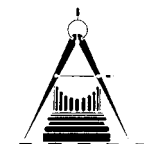


**DELEGACIÓN DE TOLEDO
DEL C.O.A.C.M.**

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO**

**Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981
(B.O.E. de 21-20-1981)**



**C. O. ARQUITECTOS C. M.
T O L E D O**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981 (B.O.E. 21-10-1981)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTES Y ÁMBITO LEGAL

Por Orden Ministerial de 19 de julio de 1.972 se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Toledo, señalándose que, transcurridos cinco años, se revisaría su contenido.

La Ley de 2 de mayo de 1.975 que modificaba sustancialmente la antigua Ley del Suelo de 1.956, fijó nuevos criterios y conceptos que suponen una estructuración distinta del urbanismo, implicando la necesidad de revisar planes y normas basados en la antigua Ley del Suelo.

Publicado el Texto Refundido de la nueva Ley y los Reglamentos de Planeamiento, Disciplina y Gestión Urbanística, se hace mas evidente la necesidad de empezar a aplicar de forma unitaria, las disposiciones urbanísticas en su totalidad.

Finalmente las Normas de la provincia de Toledo de 1.972 han sido modificadas parcialmente para establecer una limitación en cuanto a las alturas permitidas, manifestándose a lo largo del procedimiento para su modificación la urgente necesidad de revisar totalmente su contenido y, mejor aún, promulgar unas nuevas Normas que tengan en cuenta los cambios y el tiempo transcurrido y se redacten de acuerdo con lo dispuesto para este tipo de Normas en la Ley del Suelo, artº. 70 y en el artº 90 del Reglamento de Planeamiento.

FINES

Junto a estos motivos legales de revisión, existen otras consideraciones que obligan a elaborar un nuevo cuadro normativo en el que pueda desenvolverse el crecimiento individualizado y conjunto de los Municipios de la Provincia de Toledo. La densificación de los cascos centrales de nuestras ciudades y pueblos y, las nuevas apetencias en la forma de vida, han producido en los últimos años, un crecimiento urbano irracional que tiende a acentuarse en los venideros. Esta irracionalidad sólo se corregirá insistiendo en conceptos tales como el de la función social de la propiedad, que se desprende de la Ley de 1.975, las limitaciones al derecho de edificación, que deja de ser inherente a la propiedad del suelo, así como en la necesidad de no dejar el crecimiento de los núcleos urbanos a la iniciativa particular, sino planearse con la suficiente racionalidad para proporcionar a los futuros habitantes de esos núcleos, un medio urbano agradable y cuantos servicios necesita una sociedad desarrollada e industrializada.

El crecimiento planificado sustituye así al crecimiento irracional, derivado de atender únicamente a necesidades concretas y específicas, sin la mas mínima visión de las necesidades futuras. El planeamiento se convierte por ello en la figura central del urbanismo, entendido como medio de resolver problemas ya planteados y prevenir los que en el futuro puedan plantearse. Y el nivel de ese planeamiento debe ser adecuado a la importancia y dinámica de los núcleos o regiones que se pretenden planificar.

Por otra parte, la proximidad a Madrid se convierte en otro de los elementos a tener en cuenta para poder redactar cualquier tipo de planeamiento urbanístico y que afecta mas directamente a determinadas zonas de la provincia de Toledo.

Esta serie de problemas han movido a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo a acordar la Redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, de ámbito local y provincial, consideradas no como algo definitivo y cerrado, sino como el inicio de una serie de estudios que deberán incorporarse como anexos a las presentes Normas Provinciales y que tendrán por objeto, el tratamiento específico de áreas o problemas concretos.

OBJETIVOS

Así pues, se configuran como objetivos básicos de estas Normas los siguientes:

- Orientar el planeamiento urbanístico provincial, señalando los instrumentos mínimos para cada Municipio.
- Fijar Ordenanzas de suelo urbano y Normas en suelo no urbanizable que serán de aplicación directa en los Municipios que carecieran de ellas.
- Establecer criterios y normativa de carácter general que ayuden a los Ayuntamientos a la redacción de Normas Subsidiarias y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.
- Definir, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo y en base a las características de la provincia, el concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas que puedan dar lugar a su formación.

Las presentes Normas Subsidiarias de ámbito provincial, elaboradas conjuntamente por representantes de la Comisión Provincial de Urbanismo, Diputación Provincial, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros de Caminos y Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, constituyen la expresión de una voluntad de colaboración y trabajo continuado por cuantos organismos puedan tener influencia en el desarrollo urbanístico de la provincia de Toledo.

