

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

LOS ALCÁZARES



**Ayuntamiento de
Los Alcázares**



ÍNDICE


1. MUNICIPIO	002
1.1- Características básicas	002
1.2- Comunicaciones	003
1.3- Población y tendencia	004
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	005
1.5- Equipamientos	009
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	010
1.6.1- Barrios	010
1.6.2- Pedanías	016
1.6.3- Urbanizaciones	016
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	017
2.1- Uso residencial. Análisis general	017
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	019
Casco urbano	019
Pedanías	019
Urbanizaciones	019
2.1.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	
2.2- Uso industrial. Análisis general	034
2.2.1 Análisis por zonas de valor actuales	034
2.2.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	036
2.3- Uso oficinas	037
2.3.1 Análisis por zonas de valor actuales	037
2.3.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	037
2.4- Uso comercial	037
2.4.1 Análisis por zonas de valor actuales	037
Casco urbano	037
Pedanías	037
Urbanizaciones	037
2.4.2- Propuestas de modificaciones/nuevas zonas de valor	045
3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	046
3.1- Planeamiento	046
3.2- Gestión	046
4. FUENTES DE INFORMACIÓN	048
5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA	049
6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)	049
7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL	049

1. MUNICIPIO

1.1. Características básicas


El municipio de Los Alcázares. Se encuentra situado en el centro de la llanura que bordea el Mar Menor, a 49 Km de Murcia. El último municipio de la región te ofrece 7 kilómetros de litoral y un territorio de 20,3 Km². Aquí dejaron huella otras culturas, ejemplo de ello son los árabes que eligieron este enclave para renovarse en las antiguas termas romanas que existían aquí por las excelentes propiedades terapéuticas de sus aguas. En cuanto al clima, aquí el invierno es sólo un nombre en el calendario. El sol no se marcha nunca, con una temperatura media anual de 18° C. El Mar menor es el mayor balneario a cielo abierto que pueda existir; la composición química de sus aguas las convierte en medicinales. La alta concentración de sales y yodos, la ausencia de olas, la poca profundidad de sus aguas (7 metros en el punto máximo), y su excepcional temperatura de verano y de invierno, son terapia para el cuerpo. Los tratamientos termales con esta agua salina y la aplicación de lodos eliminan las partículas tóxicas, activan el sistema sanguíneo y relajan los músculos. Las playas ofrecen su mejor cara, limpias, provistas de lavapiés, fuentes, accesos para discapacitados y juegos deportivos. Embarcándote en un paseo por mar puedes explorar las islas que contemplas desde la orilla. Pasa un día en la isla perdiguera, enclavada en el centro del Mar Menor, y báñate en sus aguas transparentes.

Los Alcázares




Ayuntamiento de
Los Alcázares






Estado



Ubicación de Los Alcázares en España.



Ubicación de Los Alcázares en la Región de Murcia.

País	 España
• Com. autónoma	 Región de Murcia
• Provincia	 Murcia
• Comarca	Mar Menor
• Partido judicial	San Javier
Ubicación	 37°44'37"N 0°50'59"O
• Altitud	8 msnm
• Distancia	50 km a Murcia
Superficie	19,82 km ²
Población	15.993 hab.(2010)
• Densidad	806,91 hab/km ²
Gentilicio	Alcazareño,-ña
Código postal	30710
Patrona	Virgen de la Asunción
Sitio web	www.ayto-losalcazares.es 

1.2- Comunicaciones

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



Por avión: Aunque pertenezca al territorio de Santiago de la Ribera, lindando con el término municipal de Los Alcázares se encuentra situado el aeropuerto Murcia-San Javier. Gestionado por AENA, y con vuelos de las principales compañías (incluidas las de bajo coste), ofrece vuelos directos diarios desde las principales capitales europeas. El aeropuerto de El Altet dista sólo 75 Km y conecta con las principales ciudades europeas y españolas



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

Por barco: Existen un puerto privado deportivo, dentro del Mar Menor, además de contar con muchos embarcaderos para poder fondear los barcos cerca de la playa.

1.3. Población y tendencia

Su población censada en el año 2011 es de 16.217 habitantes, aunque se multiplica notablemente en la época estival, superando las 100.000 personas.

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

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LOS ALCAZARES	13.355	14.077	15.171	15.619	15.993	16.217

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

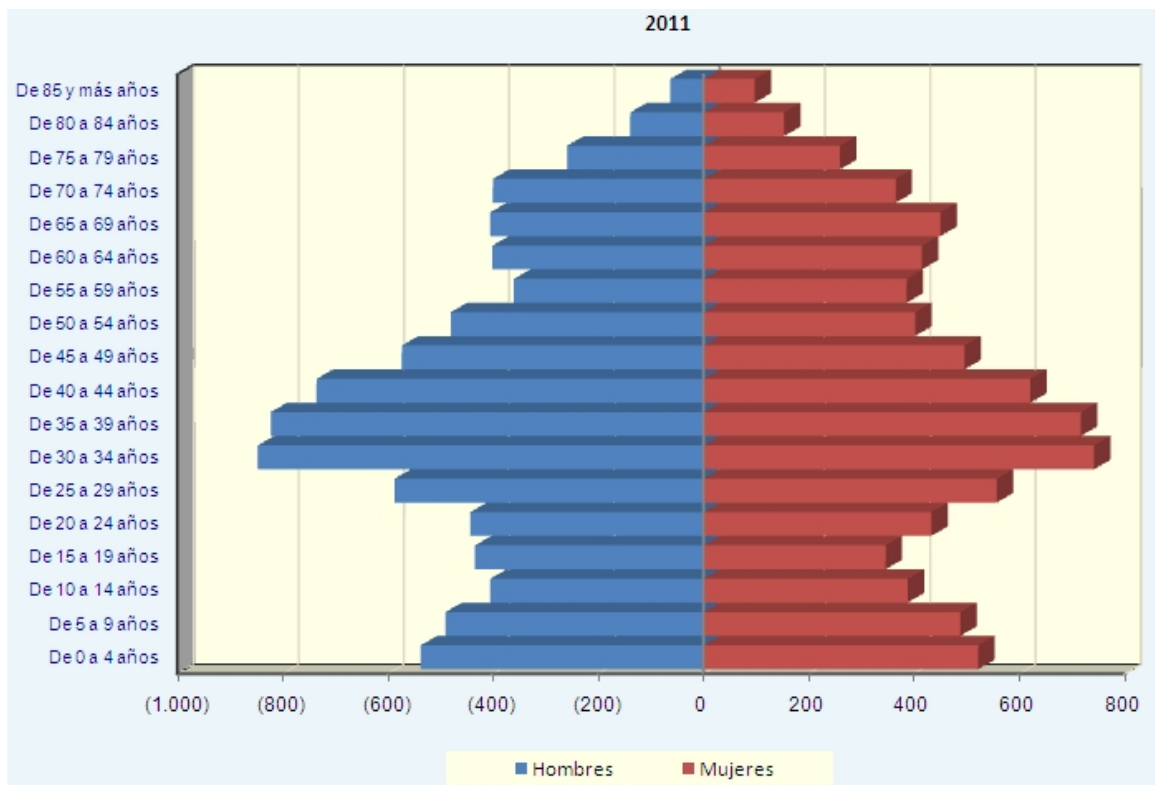
Los Alcázares se ha convertido hoy en el municipio de la región de Murcia en el que conviven mayor número de nacionalidades, concretamente residentes que proceden de 90 países distintos.

