

Plan de Participación

ACTUACIONES EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE CADREITA Y SU AMPLIACIÓN

DOCUMENTO PARA LA PARTICIPACIÓN

NOVIEMBRE 2023

ÍNDICE

PLAN DE PARTICIPACIÓN

1.	PRESENTACIÓN	3
2.	AGENTES Y PERSONAS INTERESADAS	4
3.	ACCIONES PARA LA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
4.1.	ESTADO ACTUAL	5
4.2.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	7
4.3.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	10
4.4.	VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	13
4.5.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA.....	15

1. PRESENTACIÓN

Con fecha 16 de mayo de 2007, ante la ocupación que se venía dando en las parcelas industriales del polígono, el Ayuntamiento de Cadreita y Nasuinsa, firmaron un protocolo para estudiar la viabilidad de la ampliación del polígono industrial de Cadreita. No obstante, este convenio fue posteriormente desactivado, por distintas circunstancias.

Tras la ligera recuperación producida en estos últimos años, el polígono no puede responder a la demanda de suelo industrial existente en el municipio.

Así, con el objetivo de atender a las necesidades de crecimiento de las actividades que se van generando en el municipio, el 19 de abril de 2021, Nasuinsa (empresa que actualmente engloba en su estructura la antigua Nasuinsa) y el Ayuntamiento de Cadreita firmaron un Convenio de colaboración para la planificación urbanística, ejecución y comercialización de la ampliación del polígono industrial de Cadreita,.

Asimismo, Nasuinsa, con objeto de responder a las necesidades de ampliación de empresas existentes en el polígono ha ido adquiriendo compromisos que implica una revisión del polígono existente para obtener una mayor optimización de suelo.

Con el presente plan de participación ciudadana, cuyo responsable es Nasuinsa en coordinación con el Ayuntamiento de Cadreita, se pretende iniciar el procedimiento para incorporar nuevo suelo industrial en el planeamiento urbanístico de Cadreita.

Para ello, se han diseñado diferentes acciones para la participación e información pública conforme al artículo 7 del Decreto Foral 1/207, de 26 de julio, que prescribe la necesidad de que los instrumentos de ordenación cuenten con un proceso real y efectivo de participación de la ciudadanía, previo a su aprobación.

El Plan de Participación diseñado incluirá diferentes herramientas de participación e información pública, así como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación a realizar y las alternativas valoradas.

Con objeto de informar adecuadamente a los agentes sociales y territoriales del desarrollo del proyecto y de los cambios socio-urbanísticos del desarrollo, se contempla:

- Desarrollar y abordar un espacio de reflexión y diálogo entre los promotores del plan y los agentes interesados.
- Poner a disposición de la ciudadanía diferentes herramientas para fomentar el desarrollo de aportaciones, sugerencia y documentos. Desarrollar líneas de consenso en aquellos temas más conflictivos ofreciendo alternativas con relación a los diferentes puntos de vista planteados.
- Redactar un informe específico con todo el trabajo realizado en el proceso y con los acuerdos alcanzados.

2. AGENTES Y PERSONAS INTERESADAS

Teniendo en cuenta la información aportada se han identificado los siguientes agentes interesados:

- Ayuntamiento de Cadreita.
- Asociación empresa Ribera.
- Propietarios privados del polígono.
- Consorcio EDER.
- Cámara de Comercio.

3. ACCIONES PARA LA PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Al objeto de que tanto los agentes identificados como cualquier otra persona interesada puedan conocer el objeto del presente plan de participación y hacer las aportaciones correspondientes se plantean diferentes herramientas y mecanismos para la participación.

1. Difusión

se colgará la información identificada en la plataforma web de Nasuvinsa (<https://www.nasuvinsa.es/informacion-util/procesos-de-participacion>).

Se realizará un mailing adjuntando a los agentes interesados los diferentes documentos y la dirección del buzón para fomentar la participación.

