

**Memoria sobre viabilidad urbanística para autorización de uso
en suelo rústico común, de dotación o equipamiento e
infraestructuras**

Situación:

Linares de Riofrío (Salamanca)

Propiedad

Juan Antonio Sánchez de Dios

Arquitecto Andrés Royuela Antonio

1 MEMORIA

1.1 Objeto

El objeto de la presente memoria es la exposición de los datos necesarios para solicitar la consolidación de uso para realizar una **planta de transferencia de residuos**, en la localidad de Linares de Riofrío (Salamanca), que promueve **D. Juan Antonio Sánchez de Dios de NIF 70874528-M**, con domicilio en Linares de Riofrío, calle de la Iglesia nº 2, 3º.

Se solicita, por considerarlo viable urbanísticamente y de interés general su implantación para la localidad y entorno al que Linares de Riofrío, presta dotaciones y servicios, considerando tales instalaciones necesarias para dar cumplimiento a las condiciones regladas impuestas en materia de vertidos, como se expone y desarrolla en el último párrafo de la presenta memoria.

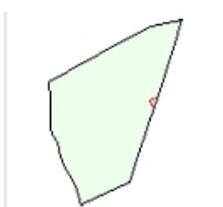
1.2 Situación

Tal uso y actividad, se encuadra en los previstos en las Normas Urbanísticas Municipales, dentro del concepto de **Dotaciones e Infraestructuras**, y se plantea en suelo **Rústico Común**, en parcela situada en el **polígono 3**, en la **parcela nº92** cuya **referencia catastral es 37173A003000920000DO** al sitio denominado **“El Tejar”**, que **arroja una superficie de 7.210 m2**. Está calificada como **suelo rústico común, libre de cualquier tipo de protección**.

La parcela citada, tiene accesos por carretera D-SA-230(hoy SA-212), por el sur de la misma y por el oeste, según se aprecia en la ficha catastral adjunta, por camino denominado **“del Tejar”**

Referencia catastral	37173A003000920000DO
Localización	Polígono 3 Parcela 92 EL TEJAR. LINARES DE RIOFRIO (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Agrario

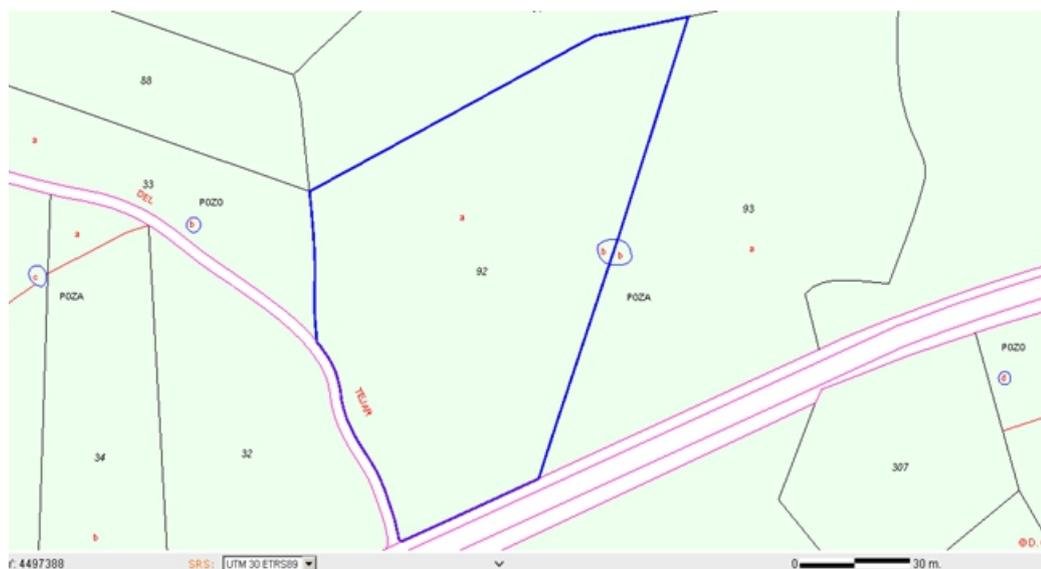
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

