

# PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA

ACTUACIONES EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE CADREITA Y AMPLIACIÓN

# MARCO DEL PROCESO PARTICIPATIVO

## Deber legal (art. 7 TRLFOTU)

“(…)

- *Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV #de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*
- *El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

(…)”

# MARCO DEL PROCESO PARTICIPATIVO

- Proceso de participación previo.
- Abierto a agentes interesados:
  - Ayuntamiento de Cadreita
  - Empresas y propietarios del polígono industrial
  - Asociaciones de empresarios
- Espacio de colaboración y reflexión compartido:
  - Situación actual y condicionantes previos
  - Identificación de temas a tener en cuenta
  - Recoger propuestas y sugerencias.
  - Identificar posibles puntos de conflicto.
- Foros de participación.
  - Sesión Ayuntamiento de Cadreita.
  - [participacionpublica@nasuvinsa.es](mailto:participacionpublica@nasuvinsa.es)
  - [www.nasuvinsa.es](http://www.nasuvinsa.es), banner “Proceso de Participación Pública Ampliación del polígono industrial de Cadreita”.



# SITUACIÓN



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.  
ACTUACIONES EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE CADREITA Y AMPLIACIÓN



# ANTECEDENTES



- Modificación PM Cadreita  
14-06-2002
- Plan parcial  
10-02-2003
- P. Urbanización  
14/04/2003
- P. Reparcelación  
22/05/2006
- Estudios de detalle

| AÑO  | INSTRUMENTO PLANEAMIENTO | ÁMBITO                          | OBJETO  | BON        |
|------|--------------------------|---------------------------------|---|------------|
| 2003 | ESTUDIO DE DETALLE       | PARCELA 4.2                     | ALINEACIONES  | 26/08/2006 |
| 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                                 | 26/05/2015 |
| 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 1694 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 |

# CONTEXTO

- **Convenio** de colaboración Nasuvinsa y el Ayuntamiento de Cadreita para la ampliación del polígono industrial de Cadreita.
  - 19 de abril de 2021
- **Nuevo Plan Municipal** de Cadreita
  - En trámite de aprobación definitiva
  - Contempla la ampliación del polígono