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

	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LOS ALCAZARES	4.843	5.393	6.067	6.414	6.662	6.682

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

Pirámide de población



El desglose:

ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
ALCAZARES (LOS)	11.109	5.742	5.367
DISEMINADO	66	36	30
LOMAS DEL RAME (LAS)	446	232	214
NAREJOS (LOS)	3148	1633	1515
PUNTA CALERA	1514	773	741
DISEMINADO	18	9	9
TOTAL	16.217	8.380	7.837

1.4. Economía, actividad dominante y empleo

Su economía se ha ido transformándose paulatinamente desde una estructura agrícola y pesquera hacia un desarrollo de los servicios, merced al auge del turismo de los últimos años.

Dispone de una agricultura muy limitada por la poca extensión del municipio.

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

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

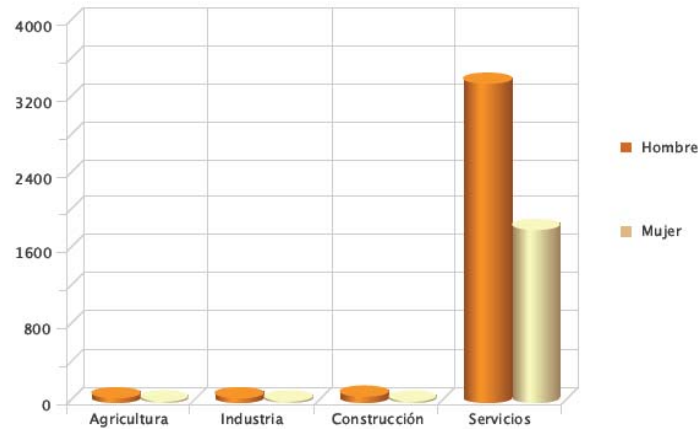
ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	13	1,03
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	4	0,32
F. Construcción	198	15,62
G. Comercio, reparación de veh. Motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	312	24,61
H. Hostelería	257	20,27
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	48	3,79
J. Intermediación financiera	32	2,52
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales.	280	22,08
M. Educación	17	1,34
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	29	2,29
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	78	6,15
TOTAL	1268	100,00

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

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	55	1,02	50	1,42	5	0,27
Industria	70	1,30	57	1,61	13	0,71
Construcción	64	1,19	59	1,67	5	0,27
Servicios	5.181	96,48	3.364	95,30	1.817	98,75
Total	5.370	100,00	3.530	100,00	1.840	100,00

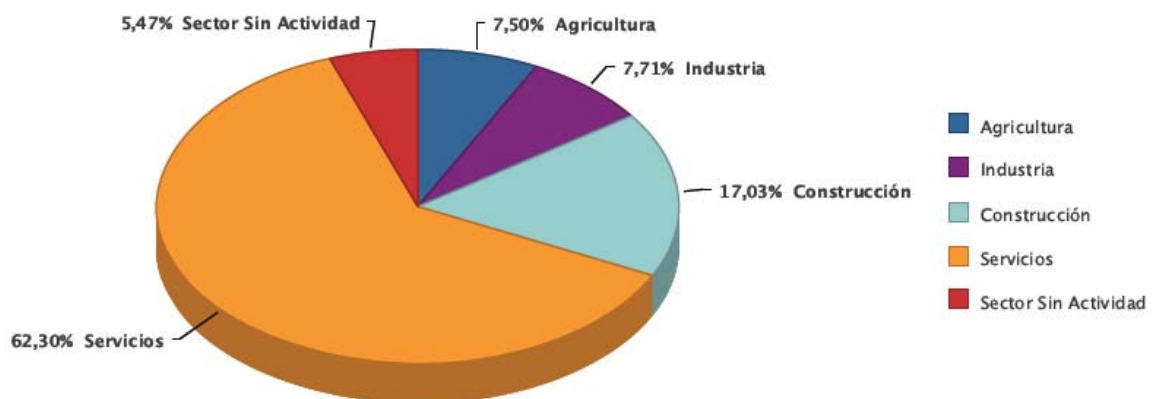
Contratos por sector económico de destino



Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	107	7,50	67	8,78	40	6,02
Industria	110	7,71	78	10,22	32	4,82
Construcción	243	17,03	223	29,23	20	3,01
Servicios	889	62,30	373	48,89	516	77,71
Sector Sin Actividad	78	5,47	22	2,88	56	8,43
Total	1.427	100,00	763	100,00	664	100,00