Constan las presentes normas de 42 artículos, divididos en tres capítulos relativos a Normas Generales, Normas de aplicación, con carácter subsidiario a la práctica municipal y Normas para la redacción del planeamiento. Asimismo se incluyen tres Anexos: "Nivel mínimo de planeamiento en los diferentes Municipios de la Provincia", "Instrucciones para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales" e "Instrucciones para la Redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano".

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 1.- AMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas, de carácter subsidiario municipal a nivel provincial, tienen por objeto establecer la normativa para la edificación y uso del suelo no urbanizable, aplicable en los municipios de esta provincia que carezcan de planeamiento o no tengan regulado cualquiera de los aspectos que aquí se indican.

ARTÍCULO 2.- VIGENCIA

Estas Normas Subsidiarias a nivel provincial entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.E. Su texto íntegro se publicará en el B.O.P. Su periodo de vigencia para cada municipio se extenderá hasta la aprobación de los Planes Generales de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano correspondientes. Su periodo de vigencia, a nivel provincial, se extenderá hasta la aprobación y publicación en el B.O.P. de otras Normas Subsidiarias Provinciales.

ARTÍCULO 3.- INFRACCIONES

1. La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos centrales y locales a que se refiere el artº 206 y siguientes de la vigente Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.
2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.
3. La Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo ejercerá, de acuerdo con las competencias que tiene atribuidas, la fiscalización necesaria a fin de controlar debidamente el desarrollo urbanístico provincial.
4. De las infracciones que se cometan, serán responsables los particulares, los miembros de la Corporación municipal y los técnicos, en la extensión determinada en los artículos 225 y siguientes de la Ley del Suelo y en el artº 57 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
5. Ante el hecho de la infracción, los Órganos competentes adoptarán cuantas medidas sean de aplicación, para cuyo cumplimiento podrán utilizar, si fuere necesario, los medios de coacción que prevé la legislación vigente.

ARTÍCULO 4.- REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO

Los Municipios que carezcan de Planeamiento, habrán de redactarlo, de acuerdo con el nivel mínimo señalado en el Anexo nº 1 para cada uno de ellos.

La Comisión Provincial de Urbanismo podrá acordar subrogarse en las competencias citadas en el párrafo anterior, cuando los Ayuntamientos hubieran omitido la redacción del planeamiento urbanístico exigible para ese Municipio, proponiendo la Comisión que se realice por ella misma o por la Diputación Provincial.

ARTÍCULO 5.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Estas Normas Provinciales se complementan mediante el desarrollo de tres Anexos siguientes:

- "Nivel mínimo de planeamiento en los diferentes municipios de la Provincia"
- "Instrucciones para la Redacción de las Normas Subsidiarias Municipales"
- "Instrucciones para la Redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano"

CAPÍTULO II

NORMAS DE APLICACIÓN CON CARÁCTER SUBSIDIARIO A LA PRÁCTICA MUNICIPAL.

SECCIÓN 1ª

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

ARTÍCULO 6.- SOLAR, ALINEACIONES, RASANTES.

1. Se define como solar, la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Municipal correspondiente y, si este no existiere o no las concretare, se precisará que, además de contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, la vía a la que dé frente la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, de acuerdo con la tipología del municipio.

2. Alineaciones oficiales. serán las marcadas en los planes correspondientes como límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o con el espacio libre interior.

3. Alineaciones actuales, son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

4. Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y si éstas no estuvieran definidas, las limitadas por los linderos y alineaciones actuales.

5. Rasantes oficiales, son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los planes municipales vigentes.

6. Rasantes actuales, son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

ARTÍCULO 7.- ALTURAS

1. Número máximo de plantas

A efectos de aplicación de estas Normas Provinciales no podrá edificarse en general, y con independencia del ancho de la calle, una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, incluyéndose en todo caso, la planta baja.

Sin embargo, teniendo en cuenta el volumen y tipologías de la edificación existente en cada municipio, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en mas de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos. A estos efectos, se considerará como altura media de los edificios ya construidos, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuera superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

2. Definición de ancho de calle

Es el cociente entre la superficie comprendida entre dos calles transversales y la longitud del tramo en el eje con las alineaciones oficiales, o actuales en caso de no existir plan.

3. Altura máxima edificable en función del nº de plantas.

- a. plantas..... 7 m.
- b. plantas..... 10 m.
- c. Plantas..... 13 m.
- d. Plantas..... 16 m.

En el nº de plantas contabilizarán como tal los sótanos o semisótanos que sobresalgan sobre la rasante de la calle mas de 1 m. En cualquier punto de la fachada. Igualmente se contabilizarán las plantas retranqueadas respecto de cualquier fachada, excepto el caso contemplado en el apartado 7 de este artículo.

