

PROYECTO DE ACTUACIÓN

**LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN
(JAÉN)**



**PROMOTORES: DOÑA ANTONIA CASTILLO GARCIA
DON ANTONIO PEINADO MARTOS**

REDACTORES: CASTRO & PÉREZ ABOGADOS
Encarnación Pérez Muñoz
Rocío Castro Gutiérrez

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

PROYECTO DE ACTUACIÓN

**LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VINCULADA A LA
EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE
LOCUBIN (JAEN).**

ÍNDICE:

MEMORIA

**I. INTRODUCCIÓN SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO
DE ACTUACIÓN.**

II. PROMOTORES.

III. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN:

**A) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE
LOS TERRENOS AFECTADOS.**

**B) CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS
TERRENOS.**

**C) SOBRE LA INNECESARIEDAD DE INDICAR LAS
CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.**

D) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

E) PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

IV. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN, EN SU CASO, DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

A) SOBRE LA INNECESARIEDAD DE JUSTIFICAR LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

B) SOBRE LA INNECESARIEDAD DE JUSTIFICAR LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

C) PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE

**LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS
TERRITORIALES O AMBIENTALES.**

**D) COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE
LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE,
CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

**E) NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS
ASENTAMIENTOS.**

**V. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA
ACTIVIDAD.**

**A) LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES
DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO
URBANIZABLE.**

**B) SOBRE LA INNECESARIEDAD DE PAGO DE LA
PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO
URBANIZABLE, Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DE
ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5
DE LA LEY.**

**C) SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN
EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA
APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.**

**VI. OTRAS DETERMINACIONES Y CONSIDERACIONES QUE
COMPLETAN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y
PERMITEN UNA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS
EXIGIDOS.**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- **SITUACIÓN (Plano 01).**

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN (Plano 02).**

- **EMPLAZAMIENTO (Plano 03).**

- **DISTANCIA A EDIFICACIONES (Plano 04).**

- **COTAS Y SUPERFICIES (Plano 05)**

- **DISTRIBUCIÓN (Plano 06).**

- **SECCIÓN Y CUBIERTA (Plano 07)**

- **ALZADOS (Plano 08)**

DOCUMENTACIÓN ANEXA.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

- FOTOCOPIA DE LOS D.N.I. DE LOS PROMOTORES: DOÑA ANTONIA CASTILLO GARCIA Y DON ANTONIO PEINADO MARTOS.

- FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA FINCA CON NÚMERO REGISTRAL 5.675.

- NOTA SIMPLE DE LA REFERIDA PARCELA DE EJECUCIÓN SOBRE LA QUE SE ASIENTA LA EDIFICACIÓN (FINCA REGISTRAL 5.675).

- CERTIFICADO CATASTRAL DE LA PARCELA 347 DEL POLÍGONO 17.

- PLANO DE DATOS DEL SIGPAC DE LA PARCELA 347 DEL POLÍGONO 17.

- ESCRITURA DE HERENCIA Y DONACIONES A FAVOR DE DOÑA ANTONIA CASTILLO GARCIA Y NOTA SIMPLE EXPEDIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ LA REAL DE LAS PARCELAS RÚSTICAS AGREGADAS: F. REGISTRAL 14.043 Y 8.172.

- CÉDULA CATASTRAL DE LAS PARCELAS INDICADAS 281 Y 283 DEL POLÍGONO 6 DE CASTILLO DE LOCUBÍN.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

- PLANO DE DATOS DEL SIGPAC DE LAS PARCELAS AGREGADAS 281 Y 283 DEL POLÍGONO 6.

- FOTOCOPIA DE LA DECLARACIÓN DE LA RENTA (IRPF), EJERCICIOS 2016 Y 2017.

- CERTIFICADO DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA DE SAN ISIDRO DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAÉN).

- FACTURAS DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS/ANONOS/HERVICIDAS EMITIDAS POR LA COOPERATIVA SAN ISIDRO DE CASTILLO DE LOCUBIN. (JAEN).

- CERTIFICADO DE CURSO DE PODA DE OLIVAR CON DURACIÓN DEL 3 AL 11 DE MARZO DE 2015, IMPARTIDO POR IFAPA CENTRO DE VENTA DEL LLANO EN CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN).

- CERTIFICADO DE CURSO DE APLICADOR DE PLAGUICIDAS, EN GRANADA, CON FECHA 18 DE FEBRERO DE 2013.

- MAQUINARIA/UTENSILIOS AGRÍCOLAS.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN SOBRE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

El presente Proyecto de Actuación se formula a petición de Doña Antonia Castillo García y Don Antonio Peinado Martos, con objeto de legalizar las obras de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, que se han venido ejecutando por los mismos, en concepto de promotores, en una parcela (finca registral 5.675-N, inscripción 4ª, inscrita al Tomo 863, Libro 135, Folio 158 del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) sita en el Paraje la Meloja, demarcación del Hoyo Blanco, del término municipal de Castillo de Locubin(Jaén).