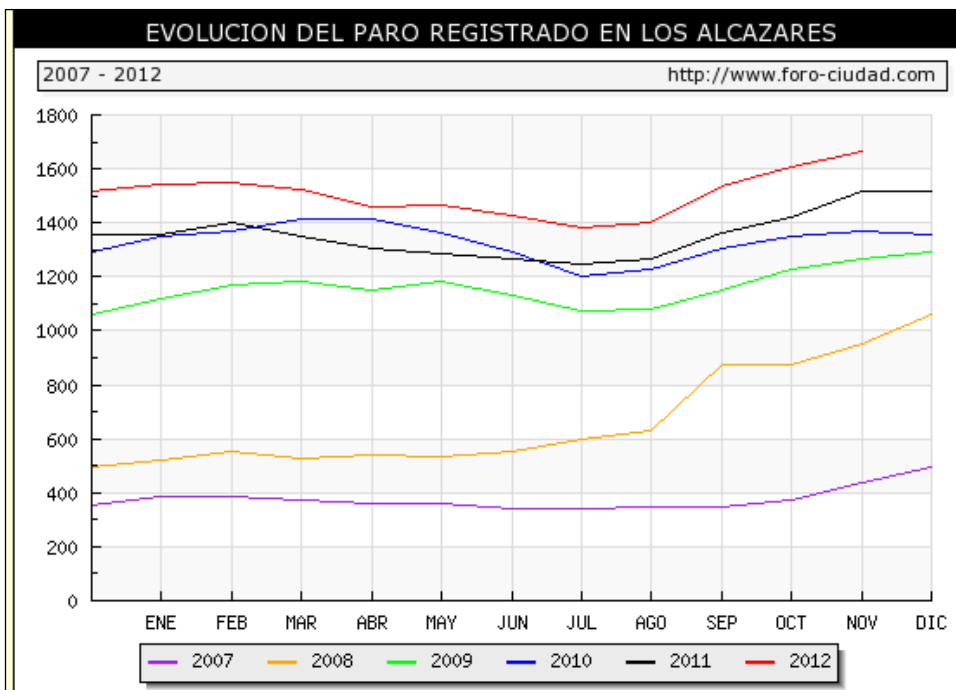
Paro por sector económico de origen



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

Datos de NOVIEMBRE del 2012 para el Municipio de LOS ALCAZARES.

Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	1665	+56	3.48 %	+146	9.61 %
HOMBRES	853	+15	1.79 %	+28	3.39 %
MUJERES	812	+41	5.32 %	+118	17.00 %
MENORES DE 25 AÑOS:	173	+3	1.76 %	-1	-0.57 %
HOMBRES	95	+5	5.56 %	-18	-15.93 %
MUJERES	78	-2	-2.50 %	+17	27.87 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	974	+40	4.28 %	+93	10.56 %
HOMBRES	486	+9	1.89 %	+27	5.88 %
MUJERES	488	+31	6.78 %	+66	15.64 %
MAYORES DE 45 AÑOS	518	+13	2.57 %	+54	11.64 %
HOMBRES	272	+1	0.37 %	+19	7.51 %
MUJERES	246	+12	5.13 %	+35	16.59 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	103	-22	-17.60 %	-5	-4.63 %
INDUSTRIA	124	+7	5.98 %	+6	5.08 %
CONSTRUCCIÓN	232	-5	-2.11 %	-18	-7.20 %
SERVICIOS	1119	+71	6.77 %	+148	15.24 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	87	+5	6.10 %	+15	20.83 %



1.5 Equipamientos

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

EQUIPAMIENTOS	Nº
DOCENTES	
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA PUBLICOS	3
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA CONCERTADOS	1
INSTITUTOS DE SECUNDARIA	1
ESCUELA INFANTIL MUNICIPAL	1
SANITARIOS	
CENTROS DE SALUD	1
CLÍNICAS	2
FARMACIAS	6
CULTURALES	
MUSEOS	2
CENTROCULTURAL LAS CLARAS	1
CENTRO CIVICOS	2
TEATRO MUNICIPAL	1
BIBLIOTECAS	2
DEPORTIVOS	
PISCINAS CUBIERTAS	1
PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	1
CAMPOS DE FUTBOL	2
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	1
ESCUELA DE PIRAGÜA	2
RELIGIOSOS	
IGLESIAS	2
TURÍSTICOS	
HOTELES	10
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	5
PENSIONES	4
ALBERGUE JUVENIL	1
OFICINA DE INFORMACIÓN TURÍSTICA	2
COMERCIALES	
CENTROS COMERCIALES CERRADOS	1
CENTROS COMERCIALES EN ABIERTO	2
OTROS	
COMISARIA DE POLICIA	1
CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	1
NOTARIAS	3
CEMENTERIOS	1
CINES DE VERANO	2
TANATORIOS	1

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

1.6 Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías

1.6.1.- Barrios

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



Analizaremos como zona residencial estas zonas de forma individual.

CASCO



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

LA DORADA



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

LLANAMAR



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

NUEVA MARBELLA



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

PUEBLO PATRICIA



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

LOS LORENZOS



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

BRISAMAR



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

NUEVO PRINCIPADO



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

URB. OASIS



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

NUEVA RIBERA



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

EL PALMERAL



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

1.6.1.- PedaníasBarrios

En la actualidad el municipio de Los Alcázares cuenta con las pedanías de: Los Narejos y el Rame





Los Narejos es una pedanía perteneciente al Municipio de Los Alcázares situada a orillas del Mar Menor. Al sur linda con la capital municipal mediante un límite teórico denominado Carril de las Palmeras.

Es una población con una historia joven que arranca entre finales del siglo XVIII y principios del XIX, cuando familias murcianas adineradas eligieron esta zona como centro de solaz, estableciendo casas solariegas, atraídos por la bonanza climática y las propiedades terapéuticas de las aguas del Mar Menor. Paralelo a este flujo turístico también se desarrolló el éxodo festivo de huertanos que llegaban hasta la albufera para tomar los 'novenarios'.

Pero será en el siglo XX cuando Los Narejos comience a cobrar entidad propia, llenándose progresivamente de urbanizaciones y consolidándose como núcleo turístico de primer orden.

Actualmente, es una pedanía eminentemente turística, con multitud de locales de ocio y consumo, como el Centro Comercial "Las Velas" y otros tantos dedicados al turismo náutico y deportivo, del que son sus máximos exponentes el Club Náutico y el Centro de Alto Rendimiento Infanta Cristina.

Recorriendo la carretera que une Los Alcázares y Cartagena podemos divisar la Torre de Ramí o Rame, una pequeña fortificación ,ya levantada en el siglo XIII, que es responsable del nombre de esta pedanía alcazareña.

Rame disfruta de dos paisajes muy distintos, por un lado un área del campo de Cartagena y por otro parte de la costa del municipio de Los Alcázares, porción de litoral que queda inmersa en el ámbito del mar interior conocido como Mar Menor. Dentro de la geografía llana del campo destacan accidentes como el de la rambla del Albujión.



