

## 7. USOS DEL SUELO

## ÍNDICE

7. USOS DEL SUELO .....	2
7.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS ACTUALES .....	2
7.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS NUEVAS ZONAS DE DESARROLLO URBANO.....	3
7.2.1. RESIDENCIAL.....	4
7.2.2. INDUSTRIALES .....	5
7.2.3. TERCIARIO .....	5
7.2.4. OTROS USOS.....	6
7.3. EVALUACIÓN DEL DESARROLLO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL .....	6
7.3.1. ZONAS RESIDENCIALES .....	6
7.3.2. ZONAS INDUSTRIALES.....	7
7.3.3. ZONAS TERCIARIAS.....	7
7.3.4. OTROS USOS.....	8
7.3.5. RESUMEN DEL DESARROLLO DEL PGOU .....	8
7.4. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO .....	1
7.4.1. ASPECTOS FUNDAMENTALES .....	1
7.4.2. FORTALEZAS Y DEBILIDADES.....	1
7.4.3. OPORTUNIDADES Y AMENAZAS .....	1
7.4.4. CONCLUSIONES.....	1

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Unidades de ejecución en el núcleo urbano de Alcalá la Real. Fuente: PGOU Alcalá la Real .....</i>	<i>3</i>
<i>Tabla 2. Sectores de Suelo Urbanizable en el núcleo urbano de Alcalá la Real. Fuente: PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabla 3. Desarrollo de zonas residenciales. Fuente: PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>6</i>
<i>Tabla 4. Desarrollo de zonas industriales. Fuente: PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabla 5. Desarrollo del PGOU de Alcalá la Real. Fuente: PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>1</i>

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1. Barrios y zonas del núcleo urbano de Alcalá la Real. Elaboración propia.....</i>	<i>3</i>
<i>Ilustración 2. Sector S-1 "Mota Norte". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>4</i>
<i>Ilustración 3. Sector S-2 "Cauchil". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real .....</i>	<i>4</i>
<i>Ilustración 4. Sector S-3 "Ferial". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real .....</i>	<i>4</i>
<i>Ilustración 5. Sector S-4 "Los Cipreses". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>5</i>
<i>Ilustración 6. Sector S-5 "El Coto". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real .....</i>	<i>5</i>
<i>Ilustración 7. Sector S-6 "Ciudad de la Luna". Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real.....</i>	<i>5</i>
<i>Ilustración 8. Clasificación del suelo y red viaria. PGOU Alcalá la Real .....</i>	<i>6</i>
<i>Ilustración 9. Desarrollo de zonas residenciales.....</i>	<i>7</i>
<i>Ilustración 10. Desarrollo de zonas industriales.....</i>	<i>7</i>
<i>Ilustración 11. Ordenación prevista tras Modificación nº3 del PGOU Alcalá la Real .....</i>	<i>8</i>
<i>Ilustración 12. Resumen de desarrollo del PGOU de Alcalá la Real.....</i>	<i>8</i>
<i>Ilustración 13. Desarrollo de PGOU de Alcalá la Real.....</i>	<i>8</i>

## 7. USOS DEL SUELO

En este capítulo se incluye la información necesaria para dar una visión global de la movilidad, motorizada o no, del marco geográfico del PMUS, desde el punto de vista de los usos del suelo. Completa lo expuesto en los capítulos de movilidad y de estructura viaria, incluyendo en su definición las políticas urbanísticas.

Se analizan las zonas urbanas actuales que configuran la movilidad del municipio y las nuevas zonas previstas para usos residenciales, industriales y terciarios, tanto en sus aspectos cuantitativos como cualitativos. Posteriormente, se analiza el desarrollo urbano previsto en el PGOU y el que realmente se ha llevado a cabo.

### 7.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS ACTUALES

La zona urbana actual es el resultado de un proceso de crecimiento de la ciudad, condicionado principalmente, por la topografía del lugar. La localización inicial de la ciudad en la falda de La Mota dio lugar al crecimiento del eje de comunicación que forma la Carrera de las Mercedes (denominado coloquialmente Llanillo) a través de calles con pendientes elevadas (calles Real, Veracruz y Miguel de Cervantes). La expansión hacia Los Llanos, zona opuesta, se realizó de manera inversa, ascendente hacia el Barrio de Las Cruces a través de las calles Santo Domingo y Utrilla.

La expansión sur de la zona urbana se estableció a partir del Paseo de los Álamos, que durante un tiempo fue límite del casco urbano, y que constituye una de las áreas de recreo de la población, de calles que descienden de La Mota (Abad Palomino e Isabel la Católica) y calles que ascienden hacia los Llanos desde Carrera de las Mercedes (calles Corredera y Utrilla). El gran crecimiento de la ciudad se produce hacia el sur, estructurado a través de las tres grandes vías de comunicación (carreteras N-432, A-403 y A-335).

El crecimiento hacia el norte de la ciudad, muy condicionado por su complicada topografía, se caracteriza por realizarse en torno a las carreteras de acceso a la N-432 (A-339 y la antigua N-432).

Los suelos residenciales existentes en la actualidad se estructuran de la siguiente forma:

- El centro de núcleo urbano lo forma principalmente el Casco Antiguo. Esta zona está centrada alrededor del eje principal del núcleo, la calle Carrera de las Mercedes (Llanillo), y está limitada por el este por la calle Corredera, por el sur por las calles Fuente Nueva y Miguel de Cervantes, y por el norte por la calle Santo Domingo y las calles Mesa y Ancha. El oeste está franqueado por la Fortaleza de la Mota. Toda esta zona se caracteriza por presentar viales de trama irregular y estrecha, con una ordenación del tráfico predominantemente unidireccional, a excepción del eje vertebrador que forma el Llanillo. En esta zona se localizan edificios de usos administrativos (Ayuntamiento, Entidades Financieras) y las viviendas son predominantemente unifamiliares.
- Al norte del Casco Antiguo se encuentra el Barrio de la Tejuela. Se caracteriza por rodear la calle que lleva su nombre, y que forma parte de la antigua N-432, y ser fundamentalmente residencial, con viviendas en su mayor parte unifamiliares. Está formado por dos zonas claramente diferenciadas, una con traza desordenada y estrecha, debido a su antigüedad, y otra rectilínea y organizada, la correspondiente al desarrollo urbanístico de El Cauchil.