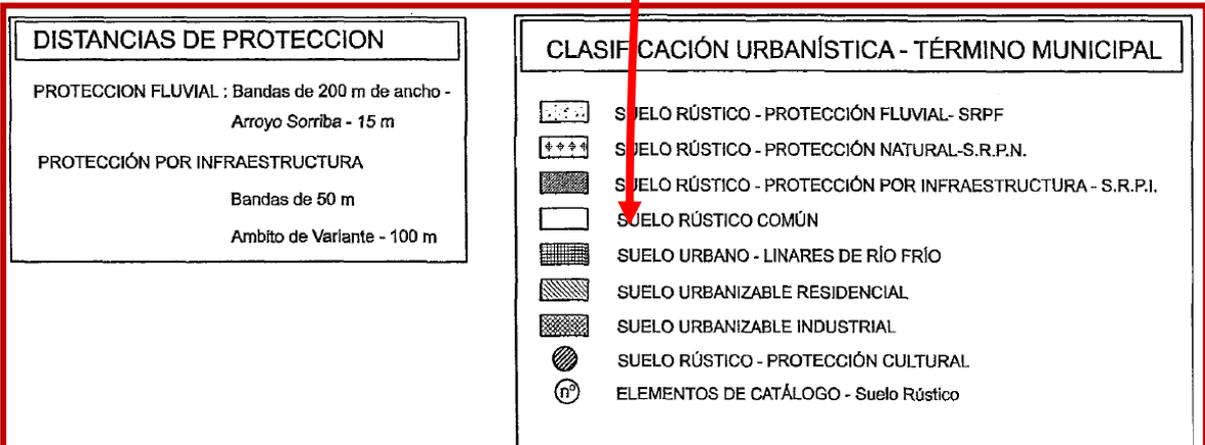
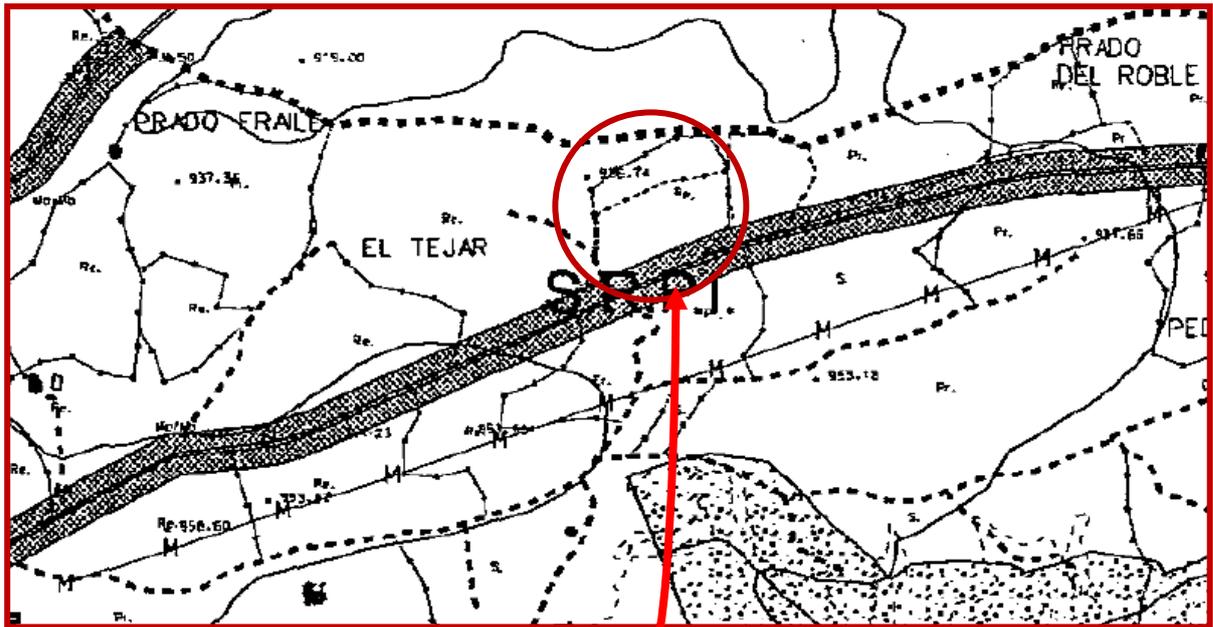