# ALTERNATIVAS

A0. No Actuar



Suelo industrial disponible

1. Sector industrial colindante
2. Suelos recalificados
3. Usos industriales en el casco urbano
4. Polígono industrial

-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario

# ALTERNATIVAS








## A1. Regenerar y crear

Parcela polivalente privada

P. 1661 polígono 4 (POL 1)

- Adecuar uso a demanda



-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario



# ALTERNATIVAS








## A1. Regenerar y crear

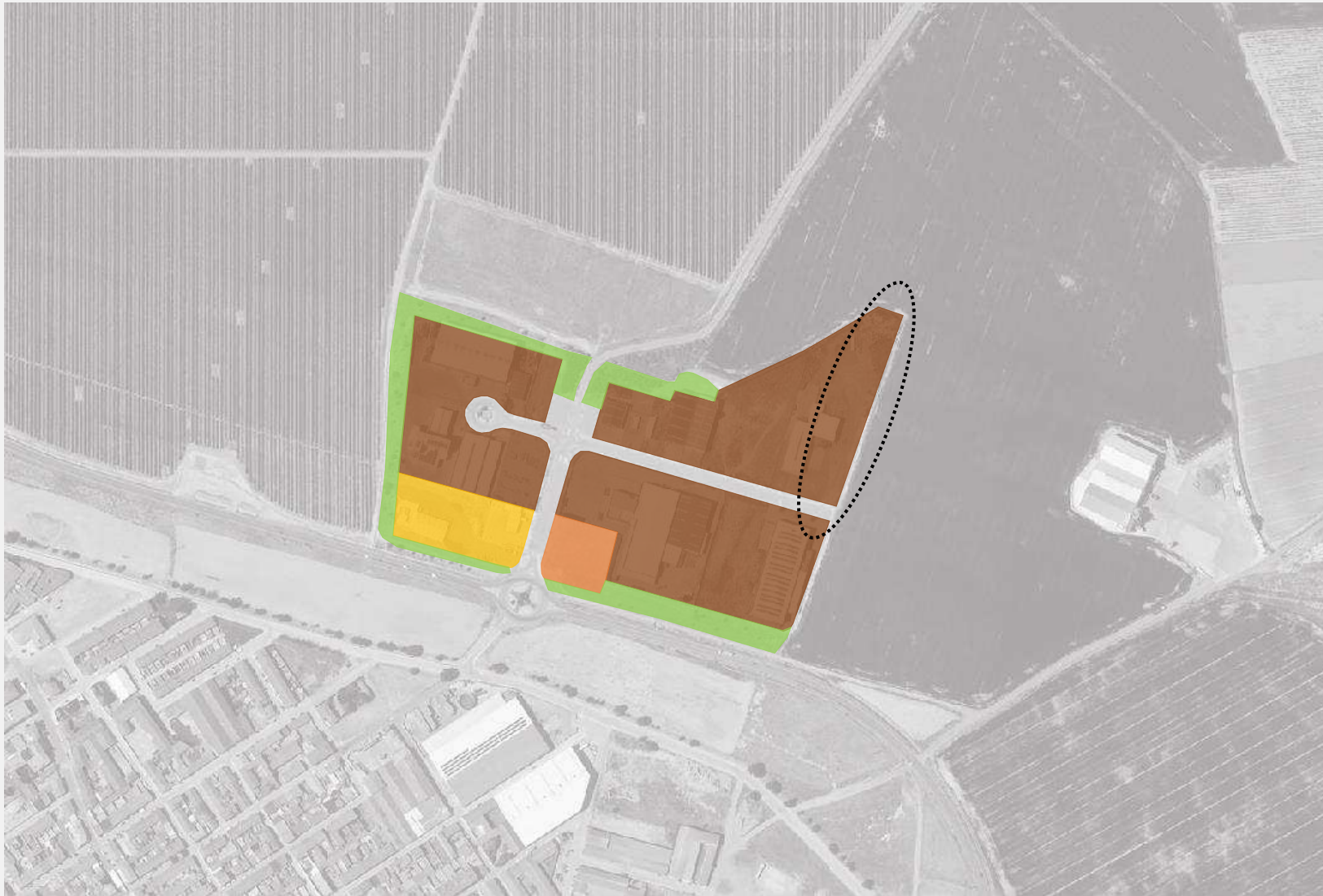
Ampliar manzanas industriales

- Ocupación zonas verdes y aparcamientos.
- Optimización viales



-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario

# ALTERNATIVAS








## A1. Regenerar y crear

Parcela 1741 polígono 4. Suelo libre privado sin edificabilidad

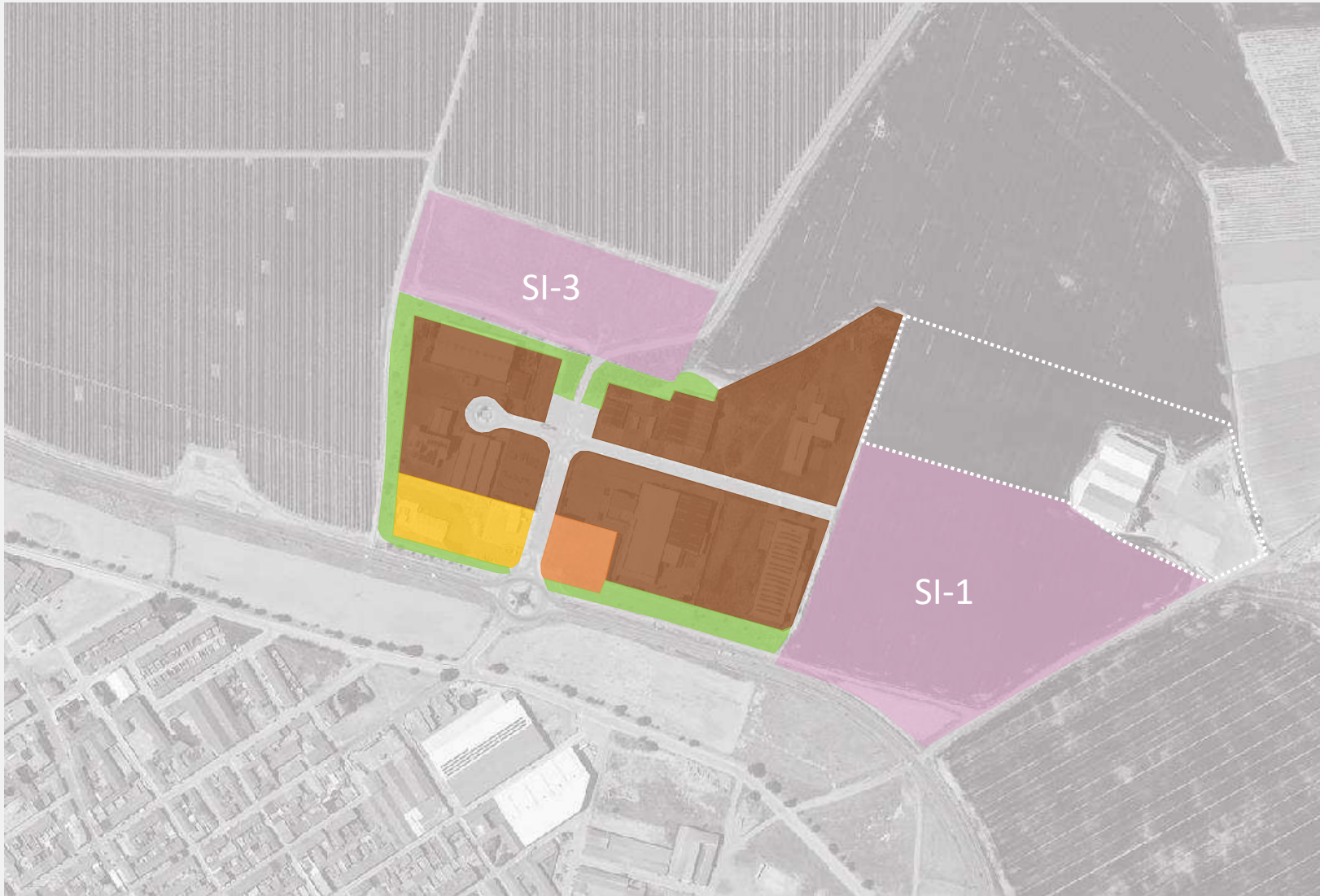
- Restitución zonas verdes



-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario








# ALTERNATIVAS



## A2. Ampliar el polígono

Ampliar el polígono en desarrollo  
PUM

- Ampliación norte (SI-3)
- Ampliación este (SI-1)

|   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Uso industrial          |
|  | Uso polivalente público |
|  | Uso polivalente privado |
|  | Zona verde              |
|  | Viario                  |

# CONCLUSIONES








A0. No Actuar

- Polígono industrial → mayor grado de desarrollo y ocupación.
- Polígono colmatado



No responde a demanda existente.

-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario



# CONCLUSIONES



## A1. Regenerar y crear

Parcela polivalente privada






P. 1661 polígono 4 (POL 1):

Cambio de uso a industrial

- Aumenta suelo destinado a zonas verdes (cesión suelo)
- No requiere nueva urbanización
- No aumenta edificabilidad



Responde a demanda de actividades existentes

-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario

# CONCLUSIONES



## A1. Regenerar y crear






Nuevo suelo industrial

Restitución suelo público:

- Aparcamientos → Optimización vial
- Zonas verdes → parcela 1741 del polígono 4



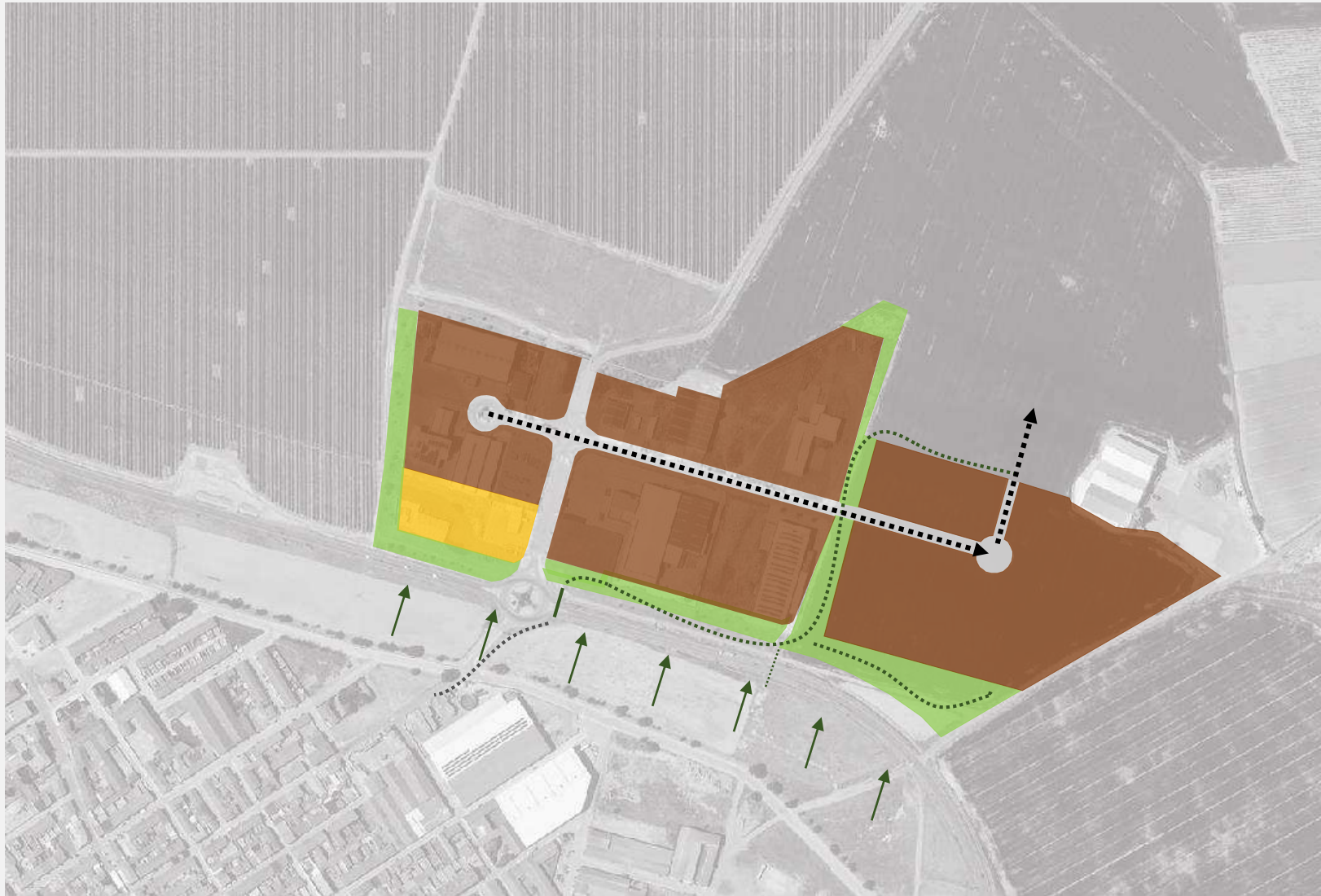
- Responde a demanda de actividades existentes.
- Principios de urbanismo regenerativo
- PEAU

-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario



# CONCLUSIONES

## ALTERNATIVA 2








Ampliación este:

- Frente al casco urbano y NA-134
- Continuidad zona verde → Conectividad peatonal → Pasarela prevista en PUM
- Continuidad vial








- Responde a demanda implantación nuevas actividades
- Plan Parcial

-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario

# CONCLUSIONES

## ORDENACIÓN RESULTANTE



-  Uso industrial
-  Uso polivalente público
-  Uso polivalente privado
-  Zona verde
-  Viario

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.  
ACTUACIONES EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE CADREITA Y AMPLIACIÓN



# VIABILIDAD ECONÓMICA

- 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)

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Actuaciones en el polígono industrial existente</b>    | <b>180.000 €</b>   |
| <b>Ampliación (coste urbanización + infra exteriores)</b> | <b>1.280.000 €</b> |
| <b>Expropiación</b>                                       | <b>205.000 €</b>   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1.665.000 €</b> |

- El coste directo de urbanización, dividido entre la superficie aproximada prevista de nuevas parcelas lucrativas de 49.770 m<sup>2</sup>, resulta una repercusión o coste unitario de 34 €/m<sup>2</sup>, ratio similar al de otras actuaciones comparables, lo que denota la viabilidad de la actuación.

# REFLEXIONES Y APORTACIONES

- Actuaciones en el polígono industrial existente
- Ampliación polígono industrial





MUCHAS GRACIAS  
ESKERRIK ASKO