2. Foro presencial

Otra de las acciones para la participación es la realización de, al menos, un Foro presencial para la participación. Este Foro se realizará el día 14 de noviembre de 2023, previo anuncio e invitación a los agentes y a todas las personas interesadas.

3. Aportaciones

En la Plataforma de Nasuvinsa se pondrá a disposición de la ciudadanía un buzón on-line en el correo participacionpublica@nasuvinsa.es para realizar aportaciones y/o sugerencias hasta un periodo de dos semanas a partir del día de la celebración del foro presencial (02/11/2023-29/11/2023)

4. Retorno

Una vez vencido el periodo de aportaciones se realizará un informe de retorno/conclusiones que se publicará en la página web de Nasuvinsa y se remitirá específicamente a las personas o entidades que hayan realizado aportaciones.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

4.1. ESTADO ACTUAL

Ámbito territorial y municipal

Territorialmente, Cadreita se sitúa en el subárea 01.1: Ebro Bajo Norte, del Plan de Ordenación Territorial “Eje del Ebro” (POT-5), según el cual el eje Cadreita-Milagro constituye un espacio rótula de la Ribera alta y la Ribera baja, así como con la Ribera del Ega, y uno de los polos claves de actividad y empleo del sector agroalimentario de Navarra.

El polígono industrial de Cadreita, está ubicado al norte de la localidad, rodeado de terrenos de cultivo, ligeramente alejado del casco urbano, al otro lado de la carretera NA-134. El acceso se produce precisamente desde la citada vía mediante una rotonda situada al sur del polígono.

Superficie y usos

El polígono industrial ocupa una superficie de 12 Has aproximadamente, y contiene parcelas en los que se desarrollan usos y actividades industriales y/o económicas, aunque también dispone de dos parcelas polivalentes, una pública y otra privada, que se sitúan junto a la rotonda de acceso. La primera está ocupada por una gasolinera, un almacén y un punto limpio gestionado por la Mancomunidad de R.S.U. Ribera alta de Navarra y la segunda se encuentra libre de edificación.



Parcelario

PARCELAS CATASTRALES DEL ÁMBITO		
POL	PARCELA	USO
3	101	Polivalente
3	100	Terciario
3	119	Industrial
3	89	Industrial

Memoria

3	95	Industrial
3	92	Industrial
3	93	Industrial
3	94	Zona Verde
4	1673	Zona Verde
4	1661	Polivalente
4	1732	Industrial
4	1724	Industrial
4	1672	Industrial
4	1673	Zona Verde
4	1674	Zona Verde
4	1664	Industrial
4	1665	Industrial
4	1666	Industrial
4	1667	Industrial
4	1668	Industrial
4	1739	Industrial
4	1740	Industrial
4	1741	Industrial

Relación de parcelas catastrales del polígono y usos

Todas las parcelas están edificadas, salvo 3, que se corresponden con dos parcelas de uso industrial (parcela 93 polígono 3 y parcela 1739 polígono 4) y una de uso polivalente privado (parcela 1661 polígono 4).



Sistema viario y dotaciones públicas

El sistema viario está conformado por dos viales dispuestos en planta en cruz y articulados por un cruce central, con calzada asfaltada de doble dirección y aparcamientos ambos lados. En la dirección norte sur el vial conecta con el camino de la Boquera situada al norte del polígono, y, en dirección este-oeste, alcanza el extremo este con vistas a su posible prolongación en una futura ampliación del polígono.

Memoria

La dotación de aparcamientos de uso público del polígono queda completada por dos playas de aparcamiento de 28 plazas cada una situadas junto al cruce central del viario y con plazas de uso público en las parcelas privadas.

Las zonas verdes públicas se sitúan en los ámbitos perimetrales sur, oeste y norte, con un frente ligeramente más ancho en el sur, junto a la carretera NA-134.

Infraestructuras

Todas las parcelas están dotadas de servicio de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, con acometida desde las conducciones subterráneas que transcurren bajo los viales.