La finalidad de dicha construcción, no es otra que otorgarle un uso residencial vinculado a la explotación agrícola de la finca en la que se ubica, la registral 5.675 y resto de fincas agrícolas que cultivan.

Las obras que hasta la fecha se han realizado por la Sra. Castillo y el Sr. Peinado, se han ejecutado en **suelo clasificado por la Revisión de las Normas subsidiarias de Castillo de Locubin cuya adaptación parcial a la LOUA fue aprobada, con fecha 18 de mayo de 2010 (publicado en el BOP de Jaén el día 27 de octubre de 2010), como Suelo No Urbanizable incluido en la categoría de Natural o Rural - antes denominado común-**.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Atendiendo al régimen del suelo no urbanizable contemplado en el **artículo 52** de la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante LOUA), en los terrenos clasificados como tal, que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse actos de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

A continuación, el **artículo 52.1. B) de la LOUA** preceptúa textualmente lo siguiente:

“(...) Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable (...)”.

El presente Proyecto de Actuación se elabora de conformidad con lo dispuesto en los **artículos 42 y 43 de la LOUA**, puesto que, a través del mismo se pretende la legalización de obras consistentes en una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola, sita en suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

clasificado como no urbanizable, no especialmente protegido y vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas.

Dado que los citados preceptos se incluyen en el Capítulo V del Título I de la LOUA, regulador de “*Las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable*”, deberá entenderse que **el uso residencial de la vivienda unifamiliar aislada pretendida por los promotores no puede identificarse con una “Actuación de Interés Público”**. En consecuencia, **la regulación contemplada por los artículos 42 y 43 de la LOUA será aplicada teniendo en cuenta esta matización en lo que a las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación se refiere, obviando aspectos que no le son aplicables precisamente por no tratarse del ejercicio de una actividad, sino de un uso residencial vinculado a un destino relacionado con fines agrícolas.**

Una vez esclarecido este punto, las determinaciones que, como mínimo y teniendo en cuenta lo expuesto, ha de contemplar el Proyecto de Actuación, son las enumeradas en el **artículo 42.5 de la LOUA**, a tenor del cual:

“5. (...) el Proyecto de Actuación contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

B) *Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:*

a) *Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.*

b) *Caracterización física y jurídica de los terrenos.*

c) *Características socio-económicas de la actividad.*

d) *Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.*

e) *Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

C) *Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:*

a) *Utilidad pública o interés social de su objeto.*

b) *Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.*

c) *Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-*

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos".

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el articulado de la LOUA, este Proyecto de Actuación se formaliza en los documentos necesarios para expresar con claridad y precisión las determinaciones contempladas en la misma.

Finalmente, el procedimiento administrativo para la aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Actuación se encuentra regulado en el **artículo 43 de la LOUA**:

- Tras presentar el Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo 42 de la LOUA, procede la resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite, a tenor de la concurrencia o no de los requisitos establecidos en el citado artículo 42 de la LOUA.

- Una vez admitido a trámite, se abre un periodo de información pública por un plazo de **veinte días**, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto, si los hubiere.

- A continuación, la Consejería competente en materia de urbanismo emitirá **informe** en **un plazo no superior a treinta días**, correspondiendo en este caso a la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 14.2 del Decreto

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, publicado en el BOJA Número 10, de 15 de enero de 2.007.

- El siguiente trámite es la **Resolución** motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, que se publica en el Boletín Oficial de la Provincia, de modo que, si transcurrieren seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación expresa de resolución, ha de entenderse denegada la autorización.

II.- PROMOTORES.

A tenor de lo previsto en el **artículo 42.5.A) de la LOUA**, que exige la determinación de la persona promotora de la actuación, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación, indicar que el presente Proyecto de Actuación se redacta por encargo de **Doña Antonia Castillo García**, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. 52.532.296-C y su marido, **Don Antonio Peinado Martos**, con D.N.I./N.I.F. 25.960.224-D, ambos con domicilio en Castillo de Locubin (Jaén), en C/Ocón, núm. 11, como propietarios de la finca ubicada en la Meloja, demarcación del Hoyo Blanco, sita en el término

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

municipal de Castillo de Locubin, según Escritura Pública de Compraventa otorgada, con fecha 15 de julio de 2002, ante la Notario Doña Adela Carmona Francés.

III.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

**A) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE
LOS TERRENOS AFECTADOS.**

La finca en la que se inicia la construcción de la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola, se ubica en el sitio conocido como La Meloja, demarcación del Hoyo Blanco, del término de Castillo de Locubin (Jaén).

Según consta en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real (conforme a Nota Simple adjunta con el presente -Anexos-), la descripción de la finca, superficie y linderos es la siguiente:

“FINCA DE CASTILLO DE LOCUBIN. Nº 5.675”

TIPO DE FINCA: Rústica.

SITUADA EN LA MELOJA, DEMARCACIÓN DEL HOYO BLANCO.

***Superficie: Terreno: seis celemines, equivalentes a DIEZ Y SIETE
AREAS Y OCHENTA Y TRES CENTIAREAS.***

LINDEROS:

Norte, el camino de la Platera o Buenos Vinos.