Localización	Polígono 3 Parcela 92 EL TEJAR. LINARES DE RIOFRIO (SALAMANCA)
Superficie suelo	7,210 m ²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
a	PD Prados o praderas	03	0,7170
b	I- Improductivo	00	0,0040





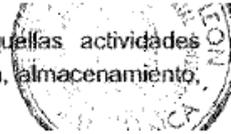
Visto con detalle, en la zona, le corresponde la clasificación de suelo rústico común. La vía que le da acceso, clasificada como Suelo Rústico Protegido Infraestructuras(SRPI), se trata de la D-SA-230(SA-212)

1.3.3 Viabilidad de implantación del uso previsto

En la memoria de las NU Municipales, en el Artº 4.6 y 4.8.1, se expresa:

4.6.- CLASIFICACION Y DEFINICION DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE REGULACION POR LAS PRESENTES NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Uso INFRAESTRUCTURAS: agrupadas en este epígrafe se entiende así aquellas actividades complementarias de las infraestructuras básicas, captación de recursos, distribución, almacenamiento, reciclaje, etc...



4.8.1.- SUELO RÚSTICO COMUN.

En plano 0.1 se delimita el suelo rústico común por exclusión de otros, cualesquiera suelos rústicos con algún tipo de protección específica, se localiza al nordeste, este y sudeste del núcleo urbano.



- CONDICIONES DE EDIFICACION:

- Parcela mínima : Ver fichas resumen.
- Alineaciones : Las establecidas según la norma.
- Retranqueos : Ver fichas resumen.
- Vuelos : Sin limitaciones, máximo hasta proyección de retranqueos.
- Edificabilidad : Ver fichas resumen.
- Ocupación : Ver fichas resumen.
- Altura máxima: Dos plantas (7,5 m de coronación de fachada y 10 m de cumbra para naves y almacenes).
- En cuanto a tipología y diseño, se estará por la no agresión al medio donde se realizan las edificaciones, deberá resolver por cuenta propia todo lo relativo a infraestructuras, sin perjudicar el medio ambiente.
- Condiciones de uso: en consideración de lo dispuesto en el artículo 26 de LUCyL, se considerará el siguiente régimen de compatibilidad de usos:

"a) Estarán permitidas:

- 1º. *Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.*
- 2º. *Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.*

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2."

y la ficha que refleja y refleja las condiciones en las actuaciones en suelo rústico común son las siguientes:

SUELO RUSTICO COMUN									
USOS AUTORIZABLES Otros Incompatibles	CONDICIONES DE EDIFICACION							OBSERVACIONES	
	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	AREA MAXIMA AFECTADA	RETRAQUEJOS	TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA		
FORESTAL	1 Ha. REGADIO 4 Ha SECANO (D. 78/84)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	MINIMO 10 m	NAVE MAX. 500 m2 VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	NO SE FIJA	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	Debera demostrar la actividad y concesion	
PISCIFACTORIAS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	MINIMO 10 m	NAVE MAX. 500 m2 VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	NO SE FIJA	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	Debera demostrar la actividad y concesion	
GANADERIA INTENSIVA	1 Ha. REGADIO 4 Ha SECANO (D. 78/84)	NO SE FIJA	20.000 m2	MINIMO 10 m	NAVES CERRADAS VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	0.1 m2/m2	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	Exp. de Actividad clasificada Instruccion CPA 28 noviembre 1987	
VIVIENDA	1 Ha. REGADIO 4 Ha SECANO (D. 78/84)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	MINIMO 10 m	VIVIENDA SUPERFICIE MAX. 250 m2	NO SE FIJA	DOS PLANTAS (7,50 m)	DISTANCIA MINIMA A NUCLEO POBLACION 500 m	
SERVICIO CARRETERA	5.000 m2	NO SE FIJA	10.000 m2	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	0.1 m2/m2	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	DISTANCIA A NUCLEO 500 m IGUAL ACTIVIDAD 1000 m	
TURISTICO PERMANENTE	5.000 m2	NO SE FIJA	10.000 m2	MINIMO 10 m	VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	0.1 m2/m2	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	DISTANCIA A NUCLEO 500 m IGUAL ACTIVIDAD 2000 m	
DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	MINIMO 10 m	EQUIPAMIENTO VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	NO SE FIJA	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	Las instalaciones especiales justificaran los parametros de aplicacion	
INDUSTRIA VINCULADA A LA PRODUCCION OTRAS INDUSTRIAS	1 Ha. REGADIO 4 Ha SECANO (D. 78/84)	NO SE FIJA	10.000 m2	MINIMO 10 m	VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	0.1 m2/m2	NAVES 7,5 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,50 m DOS PLANTAS	Exp. de Actividad clasificada	
AGRICOLA GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA	1 Ha. REGADIO 4 Ha SECANO (D. 78/84)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	MINIMO 10 m	CERCAS, TENADAS NAVES AGRICOLAS VIVIENDA VINCULADA SUPERFICIE MAX. 250 m2	0.1 m2/m2	NAVES 7 m alero 10 m cumblera VIVIENDA 7,00 m DOS PLANTAS	Instalaciones especiales justificaran los parametros de aplicacion	
PARCELA MINIMA LA REGISTRADA A LA APROBACION DEFINITIVA DE				NORMA SUBSIDIARIA / NUEVAS SEGREGACIONES SEGUN AUTORIZACION DE USO					

Podremos pues resumir los condicionantes en la actuación en este suelo:

1.3.4 Determinaciones y parámetros en Suelo rustico común, para Dotaciones e infraestructuras, según las UN Municipales

1.3.4.1 Uso

El uso que se pretende se enmarca en trabajos de recogida reglada **de residuos no peligrosos**, para su posterior **reciclaje** .

En apartado específico se analiza la materialización y condiciones que impone la normativa vigente aplicable a la materia.

1.3.4.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1.3.4.3 Parcela mínima

NO SE FIJA

1.3.4.4 % Ocupación

NO SE FIJA

1.3.4.5 Área máxima afectada

NO SE FIJA

1.3.4.6 Retranqueos

10 m

1.3.5 Descripción y alcance de las instalaciones

Se pretende realizar una edificación soporte del uso que se pretende como es:

Transferir residuos no contaminantes, no peligrosos, entendiendo como tales a los clasificados en el Anexo III del RD 105-2008..(Producción y Gestión Residuos de construcción y demolición. RCDs_Residuos.., que regula las condiciones técnicas de estas instalaciones, debiendo ajustarse estas, a las condiciones necesarias para autorizar su construcción y funcionamiento, y que se citan a continuación:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS PARA AUTORIZAR PLANTAS DE TRATAMIENTO DE RCDs:

PLANTAS TRATAMIENTO RCDs		
Zonas	Procesos	Instalaciones/Maquinaria
Recepción y pesaje	Inspección visual de los RCDs y pesado, determinando su densidad y fijando costes de gestión.	Vallado perimetral con control de acceso
		Báscula
Playa de descarga	Segregación manual o mecánica (de RP y RNP voluminosos y valorizables que tengan tamaño suficiente para ser retirados del escombros sucio).	Medios técnicos para realizar el procedimiento de admisión: ordenadores y software necesarios para registrar los datos de entrada y salida, densidades calculadas...
		Solera impermeabilizada (hormigón), con recogida de pluviales, dotada de sistema que evite la entrada de aguas de escorrentía del exterior. Retro con pulpo, pinza, etc

Para la implantación en el suelo rural, las instalaciones que se pretenden consolidar son las que se citan y describen a continuación, instalaciones que han de cumplir con los condicionantes generales y municipales exigibles.