- También al norte se encuentra un barrio residencial de reciente creación, con eje la Avenida de Portugal, antigua A-339, que une Alcalá la Real con Priego de Córdoba, de ahí que se conozca con el nombre del Barrio de la carretera de Priego. Está formada por viviendas plurifamiliares de hasta 3 alturas, en la propia Avenida de Portugal, y viviendas unifamiliares adosadas distribuidas en calles de geometría regular.
- Al oeste del Casco Antiguo y situado en la ladera empinada que llega hasta el paraje de los Llanos se encuentra el Barrio de las Cruces. La denominación de este barrio residencial se debe a la existencia de cruces blancas en sus calles, formando un "Vía Crucis". Presenta una gran anarquía urbanística adaptada a las características del terreno, con calles pendientes pronunciadas, tortuosas y estrechas, en las que la circulación de vehículos es dificultosa y, en algunos tramos, imposible. En este barrio se encuentran las ermitas de la Verónica y de la Virgen de Fátima.
- Caminando desde el Barrio de las Cruces a través de la calle Corredera y del Pilar de las Tórtolas, se accede al Barrio de San Marcos. Este barrio residencial se enclava en la calle Virgen de la Cabeza que da acceso a la iglesia dedicada a esta imagen. Está formado por viviendas unifamiliares adosadas situadas, casi exclusivamente, en un lateral de la calle.
- Al sur del Casco Antiguo se encuentra el Paseo de los Álamos. Se trata de la zona verde y de esparcimiento más importante del núcleo urbano de Alcalá la Real. Esta zona engloba las calles Abad Moya, Abad Palomino y Capuchinos, que son estrechas, de sentido único y con viviendas en su mayor parte unifamiliares adosadas, y todas aquellas comprendidas entre la avenida de Europa y la avenida de Andalucía hasta el Camino de la Magdalena, que se caracterizan por presentar una trama urbana cuadrangular, con calles amplias de doble sentido de circulación y viviendas plurifamiliares. En esta zona se localiza la principal actividad comercial de la ciudad. Se encuentra vertebrada por la avenida de Europa y la calle Álamos, que forman la antigua carretera A-403, y la avenida de Andalucía, que se corresponde con la antigua carretera nacional N-432.
- Al este del Paseo de los Álamos se encuentra el Centro de Educación Escuelas Profesionales de la Sagrada Familia (SA.FA.), que da nombre a otra zona residencial de Alcalá la Real. Esta zona está comprendida entre la avenida de Europa, la calle Fuente Nueva y el límite del suelo urbano (Llanos). Se trata de una zona principalmente residencial. Además de las instalaciones de la SA.FA. en el límite sur de este barrio, en la calle San Juan de Dios, se encuentra el Centro de Salud. Las calles tienen una dimensión adecuada, aunque mayoritariamente son de único sentido. Las viviendas son unifamiliares adosadas en la zona más cercana a los Llanos, unifamiliares aisladas en la zona sureste y plurifamiliares en la zona más cercana a la Avenida de Europa.
- En el lado oeste del Paseo de los Álamos se encuentra la zona de los Juzgados. Está comprendida entre la avenida de Andalucía y la avenida República Argentina. Se trata de una zona con calles estrechas, de cuadrícula regular y, en su mayor parte, de único sentido de circulación. Las viviendas son plurifamiliares en la zona más cercana a las avenidas y unifamiliares adosadas en la más alejada. En esta zona se encuentran, además de las instalaciones dedicadas a Juzgados y las instalaciones del Centro Municipal de Deporte y Salud (Piscina cubierta).
- Al suroeste del núcleo urbano, y separados por la avenida de Iberoamérica, se encuentran los barrios del Silo, al sur, y de Iberoamérica, al norte. El Barrio de Iberoamérica constituye la zona de ensanche desarrollado a mediados del siglo XX, formado por calles de trazado sensiblemente ortogonal, con anchura

constante, con viviendas plurifamiliares de 3 y 4 alturas en la parte más cercana a la avenida y unifamiliares adosadas en la zona más alejada. En el barrio de Iberoamérica se encuentra incluida una zona industrial de gran importancia económica en Alcalá la Real (Taghleef Industries y Condepols). En el caso del Silo, se trata de la última zona de expansión del núcleo, con calles amplias, de trazado homogéneo, de carácter principalmente residencial, aunque en él se encuentran gran cantidad de equipamientos urbanos (pistas deportivas, centros educativos y centros sociales).

- Para finalizar de caracterizar la zona urbana de Alcalá la Real, se encuentra el barrio del Ferial. Está delimitado por la avenida de Andalucía y la calle Camino de la Magdalena. En esta zona encuentra el Recinto Ferial, que es utilizado como zona de esparcimiento, para el mercadillo, y para eventos festivos, como es el Festival Etnosur, que se celebra en el mes de julio. La zona residencial está formada por viviendas unifamiliares aisladas, a excepción de las viviendas situadas junto a la avenida de Andalucía, que son plurifamiliares.

Además de estos barrios o zonas urbanas, existen dos polígonos industriales junto al núcleo, el polígono industrial Fuente Granada y el polígono industrial El Retamar.

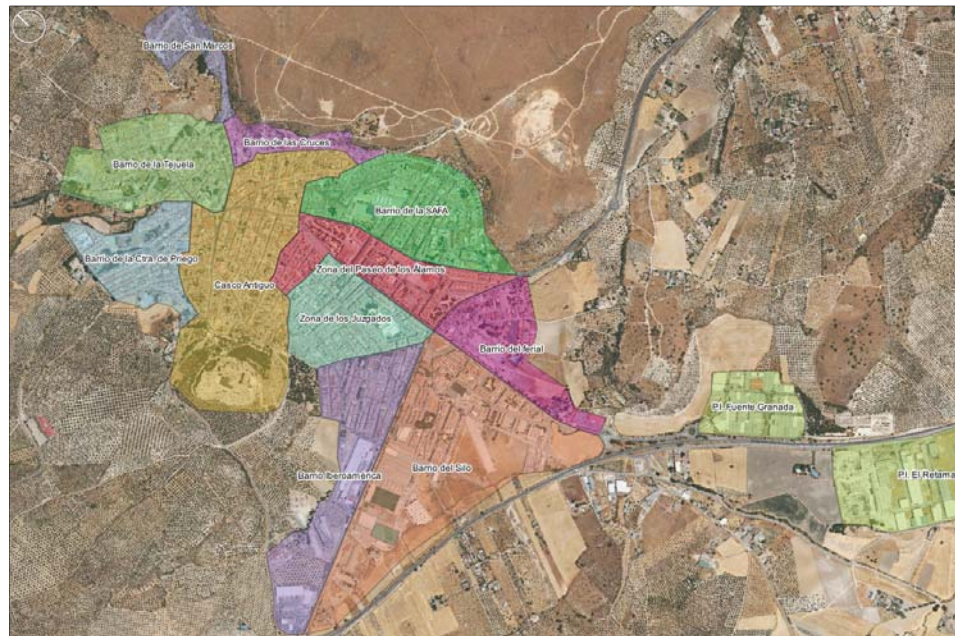


Ilustración 1. Barrios y zonas del núcleo urbano de Alcalá la Real. Elaboración propia