Sur, TOMÁS PEINADO PEINADO.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Este, MERCEDES LUQUE LÓPEZ.

Oeste, TRINIDAD ROSALES PUERMA.

Descripción: SUERTE DE TIERRA CALMA, hoy en su totalidad de olivos de seco.

Desde el punto de vista catastral, la finca en cuestión se sitúa en la Meloja, demarcación del Hoyo Blanco, término municipal de Castillo de Locubin (Jaén), Parcela 347 del Polígono 17, con Referencia Catastral 23026A017003470000UI (en el Anexo se adjunta Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica).

La situación y perímetro de la finca y construcción proyectada se describe en la documentación gráfica que se acompaña al presente, pudiendo comprobarse en la misma que es un terreno con forma rectangular de ligera pendiente.

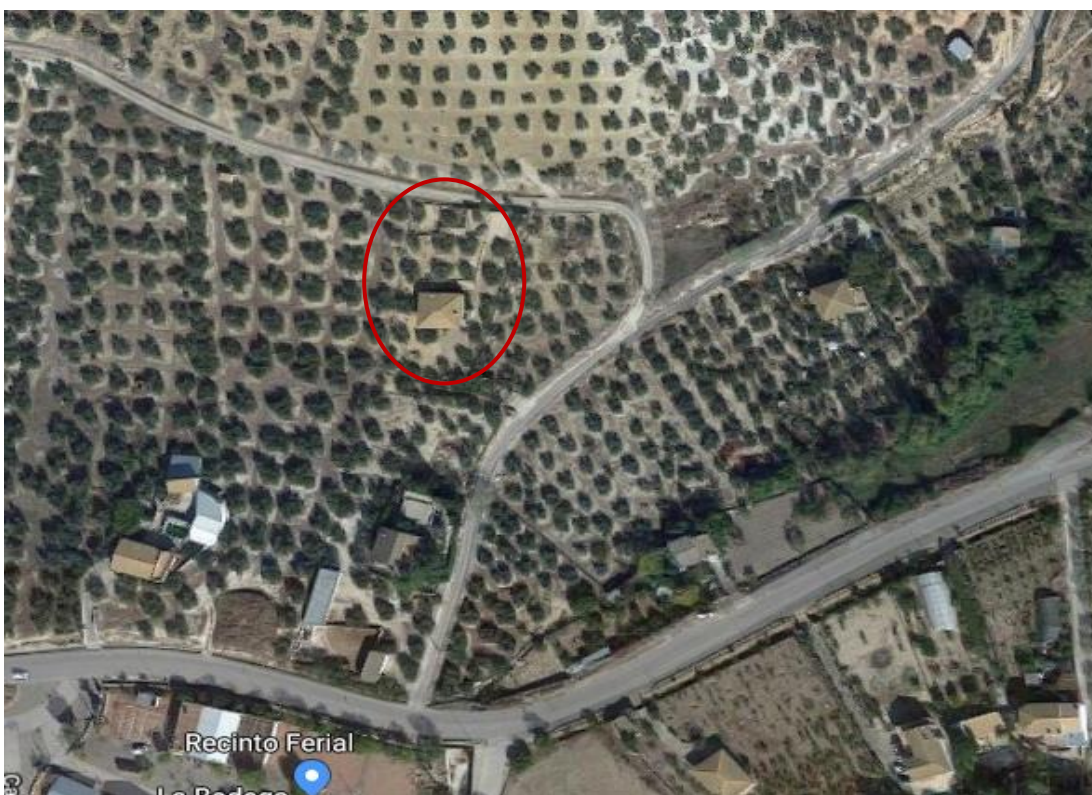
A la finca se accede desde un camino público conocido como "La Platera o Buenos Vinos", al que se accede desde otro camino que conecta con la carretera provincial JA-4314 de acceso al núcleo de Castillo, que a su vez conecta con la N-432 a.

Dado la superficie de la finca (1.783 m²), a ésta se agregan dos fincas de olivar más, sitas en el Paraje conocido como Las Lomas Azules, en el término de Castillo de Locubín, la Finca Registral 14.043, cuya superficie registral asciende a 8.915 m² (Parcela 281 del Polígono 6), y

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

otra Finca Registral 8.171, cuya superficie registral asciende a 8.023,5 m² (Parcela 283 del Polígono 6).

La suma de las superficies de las fincas registrales, hacen un total de 18.721,5 m², cumpliendo así la parcela (unidad) mínima prevista en la R.NN.SS. de Castillo de Locubín (10.000 m²).



Vivienda. Parcela 347 del Polígono 17.

A tenor de lo previsto en el artículo 42.5.B).a) LOUA se refleja la situación, el emplazamiento y la delimitación de los terrenos.

B) CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Las **características físicas** de los terrenos son las siguientes:

- La superficie registral de la finca 5.675 en la que se ha proyectado la ejecución de la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola de la misma, asciende a DIEZ Y SIETE AREAS Y OCHENTA Y TRES CENTIAREAS **(1.783 metros cuadrados)**.