4. Altura libre de planta

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Su valor mínimo será en viviendas de 2,50 m. Y en garajes de 2,00 m.

5. Altura en calles de esquina de manzana

Se tomará la altura en la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra calle en una longitud de 12 m. De fachada, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento.

Los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.

6. Altura en edificio con fachadas opuestas en calles diferentes

Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en una profundidad de 20 m. Y quedándose como mínimo a una distancia de 3 m. De la fachada contraria, respetando siempre lo dispuesto en el art. 99 del Reglamento de Planeamiento y sin que al escalonar la edificación haya diferencia en mas de dos plantas.

7. Altura en plazas

Será la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluyan a la plaza, medido el ancho de la calle en la primera manzana según el criterio del apdo. 1 de este artículo y pudiéndose conservar esta altura hasta una profundidad de 12 m. , medidos perpendicularmente a la línea de fachada a la plaza, en los casos de edificios en esquina y respetando siempre lo dispuesto en el artº 99 del Reglamento de Planeamiento.

9. Altura entre espacios libres no edificables o cornisas de ciudad

Se aplicará el criterio de regularización de alturas que se desarrolla en el apdo. 1 de este artículo o mediante un Estudio de Detalle de cornisa, si así se señala en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

10. Construcciones por encima de la altura máxima

Siempre prohibidos áticos y sobreáticos.

Se admiten construcciones para servicios de instalaciones generales del edificio: maquinaria ascensor, aire acondicionado, calefacción, depósito de agua, antena, etc.

ARTÍCULO 8 .- CUERPOS VOLADOS

1. Cuerpos volados cerrados.

- A. Altura superior a 3,50 m. Sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.
- B. Prohibidos en calles de ancho menor de 7 m.
- C. En calles de ancho mayor de 7 m. El vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.
- D. En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

2. Cuerpos volados abiertos.

- A. Altura superior a 3,50 m. Sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.
- B. En calles de ancho menor de 7 m., se permitirán con un vuelo máximo de 0,30 m.
- C. En calles de ancho mayor de 7 m., el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.
- D. En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

3. Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías.

La distancia del cuerpo volado a medianería será igual o superior al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

- 4. Los apartados anteriores de este artículo no serán aplicables para aquellas áreas urbanas, en las que concurren características típicas especiales, manteniéndose, en todo caso, la trama urbana y el carácter de las edificaciones existentes.

5. Marquesinas.

- A. Altura mínima sobre nivel de acera en el punto mas desfavorable, 2,25 m.
- B. Retranqueadas 0,40 m., respecto a la línea exterior del bordillo de la acera.
- c. Si no hay acera o si el ancho de la calle es menor de 7 m., quedan prohibidas.

ARTÍCULO 9 .- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

En plantas con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, sin límite.

En plantas de pisos y con uso preferente de viviendas, 12 m. De profundidad en línea paralela a fachadas. Podrán admitirse como excepción, cuando la tipología existente concuerde con el y así se justifique en el proyecto, fondos edificables de 18 m. Para plantas de pisos.

Estas cifras se mantendrán para compensación de volúmenes en Remodelaciones o Estudios de Detalle, con una deducción del 10 % por patios.

Todas las viviendas tendrán como mínimo una pieza habitable con vistas a vía pública, quedando prohibidas las viviendas interiores.

ARTÍCULO 10 .- PATIOS DE PARCELA O CERRADOS

En las dimensiones de los patios, se exigirá que las vistas rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del suelo del patio hasta su coronación, o hasta el límite de la máxima altura edificable si dicho muro no alcanzara esta altura permitida. En cualquier caso será posible inscribir en su perímetro un círculo de 3 m- de diámetro.

A los efectos indicados se entiende como vista recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta muro o lindero mas próximo.

ARTÍCULO 11 .- PORTALES

El portal de las viviendas colectivas y con número mayor de tres viviendas tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera o ascensor si lo hubiera, un ancho mínimo de 1,80 m. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,20 m. , de ancho.

ARTÍCULO 12 .- ESCALERAS

1. En vivienda colectiva, la distancia mínima entre parámetros será de 2,20 m.
2. El número de alturas de un tramo no podrá ser superior a 16 m.
3. La longitud de cada peldaño o el ancho de cada descansillo no será inferior a 1 m., salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que se podrá reducir a 0,80 m.
4. La medida de pisa será como mínimo de 28,5 cm. Y la de tabica como máximo 17,5 cm.
5. Se prohíben peldaños compensados en vivienda colectiva.
6. Iluminación y Ventilación.
 - A. En edificios de dos plantas sobre rasante, no es preciso ni iluminación ni ventilación directa.
 - b. En edificios de mayor número de plantas, tendrán que existir huecos o lucernarios en las siguientes condiciones:

-Edificio de tres plantas sobre rasante: lucernario cenital sin necesidad de ojo de escalera, o iluminación a patio o fachada.