1.4 Superficies y alcance de las instalaciones. Programa

Se pretende consolidar la instalación con una superficie suficiente que de cobertura en el tiempo a l territorio al que sirve y es por eso por lo que el programa es el siguiente:

1.4.1 Nave

Se pretende construir una **nave cerrada** de una superficie de **200 m2 construidos**, destinada a **guardar vehículos y maquinaria, así como aquellos materiales que no pueden permanecer a la intemperie y deban quedar protegidos**.

La volumetría de la nave y su tratamiento exterior, se realizará **de acuerdo a las ordenanzas municipales y se integrará con el entorno** del que forma parte, en tratamientos, colores y texturas. **Su altura no superará los 7,5m en alero y 10m en cumbrera**

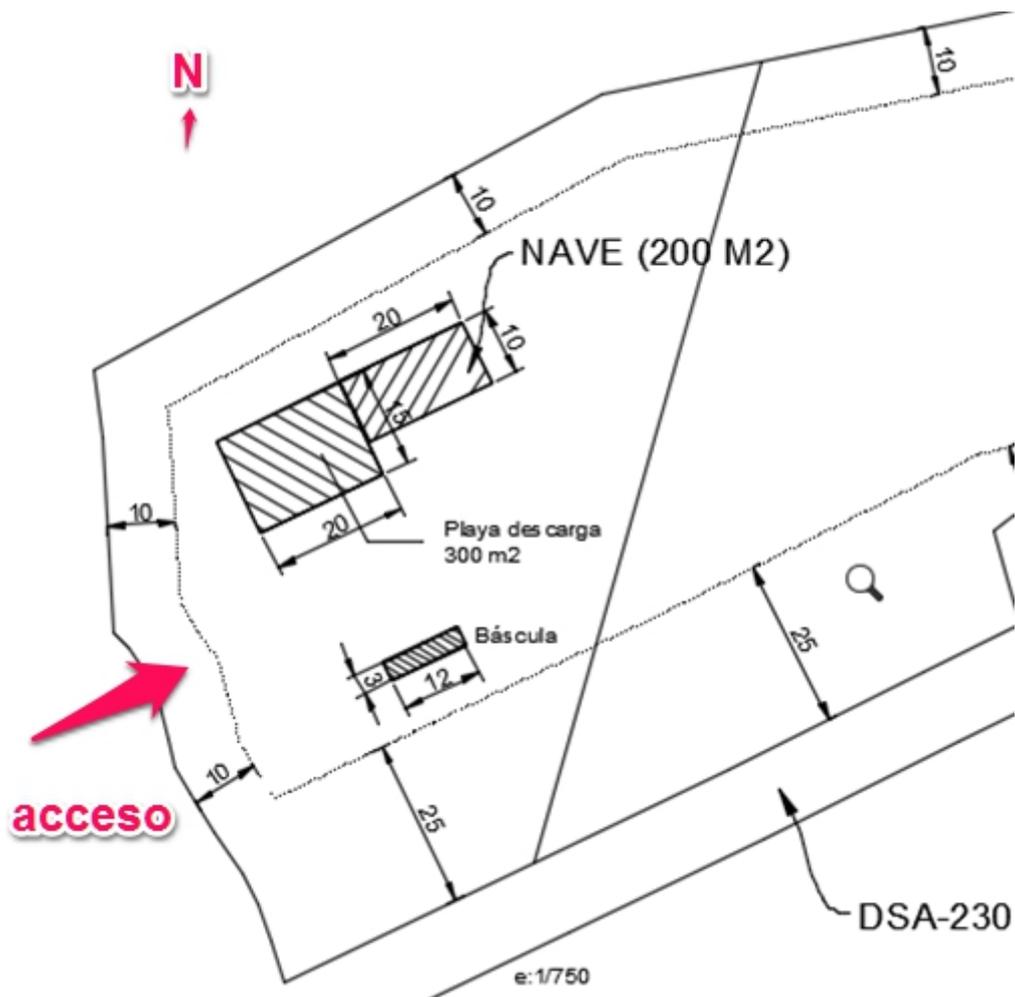
Ha de construirse adaptándose al proyecto que se tramite con el que se solicite licencia municipal, garantizándose el cumplimiento de los parámetros recogidos en la LOE y CTE, contando con las instalaciones y servicios exigibles.