## 7.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS NUEVAS ZONAS DE DESARROLLO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en el municipio de Alcalá la Real fue aprobado definitivamente el 12 de julio de 2005. En el PGOU, en el ámbito delimitado como suelo urbano se han distinguido dos situaciones diferentes. Por un lado, los terrenos consolidados por la edificación y con características definidas

de ordenación, usos y aprovechamiento, y por otra aquellos terrenos que se catalogan como “vacíos urbanos” o suelo urbano no consolidado, bien porque están libres de edificaciones o porque se encuentran en un estado de infrautilización, y sobre los que se plantea la renovación para albergar nuevas edificaciones, actividades urbanas mejorando así el funcionamiento de las dotaciones y la imagen de la ciudad.

Se pueden encontrar varios tipos de situaciones, dependiendo del tipo de suelo y calificación:

- Suelo Urbano No Consolidado (UE): compuesto por aquellas áreas en las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística. Se delimitan 24 nuevas unidades de ejecución, de las cuales 12 se encuentran dentro del núcleo de Alcalá la Real, 8 en Santa Ana, 3 en Fuente del Rey y 1 en Mures.
- Suelo Urbanizable Sectorizado (S): cuya urbanización está prevista y planificada por el PGOU. Se recogen 6 zonas urbanizables de tipo residencial y 1 de suelo industrial.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (NS): el PGOU contempla su urbanización, pero depende del cumplimiento de los objetivos y condiciones que el mismo señala.

El PGOU propone, para las áreas de suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la ordenación vigente, con ajustes adaptados a la normativa de edificación, así como las distintas ordenanzas que se aplican.

A las áreas de suelo urbano no consolidado se pretende darles valor mediante la introducción de edificaciones, nuevos usos, espacios libres, equipamientos colectivos, así como viarios.

En el PGOU se delimitan 12 ámbitos de suelo urbano no consolidado, designados como “Unidades de Ejecución”. Estas ordenaciones sirven de marco de referencia para que los propietarios o agentes sociales afectados ajusten las soluciones de ordenación más adecuadas mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

La superficie total que incluye estas unidades de ejecución es de 14,7 ha, con 7.800 m<sup>2</sup> de equipamiento público, 19.180 m<sup>2</sup> de zonas verdes y 35.600 m<sup>2</sup> para viales. En los 10 ámbitos de suelo urbano de uso residencial, se crearían unas 500 nuevas viviendas, mientras que para uso industrial se destinan unos 23.000 m<sup>2</sup>. Las unidades de ejecución previstas en el núcleo urbano de Alcalá la Real son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )
UE-1 “Charilla-2”	Residencial-Industrial Equipamientos y servicios	30.465	23.745
UE-2 “Charilla-3”	Residencial	8.000	7.076
UE-3- “Azacayas”	-	45.041	31.529
UE-4 “Consolación”	-	4.333	4.333
UE-5 “San Francisco”	-	6.040	4.228
UE-6 “SAFA”	Residencial	1.610	918
UE-7 “UP-2”	Residencial	4.040	4.925
UE-8 “Cuesta del Cambrón”	Residencial	4.650	3.889
UE-9 “Sanz Torres”	Residencial Equipamientos y servicios	1.702	1.702
UE-10 “José Ibáñez”	Residencial	1.835	2.385
UE-11 “Avenida de Andalucía”	Residencial	9.159	9.159
UE-12 “Las Peñuelas”	Industrial	24.951	14.627

Tabla 1. Unidades de ejecución en el núcleo urbano de Alcalá la Real. Fuente: PGOU Alcalá la Real



El PGOU sufrió varias modificaciones, aprobadas definitivamente en julio de 2007, consistentes en correcciones de errores detectados en el documento inicial como son: errores en alineaciones, modificaciones de altura, errores en la calificación de zonas puntuales, etc.

### 7.2.1. RESIDENCIAL

El Plan General delimita seis sectores de suelo urbanizable residencial en los bordes del suelo urbano, con un total de 74 Ha, siendo sus características principales las siguientes:

- Sector S-1 "Mota Norte". Tiene una superficie de unos 10 Ha con una densidad de 53,6 viviendas/ha, incluyendo suelo para 310 viviendas protegidas.

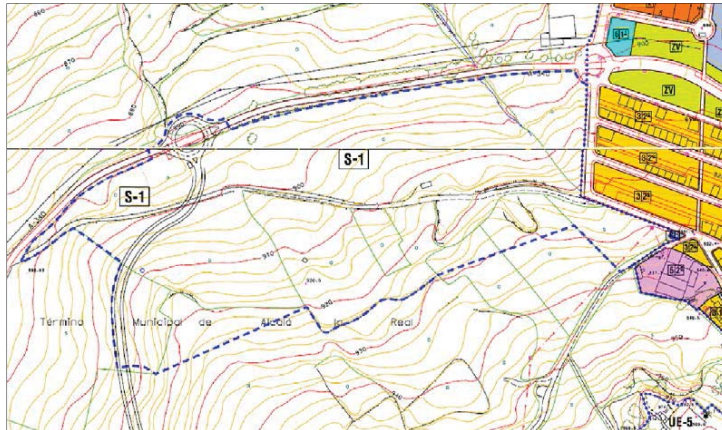


Ilustración 2. Sector S-1 "Mota Norte". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real

- Sector S-2 "Cauchil". Este sector, con una superficie superior a 4,5 ha, se localiza en una zona de limitado crecimiento, permitiendo mejorar el acceso a San Marcos por la calle Virgen de la Cabeza y mejorando las conexiones viarias de la zona del Pilar de las Tórtolas. Este sector acogería una dotación escolar y 230 viviendas (tanto en régimen protegido como unifamiliar libre).