-Edificio de cuatro o cinco plantas sobre rasante: lucernario cenital con ojo de escalera o iluminación a patio o fachada.

El lucernario tendrá una dimensión en superficie, igual o superior a la mitad de la superficie de hueco de escalera; el ojo de escalera tendrá una superficie no menor a 1,20 m², siendo su lado mínimo mayor de 0,50 m.

ARTÍCULO 13 .- PROGRAMA MÍNIMO PARA VIVIENDA-APARTAMENTO

La vivienda-apartamento se compondrá, como mínimo, de salón-estar (10 m²), cocina (5 m²), baño (3 m²) y un dormitorio (10 m²). La cocina podrá formar pieza única con el salón-estar en un total de 14 m².

ARTÍCULO 14 .- CONDICIONES ESTÉTICAS

Como norma general, en cualquier edificio de nueva construcción en suelo urbano, se exigirá que concuerde con el colorido y tipología de los existentes y no rompa la silueta del conjunto desde los principales puntos de vista interiores y exteriores al aspecto urbano en que se encuentre ubicado.

Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo respetando los elementos que puedan tener interés por su antigüedad, su singularidad o por la nobleza de sus materiales.

Las autoridades municipales vigilarán especialmente el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

ARTÍCULO 15 .- EDIFICIOS O CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

1. Los edificios y conjuntos que están declarados monumentos o conjunto histórico-artístico y sus zonas de influencia, así como aquellos que figuren en Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o en el Inventario Provincial del Patrimonio del Ministerio de Cultura, estará sujetos a la Ley y Reglamento de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes. Para ello, los Ayuntamientos se abstendrán de conceder licencias para realizar obras que afecten a tales edificios o conjuntos hasta que sea emitido informe favorable por la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.
2. En el caso de edificios o conjuntos que, sin ser declarados monumento o conjunto histórico-artístico o sin figurar en el Catálogo y/o en el Inventario antes citados, tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se tendrán en cuenta por el Ayuntamiento las siguientes recomendaciones, si bien se estima conveniente solicitar previamente informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico:
 - a. Las nuevas construcciones se ejecutarán respetando las características generales de la edificación tradicional en el conjunto arquitectónico en que éstas se encuentren. No se excluyen las soluciones actuales de la arquitectura, que deberán estar debidamente justificadas y caracterizadas por su neutralidad.
 - b. Si se trata de obras de reforma, éstas se realizarán procurando conservar en su lugar, todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, devolviéndole su aspecto originario cuando este hubiere resultado modificado en anteriores reformas.
 - c. Cuando se trate de un edificio que se estima tenga cierto carácter típico, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de derribo, deberá pedir informe a la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.
 - d. Se procurará que las alturas no superen las preexistentes y mantengan el carácter ambiental.

NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO SIN PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 16.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO SIN PLANEAMIENTO.

A efectos de aplicación de estas Normas Provinciales se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado, uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas, sea inferior a 4 Ha.
2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 100 m.
3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por mas de un servicio común.

ARTÍCULO 17.- MEDIDAS TENDENTES A IMPEDIR LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO SIN PLANEAMIENTO.

1. Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo sin planeamiento y con el fin , por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo sin planeamiento cumpla las siguientes condiciones:
 - a. Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.
 - b. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda, habrá de tener una superficie mínima de 1 ha.
 - c. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades, deberá ser superior a 100 m.
 - d. La altura máxima permitida será de 6 m. Sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas
 - e. El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela, será de 0,02 m²/m², debiendo ser el retranqueo a linderos 30 m., como mínimo.
 - f. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.
 - g. Deberán figurar como anexos al Proyecto de Edificación, un certificado del autor del mismo en el que se exprese que en la fecha de redacción se cumplía la condición 1/c de este artículo, así como copia del plano del Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apdo. 1/b del presente artículo.
2. Los criterios del apartado anterior son los que serán de aplicación obligatoria en la totalidad del suelo sin planeamiento de la provincia y que deberán ser tenidos en cuenta por la Comisión Provincial de Urbanismo en la tramitación de licencias de edificación de viviendas en dicho tipo de suelo. Sin embargo, si en algún ámbito específico territorial y debido a la singularidad de los factores concurrentes en el desarrollo de ese concreto habitat rural, fuesen de difícil aplicación práctica los citados criterios, dado el carácter general de los mismos, deberán adaptarse a las normas del apdo. 1 de este artículo, siempre que se definan dichas áreas específicas del suelo sin planeamiento en los correspondientes Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales, debiendo hacer explícitos en estas figuras de planeamiento los factores naturales históricos socio-económicos, etc., que justifiquen la singularidad de esas áreas, así como una alternativa de definición de núcleo de población en concordancia con las particulares circunstancias.
3. Al objeto de evitar la indefensión de posibles terceros interesados que resulten directamente afectados por la aplicación de este artículo y, al margen de las preceptivas informacione pública y posterior publicación en el C.O.P. del acuerdo de aprobación previa de estos Proyectos por la Comisión Provincial de Urbanismo, según los artículos 43.3 y 44 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos respectivos deberán anunciar el acuerdo que otorga definitivamente las licencias en un periódico de los de mayor circulación en la provincia y en el tablón de edictos de la Corporación por espacio de 10 días.