Respecto a las dos fincas agregadas: La superficie de la finca registral 14.043, de tierra de olivar, **asciende a 8.915 m²**, y la superficie de la finca registral 8.171-N, **asciende a 8.023,5 m²**.

Por tanto, el total de la superficie de los terrenos objeto de la actuación asciende a 18.721,5 m².

- La parcela objeto de la presente propuesta se comunica a través de un camino rural que enlaza con otro camino, y este último con la carretera provincial JA-4314 de acceso al núcleo de Castillo de Locubín desde la N-432 a, por lo que el acceso es válido y adecuado a las características de la edificación proyectada.
- Geográficamente y en lo que se refiere a comunicaciones y entorno, su situación es idónea para el

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

emplazamiento de una vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, no resultando dignas de mención otras circunstancias a tales efectos, dado que no se interviene sobre ningún terreno sometido a protección ni en materia urbanística ni medio ambiental.

- La construcción de la nueva vivienda proyectada presenta un programa de necesidades que se fundamenta en dotar los terrenos de una edificación acorde con el entorno de olivar existente en la zona, con una superficie construida que cumpla con las expectativas de ocupación exigidas en actividades tales como la agrícola, en la que una familia resida manteniendo formas de vida propias del entorno rural.



**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

El Programa de necesidades de la edificación propuesta también pretende conferir a la vivienda las instalaciones necesarias para dotarla de los servicios imprescindibles, al mismo tiempo que se pretende dotar a la edificación de estabilidad estructural y constructiva para garantizar su continuidad a lo largo del tiempo, como residencia habitual de los promotores/propietarios.

Las **características jurídicas** de las fincas son las que a continuación se exponen:

- Desde el punto de vista del derecho de propiedad e información registral, Doña Antonia Castillo García y su marido, Don Antonio Peinado Martos, son titulares con carácter ganancial, de la finca registral 5.675, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real en el Tomo 380, Libro 48, Folio 126, sita en La Meloja, demarcación de Hoyo Blanco, que se describe en los términos siguientes:

“FINCA DE CASTILLO DE LOCUBIN Nº: 5.675

TIPO DE FINCA: Rústica.

La Meloja, demarcación del Hoyo Blanco.

Superficie: DIEZ Y SIETE AREAS Y OCHENTA Y TRES CENTIAREAS.

LINDEROS:

Norte, el Camino de la Platera o Buenos Vinos.

Sur, TOMAS PEINADO PEINADO.

Este, MERCEDES LUQUE LOPEZ.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Oeste, TRINIDAD ROSALES PUERMA.

Descripción: SUERTE DE TIERRA CALMA, hoy en su totalidad de olivos de secano.

Respecto a las fincas agregadas, la Sra. Doña Antonia Castillo, es propietaria de las siguientes fincas Registrales:

.- Finca Registral 14.043 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real en el Tomo 743, Libro 114, Folio 14, sita en el Cortijo de Lomas Azules, parte conocida por los "Cierzos", de cabida dos fanegas y seis celemines, equivalentes a ochenta y nueve áreas y quince centiáreas. Linda al Norte y Este, con el resto de finca matriz que se dona a Doña Ana Castillo García; Sur, de José Rueda Expósito; y Oeste, de Antonio Castillo Expósito. (Se aporta fotocopia de la Escritura Pública y Nota Simple como Anexo)

.- Finca Registral 8.171 N inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real en el Tomo 743, Libro 114, Folio 124, sita en el Cortijo de Lomas Azules, parte conocida por los "Cierzos", de cabida dos fanegas y tres celemines, equivalentes a ochenta y tres áreas y veintitrés y media centiáreas. Linda al Norte, Don José Castillo Expósito; Sur, de Doña Dolores Rueda Castillo, antes de Custodia Rueda Pérez; Este, de los hermanos Gutiérrez Castillo; y Oeste, de Ramón Molina Molina. (Se aporta fotocopia de la Escritura Pública y Nota Simple como Anexo)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

- Desde el punto de vista catastral, las fincas en las que se proyecta la actuación, vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola, comprende la Parcela 347 del Polígono 17 del término municipal de Castillo de Locubin (Jaén), cuya superficie asciende a 1.398 m², y las parcelas 281 y 283 del Polígono 6, cuyas superficies ascienden a 9.044 m² y 6.597 m², respectivamente.

Los linderos de la parcela 347 del polígono 17 son: al Norte, el camino de la Platera o Buenos Vinos, al Sur, con la parcela catastral 345 del Polígono 17, propiedad de Don Tomás Peinado Peinado (Rf. Catastral 23026A017003450000UD); al Este, con parcela catastral 346 del Polígono 17, propiedad de Doña Mercedes Luque López (Ref. Catastral 23026A017003460000UX); y Oeste, la parcela catastral 348 del Polígono 17, propiedad de Doña Trinidad Rosales Puerma (Ref. Catastral 23026A017003480000UJ).