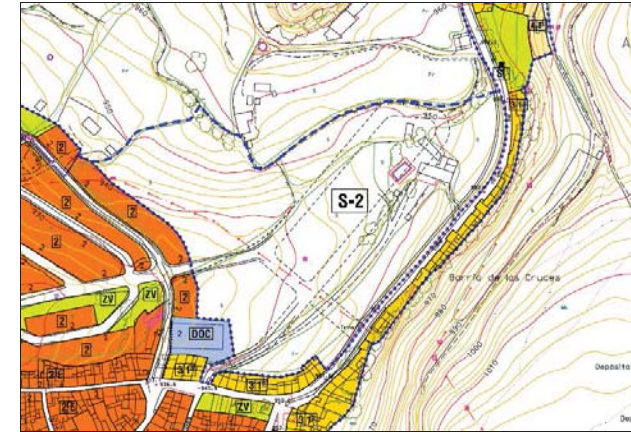


Ilustración 3. Sector S-2 "Cauchil". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real

- Sector S-3 "Ferial". Situado al sureste del suelo urbano, está formado por 21,7 Ha, incluyendo suelo para ampliación del Recinto Ferial y una conexión de la ronda sur que conecte los accesos al núcleo desde la N-432 y la A-430 (Avenida de Andalucía y Avenida de Europa). El suelo residencial albergaría 1.200 viviendas unifamiliares, tanto aisladas como pareadas.

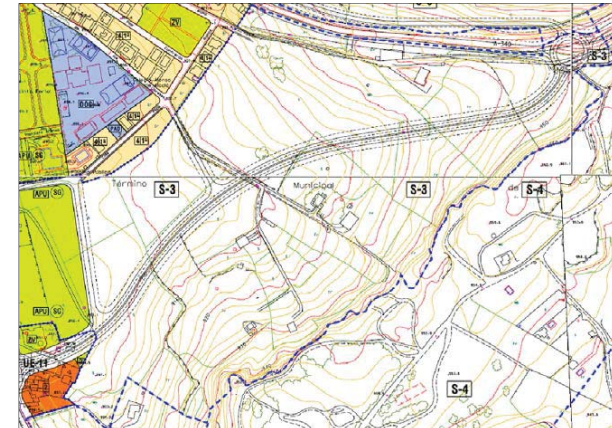


Ilustración 4. Sector S-3 "Ferial". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real

- Sector S-4 "Los Cipreses". Situado junto al sector S-3, está formado por 21,5 Ha, distribuidas en un gran equipamiento público deportivo-recreativo y un total de 585 viviendas, principalmente unifamiliares.



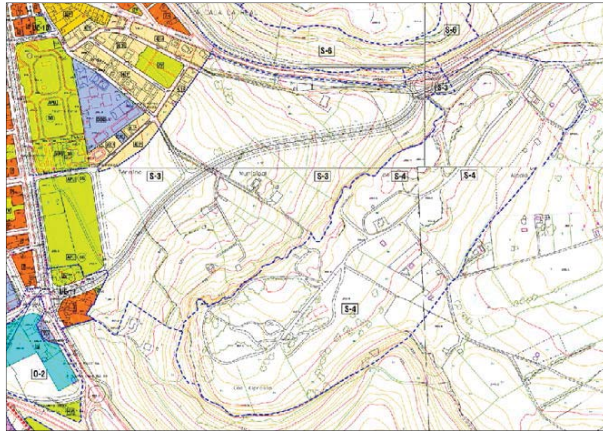


Ilustración 5. Sector S-4 "Los Cipreses". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real

- Sector S-5 "El Coto". Este sector tiene una 18,5 Ha con previsión para la ampliación del Polideportivo Municipal, creación de zonas verdes, un tamo de la ronda de circunvalación suroeste y la creación de un total de 600 viviendas de tipología colectiva y unifamiliar.

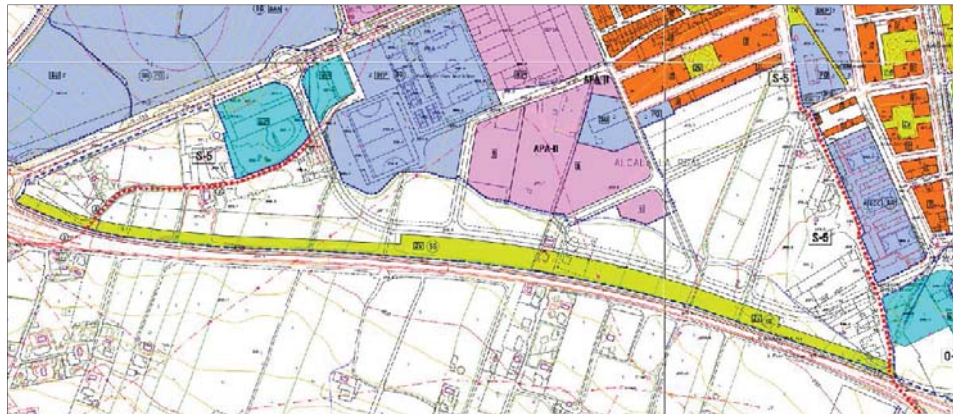


Ilustración 6. Sector S-5 "El Coto". Fuente: Plano AR-2. Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real

- Sector S-6 "Ciudad de la luna". Situado en la margen norte de la A-403, tiene una superficie de 4,3 Ha que permitirían acoger 48 viviendas unifamiliares con gran parcela, siendo esta tipología inexistente en el núcleo urbano.

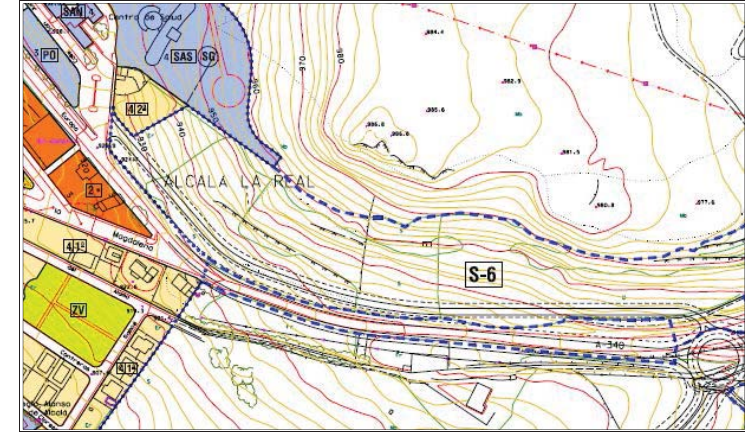


Ilustración 7. Sector S-6 "Ciudad de la Luna". Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real. PGOU Alcalá la Real

De forma general, el número total de nuevas viviendas podría alcanzar las 3.238 para el conjunto del nuevo suelo residencial, de las cuales el 41% corresponderían a viviendas sociales.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ÍNDICE EDIFICABILIDAD
Sector S-1 "Mota Norte"	Residencial	107.305	0,67
Sector S-2 "Cauchil"	Residencial	45.149	0,66
Sector S-3 "Ferial"	Residencial	199.570	0,74
	S.G. interior	17.918	
Sector S-4 "Los Cipreses"	Residencial	185.870	0,51
	S.G. interior	30.000	
Sector S-5 "El Coto"	Residencial/Terciario	159.550	0,66
	SF int. ZV	24.760	
Sector S-6 "Ciudad de la luna"	Residencial	43.034	0,35