ARTÍCULO 18.- CONSTRUCCIONES AGRARIAS

Las naves y demás construcciones agrarias que pretendan levantarse en suelo sin planeamiento, deberán tener por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales o ganaderos disponibles, ajustarse a las normas que, a tal fin tenga establecidas el Ministerio de Agricultura y adaptarse al ambiente rural y paisaje en que se sitúen.

A estos efectos, el expediente de licencia de obras que se tramite por el Ayuntamiento incluirá , al menos, la siguiente documentación:

1. Proyecto de edificación suscrito por técnico competente, revisado por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.
2. Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria del peticionario de la licencia.
3. Informa favorable de la Delegación Provincial de Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, en su caso, a las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

Si en algún caso se pretendiese adaptar para vivienda alguna construcción agraria existente, deberá obtenerse previamente la correspondiente licencia, cuya tramitación se ajustará a las mismas normas y limitaciones establecidas para las viviendas de nueva planta.

ARTÍCULO 19.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL Y DEL MEDIO AMBIENTE

1. Los Ayuntamientos, en la concesión de licencias y la Comisión Provincial de Urbanismo, al otorgar la aprobación en su caso, referidos ambos supuestos, a cualquier expediente de edificaciones o construcciones en suelo no urbanizable y que afecte a un espacio natural declarado protegido por el Ministerio de Agricultura y/o que figure en Catálogo aprobado por la propia Comisión, tendrán en cuenta las disposiciones y medidas fijadas en las declaraciones de protección referentes a los espacios en cuestión o a zonas periféricas de régimen especial.
2. En el caso de edificaciones o construcciones en suelo no urbanizable y que afecten a un espacio natural que, sin ser declarado protegido o sin figurar en el Catálogo, sea considerado de interés, se cumplirán obligatoriamente por la Entidad o el Órgano citados en el apartado anterior y sin perjuicio de otras consideraciones, las siguientes condiciones:
 - a. En zonas de paisajes naturales considerados de interés, toda actuación que se prevea pueda alterarlo, necesitará el informe del Servicio Provincial del ICONA.
 - b. Se señalarán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección de suelo, flora, fauna, cursos y masas de agua y demás elementos naturales o que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
 - c.

ARTÍCULO 20.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

1. Los edificios y/o conjuntos que estén declarados monumentos o conjunto histórico-artístico y sus zonas de influencia, así como aquellos que figuren en Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o en el Inventario Provincial del Patrimonio del Ministerio de Cultura, estarán sujetos a la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes. Para ello, los Ayuntamientos se abstendrán de conceder licencias y la Comisión Provincial de Urbanismo de otorgar la aprobación, en su caso, con relación, en ambos supuestos, a edificaciones o construcciones en suelo no urbanizable que afecten a los citados edificios o conjuntos, hasta que sea emitido informe favorable por la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

2. En el caso de edificaciones o construcciones en suelo no urbanizable y que afecten a un edificio o conjunto que, sin ser declarado monumento o conjunto histórico-artístico o sin figurar en el Catálogo y/o en el Inventario antes citado, tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se tendrán en cuenta por la Entidad o el Órgano citados en el apartado anterior las siguientes recomendaciones, si bien se estima conveniente solicitar previamente informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico:
 - a. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrá de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de importancia o calidad de los caracteres indicados
 - b. Se señalarán las medidas a adoptar a efectos de la protección de los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural, de acuerdo con la legislación vigente.

ARTÍCULO 21.-ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL

Los Ayuntamientos se abstendrán de conceder licencias de edificación o construcción en suelo no urbanizable en las zonas próximas a edificios o instalaciones militares sin la previa autorización del Ministerio de Defensa, según determina la Ley 8/75 de 12 de marzo sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional y su Reglamento de ejecución aprobado por Decreto 689/78, de 10 de febrero.

Asimismo será necesaria dicha autorización del Ministerio de defensa para que pueda ser otorgada la aprobación, en su caso, por la Comisión Provincial de Urbanismo, de los expedientes de edificación o construcción en suelo no urbanizable correspondiente.