- Desde el punto de vista urbanístico, la Revisión de las **Normas subsidiarias (en adelante, RNNSS) de Castillo de Locubin, adaptadas parcialmente a la LOUA**, distinguen en su **artículo 87**, entre el suelo no urbanizable de protección especial y el suelo no urbanizable común.

En este mismo sentido, en el **Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial de la RNN.SS. de Castillo**, aprobado definitivamente y publicado, establece en el art. 17, las distintas

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

categorías de suelo no urbanizable a tenor de lo previsto en la LOUA, distinguiendo entre el suelo no urbanizable de especial protección -y sus categorías- y el suelo no urbanizable no adscrito a categoría alguna de especial protección.

En dicho precepto, y en concreto, en el apartado c), del Anexo a las Normas Urbanísticas dispone que: “**Suelo No Urbanizable Natural o Rural:** es aquel suelo que en la R.NN.SS. está clasificado como suelo no urbanizable común.”

En este sentido, la vivienda que se pretende legalizar se ubica en la parcela descrita y en **suelo clasificado como no urbanizable de carácter rural -antes denominado común-**, sin estar sujeto a protección especial (Plano 02.- Normativa).

Con respecto a las edificaciones permitidas en suelo no urbanizable común, actualmente denominado por la Adaptación Parcial de la RNN.SS. de Castillo de Locubín y LOUA, de carácter rural o natural, el **artículo 97 de la R.NN.SS. de Castillo de Locubin** establece que: “Los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable común son los que presentan una relación directa con las actividades agropecuarias. Los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable común no podrán ser objeto de utilidad o ser destinados a usos/actividades que impliquen la transformación de su naturaleza”.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

En el mismo sentido, el **artículo 100 de las NNSS de Castillo de Locubin** dispone que **“Se admitirán únicamente aquellas construcciones relacionadas con las actividades agropecuarias.** Dichas construcciones estarán sometidas a la solicitud de licencia y ésta se otorgará según la superficie de la parcela”.

Por tanto, y **dado que se trata de una vivienda aislada vinculada a la explotación agraria de la finca en la que se enclava y otras fincas de olivar propiedad de los promotores, al tratarse de una construcción relacionada con la actividad agropecuaria, está permitida por la R.NN.SS. de Castillo de Locubín.**

En cuanto a las condiciones establecidas para evitar la formación de núcleo de población, el **art. 103 de la R.NN.SS. de Castillo de Locubin**, establece que: *“Las presentes NN.SS. de Castillo de Locubín consideran núcleo de población la agrupación de más de tres o más viviendas que situadas en un radio de 100 metros posean alguno o todos los servicios siguientes: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.”*

En el presente caso, no existe peligro de formación de núcleo de población, dado que, **como se puede apreciar en el Plano 04.- Distancia a otras edificaciones, en un radio de 100 metros,**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

tan sólo existen dos viviendas, la que se pretende legalizar mediante el presente Proyecto y otra más.

La construcción a legalizar es una vivienda aislada en la que pretende residir una familia rural cuyo principal medio de vida es la agricultura.

Respecto a la parcela mínima, si bien el art. 98 de la RNN.SS. establece como unidad mínima 10.000 metros, **el art. 104 de dicho planeamiento, establece en el apartado 1, que en el suelo no urbanizable común, se permite la agregación de parcelas que permita la edificación de una vivienda:**

“1. Dimensiones y caracteres de las parcelas: La parcela común mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable será de una extensión de 10.000 m²; aunque se permite la agregación de parcelas que permita la edificación de una vivienda, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva agregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro, requisito este que será anterior a la concesión de licencia.

Se considerará como extensión de la parcela, la que tenga en el momento de la entrada en vigor de las Normas.”

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBÍN (JAEN)**

En este sentido, **el total de la superficie de las parcelas arrojan un resultado que asciende a 18.721,5 m²**, por lo que, cumple la parcela mínima establecida en el art. 98 de la RNNSS de Castillo de Locubín para poder construir.

Asimismo, tal y como establece dicho precepto las parcelas agregadas (Parc. 281 y 283 del Polg. 6) quedaran afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva agregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro, requisito este que será anterior a la concesión de licencia.

La edificación que se pretende legalizar consta de dos plantas (alta y baja), tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica y fotográfica. La planta alta se destinará a uso residencial y, la planta baja, se destinará a uso de almacén de aperos de labranza, maquinaria agrícola, hortofrutícolas, abonos y en general para almacenaje de productos de la explotación.