1.4.2 Playa de descarga

Se trata de una superficie al aire libre, **sin cubrir**, delimitada por muros de contención de una altura no superior a 1,5 m de altura, que tiene por objeto, contener y delimitar el almacenamiento de escombros, evitando su mezcla y afección a otras zonas cercanas. Se prevé una extensión de **300 m2**, según se especifica en la documentación gráfica adjunta.

1.4.3 Báscula

Esta actividad específica, precisa la instalación de una **báscula** de superficie eficaz **12 x3 m2**, y que se ha de ubicar cercana al acceso, y al eje central de circulación, evitando las circulaciones de carga y descargas en playa de descarga y accesos próximos a la nave.



Las instalaciones, cuentan con acceso desde el camino del Tejar, evitando el acceso directo desde la DSA-230. Se encuentra a la correcta distancia del suelo urbano, y cuenta con la visibilidad necesaria en las condiciones de aproximación.

Distribución espacial en el terreno

El gráfico adjunto, recoge la situación de los elementos e instalaciones citadas, situación que obedece al esquema organizativo previsto.

Como puede apreciarse, las instalaciones, se implantan exclusivamente en la parcela 92 del polígono 3. La parcela 93, de la misma Propiedad y contigua por el este, no queda afectada por el uso, permaneciendo como suelo rústico común, en el ánimo de utilizar la superficie necesaria, ya que la parcela 92, supera ampliamente las superficies necesarias para el uso.

Se accede por el camino de El Tejar, en el oeste, aprovechando la superficie de topografía y plano de trabajo uniforme, permitiendo en el terreno, condiciones óptimas de circulaciones, visibilidad y control, desarrollándose la actividad en torno a un eje de orientación oeste-este, desde este acceso.

La ubicación que se expone, viene además condicionada por las distancias a respetar tanto a linderos en su perímetro, como a la carretera SA 212, facilitándose la circulación entre las instalaciones y límites de parcela.

La instalación, se enmarca dentro de las plantas de tratamientos de RCDs, (escombros), es decir **evitando en todo caso, la recepción de materiales peligrosos.**

Cuenta con **zona de recepción y pesaje** así como con **playa de descarga** , **no contando ni previéndose, instalaciones de trituración y almacenamiento.**

Para comprender los materiales a los que se refieren, se expresan los contenidos en el Anexo III como peligrosos.

-no se vierten residuos a cauces

-no se prevén residuos estrictamente domésticos que incluyen materiales peligrosos que requieren selección para su reciclaje.

-

«Residuo peligroso»: *residuo que presenta una o varias de las características peligrosas enumeradas en el anexo III, y aquél que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en los convenios internacionales de los que España sea parte, así como los recipientes y envases que los hayan contenido*

ANEXO III

Características de los residuos que permiten calificarlos como peligrosos

H 1 «Explosivo»: Se aplica a las sustancias y los preparados que pueden explosionar bajo el efecto de la llama o que son más sensibles a los choques o las fricciones que el dinitrobenceno.

H 2 «Oxidante»: Se aplica a las sustancias y los preparados que presentan reacciones altamente exotérmicas al entrar en contacto con otras sustancias, en particular sustancias inflamables.

H 3-A «Fácilmente inflamable» se aplica a:

– Las sustancias y los preparados líquidos que tienen un punto de inflamación inferior a 21 °C (incluidos los líquidos extremadamente inflamables).