SECCIÓN 3ª

LICENCIAS.

ARTÍCULO 22.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artº 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en el Reglamento de Disciplina, se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.- La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al aptricular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

ARTÍCULO 23.- COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 24.- PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación, Programas y Proyectos y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultadas en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas en el párrafo anterior.

Cuando en este supuesto el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenara posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

ARTÍCULO 25.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD TÉCNICO-JURÍDICA.

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la Entidad Territorial en que está integrado.

Con anterioridad a la solicitud de licencia ante la Administración municipal, los colegiados presentarán en el Colegio profesional respectivo, los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias. Dichos Colegios profesionales denegarán el visado a los que contuvieran alguna infracción grave y manifiesta de Normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

Al efectuar la solicitud de licencia se acompañarán a la instancia dirigida al Ayuntamiento, tres ejemplares del proyecto firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio profesional.

En caso de obras del Estado, Organismos Autónomos y Entidades Locales, basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la aprobación técnica de la Entidad correspondiente.

ARTÍCULO 26.- RESOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS.

La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo al de reposición.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada.

La resolución por la que se otorgue o deniegue la licencia se notificará, en todo caso, al Colegio Profesional que hubiera intervenido en el trámite del visado del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 27.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

A efectos de aplicación de estas Normas Provinciales, sólo se permitirá la edificación en suelo urbano y, por tanto, podrá concederse la oportuna licencia por parte del Ayuntamiento, cuando la obra proyectada cumpla las siguientes condiciones:

1. Se pretenda realizar en suelo clasificado como urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artº. 1-2 de las presentes normas
2. Se pretenda edificar en un terreno que merezca la calificación de solar o se garantice suficientemente la realización simultánea de las obras para que adquiera tal condición, de acuerdo con el art. 83-1 de la vigente Ley del Suelo. Dicha garantía se constituirá mediante depósito o aval por un importe igual al 100 % de las obras de urbanización.
3. No rebase las tres plantas o la altura media de las edificaciones existentes en la forma establecida en el artº 99 del Reglamento de Planeamiento vigente.

4. Respete las alineaciones y rasantes existentes o aprobadas por el Ayuntamiento de acuerdo con la legislación vigente.
5. Haya sido informado el proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Organismos competentes, en su caso.

ARTÍCULO 28.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencia en suelo no urbanizable siguiendo el procedimiento legalmente establecido de tramitación en el caso de que se trate de construcciones destinadas a exportaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, asó como cuando el objeto de la licencia sea construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

En los casos citados anteriormente, será preceptivo el correspondiente informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás Organismos competentes, en su caso.

3. Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia en suelo no urbanizable a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, la concesión de la licencia deberá contar previamente con la aprobación definitiva, otorgada por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el sistema de tramitación que se recoge en el artº. 43-3 de la Ley del Suelo.
- 4.

CAPÍTULO III

NORMAS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 29.-

Cada termino municipal de la provincia, deberá ser objeto de planeamiento, ya sea individualizado o en conjunto con otros términos municipales, mediante un Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Entretanto se redacte y apruebe definitivamente cada una de las citadas figuras de planeamiento, se estará a lo que establecen estas Normas Provinciales, Ley del Suelo y demás disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 30.-

Los Planes Generales de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano estarán redactados por técnico competente y antes de su presentación a la Entidad u Organismo que deba aprobarlos inicialmente, deberán ser visados por el Colegio o Colegios Profesionales respectivos, cuanto lo tengan establecido estatutariamente.

ARTÍCULO 31.-

No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación o las Normas Subsidiarias Municipales que en cada caso se desarrollen.

Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones que figuren en las mencionadas figuras de planeamiento superior.

ARTÍCULO 32.-

El desarrollo de las determinaciones previstas en u Plan General de Ordenación o en las Normas Subsidiarias de ámbito municipal para el suelo urbano, se realizará a través de Planes Especiales, y Estudios de Detalle, según la finalidad que persigan.

En el desarrollo de los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, no cabe la figura del Plan Especial de Reforma Interior, estando permitidos los Estudios de Detalle. A estos efectos, deberán completarse, en la redacción del Proyecto de Delimitación, las alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes por las insuficiencias de dicho sistema.

Las determinaciones establecidas en el Suelo Urbanizable Programado o en las áreas aptas para la Urbanización, se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales.