	PLANEAMIENTO R.NN.SS.	EXPEDIENTE
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	18.721,5 m ²
NÚCLEO DE POBLACIÓN	Agrupación de más de 3 o más viviendas situadas en un radio de 100 m que posean alguno o todos los servicios	Dos viviendas (incluida la del expediente)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	Relación directa con las actividades agropecuarias	Uso residencial vinculado a la explotación agraria de las fincas
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	Las relacionadas con la actividad agropecuaria	Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas

Por tanto, de conformidad con lo previsto en los artículos referidos, la actuación propuesta cumple lo previsto tanto en la R.NN.SS. de Castillo de Locubin adaptadas a la LOUA, así como lo previsto en la referida LOUA y legislación aplicable con carácter supletorio; **en la parcela no existe más edificación que la propuesta destinada al uso de vivienda aislada vinculada a la explotación agrícola de las fincas que cultivan, no formando ni induciendo a la formación de núcleo de población, como se ha indicado anteriormente.**

Además, **la vivienda unifamiliar aislada se aleja de las edificaciones características de las zonas urbanas en la medida en que no constituye núcleo de población, y no presenta infraestructuras anexas propias de urbanizaciones y suelos urbanos consolidados, adaptándose en todo momento, tanto en materiales, como en técnicas constructivas, a las propias de los entornos rurales.**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Por otro lado, y conforme lo previsto en la **LOUA**, el **artículo 52**, regulador del “Régimen del suelo no urbanizable”, preceptúa lo que a continuación se transcribe:

“1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos: (...)

C) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de: (...)

*b) **La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos (...)**”.*

La finalidad última de la vivienda unifamiliar aislada que se pretende legalizar es servir de base y apoyo indispensable a la explotación agrícola (olivar) de la finca en la que se enclava y otras fincas propiedad de los promotores. De este modo, se incurre en el supuesto de hecho ineludible para entender ajustada a derecho la ejecución de tales obras y el uso de las mismas.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

A más, también deberá tenerse en cuenta el **artículo 50. A) y B) a) LOUA**, regulador de los derechos que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos: (...)

A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable (...)".

Habida cuenta que la edificación consistente en vivienda unifamiliar aislada, cuya legalización se pretende por los promotores, se halla expresamente admitida en los **artículos 96 y ss de la RNNSS de Castillo de Locubín adaptadas a la LOUA**, relativos a la regulación del Suelo No Urbanizable Común y núcleo de población, algunos de ellos, anteriormente transcritos, y respeta las características específicas de la edificación permitida en suelo no urbanizable común enumeradas en los citados artículos, la ejecución de tales obras se entiende ajustada a derecho toda vez que se erige en necesaria por su destino relacionado con fines agrícolas.

**D) SOBRE LA INNECESARIEDAD DE INDICAR LAS
CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA
ACTIVIDAD.**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Tal y como se indicaba con anterioridad, a pesar de que el artículo 42. 5. B) c) de la LOUA exige la descripción detallada de la actividad incluyendo las características socioeconómicas de la misma, la construcción en suelo no urbanizable común de una vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino agrícola no constituye una Actuación de Interés Público, pues el uso residencial no puede identificarse con el término "actividad" empleado por la LOUA.

En consecuencia, se entiende que tal determinación no puede incluirse en el marco de este Proyecto de Actuación.

**E) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES,
CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES, CON
INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA
ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS
CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
PÚBLICOS EXISTENTES.**

Las características constructivas de la edificación propuesta respetan la construcción tradicional de la zona, adaptándose al entorno, al utilizar materiales tales como la piedra, madera o imitación, etc.

Como se puede observar en la documentación gráfica se plantean y analizan las plantas de distribución y alzados, así como la integración y emplazamiento de la edificación propuesta en el entorno rural.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Los materiales que se han utilizado para la ejecución de dicha edificación son de naturaleza y acabado rústico:

- Cimentación.

Se adopta una cimentación de tipo superficial. La cimentación se proyecta mediante losa de hormigón armado de 0.50 m. y muros de contención de hormigón armado de 30 cm. de espesor y altura variable, en función de la rasante del terreno.

- Estructura.

La estructura horizontal se compone de forjados unidireccionales planos, resuelto mediante vigas planas de hormigón armado (jácenas y zunchos) sobre pilares de hormigón armado de base cuadrada o redonda, según situación. Así mismos los forjados se han realizado mediante vigas de hormigón armado y bovedillas de hormigón, con un canto de 20+5 cm.

- Cubierta.

La cubierta peraltada tradicional. Se resuelve mediante aislamiento con polietileno extruido lana de roca o fibra de 10cm de espesor, formación de pendientes de 30 %, mediante tabicones palomeros de ladrillo hueco doble.

Se ha ejecutado con faldones de teja cerámica mixta envejecida.

- Albañilería y revestimientos.

La tabiquería exterior se ha realizado mediante cerramiento a la capuchina, con doble tablero de ladrillo hueco doble, 5 cm. de aislamiento de poliuretano proyectado y cámara de aire, siendo su espesor de 25 cm., revestida con mortero monocapa blanco. En algunas zonas del paramento se ha colocado revestimiento de cerámico de color marrón cuero a modo de zócalo, con una altura no superior al 1 m.

Respecto a la tabiquería interior de la vivienda, y para la separación de estancias no húmedas, se ha ejecutado con Tabicón de LHD (9cm), tomados con mortero de cemento y enlucido de yeso en ambas caras con un espesor medio de 1.5cm. Grosor Total de 12cm. Para separación de estancias húmedas (Cocina y baño), se ha ejecutado con Tabicón de LHD (9cm), tomados con mortero de cemento salvo en el encuentro con el techo que lo será con yeso favoreciendo así la flecha del forjado sin perjudicar al tabique, además del enlucido de yeso y el aplacado de material cerámico.