Tabla 2. Sectores de Suelo Urbanizable en el núcleo urbano de Alcalá la Real. Fuente: PGOU Alcalá la Real

#### 7.2.2. INDUSTRIALES

El Plan preveía el área S-7 "Llanos de Mazuelos", situado en la carretera A-403, sobre una superficie de 53,9 Ha (que actualmente ya está ejecutado), además de dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado al sur de la N-432, NS-1 "Las Peñuelas" y NS-2 "Hondonera", de alrededor de 49 Ha. Se recogen como sectores de suelo urbanizable ordenado para usos industriales los ámbitos O-1 (14,94 Ha) y O-2 (8,65 Ha), que con las denominaciones de UPI-8 y UP-12 "Mónaco", contaban con Planes Parciales aprobados, y otra área de suelo urbanizable no sectorizado para desarrollar un polígono agrícola, NS-3 "Azacayas", al norte de la ciudad.

#### 7.2.3. TERCIARIO

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real, en el acceso sur desde la N-432 a ambos de la carretera, recoge un sector de suelo urbanizable ordenado O-2 para uso terciario denominado UP-13 "Ciudad del ocio". Esta zona cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente en junio de 2004.

#### 7.2.4. OTROS USOS

El PGOU incluía la construcción de un Centro Hospitalario de Alta Resolución y la conversión del consultorio de la calle Utrilla en un Centro de Salud para la zona norte.

Además de la creación de estas nuevas zonas de desarrollo urbano, el PGOU propone mejorar el funcionamiento de la red viaria urbana y ordenar el tráfico de los futuros ensanches mediante una red viaria principal de tipo radio concéntrica, tanto en zonas urbanas como en suelo urbanizable, eliminando la congestión del centro y fomentando el transporte público. Plantea completar la red radial mediante vías concéntricas favoreciendo el tráfico entre diferentes zonas del casco urbano sin pasar por el centro. Con este fin el PGOU planea la conexión en el norte, de la N-432 y la A-339 (Avenida de Portugal) mediante un vial que salve la vaguada del camino de Guadalcofón, por el oeste, mediante una ronda que bordea el cerro de La Mota y por el sur mediante dos tramos de ronda, uno en cada suelo urbanizable sectorizado (entre la Av. de Iberoamérica y la Av. de Andalucía por "El Coto" y desde la Av. de Andalucía hasta la A-403 por "El Ferial"). De esta forma se consigue conectar todos los accesos a la ciudad con las vías principales y una mayor fluidez del tráfico entre las diferentes zonas de la ciudad.

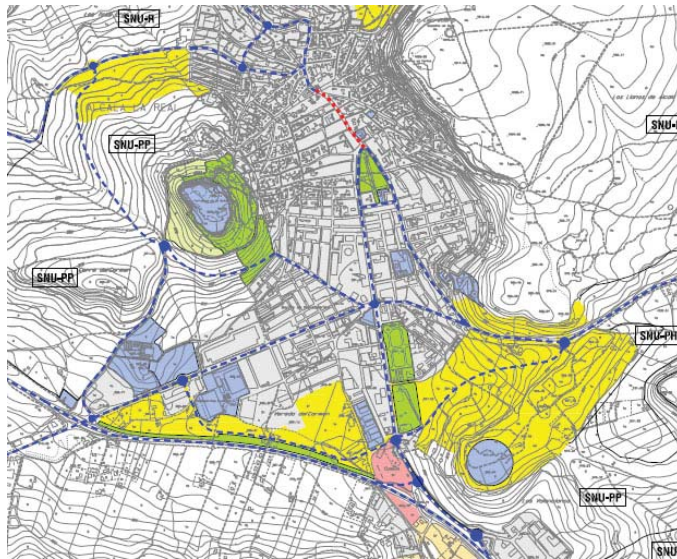


Ilustración 8. Clasificación del suelo y red viaria. PGOU Alcalá la Real

#### 7.3. EVALUACIÓN DEL DESARROLLO DEL PGOU DE ALCALÁ LA REAL

Para evaluar el desarrollo del PGOU desde su aprobación en 2005 se ha realizado un estudio de las actuaciones urbanísticas que se han llevado o se están llevando a cabo.

En el año 2013, se redacta el documento de DIAGNÓSTICO DEL PGOU VIGENTE en el que se realiza la revisión del plan. Este documento realiza una reflexión sobre el estado del Plan, adaptado a las innovaciones aprobadas o en trámite y orientando sobre las pautas a seguir para que el planeamiento municipal se dirija a unos términos de operatividad y funcionalidad más coherente con las circunstancias actuales. Las modificaciones planteadas se

basaban, principalmente, en la adecuación de alineaciones a la realidad física, reajuste de delimitación o de ordenación pormenorizada de Unidades de Ejecución, además de la ubicación de un Parador Nacional (Mod. Nº3), establecimiento sobre suelo industrial consolidado (Condepols Derprosa), un nuevo desarrollo residencial (Mod. Nº11) y delimitación de Reserva y ampliación del Parque Industrial Llano de Mazuelos (Mod. Nº5).

De forma general, la crisis económica que se desarrolló a nivel global desde el año 2007 tuvo una gran incidencia en el sector inmobiliario, que funcionó durante la década anterior con unas expectativas sobrevaloradas. Este sector inmobiliario quedó afectado de forma drástica, lo que redujo las expectativas de un posible desarrollo urbanizador.

Para estudiar la evaluación del desarrollo de PGOU de Alcalá la Real se ha realizado un inventario de las actuaciones realizadas en cada tipo de suelo, así como el estado de desarrollo de las Unidades y Sectores y la incidencia que para la movilidad puede tener su desarrollo (existencia de viario estructurante, posibilidad de incorporar carril bici o incluir bolsas de aparcamiento...).

##### 7.3.1. ZONAS RESIDENCIALES

La mayor parte de las zonas residenciales finalizadas corresponden a zonas en las que la gestión del suelo ya se había iniciado antes de la aprobación de PGOU. Todas estas intervenciones ya se encontraban finalizadas a la aprobación definitiva del PGOU.

Ninguno de los suelos calificados como residenciales en el Plan General se han desarrollado. Desde el año 2005 se han ejecutado nuevas viviendas en zonas ya urbanizadas.