Las áreas de campo de Rame aún mantienen algunas hectáreas de cultivos de secano y regadío además de algunas ganaderías bovinas y porcinas, pero es el sector servicios, y en concreto el de la construcción, la principal fuente de desarrollo de la localidad. El surgimiento de urbanizaciones y centros de ocio ha contribuido al crecimiento demográfico de este pequeño pueblo.

2.-ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1- USO RESIDENCIAL. ANALISIS GENERAL

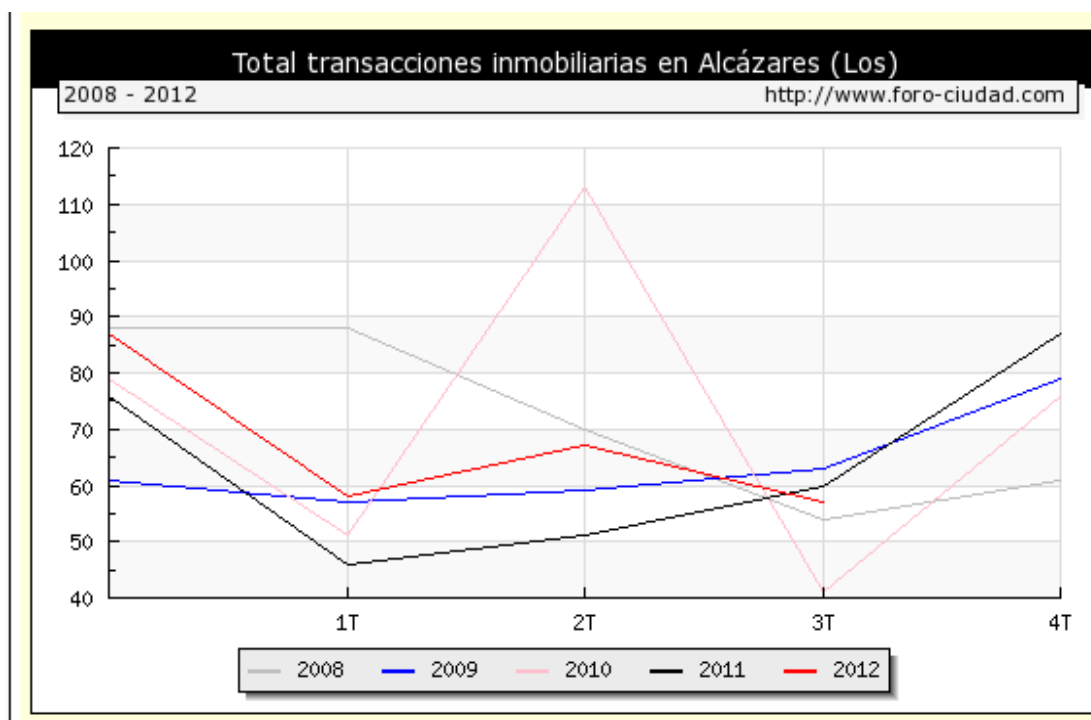
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Los Alcázares - 3-T-2012:

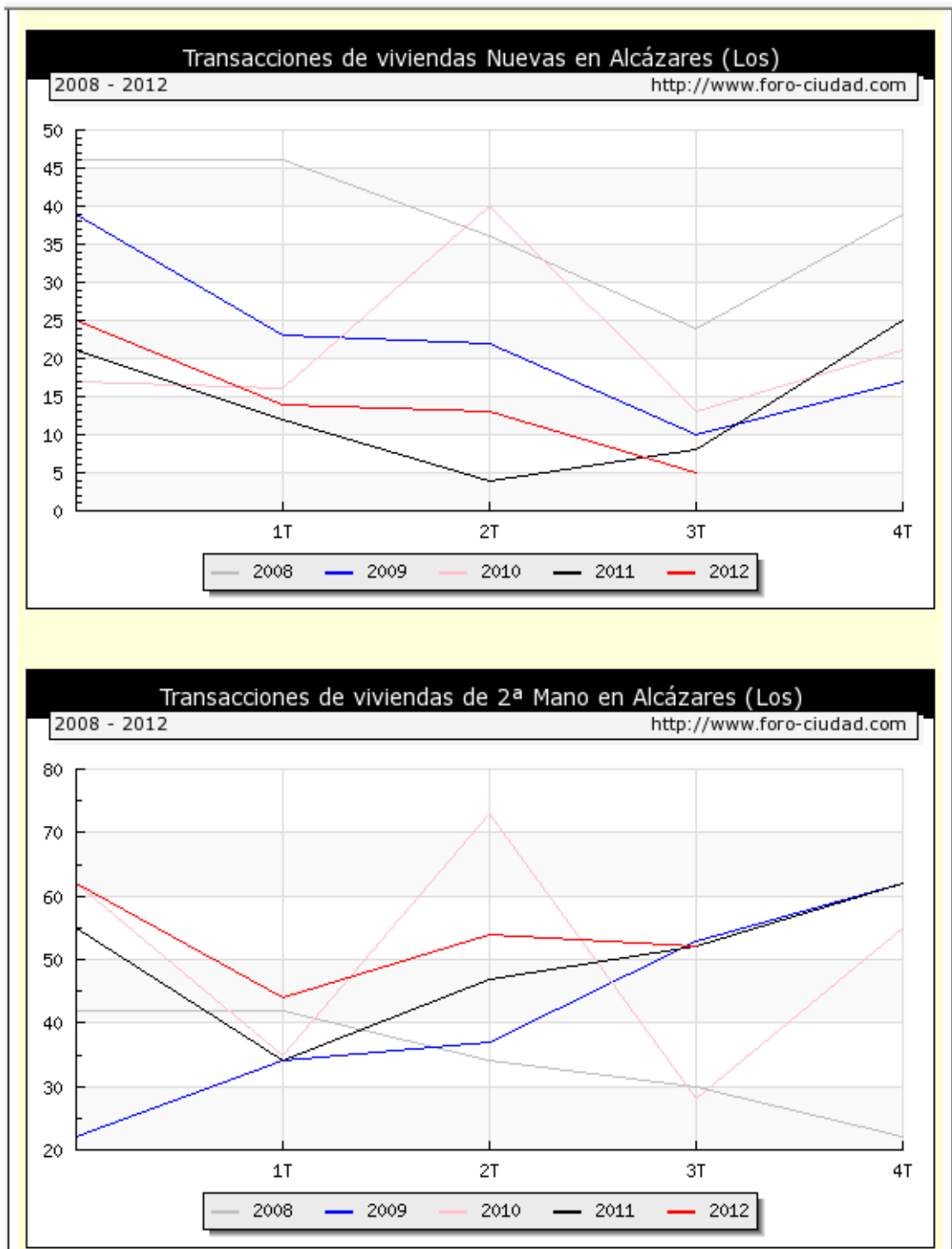
Según los datos del 3^{er} Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Alcázares (Los) asciende a un total de 57 de las cuales 5 son transacciones de viviendas nuevas y 52 de segunda mano.