- Instalaciones.

La eléctrica se ha colocado en tubo corrugado empotrado en paredes. La vivienda cuenta con suministro energía eléctrica mediante línea área.

La instalación de fontanería se ha ejecutado mediante tubería de cobre.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

La instalación de desagües se realiza con tubería de pvc, previendo la instalación una depuradora doméstica por oxidación con vertido a fosa séptica prefabricada que tendrá como vertido final agua en buen estado, la cual será usada para riego, siendo recogidos el resto de residuos de forma periódica por una empresa cualificada.

- Carpinterías.

La carpintería interior está compuesta por puertas de madera maciza contrachapadas en roble.

Y la exterior, por ventanas de aluminio anodizado en color marrón con doble acristalamiento. La puerta de acceso a la vivienda con doble chapa de acero para pintar, realizada sobre perfiles de acero tubular.

La solución funcional y formal de la edificación, así como los materiales utilizados y a utilizar, dado que la edificación no está terminada, faltando aproximadamente un 40,35 % del total, persiguen una correcta armonía con el entorno donde se ubica, así como una respuesta a las necesidades planteadas para la vinculación a la explotación agrícola de la vivienda.

No existen construcciones e infraestructuras ni servicios públicos en la zona, correspondiendo a un posterior Proyecto Básico y de Ejecución la determinación de la instalación de las redes fotoeléctrica y de alumbrado, de agua y de saneamiento.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBÍN (JAÉN)**

En cuanto a las características de las edificaciones para la clase de suelo -no urbanizable rural- en el que se propone la vivienda unifamiliar aislada en cuestión, la misma cumple los requisitos exigidos por la R.NN.SS. de Castillo de Locubín, tal y como se ha indicado en el apartado correspondiente.

Asimismo, se respetan las limitaciones generales contempladas en los artículos relativos a la Regulación del Suelo No Urbanizable Común, relativos a los usos y actividades permitidas, construcciones, núcleo de población, etc. ... de la R.NN.SS. de Castillo de Locubín adaptadas a la LOUA.

La vivienda unifamiliar aislada cuya legalización se pretende linda en todos sus lados con zona rústica (olivar), por lo que no será necesario respetar distancias específicas.

De este modo, se pretende una ordenación de la parcela acorde con el entorno, con una edificación que cumpla los requisitos necesarios para satisfacer su destino agrícola y su uso residencial vinculado al mismo.

Dado que el presente Proyecto de Actuación no es un Proyecto de Edificación ni de Urbanización, por no exigirlo así la legislación vigente; y puesto que es imprescindible la aprobación del Proyecto de Actuación, el presente documento no contiene el detalle que posteriormente habrá de presentarse sobre las instalaciones y determinaciones de la edificación.

F) PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

El plan de etapas previsto es el que a continuación se expone:

- Tramitación del Proyecto de Actuación, hasta su aprobación.

- Redacción y tramitación del Proyecto Básico y de Ejecución de obras e infraestructuras vinculadas a las mismas (o en su caso, Proyecto de Legalización).

- Ejecución de las obras de construcción, por un plazo de ejecución aproximado de 6 meses, con la posibilidad abierta de que con una mayor dotación de medios (materiales, auxiliares y personales) se ejecuten en un plazo de tiempo menor.

Tal y como se ha indicado en los apartados que preceden, la edificación que pretende legalizarse, a la fecha del presente, no está terminada, faltando un 40,35 % aproximadamente por ejecutar, que una vez se apruebe el presente Proyecto de Actuación, y se obtenga la licencia de obras, previa presentación del Proyecto de legalización, se terminarán.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Las obras ejecutadas hasta el día de la fecha comprenden los siguientes capítulos:

CAPITULOS	% EJECUTADO
MOVIMIENTO DE TIERRAS	100,00%
CIMENTACION	100,00%
SANEAMIENTO	100,00%
ESTRUCTURA	100,00%
ALBAÑILERIA	100,00%
CUBIERTA	100,00%
INSTALAC.ELECTRICIDAD	25,00%
FONTANERIA.AP.SANIT.Y GRIFERIAS	30,00%
REVESTIMIENTOS	25,00%
CARPINTERIA METALICA	45,00%
CARPINTERIA DE MADERA	35,00%
AISLAMIENTOS	50,00%
VIDRIOS	15,00%
PINTURAS	10,00%
TOTAL PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADA	59.65%



**IV.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LOS SIGUIENTES
EXTREMOS:**

**A) INNECESARIEDAD DE JUSTIFICAR LA UTILIDAD PÚBLICA O
INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.**

Como se exponía con anterioridad, el uso residencial vinculado a fines agrícolas de la vivienda unifamiliar aislada pretendido por los promotores, no puede identificarse con una "Actuación de Interés Público" al no tratarse del ejercicio de una actividad en los términos contemplados en la LOUA al regular dicha clase de Actuaciones.