ARTÍCULO 33.-

En el caso de que las Normas Subsidiarias de ámbito municipal no contengan entre sus determinaciones los supuestos en que deba procederse a su revisión, ésta se producirá cuando el 90% de la superficie de suelo clasificado como apto para urbanizar, se encuentre ya urbanizado o tenga aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

ARTÍCULO 34.-

Las Entidades Locales o Entres Urbanísticos especiales que acuerden la elaboración o revisión de Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias Municipales, solicitarán de la Jefatura Provincial de Carreteras y/o la Diputación Provincial, la información pertinente sobre la planificación viaria para la oportuna coordinación entre dichas planificaciones.

Caso de que exista en el municipio un Plan Viario de la Red Arterial aprobado, se tendrá en cuenta los efectos producidos por la aprobación del citado Plan Viario, según se especifica en los correspondientes artículos de la Ley y el Reglamento de Carreteras vigente.

Si no existiera aprobado el antedicho Plan Viario de la Red Arterial, se someterá a informe de la Jefatura Provincial de Carreteras y/o la Diputación Provincial el trazado propuesto por el Municipio en relación con la red primaria de comunicaciones. El informe versará fundamentalmente sobre aquellas vías de la red primaria que tengan consideración de carreteras, o que previsiblemente la hayan de tener en el futuro al objeto de garantizar la continuidad de las mallas de las redes nacional, básica y complementaria y Regional. También podrá versar el citado informe sobre las vías que no tengan carácter de carreteras, como son los que componen la red interior de comunicaciones municipal y los caminos de servicio o análogos, pero que puedan tener incidencia sobre la funcionalidad de las carreteras.

En las superficies clasificadas por el Plan General de Ordenación o las Normas Subsidiarias Municipales como Suelo Urbano, deberá fijarse la línea de edificación en los tramos de carretera, de acuerdo con el Organismo titular de la vía

ARTÍCULO 35.-

Las zonas de reserva relativas a la red primaria de comunicaciones fijadas en el Plan General de Ordenación o las Normas Subsidiarias Municipales, tendrán validez en tanto no se redacten y aprueben, bien los correspondientes Planes Especiales del sistema general de comunicaciones, bien los Planes parciales en los que se decida incluir algún tramo del citado sistema. En cualquiera de los dos casos, el grado de definición del proyecto de viales a desarrollar, será el que se especifica en los artículos de la Ley y Reglamento de Carreteras vigentes relativos a los proyectos de trazado.

Cuando se desarrollen los Planes Especiales o Parciales antes citados, se sustituirán las zonas de reserva por las de servidumbre y afección definidas en los artículos 34,35 o 36 en su caso, de la Ley de Carreteras.

Si el trazado a nivel de Planes Especiales o Parciales de un determinado tramo del sistema general de comunicaciones exigiese, por imperativos topográficos o técnicos, ocupar terrenos exteriores a la banda de reserva, será preciso previamente una modificación del Plan General de Ordenación o de las Normas Subsidiarias Municipales que se refiera solamente al tramo afectado, en las misma forma y condiciones del Plan o Normas primitivas.

ARTÍCULO 36.-

Siempre que se elabore un Plan de Ordenación Urbanística en aquellos municipios en los que existiesen cauces públicos donde constasen precedentes o fuesen de tener avenidas catastróficas o extraordinarias, el Ayuntamiento deberá dedicar una especial atención a las previsibles consecuencias deducidas del análisis de esta situación.

A estos efectos y en cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Decreto 2.508/1975 de 18 de septiembre, el municipio se dirigirá a la Comisaría de Aguas correspondiente para la delimitación por este organismo, caso de no haberse realizado ya de oficio por el mismo, de la zona definida por la línea que alcancen las avenidas cuyo periodo de recurrencia se estime conveniente.

Asimismo las Comisarías de Aguas emitirán informe con carácter vinculante, previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbanística correspondiente, estableciendo la normativa técnica a que habrán de ajustarse las edificaciones, instalaciones industriales y plantaciones en cada zona o que se establezcan en lo sucesivo, en función del buen régimen de las corrientes de agua y de la seguridad contra posibles avenidas.

ARTÍCULO 37.-

En aquellos municipios en cuyo ámbito territorial existiese algún embalse, en cuyas zonas limítrofes se haya producido, o se prevé en el futuro, un proceso de desarrollo urbanístico, deberá tenerse en cuenta esta situación por el Ayuntamiento en la elaboración de los correspondientes Planes de Ordenación Urbanística.

Para ello, en el supuesto de que existiese un proyecto de ordenación de la zona limítrofe al embalse, aprobado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, deberá ajustarse la redacción del Plan urbanístico de que se trate a las prescripciones contenidas en dicho proyecto de ordenación del embalse.

En todo caso, las Comisarías de Aguas emitirán informe, con carácter vinculante, previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbanística correspondiente, en relación con las condiciones exigibles para que cualquier construcción, instalación o actividad, sea compatible con el aprovechamiento primordial del embalse.