En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de Alcázares (Los) ha sido de 182, un 15,92% mas que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3^{er} trimestre (157 Transacciones).

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

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





ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012

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

ZONA	CATEGORIA	DIRECCIONES	OBSERVACIONES
100	101	Casco Antiguo 1ª Categoría	
	102	Casco Antiguo 2ª Categoría	
	103	Casco Antiguo 3ª Categoría	
200	201	Residencial 1- Categoría 1ª	
	202	Residencial 1- Categoría 2ª	
300	300	Residencial 2	Urb. La Dorada
			Urb. Lo Gonzalo
			Urb. Los Lorenzos
			Urb. Pueblo Patricia
			Urb. Nueva Marbella
400	400	Residencial 3	Urb. Brisamar
			Urb. Nuevo Principado
500	500	Primera línea de playa	
600	600	Los Narejos 1	Urb. El Palmeral
700	700	Los Narejos 2	Urb. Oasis
800	800	Residencial Nueva Ribera	
900	900	PP. Torre del Rame	
	901	Lomas del Rame	
	902	Resto de Municipio	

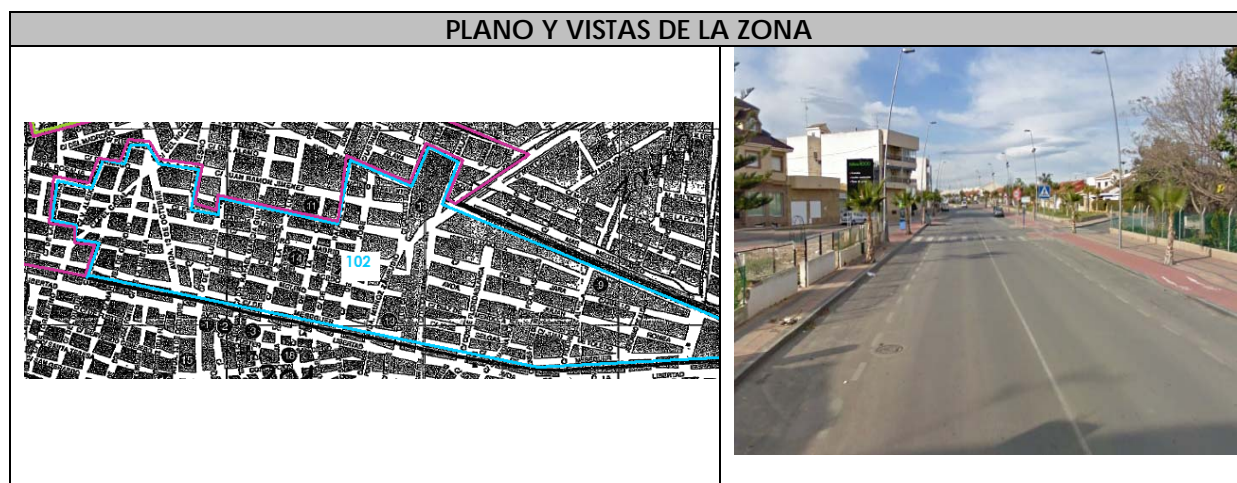
Zonificación Los Alcázares



ZONA 101	
SIGNIFICACIÓN	<u>Casco Antiguo 1ª Categoría:</u> se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ZONA 102	
SIGNIFICACIÓN	Casco antiguo 2ª Categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



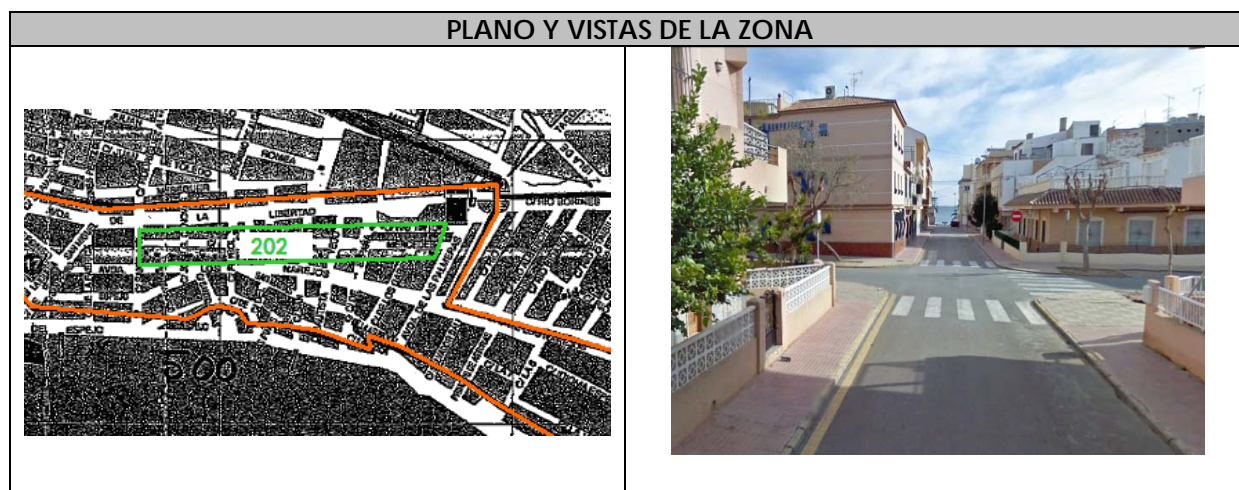
ZONA 103	
SIGNIFICACIÓN	Casco antiguo 3ª Categoría: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