Cabe destacar, por otra parte, que el extremo sur del polígono se ve afectado por una conducción de gas en alta implantada al amparo del PRSIS “Gasificación de la Ribera del Ebro (Navarra)” aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de agosto de 1998, del Gobierno de Navarra (BON 11/11/1998), y que afecta fundamentalmente a las parcelas polivalentes (parcelas catastrales 1661 del polígono 4 y 100 y 101 del polígono 3, respectivamente), y la zona verde que da frente a la carretera NA-134 (Parcela 1673 polígono 4).



4.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La ordenación, el desarrollo e implantación del polígono industrial de Cadreita se realizó conforme a las siguientes figuras de planeamiento:

- Modificación puntual del planeamiento aprobado definitivamente mediante Orden Foral 948/2002, de 14 de junio, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, promovido por el Ayuntamiento Cadreita (BON 15-11-2002 – aprobación definitiva / BON 26-06-2015-publicación normativa).

Memoria

- Plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Cadreita el 10-02-2003 (BON 19-03-2003-aprobación definitiva / BON 26/06/2015), promovido por Nasuinsa.

El plan parcial contempló la división del polígono en 20 parcelas industriales y 2 polivalentes, una de titularidad pública (POL-2) y otra de titularidad privada (POL-1).



Plano de usos conforme al Plan Parcial

Los proyectos de reparcelación y urbanización fueron aprobados por el Ayuntamiento de Cadreita el 11/04/2006 (BON 22/05/2006) y el 11/04/2006 (BON 22/05/2006), respectivamente.

Posteriormente se han ido aprobado varios estudios de detalle y PEAUs, con objeto de modificar las alineaciones y la configuración de parcelas (agregación o segregación de parcelas), en respuesta a las necesidades y circunstancias de las empresas implantadas que han ido surgiendo en el desarrollo de sus actividades. A continuación, se expone una relación de los mismos:

Memoria

AÑO	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	ÁMBITO	OBJETO	BON
2003	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 4.2.	ALINEACIONES	25/09/2006
2007	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 3.6.	ALINEACIONES Y DIVISIÓN DE PARCELAS (PARCELAS 3.6.1. Y 3.6.2.)	12/10/2007
2011	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA POL-2	MODIFICACIÓN OCUPACION REORDENACIÓN VOLUMEN (GASOLINERA)	18/04/2011
2015	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELAS 4.3. Y 4.4.	ALINEACIONES Y AGREGACIÓN DE PARCELAS	25/05/2015
2015	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELAS 1.1., 1.2., 4.1. Y 4.2	ALINEACIONES Y AGREGACIÓN DE PARCELAS	
2017	PEAU	PARCELA 101 POLÍGONO 3	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD USO DE PUNTO LIMPIO	10/11/2017
2018	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 3 (P 1664 POL 4)	ALINEACIONES	27/07/2018
2018	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 2.4.	CAMBIO DISTRIBUCIÓN SUELO PRIVADO USO PÚBLICO	31/08/2018
2019	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA POL-1	AUMENTO DE OCUPACIÓN DISMINUYENDO ALTURA Y MANTENIENDO EDIFICABILIDAD	26/04/2019
2020	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 2.4.	CAMBIO DISTRIBUCIÓN SUELO PRIVADO USO PÚBLICO	07/02/2020

Conforme al planeamiento vigente, la ordenación de usos es la siguiente:



Plano de usos planeamiento vigente

1 Polivalente privada. 2 Polivalente privada. 3 Terciario (gasolinera). Resto parcelas industriales

Actualmente se está tramitando la revisión del Plan General de Cadreita, aprobado inicialmente el 29/01/2020 (BON Nº 11 04-02-2020) y provisionalmente el 10/08/2021 y el 17/08/2022, que se encuentra a la espera de aprobación definitiva.