ARTÍCULO 38.-

En la redacción de un Plan General de Ordenación o Normas Subsidiarias Municipales se deberán tener en cuenta para el establecimiento de la cuantía de las reservas y previsiones de los terrenos destinados a dotaciones, que tengan consideración de sistemas generales, los siguientes criterios:

1. La superficie destinada a parques urbanos públicos para la totalidad de los suelos urbano y urbanizable o apto para urbanizar, no será inferior a 5 m² de suelo por

habitante, en relación al total de población prevista en la correspondiente figura de planeamiento para ambos tipos de suelo.

2. Se entiende por sistema de equipamiento comunitario, el que comprendo todos aquellos centros de interés público y social destinados a usos docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, socio-culturales, servicios públicos de la Administración y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Los equipamientos relacionados anteriormente se refieren al conjunto de los suelos urbano y urbanizable o apto para urbanizar y serán determinados por el Ayuntamiento, de acuerdo con el modelo de desarrollo previsto para el municipio, teniendo siempre en cuenta las legislaciones específicas, o en su caso, las indicaciones de las correspondientes Delegaciones Provinciales, de los Ministerios competentes por razón de la materia.

El nivel de las dotaciones correspondientes a los sistemas generales a que se ha hecho referencia anteriormente, será, en todo caso, independiente del nivel mínimo obligatorio de dotaciones propias de los Planes Parciales y que se recogen en el Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente.

ARTÍCULO 39.-

En aquellos Municipios, cuyo ámbito territorial comprenda algún espacio de excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, será preceptivo el informe de la Delegación Provincial de Agricultura para la aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Dicho informe tendrá carácter vinculante en los casos de espacios naturales protegidos, montes declarados de utilidad pública o cualquier otro, cuyas características posibiliten dicha declaración, vías pecuarias, terrenos por los que transcurren cursos o existan masas de agua, zonas regables de interés nacional o comarcas de ordenación de explotaciones y, en general, en todos los casos en los que, mediante Ley o Decreto, se haya establecido oficialmente, la conveniencia de su protección o declaración de interés nacional, la explotación de sus recursos naturales en aguas y tierras por el Ministerio de Agricultura. Asimismo, se exigirá con carácter vinculante, el informe de la Delegación Provincial de Agricultura, en los espacios y elementos del medio físico relacionados anteriormente, que figuren incluidos en el Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

En el informe a que se refieren los párrafos precedentes, deberá figurar el señalamiento gráfico del área a proteger, así como la definición de una normativa relativa a la limitación de los usos y a las medidas de defensa frente a la urbanización y la edificación de esas áreas.

Igualmente, cuando una actuación urbanística afecte a zonas que, por sus características de vegetación, clima, situación, etc., pudieran ser propicias a la existencia de incendios forestales, se solicitará informe del ICONA, a fin de que se habiliten las medidas tendentes a la evitación de dicho riesgo.

ARTÍCULO 40.-

En aquellos municipios donde existiesen edificios y/o conjuntos declarados de interés histórico-artístico, o estuviesen incluidos en Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o en el Inventario Provincial del Patrimonio del Ministerio de Cultura, será preceptivo el informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico para la aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Dicho informe tendrá carácter vinculante en los casos citados en el párrafo anterior, debiendo figurar en el mismo, la delimitación de la zona de influencia o de especial protección, en su caso, de los edificios y/o conjuntos mencionados e incluyendo asimismo, unas normas de limitación de los usos y de medidas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

En el caso de edificios o conjuntos que, sin ser declarados monumento o conjunto histórico-artístico o sin figurar en el Catálogo y/o Inventario antes citados, tengan cierto valor típico o histórico propio, o en relación con el conjunto, es recomendable que se tengan en cuenta, en la redacción de la correspondiente figura de planeamiento municipal, las prescripciones que, a ese respecto, figuren en el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

ARTÍCULO 41.-

Siempre que en un término municipal existiese alguna parte de su superficie calificada como zona de interés para la Defensa Nacional, aprobada por el Ministerio de Defensa según la Ley 8/72 de 12 de marzo, sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y su Reglamento de ejecución aprobado por Decreto 689/78, de 10 de febrero, deberá quedar reflejada en la redacción de las correspondientes figuras de planeamiento municipales.

ARTÍCULO 42.-

En cumplimiento del artº. 4º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de noviembre de 1961; las Normas Subsidiarias Municipales, deberán señalar los emplazamientos, debidamente justificados, de dichas actividades, distinguiendo las áreas reservadas a actividades ganaderas, industrias en general e industrias marcadamente molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