– Las sustancias y los preparados que pueden calentarse y finalmente inflamarse en contacto con el aire a temperatura ambiente sin aporte de energía.

– Las sustancias y los preparados sólidos que pueden inflamarse fácilmente tras un breve contacto con una fuente de ignición y que continúan ardiendo o consumiéndose después del alejamiento de la fuente de ignición.

cve: BOE-A-2011-13046

– Las sustancias y los preparados gaseosos que son inflamables en el aire a presión normal.

– Las sustancias y los preparados que, en contacto con el agua o el aire húmedo, desprenden gases fácilmente inflamables en cantidades peligrosas.

H 3-B «Inflamable»: Se aplica a las sustancias y los preparados líquidos que tienen un punto de inflamación superior o igual a 21 °C e inferior o igual a 55 °C.

H 4 «Irritante»: Se aplica a las sustancias y los preparados no corrosivos que pueden causar una reacción inflamatoria por contacto inmediato, prolongado o repetido con la piel o las mucosas.

H 5 «Nocivo»: Se aplica a las sustancias y los preparados que por inhalación, ingestión o penetración cutánea pueden entrañar riesgos de gravedad limitada para la salud.

H 6 «Tóxico»: Se aplica a las sustancias y los preparados (incluidos las sustancias y los preparados muy tóxicos) que por inhalación, ingestión o penetración cutánea pueden entrañar riesgos graves, agudos o crónicos e incluso la muerte.

H 7 «Cancerígeno»: Se aplica a las sustancias y los preparados que por inhalación, ingestión o penetración cutánea pueden producir cáncer o aumentar su frecuencia.

H 8 «Corrosivo»: Se aplica a las sustancias y los preparados que pueden destruir tejidos vivos al entrar en contacto con ellos.

H 9 «Infeccioso»: Se aplica a las sustancias y los preparados que contienen microorganismos viables, o sus toxinas, de los que se sabe o existen razones fundadas para creer que causan enfermedades en el ser humano o en otros organismos vivos.

H 10 «Tóxico para la reproducción»: Se aplica a las sustancias y los preparados que por inhalación, ingestión o penetración cutánea pueden producir malformaciones congénitas no hereditarias o aumentar su frecuencia.

H 11 «Mutagénico»: Se aplica a las sustancias y los preparados que por inhalación, ingestión o penetración cutánea pueden producir defectos genéticos hereditarios o aumentar su frecuencia.

H 12 Residuos que emiten gases tóxicos o muy tóxicos al entrar en contacto con el aire, con el agua o con un ácido.

H 13* «Sensibilizante»: Se aplica a las sustancias y los preparados que, por inhalación o penetración cutánea, pueden ocasionar una reacción de hipersensibilización, de forma que una exposición posterior a esa sustancia o preparado dé lugar a efectos nocivos característicos.

H 14 «Ecotóxico»: Se aplica a los residuos que presentan o pueden presentar riesgos inmediatos o diferidos para uno o más compartimentos del medio ambiente.

H 15 Residuos susceptibles, después de su eliminación, de dar lugar a otra sustancia por un medio cualquiera, por ejemplo, un lixiviado que posee alguna de las características antes enumeradas.

1.5 Tratamientos y condiciones constructivas de las instalaciones

Una vez autorizado el uso que se pretende, han de cumplirse las condiciones técnicas necesarias para la autorización de la actividad ya expuestas y que pueden resumirse del modo siguiente:

Recepción y pesaje

1º Vallado perimetral con control de acceso. La valla, quedará suficientemente definida, debiendo tener aquellas condiciones que garanticen la seguridad de uso exigible.

2º Báscula: a realizar de acuerdo a condiciones de casa fabricante, de dimensiones acordes a los vehículos y carga admisible.

3º Medios técnicos para realizar el procedimiento de admisión: ordenadores y software necesarios para registrar los datos de entrada y salida, densidades calculadas...