Memoria

Dicho plan consolida el polígono industrial y contempla su ampliación por sus extremos norte y este, mediante la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable.

4.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

A continuación, se analizan las alternativas valoradas para la ampliación de suelo industrial en el polígono industrial de Cadreita, conforme a lo establecido por el artículo 7 del TRLFOTU.

– **Alternativa 0. No actuar.**

Cadreita cuenta con el siguiente suelo industrial planificado:

1. Sector industrial de suelo urbanizable sin urbanizar situado junto al polígono. Este suelo está destinado a la implantación de actividades de almacenamiento de elementos de construcción y a la instalación de un trujal-almazara complemento del cultivo de olivos situadas en las parcelas anexas. Se trata de un polígono de promoción privada prevista para una empresa y unos usos específicos, que dificultan el desarrollo e implantación de nuevas actividades industriales o terciarias.
2. Si bien el Plan General de Cadreita inicialmente contemplaba suelos industriales al norte de la localidad, al sur de la carretera NA-134, este ámbito fue objeto de una modificación de planeamiento que cambió su calificación a residencial, circunstancia que consolida el Plan Municipal que se encuentra en tramitación.
3. El resto de usos industriales en Cadreita consisten en emplazamientos puntuales y dispersos en zonas intersticiales del casco urbano con posibilidad de ampliación limitadas.
4. El polígono industrial objeto del presente expediente el que ha alcanzado un mayor grado de desarrollo y ocupación - sólo quedan tres parcelas por edificar- y continúa teniendo demanda para ampliar actividades industriales existentes e implantar otras nuevas.



– **Alternativa 1. Regenerar, crear o ampliar parcelas industriales en el polígono existente.**

El TRLFOTU establece como principio de desarrollo sostenible, con carácter general, el fomento del crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, orientado a completar las tramas urbanas existentes, priorizando la consolidación de los núcleos urbanos, respecto a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

Los principios del urbanismo regenerativo promueven la necesidad de aprovechar los recursos existentes y que el desarrollo se apoye en lo disponible siempre que sea posible. Se trata de reutilizar lo construido, más allá del valor arquitectónico de la construcción, atendiendo al principio de minimizar el consumo.

En este contexto y a la vista de la demanda de empresas que desarrollan su actividad en el polígono, se valora la posibilidad de ampliar suelo industrial en el polígono modificando los usos existentes. Analizado el ámbito se ha constatado que:

1. La parcela polivalente privada se encuentra sin edificar, lo que pone de manifiesto la falta de demanda para implantar usos polivalentes en la misma desde su implantación hace ya más de 15 años. Esta parcela surgió como cesión libre y gratuita establecida por la legislación vigente en su momento, que determinaba la obligación de destinar el 4% a equipamientos polivalentes.

Esta exigencia, sin embargo, fue modificada por la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, que modificó la Ley foral 35/2002. Desde entonces el planeamiento debe fijar *“justificadamente la superficie que se destine a equipamiento polivalente en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios”*.

Por tanto, la posibilidad de modificar el uso polivalente al industrial estaría justificada, conforme a la demanda existente, lo cual permitiría, por otra parte, optimizar el recurso de suelo.

2. En el extremo norte del polígono cabe la posibilidad de expandir parcelas industriales, optimizando el vial y ocupando las dotaciones públicas de aparcamientos y zonas verdes existentes.
3. En el extremo noreste del polígono hay una parcela destinada a suelo libre privado, resultado de una segregación de la parcela 3.6. del Plan Parcial, conforme a un estudio de detalle aprobado definitivamente el 20/09/2007 (BON 12/10/2007), que se reserva para completar una parcela en una posible ampliación posterior del polígono por el este. Esta parcela podría ser utilizada para resituar las zonas verdes ocupadas.