El desarrollo coherente de los sectores residenciales permite que la ciudad crezca de forma equilibrada y vertebrada. Es por ello que, a pesar de la difícil coyuntura económica de los últimos años, sería conveniente avanzar en el desarrollo a nivel de gestión e instrumentos de desarrollo. De forma general, la puesta en carga de un suelo urbanizable es un proceso burocrático lento, que precisa de un mínimo de 2 años y una media de 4 años. Para responder convenientemente a la demanda, estos procesos se deben iniciar antes de que la misma se produzca. De lo contrario se producen tensiones de mercado que explican, al menos en parte, los fenómenos de edificación ilegal. Este desarrollo irregular lleva aparejado una raquítica red viaria y la inexistencia de dotaciones y calidad urbana. Sin embargo, son situaciones de hecho que tarde o temprano hay que resolver, ya que traen aparejadas consecuencias graves de desequilibrios, movilidad, seguridad, etc.

Como se ha indicado anteriormente, sería necesario una implicación directa de la administración local para sustituir sistemas de compensación inviables, caracterizados por ser los propios propietarios los que deben aportar los terrenos y los costes de la urbanización, por sistemas de cooperación, en el que la Administración asume la urbanización de una determinada unidad de ejecución llevando a cabo las obras correspondientes, mientras que los propietarios se limitan a aportar los terrenos de cesión obligatoria y a asumir el coste dichas obras.

	SUS FINALIZADO	SUS SIN FINALIZAR	SUNS FINALIZADO	SUNS SIN FINALIZAR	SUO FINALIZADO	SUO SIN FINALIZAR	TOTAL
Superficie en m2	0	813.156	0	110.835	0	0	923.991

Tabla 3. Desarrollo de zonas residenciales. Fuente: PGOU Alcalá la Real

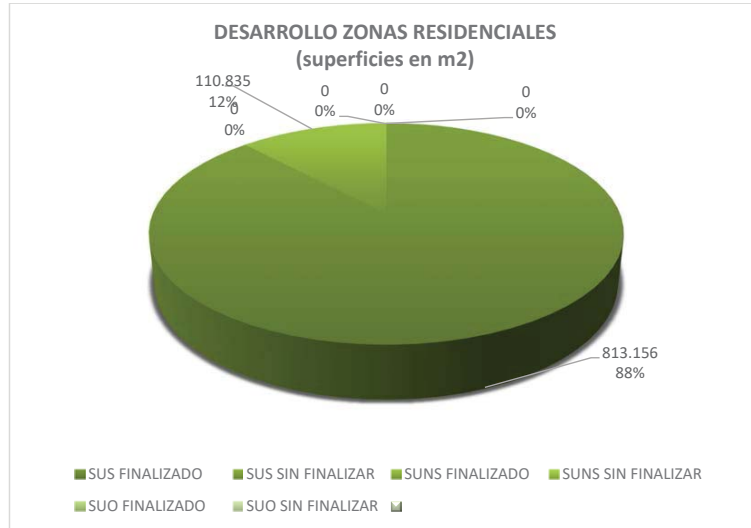


Ilustración 9. Desarrollo de zonas residenciales

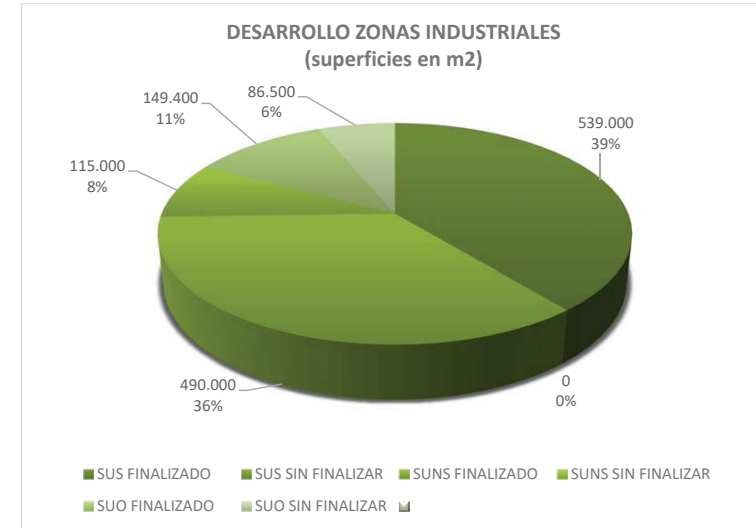


Ilustración 10. Desarrollo de zonas industriales

### 7.3.2. ZONAS INDUSTRIALES

De las zonas industriales establecidas en el PGOU, se han finalizado las correspondientes al sector S-7 "Llanos de Mazuelos" y el ámbito O-1. Esto ha supuesto pasar de los 13 Ha industriales (P.I. Fuente Granada) a 83 Ha (P.I. Fuente Granada, P.I. Retamal y P.I. Fuente Granada).

Con respecto al suelo de uso industrial, es importante destacar, que sí existe suelo suficiente para edificar, además de suelo planificado a futuro, que será necesario desarrollar a medida que se vaya completando el suelo industrial existente o se incremente el precio del suelo disponible. También se podrá regularizar actividades industriales existentes en sectores previstos.

De las actuaciones previstas, tiene especial importancia las previstas para la implantación grandes superficies posibilitando la localización de las industrias de Condepols y Taghleef Industries, en la "Ampliación del Parque Industrial Llano de Mazuelos" (Sector S-8).

De cualquier forma, las implantaciones de grandes industrias suelen responder a criterios de oportunidad, unidos normalmente a subvenciones o disponibilidad presupuestaria, que no casan suficientemente con los tiempos del desarrollo urbanístico.

	SUS FINALIZADO	SUS SIN FINALIZAR	SUNS FINALIZADO	SUNS SIN FINALIZAR	SUO FINALIZADO	SUO SIN FINALIZAR	TOTAL
Superficie en m2	539.000	0	490.000	115.000	149.400	86.500	1.379.900

Tabla 4. Desarrollo de zonas industriales. Fuente: PGOU Alcalá la Real

### 7.3.3. ZONAS TERCIARIAS

Como se ha indicado anteriormente, el Plan General establece un sector de suelo urbanizable ordenado O-2 para uso terciario denominado UP-13 "Ciudad del ocio", situado en el acceso sur de la ciudad desde la N-432, que en la fecha de aprobación del Plan contaba con un Plan Parcial aprobado definitivamente. En la actualidad este sector se encuentra sin urbanizar.

Además, de esta zona, la Modificación N°3 clasifica como Suelo Urbano No Consolidado Terciario y de Equipamiento, unos terrenos de 15.000 m<sup>2</sup> de superficie, próximos a la Fortaleza de la Mota para uso de equipamiento cultural al entorno de la Iglesia de Santo Domingo para la construcción de un Parador. Este proyecto se encuentra paralizado.