Estos medios han de ubicarse en el espacio cerrado que aporte la nave a construir, en espacio específico, protegido de afecciones propias de la actividad, y con nivel tal que cubra las necesidades administrativas de la actualidad, comunicaciones y servicio postal.

Playa de descarga

1º Solera impermeabilizada (hormigón), con **recogida de pluviales**, dotada de sistema que evite la entrada de aguas de escorrentía del exterior, evitando su mezcla con los materiales y escombros almacenados.

2º Retro , pinza, etc : Son la maquinaria propia para la manipulación de los materiales y escombros a recoger, delimitando claramente las zonas de circulación de peatones de las usuales de maquinaria y alcanzando las condiciones de seguridad exigibles y que ha de contener el proyecto correspondiente.

1.6 SERVICIOS

1.6.1 Agua potable

Para la implantación de la actividad que se pretende, se ha de contar con **agua potable** de captación privativa, contando con los preceptivos permisos de la Cuenca Hidrográfica del Tajo.

1.6.2 Energía eléctrica

El entorno cuenta con abastecimiento de energía eléctrica en alta tensión, desde la que es fácilmente organizar la acometida que precisa las instalaciones que se pretenden implantar.

1.6.3 Saneamiento

Se ha de instalar instalación privativa de control y depuración de aguas residuales de instalaciones y vivienda. No existen regatos o cursos en las inmediaciones que puedan ser afectados de modo directo, utilizándose además de la fosa séptica prefabricada más adecuada, zanjas drenantes y proceso de paganización, con depósito de control del agua vertida, tratando de que quede íntegramente reciclada en el interior de la parcela.

1.6.4 Pavimentación

Los tramos privativos y públicos afectados por las circulaciones propias de la actividad, han de contar con tratamiento específico, exigible, de modo que favorezca no solo el uso a la instalación, sino que mejore las condiciones de tránsito del camino al que afecta, y su entronque con la SA-212.

1.7 INTERÉS GENERAL DEL USO QUE SE SOLICITA

Tradicionalmente, Linares de Riofrío, **supone un centro donde se ubican servicios al conjunto de pueblos del entorno.**

Es notable la actividad constructiva en la zona, basada en la obra nueva y reformas derivadas de lo existente y del crecimiento natural en sus suelos urbanos, lo que deriva en la **necesidad de superficies donde depositar los residuos no tóxicos ni contaminantes derivados de esta actividad, de modo reglado** y de acuerdo a la normativa de aplicación.

Este uso, **completa el proceso de recogida de residuos** mediante camión contenedor y su entrega en planta de reciclaje autorizadas situadas bien **en Béjar o Salamanca**.

La ubicación de este uso, es propia del suelo rústico, ya que se impide así, lo que pretende la normativa, como es la afección de residuos y sus efectos asociados a su control, a zonas urbanas, actuando, como está obligado, a las distancias adecuadas y de modo respetuoso con el medio ambiente, de acuerdo a las condiciones municipales y labor de control del Servicio territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Esta ubicación, por la **superficie, amplitud y circulaciones disponibles, facilita condiciones de seguridad de uso en las propias instalaciones y entorno**, garantizándose el soporte para su **permanencia y continuidad**.

La actividad e instalaciones necesarias, supone, en función de lo expuesto, una **dotación privativa para la Comunidad** , y además **fija la población al territorio**, al aportar los necesarios puestos de trabajo **en el uso específico y en los que lo necesitan** , según la normativa aplicable.

Como **datos objetivos** de lo que anteriormente se expone, es la radicación del domicilio, **residencia permanente y empadronamiento** del promotor, en la localidad, siendo **natural de esta y estando experimentado en el sector** desde 2003 como continuación de empresa familiar desde 1970, lo que supone la continuidad de la misma, el conocimiento del uso y condiciones que la actividad conlleva.

En Salamanca a 3 de febrero de 2017



Fdo. Andrés Royuela Antonio. Arquitecto colegiado nº 1708 del COAL