– **Alternativa 2. Ampliar el polígono industrial existente.**

Se da la circunstancia de que actualmente se está tramitando la revisión del Plan General de Cadreita, aprobado inicialmente el 29/01/2020 (BON Nº 11 04-02-2020) y provisionalmente el 10/08/2021 y el 17/08/2022, encontrándose actualmente a la espera de aprobación definitiva. Este plan consolida el polígono industrial y contempla su ampliación mediante la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable, una por el norte y otra por el este, así como una posible ampliación a más largo plazo, que ampliaría el polígono por su extremo noreste.

Por tanto, estas ampliaciones previstas en el plan municipal se pueden contemplar como dos alterativas subyacentes:

2.1. Ampliación del polígono industrial **por el norte** (sector SI-3, de 30.000 m2 de superficie)

2.2. Ampliación del polígono industrial **por el este** (sector SI-1 68.044 m2 de superficie).



Memoria

El planeamiento en tramitación define todas las determinaciones estructurantes (clasificación, calificación global, delimitación sector, ocupación, edificabilidad...) y, por tanto, una vez aprobado el plan municipal, quedaría por definir exclusivamente la ordenación pormenorizada.

4.4. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Una vez finalizado el análisis de las alternativas planteadas y, conforme a las consideraciones señaladas, se concluye que:

- **Alternativa 0.** No promover nuevo suelo industrial de promoción pública en el polígono existente dificultaría una respuesta adecuada a la demanda existente.
- **Alternativa 1.** Las actuaciones en el polígono existente podrían propiciar una ampliación de suelo industrial sin modificar sustancialmente la estructura del polígono con las siguientes actuaciones:
 - Modificar el uso polivalente de la parcela 1661 del polígono 4 (POL-1 según plan parcial) a industrial, manteniendo el resto de determinaciones urbanísticas vigentes (edificabilidad, alineaciones etc.) y definidas en el estudio de detalle aprobado el año 2019. Pasará a formar parte de las parcelas industriales de la manzana 1 identificada en el Plan Parcial.

Como contrapartida se contempla completar la franja de zona verde pública que da frente a la carretera, con la cesión de parte del suelo de la parcela polivalente POL-1 que tendrá continuidad en la ampliación del polígono para conformar un frente verde continuo hacia la carretera. Se trata de una franja situada al sur de la parcela de 931 m² aproximadamente, que supera el mínimo establecido por el TRFOTU para las actuaciones de dotación en sectores industriales, 10% del ámbito, en este caso de 400,4 m².