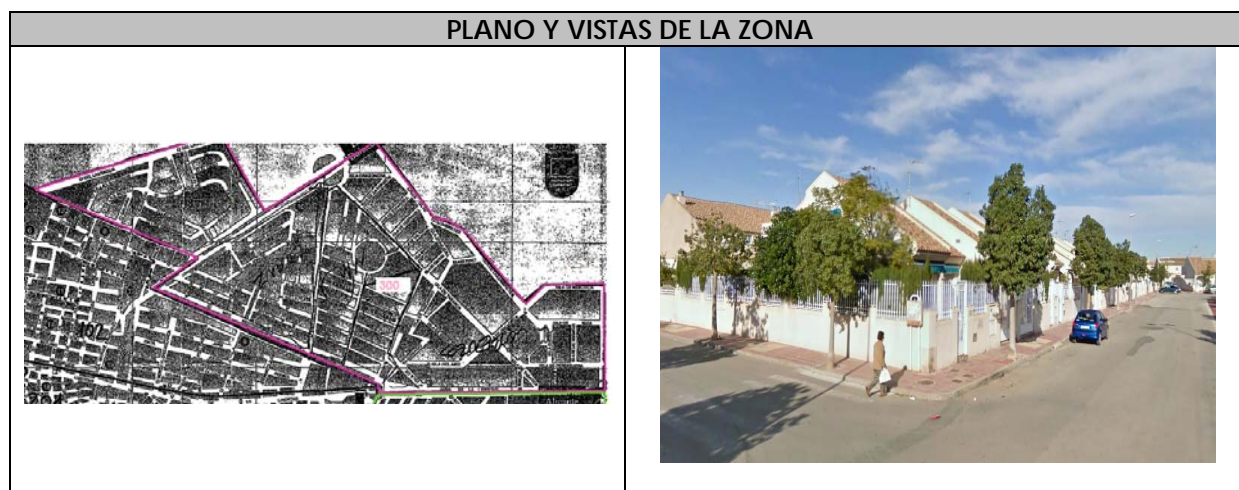
ZONA 201	
SIGNIFICACIÓN	Residencial 1-Categoría 1ª: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



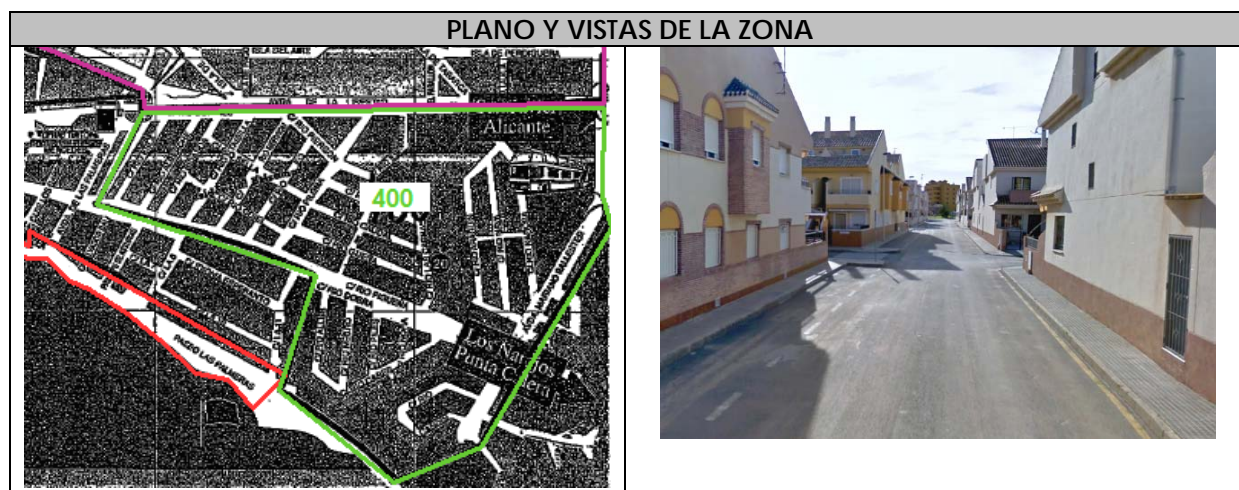
ZONA 202	
SIGNIFICACIÓN	Residencial 1-Categoría 2ª: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ZONA 300	
SIGNIFICACIÓN	Residencial 2: <u>Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ZONA 400	
SIGNIFICACIÓN	Residencial 3: <u>Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ZONA 500	
SIGNIFICACIÓN	Primera línea de playa: Calles principales: se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ZONA 600	
SIGNIFICACIÓN	<u>Los Narejos 1:Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



ZONA 700	
SIGNIFICACIÓN	Los Narejos 2: <u>Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



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



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

PLANO Y VISTAS DE LA ZONA

ZONA 901	
SIGNIFICACIÓN	Lomas del Rame: <u>Calles principales</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por un tejido urbano irregular.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y crecimiento se ve impedido por las características orográficas, y su nivel de consolidación alto.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Las edificaciones que nos encontramos son viviendas tradicionales con una antigüedad elevada, pero la mayoría de ellas aparecen restauradas teniendo un nivel de conservación alto. Su renovación es alta, debido a que nos encontramos de viviendas de reciente construcción.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	Las calles que conforman esta zona son estrechas y adoquinadas con escasez de aparcamiento y una accesibilidad baja, siendo el tráfico existente bajo.
EQUIPAMIENTOS	Ayuntamiento, la Casa de Cultural, el Museo Medina Siyasa, los Servicios Sociales, el Centro de Conciliación y de Día de personas mayores, la Casa Museo de los Dormis, la Casa Museo Hijos de María, la Casa Museo de los Santos, Correos, la Casa de las Artes, el Colegio Público San Bartolomé y la Escuela Municipal de Música.



2.2- USO INDUSTRIAL. ANALISIS GENERAL.



La denominación de la zonas señaladas es:

- 1.- Polígono Los Alcázares
- 2.- Los Alcázares, uso terciario

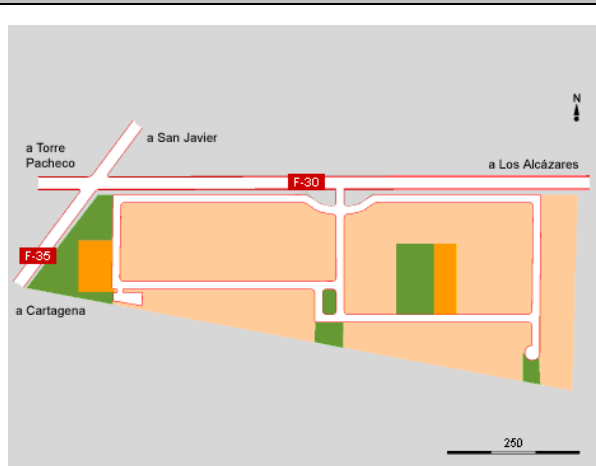
En la actualidad, a nivel de precios medios de mercado, el término municipal de Los Alcázares está distribuido para el uso industrial en tres zonas, como indica el siguiente cuadro. Con respecto a normativa podemos decir que solamente el Polígono Industrial “Los Alcázares” está considerado polígono industrial, ya que el resto de zonas se consideran suelo urbano con uso terciario, permitiendo a la vez comercio e industria. Esta zona de uso terciario a la que me refiero está en la misma Carretera que el polígono pero antes de cruzar la Autovía. Esta zona está representada en el plano con el número 2 de color azul.