Ilustración 11. Ordenación prevista tras Modificación nº3 del PGOU Alcalá la Real

Si bien es cierto que las actuaciones previstas ofrecen una oportunidad indiscutible para el fomento del sector terciario en el núcleo urbano de Alcalá la Real, su concreción no parece responder a ningún criterio estratégico en la actividad de la ciudad, por lo que su desarrollo no parece muy seguro.

Teniendo en cuenta que Alcalá la Real se encuentra dentro de la red de ciudades medias, reconocidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la movilidad entre éstas con fines de ocio es importante. Se debe analizar el papel que Alcalá la Real quiere realizar. En la actualidad, no existen actividades terciarias, tanto comerciales como de ocio en la comarca. El papel del sistema terciario es necesario y vertebrador del resto de los usos, por lo que deberá estar equilibrado para responder a las necesidades de movilidad tanto locales como externas.

### 7.3.4. OTROS USOS

Además de los usos anteriormente descritos, existen tipos de suelo propios de los Sistemas Generales: Viario, Espacios Libres, Dotacionales, de Transportes, etc.

La mayor parte de los sistemas generales son de Espacios Libres y están adscritos a los suelos por desarrollar. El escaso desarrollo de estos sectores hace que este sistema general se encuentre paralizado.

En lo relativo al equipamiento sanitario, se ha construido el Centro Hospitalario de Alta Resolución dentro del suelo urbano del sistema general dotacional situado en la avenida de Iberoamérica.

No existen Sistemas Generales Viarios definidos en el PGOU, estando las estructuras viarias incluidas en las áreas y vinculadas a su desarrollo. En el caso de que se quisiera ejecutar de forma anticipada la red viaria radio concéntrica prevista, se considera necesaria la modificación del PGOU.

### 7.3.5. RESUMEN DEL DESARROLLO DEL PGOU

Del estudio del desarrollo de PGOU, y según se puede observar en el gráfico adjunto, se concluye que el desarrollo del PGOU alcanza el 50,82% del previsto, estando pendiente de desarrollar casi el 49% del mismo. Del 50% desarrollado, la totalidad pertenece a suelo industrial, ya que ninguno de los suelos calificados como residenciales en el Plan General se han desarrollado.

En relación a la movilidad, los nuevos crecimientos no sólo no aportan problemas de movilidad, sino que se han previsto dando solución viaria para los principales problemas que existen. Por esto será necesario replantear la gestión y desarrollo de los mismos con el fin de solventar problemas de movilidad

	PGOU DESARROLLADO	PGOU EN DESARROLLO	PGOU SIN DESARROLLAR
Superficie en m2	1.178.400	0	1.140.491
	50,82%	0,00%	49,18%

Ilustración 12. Resumen de desarrollo del PGOU de Alcalá la Real

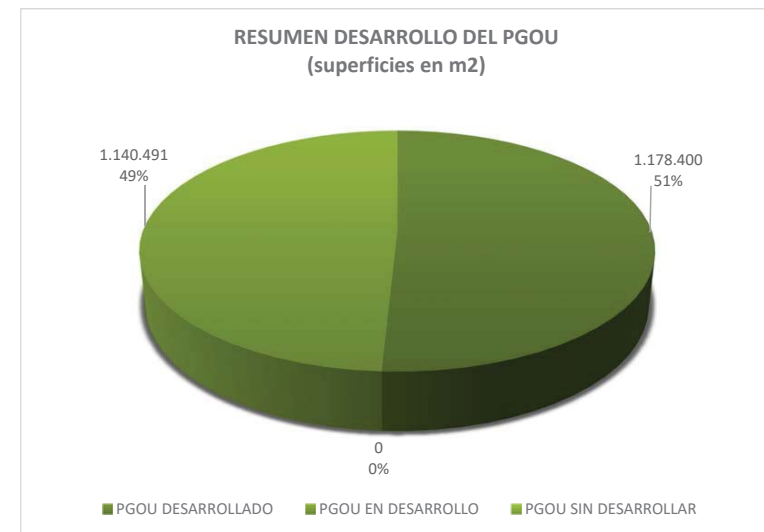


Ilustración 13. Desarrollo de PGOU de Alcalá la Real

SECTOR	SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E(m2techo)	ASPECTOS QUE AFECTA A LA MOVILIDAD					ESTADO DE GESTIÓN Y DESARROLLO			
							VIARIO ESTRUCTURANTE	POSIBILIDAD DE CARRIL BICI	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	INTERÉS MOVILIDAD	COMENTARIOS	INICIATIVA Y PLANEAMIENTO	GESTIÓN	URBANIZACIÓN
Sector S-1 "Mota Norte"	SUS	Residencial	107.305	0,67	VIVIENDA PROTEGIDA	32.550	Si		No	No			No	No	No
					VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	39.750									
					<b>SUBTOTAL</b>	<b>72.300</b>									
Sector S-2 "Cauchil"	SUS	Residencial	45.149	0,66	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	18.900	No		No	No			No	No	No
					VIVIENDA PROTEGIDA	10.920									
					<b>SUBTOTAL</b>	<b>29.820</b>									
Sector S-3 "Ferial"	SUS	Residencial	199.570	0,74	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	57.500	Si		No	Si			No	No	No
					VIVIENDA PROTEGIDA	60.900									
					VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	28.800									
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>147.200</b>												
S.G. interior	17.918														
Sector S-4 "Los Cipreses"	SUS	Residencial	185.870	0,51	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	79.200	No		No	Si			No	No	No
					VIVIENDA PROTEGIDA	15.225									
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>94.425</b>												
S.G. interior	30.000														
Sector S-5 "El Coto"	SUS	Residencial	159.550	0,66	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	50.000	Si		Si	Si			No	No	No
					VIVIENDA PROTEGIDA	21.000									
		Terciario	35.000												
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>106.000</b>												
SF int. ZV	24.760														
Sector S-6 "Ciudad de la Luna"	SUS	Residencial	43.034	0,35	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	16.800	No		No	No			No	No	No
					<b>SUBTOTAL</b>	<b>16.800</b>									
<b>Sector S-7 "Llano de Mazuelos"</b>	<b>SUS</b>	Industrial	539.802	0,80	INDUSTRIAL	<b>431.842</b>	No	SI	No	Si			Si	Si	Si
O-2/UP-13 "Ciudad del Ocio"	SUO	Terciario													
UE-1 "Charilla-2"	SUNC	Residencial-Industrial Equipamientos y servicios	30.465	0,78		23.745	No	No	Si	No			No	No	No
UE-2 "Charilla-3"	SUNC	Residencial	8.000	0,88		7.076	No	No	No	No			No	No	No
UE-3- "Azacayas"	SUNC	Residencial	45.041	0,70		31.529	No	No	No	No			No	No	No
UE-4 "Consolación"	SUNC	Residencial y terciario	4.333	1,00		4.333	No	No	Si	No			No	No	No
UE-5 "San Francisco"	SUNC	Terciario	6.040	0,70		4.228	No	No	Si	No			No	No	No
UE-6 "SAFA"	SUNC	Residencial	1.610	0,57		918	No	No	No	No			No	No	No
UE-7 "UP-2"	SUNC	Residencial	4.040	1,22		4.925	No	No	No	No			No	No	No
UE-8 "Cuesta del Cambrón"	SUNC	Residencial	4.650	0,84		3.889	No	No	No	No			No	No	No
UE-9 "Sanz Torres"	SUNC	Residencial Equipamientos y servicios	1.702	1,00		1.702	No	No	Si	No			No	No	No
UE-10 "José Ibáñez"	SUNC	Residencial	1.835	1,30		2.385	No	No	No	No			No	No	No
UE-11 "Avenida de Andalucía"	SUNC	Residencial	9.159	1,00		9.159	No	No	No	No			No	No	No
UE-12 "Las Peñuelas"	SUNC	Industrial	24.951	0,59		14.627	No	No	No	No			No	No	No