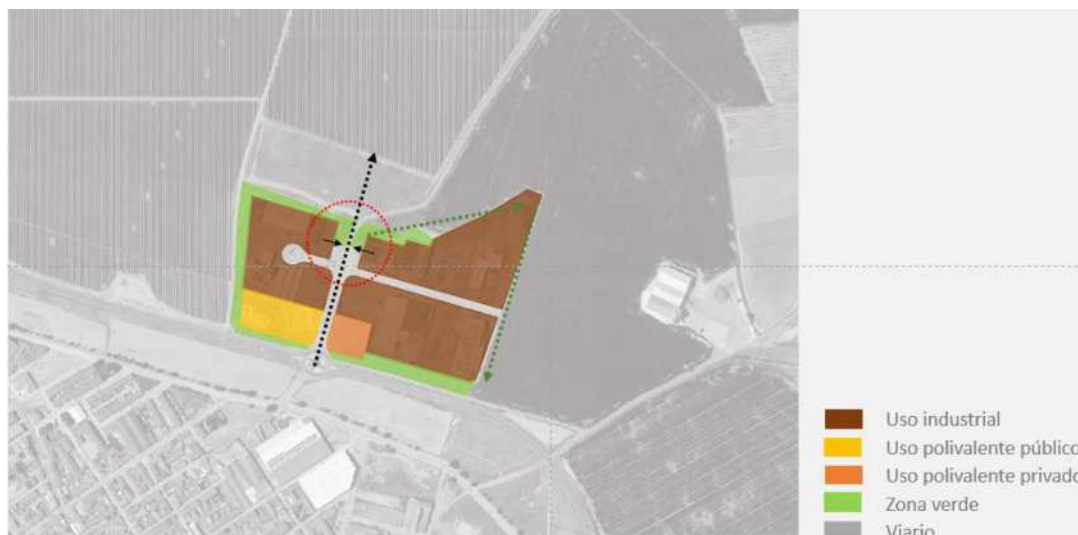


- Ampliar las parcelas industriales 3.1. y 2.8. en respuesta a las demandas de las empresas existentes. Las zonas verdes ocupadas por éstas serán reemplazadas en la parcela 3.6. permitiendo generar, junto con la ampliación del polígono

Memoria

prevista hacia el este, una zona verde intermedia que articule la futura ampliación del polígono con lo existente.

Esta actuación requiere a su vez la optimización del vial, manteniendo la continuidad con el existente, de 21 m de sección, y la compatibilidad con una posible ampliación futura del polígono hacia el norte, tal y como contempla el plan municipal en tramitación.



- La ampliación del polígono por el este, mediante el desarrollo del sector SI-1 propuesta por el planeamiento en tramitación, lo cual podría dar respuesta a la demanda de suelo para la implantación de nuevas actividades.

Los dos sectores previstos en el Plan Municipal en tramitación son actualmente terrenos de cultivo, con una topografía prácticamente llana (ligera pendiente hacia el suroeste). Sin embargo, el sector del norte (alternativa 2.1.) se sitúa más alejado del casco urbano y da frente a terrenos de cultivo. Por el contrario, la alternativa 2.2. da frente a la carretera NA-134 y a localidad de Cadreita. En este sentido, parece más razonable ampliar en una primera instancia el polígono hacia el este, generando un frente industrial continuo junto a la carretera NA-134.

Por otra parte, se dan las siguientes circunstancias que favorecen el crecimiento por este extremo:

- Que el plan parcial que originó el polígono diseñó el viario con objeto de ampliar el polígono hacia el este.
- Que el plan municipal en tramitación carga a este sector una pasarela elevada que dote al polígono industrial de un paso peatonal desde el casco urbano, favoreciendo así el tránsito peatonal desde el casco urbano y, en definitiva, una movilidad más sostenible.

Para incorporar estas actuaciones en el planeamiento municipal se contempla realizar dos instrumentos de planeamiento independientes:

- Un PEAU para las actuaciones previstas en el polígono industrial.

Memoria

- Un Plan Parcial para la ampliación del polígono, que se tramitará una vez aprobado definitivamente y entrado el Plan Municipal en tramitación.

El PEAU y el Plan Parcial son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la modificación o desarrollo de la ordenación pormenorizada de suelo urbano (PEAU) y urbanizable (Plan Parcial), respectivamente.

Aunque se propone desarrollar dos instrumentos de desarrollo independientes, la ordenación se realizará de manera global, con objeto de generar espacios verdes públicos de mayor calidad y continuidad, aportando la posibilidad de realizar itinerarios peatonales y/o ciclistas a partir de la pasarela contemplada en el Plan Municipal, así como una gestión de agua más sostenible. Todo ello, compatible con otras posibles ampliaciones futuras.



4.5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA

El desarrollo urbanístico del Polígono industrial de Cadreita implica gastos de urbanización (honorarios de proyectos y direcciones incluidos) y de infraestructuras exteriores más gastos de obtención de suelo (expropiación).

Actuaciones en el polígono industrial existente	180.000 €
Ampliación (coste urbanización + infra exteriores + pasarela)	1.280.000 €
Expropiación	205.000 €
TOTAL	1.665.000 €

El coste directo de urbanización, dividido entre la superficie aproximada prevista de nuevas parcelas lucrativas de 49.770 m², resulta una repercusión o coste unitario de 34 €/m², ratio similar al de otras actuaciones comparables, lo que denota la viabilidad de la actuación.