ZONAS	DENOMINACIÓN
350	Industrial Los Alcázares
351	En suelo urbano/vial comunicación
352	Resto de municipio

2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONA PMM-2007	350 - POLÍGONO INDUSTRIAL LOS ALCAZARES			<i>Nivel de ocupación</i>
Situación:	Se encuentra situado en el cruce RM-F30 (Carretera Los Alcázares- Torre Pacheco) con la RM-F35r			70%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
10 años	100%	Alto	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
Se encuentra situado en el cruce RM-F30 (Carretera Los Alcázares- Torre Pacheco) con la RM-F35 y está muy cercano al nudo con la AP-7 (Cartagena-Alicante)				
Aparcamiento	Alto		Tráfico	Medio
Equipamientos:	Parques,			
Tamaño:	Medio			
Caracterización:	Naves de almacenamiento			
Tipo de actividad:				
Servicios: tanatorio, concesionario coches, empresas de construcción, etc				
.				

PLANO Y VISTAS DE LA ZONA



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

Este ámbito espacial está definido por el resto de suelo clasificado por el planeamiento en vigor de San Pedro del Pinatar como urbano, de uso industrial, o terciario comercial, que a su vez no se encuentre recogido en los polígonos anteriormente mencionados y por todas aquellas fincas que aún no estando recogidas en estos ámbitos, sobre las mismas existan edificaciones cuya tipología constructiva se corresponda con la del uso que nos ocupa y den fachada a carretera nacional, comarcal o local (FRAVI). Las tipologías constructivas que podemos encontrar son diversas, al igual que la antigüedad, accesibilidad, comunicación, consolidación, tráfico y aparcamiento. Dentro de todas estas zonas existen de diferente antigüedad y aunque se han expandido mucho estos últimos años, debemos señalar que actualmente están completamente sin desarrollo. Podemos destacar la zona 2 marcada en el plano, a la salida de Los Alcázares por la Avda. Trece de Octubre. La tipología de naves que podemos encontrar es muy diversa, Todas las zonas se integran muy cerca del núcleo urbano por lo que tienen fácil accesibilidad, buenas comunicaciones, tráfico motorizado alto, tráfico peatonal bajo, aparcamiento en superficie suficiente. Las naves no presentan un uso específico, siendo muy variable su actividad.



- - Zona 352, Resto Municipio.

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

2.2.2 - Información de mercado

POLIGONO INDUSTRIAL LOS ALCAZARES		
Nave industrial	199 m2 + 100 m2 patio	136.900 €
Nave industrial	300 m2	160.500 €
Nave industrial	312 m2	162.275 €
Nave industrial	350 m2	138.000 €
Nave industrial	400 m2 + 200 m2 patio	159.000 €
Nave industrial	480 m2	150.000 €

2.3- USO OFICINAS. ANALISIS GENERAL

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

2.4- USO COMERCIAL. ANALISIS GENERAL.

En la actualidad, el término municipal de Los Alcázares está distribuido para el uso comercial tal y como se detalla en el cuadro adjunto, con determinadas calles, incluso algunas de ellas tramificadas por números de policía. A continuación adjunto un cuadro con todas estas calles comerciales y su correspondiente zona residencial para poder ubicarlas dentro del plano callejero. Hay que destacar que se ha incorporado la Calle Los Luisos en la Zona 105.

ZONA RESIDENCIAL	ZONA	TIPO VIA	NOMBRE CALLE	FACTOR LOCALIZ. 2011	IDENTIFICACIÓN
Zona 500	105	CL	Carril de las Palmeras	5	
Zona 201	104	CL	Carril de las Palmeras	4	
Zona 201	104	CL	Cartagena	3	
Zona 201	102	CL	Concepción, de la	2	
Zona 600	103	CL	Constitución	3	
Zona 201	106	CL	Feria, de la	5	
Zona 102	104	CL	Fernando Muñoz Zambudio	4	
Zona 201	103	CL	Fuster	3	
Zona 600	103	CC	Las Velas, centro comercial	3	
Zona 201	104	AV	Leandro Cegarra Mercader	4	
Zona 101	104	AV	Libertad, de la	4	
Zona 201	103	AV	Libertad, de la	3	
Zona 101	104	AV	Libertad, de la	4	
Zona 201	106	AV	Lo Sola	6	
Zona 600	102	CL	Marques Rozalejo	2	
Zona 700	102	CL	Marques Rozalejo	2	
Zona 201	103	CL	Narejos, de los	3	
Zona 400	103	CL	Narejos, de los	3	
Zona 600	105	PZ	Penélope, El Oasis	5	
Zona 600	103	AV	Pintor Pedro Flores- Punta Calera	3	
Zona 400	104	AV	Rio Nalon	4	
Zona 400	106	AV	Rio Pigüena	6	
Zona 400	104	CL	Rio Ter	4	
Zona 102	103	CL	San José	3	
Zona 201	102	CL	San Rafael	2	
Zona 102	102	AV	San Rafael	2	
Zona 201	103	AV	Santa Teresa	3	
Zona 201	104	AV	Trece de Octubre	4	
Zona 102	104	AV	Trece de Octubre	4	
Zona 101	104	CL	Trece de Octubre	4	
Zona 103	103		Trece de Octubre	3	
Zona 902	201		Resto de Municipio	1	No se representa

LOS ALCÁZARES



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

LOS NAREJOS



- LUGARES DE INTERES**
- 1 C.A.R.
 - 2 Iglesia
 - 3 Centro Comercial
 - 4 Piscina Punta Calera
 - 5 Centro Civico
 - 6 Polideportivo
 - 7 Farmacia