Tabla 5. Desarrollo del PGOU de Alcalá la Real. Fuente: PGOU Alcalá la Real

## 7.4. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Del análisis de la información recabada obtenemos un conjunto de conclusiones que darán soporte a las medidas que constituyen el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcalá la Real. A continuación, se recopilan los aspectos fundamentales obtenidos de dichos datos, la determinación de fortalezas y debilidades, así como de oportunidades y amenazas, y por último las conclusiones a las que llegamos tras el análisis.

### 7.4.1. ASPECTOS FUNDAMENTALES

Los aspectos fundamentales que van a determinar qué medidas llevar a cabo son los siguientes:

- Alcalá la Real tiene una clara zonificación residencial e industrial, mientras que no existe zona terciaria como tal.
- La zonificación industrial, a excepción del "Parque Industrial Llano de Mazuelos" y el "Polígono Industrial El Chaparral" en el núcleo de Santa Ana, no implica grandes desplazamientos por distancias ya que está vinculada al núcleo y a sus principales vías de comunicación, por lo que sería accesible al transporte urbano.
- El desarrollo actual del PGOU es medio, pero se ha centrado exclusivamente en la creación de suelo industrial, quedando paralizada la creación de nuevo suelo residencial.
- Las nuevas áreas de desarrollo residencial no sólo no suponen inconvenientes, sino que ofrecen continuidad y sobre todo una estructura viaria alternativa a la existente y por tanto descongestionante.
- Las nuevas áreas de desarrollo industrial tienen continuidad con las existentes, están bien comunicadas y ofrecen completar la estructura viaria de acceso a la ciudad.
- La gestión planteada por el PGOU no contempla Sistemas Generales Viarios, quedando incluidos en las distintas áreas y supeditadas a su desarrollo.

### 7.4.2. FORTALEZAS Y DEBILIDADES

Los diversos aspectos que forman parte de la realidad de los usos del suelo analizados constituyen elementos favorecedores de las posibles estrategias de consecución de los objetivos de movilidad, a los cuales denominamos FORTALEZAS, o barreras que dificultan la consecución de estos objetivos, en cuyo caso los denominamos DEBILIDADES. Los más destacados son:

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alcalá la Real presenta oportunidades para el planeamiento gracias a vacíos urbanos, que están claramente identificados en el PGOU.</li> <li>• Alcalá la Real es una ciudad con bajo endeudamiento y buena estabilidad financiera.</li> <li>• Las distancias entre origen y destinos internos son pequeñas.</li> <li>• El grado de accesibilidad de la mayor parte del viario público es bueno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La actual ordenación del tráfico provoca saturación en la red básica.</li> <li>• Existe poco suelo destinado al uso terciario, y el existente se encuentra sin desarrollar.</li> <li>• Los nuevos espacios libres están adscritos a los suelos por desarrollar y su escaso desarrollo hace que este sistema general se encuentre paralizado.</li> </ul>

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buena comunicación entre áreas industriales.</li> <li>• Alcalá la Real se encuentra dentro de la red de ciudades medias, lo que favorece el desarrollo de uso terciario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas estructuras viarias que puedan descongestionar el centro de la ciudad están incluidas en las nuevas áreas sin desarrollar.</li> <li>• Una posible ejecución de la nueva red viaria radio concéntrica previa al desarrollo de las unidades en las que se encuentran haría necesaria la modificación del PGOU.</li> </ul>

### 7.4.3. OPORTUNIDADES Y AMENAZAS

Los diferentes aspectos que forman la realidad de los usos del suelo que influyen en la movilidad de Alcalá la Real son elementos o medios oportunos para conseguir los objetivos de movilidad, por lo que los denominamos OPORTUNIDADES, mientras que otros aspectos que suponen una posible causa de riesgo o perjuicio para su consecución, denominándolas AMENAZAS. Los más destacados son:

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los nuevos crecimientos previstos puedan dar solución a los problemas de movilidad existentes.</li> <li>• El poco desarrollo de las unidades de ejecución previstas en el PGOU ofrece la oportunidad de ampliar la dotación residencial.</li> <li>• Cambio de sistemas de compensación por sistemas de cooperación en los que la Administración asume la urbanización y los propietarios aportan los terrenos de cesión y los costes.</li> <li>• Existencia de subvenciones para implementar las medidas de movilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de limitaciones en las políticas presupuestarias que impide el correcto desarrollo urbanístico.</li> <li>• Los sistemas de compensación por lo que se rigen las unidades de ejecución sin ejecutar son difíciles de llevar a cabo por la obligatoriedad de los propietarios a aportar terrenos y costes de urbanización.</li> </ul>

### 7.4.4. CONCLUSIONES

Después de analizar los datos obtenidos podemos concluir que es preciso mejorar las políticas y la gestión de la movilidad, fomentando e integrando los nuevos crecimientos urbanos, para lo cual sería necesario:

- Gestionar y ejecutar de forma anticipada los viales estructurantes incluidos en las distintas áreas sin desarrollar.
- Modificar el PGOU en los aspectos de movilidad y gestión.
- Fomentar la ejecución de nuevo suelo urbano residencial mediante el cambio de sistemas de compensación por cooperación para dar facilidades a los propietarios de los terrenos.