**LOS NAREJOS
 PUNTA CALERA**


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

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012

	Carril de las Palmeras	Zona 105
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Óptica, Bodega, tienda telas)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Peatonal escaso. Aparcamiento escaso.</i>

	Cl. Cartagena	Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación bajo.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Peatonal medio. Aparcamiento escaso.</i>

	Cl. Concepción, de la	Zona 102
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Fotógrafo, pescadería, electrodomésticos)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal. Aparcamiento escaso.</i>

	Av. Constitución	Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bar, Tienda lunas, Autorecambios)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal. Aparcamiento suficiente.</i>

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012



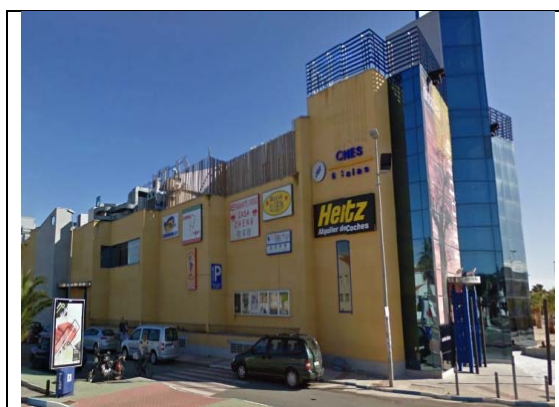
Ps de la Feria		Zona 106
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bares, bancos, souvenirs)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>	



Av. Fernando Muñoz Zambudio		Zona 104
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bar, Bancos, Supermercados)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.</i>	



CI Fuster		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Guardería, Peluquería)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 10-15 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento suficiente.</i>	



C.Comercial Las Velas		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012

	Cl. Leandro Cegarra Mercader	Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Inmobiliaria, Telefonía móvil)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.</i>

	Avda. de la Libertad	Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Inmobiliaria, Telefonía móvil)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.</i>

	Ps. Lo Sola	Zona 106
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bares, Cafeterías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado medio. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.</i>

	Av. Marques Rozalejo	Zona 102
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bares, Cafeterías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado medio. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.</i>

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012



Av. Los Narejos		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Tienda muebles, Bazar, banco)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal medio. Aparcamiento escaso.</i>	



Cl. Penélope-Oasis		Zona 105
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Heladería, Bares, Pescadería)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado nulo. Tráfico peatonal alto. Aparcamiento nulo.</i>	



Cl. Pintor Pedro Flores		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Óptica, Bodega)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 15-20 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico alto. Aparcamiento escaso.</i>	



Av. Rio Nalón		Zona 104
SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Supermercado, Óptica, Tiendas ropa, etc)</i>	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 7 años. Grado de renovación medio.</i>	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Tráfico peatonal nulo. Aparcamiento abundante.</i>	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012

	Cl. Rio Pigüena	Zona 106
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Trafico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>

	Cl. Rio Ter	Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Trafico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>

	Cl. San José	Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Trafico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>

	Cl. San Rafael	Zona 102
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Trafico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012

	Cl. Santa Teresa	Zona 103
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Trafico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>

	Av. Trece de Octubre	Zona 104
	SIGNIFICACIÓN	<i>Actividades comerciales diversas (Bancos, bares, tiendas ropa, joyerías)</i>
	ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<i>Antigüedad media 20-25 años. Grado de renovación medio.</i>
	ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	<i>Tráfico rodado alto. Trafico peatonal alto. Aparcamiento escaso.</i>

3.-INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1 PLANEAMIENTO

El *PLANEAMIENTO GENERAL* vigente actualmente en nuestro municipio lo constituye las *NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO T.M. LOS ALCÁZARES* (MN.SS.).

Para acceder a la Información Urbanística de contenido gráfico así como datos alfanuméricos del PLANEAMIENTO GENERAL vigente en nuestro término municipal (NN.SS. PLANEAMIENTO) puede conectar con el *Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia*,

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

3.2. GESTION

EXTRACTOS BORM 2009- LOS ALCAZARES

ALCAZARES LOS	BORM Nº 97	29/04/2009
---------------	------------	------------

➤ 6813 Modificación estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Alcázares.
Aprobada inicialmente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Alcázares, en el sistema general de espacios libres de la "Torre del Rame" por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de abril de 2009

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME LOS ALCÁZARES 2012

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 2010 y hasta la elaboración de este informe:

Expedientes de Planeamiento Urbanístico 2012					
Expte. CARM	Municipio	Instrumento	Título	Acuerdo	
75/2010	LOS ALCÁZARES	ESTUDIO DE DETALLE	Paseo Manzanares, nº 23, esquina c/ Linde	08/04/2010	Acuerdo Aprobación Definitiva
150/2010	LOS ALCÁZARES	MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS	Modificación relativa a la Unidad de Actuación nº 3	30/07/2012	Acuerdo Municipal-P
165/2010	LOS ALCÁZARES	MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS	Antiguas manzanas propiedad de INVIFAS	17/02/2011	Acuerdo Municipal-D
100/2011	LOS ALCÁZARES	MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE	Mazana 13 del Plan Parcial "Los Lorenzos"	27/06/2011	Acuerdo Aprobación Definitiva
48/2012	LOS ALCÁZARES	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Modificación nº 7 del Plan Parcial Nueva Ribera, Los Narejos	23/04/2012	Acuerdo Aprobación Inicial
52/2012	LOS ALCÁZARES	ERROR MATERIAL	En Texto Refundido NN.SS., parcelas 13 y 14 de la U.A.4, urbanización "Lo Sola"	19/09/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva
115/2012	LOS ALCÁZARES	ESTUDIO DE DETALLE	Parcela 14 de UA nº 4, entre c/ Río Bidasoa, c/ Río Alberche, c/ Río Borines	29/11/2012	Acuerdo Aprobación Definitiva

4.-FUENTES DE INFORMACION

Inspección ocular durante la visita del municipio.

Ayuntamiento de Los Alcázares

- Urbanismo
- Secretaría
- Estadística

Información facilitada por las Inmobiliarias

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

Enciclopedia libre digital: www.wikipedia.org

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

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

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

5.-CALLEJERO ESTADÍSTICA

El callejero/estadística del municipio de Los Alcázares se encuentra en archivo independiente.

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

El callejero I.A.E. del municipio de Los Alcázares se encuentra en archivo independiente.

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).