Las "Actuaciones de Interés Público" aparecen conceptuadas por el **artículo 42 de dicho cuerpo legal**, del siguiente modo:

"Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos (...)”.

De forma expresa, el **artículo 42.1. de la LOUA** exige la concurrencia de los requisitos de “*utilidad pública o interés social*”. Puesto que, ni este cuerpo normativo, ni la RNNSS de Castillo de Locubin contempla el concepto de utilidad pública o interés social, es necesario acudir a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, destacando, entre otras, la **Sentencia de 23 de diciembre de 1.996** que, al respecto, viene a manifestar lo siguiente:

“(…) Desde un punto de vista semántico, el fonema interés alude a una idea de provecho, utilidad o ganancia tanto en el orden moral como material, y el término utilidad también tiene una connotación significativa de ideas de provecho, conveniencia, fruto o interés, es decir, una referencia a lo que puede servir y aprovechar en algún sentido (...) con las palabras social o público asociadas a las antedichas, ya que lo social es aquello que afecta a la sociedad o a un núcleo significativo de la misma, ya sea en el ámbito local o municipal o en el provincial, regional o estatal, mientras que lo público es lo contrario a lo privado o lo que trasciende de lo individual o singular para referirse también a un conjunto significativo de individuos dentro de una determinada organización política (...)”.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

En este caso, de la LOUA se desprende la innecesiedad de declaración de "Actuación de Interés Público" en la medida en que el uso residencial de vivienda unifamiliar aislada destinada a fines agrícolas no es una actividad propiamente dicha y en él no concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, por lo que esta determinación no se incluirá en el presente Proyecto de Actuación ante la no concurrencia de los supuestos de hecho exigidos para ello por el artículo 42 de la LOUA.

B) SOBRE LA INNECESARIEDAD DE JUSTIFICAR LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

Con relación a esta determinación, es necesario remitirse a lo expuesto en el epígrafe anterior, entendiendo que no es necesario analizar la viabilidad económico-financiera de la actividad, dado que ésta no existe en los términos anteriormente expuestos.

Por otro lado, el **artículo 52.4. in fine de la LOUA** establece que los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBÍN (JAÉN)**

Puesto que la vivienda unifamiliar aislada cuya legalización se pretende se halla directamente vinculada a un fin agrícola, se estima inaplicable este precepto en lo relativo a la duración limitada del uso no inferior al tiempo necesario para su amortización, no siendo necesario justificar en el presente su plazo de duración.

C) PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

La procedencia o necesidad de la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en el sitio conocido como “La Meloja”, demarcación del Hoyo Blanco del término de Castillo de Locubín, clasificado dicho suelo como no urbanizable rural, de conformidad con lo previsto en la R.NN.SS. del mismo término municipal, encuentra su justificación directa en dos aspectos destacados:

a) En primer lugar, el destino principal de la edificación, tal y como se ha expresado en numerosas ocasiones en el cuerpo del presente, se halla relacionado con un fin agrícola que, por su propia naturaleza, encaja irrefutablemente en el medio rural; de ahí que se pretenda, *in situ*, el aprovechamiento de los recursos naturales.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

En este sentido, ha de indicarse que la referida vivienda será la residencia habitual de los promotores del presente Proyecto -como propietarios de la misma- y su familia; siendo necesario, asimismo, un almacén para guardar los aperos de labranza y vehículos agrícolas, de ahí la imperiosa necesidad de la implantación de la vivienda vinculada a la explotación agrícola cuya legalización se pretende.

Es decir, la construcción de la vivienda vinculada a la explotación agrícola cuya legalización se pretende, tiene una doble finalidad: por un lado, establecer la residencia habitual de la unidad familiar con objeto de explotar la finca en la que se enclava y otras fincas propiedad de los promotores; y, por otro lado, para dar cobijo y almacenar los numerosos aperos de labranza y maquinaria que se necesitan para el cultivo y la explotación agrícola de las fincas cultivadas.

b) Asimismo, la implantación de la vivienda unifamiliar aislada en la citada finca propiedad de los promotores, se debe, principalmente, a la explotación agrícola de las fincas de olivar de las que son propietarios, a la distancia al núcleo de población más cercano y a los accesos.

Con objeto de acreditar que la construcción de la vivienda unifamiliar aislada que ocupa el presente Proyecto de Actuación se encuentra vinculada a un destino agrícola (olivar), se adjuntan las fotocopias de los siguientes documentos:

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca en la que se enclava la vivienda: Parcela 347 del Polígono 17.
- Datos del SIG oleícola de la referida Parcela 347 del Polígono 17.
- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de las fincas agregadas a la parcela 347 del Polígono 17 que se enumeran a continuación:
 - .- Parc. 281 del Polígono 6
 - .- Parc. 283 del Polígono 6
- Datos del SIG oleícola de las referidas parcelas agregadas a la Parcela 347 del Polígono 17.
- Certificado emitido por, el Presidente de la Sociedad Cooperativa Andaluza “San Isidro” de Castillo de Locubin, que acredita que los promotores son socios en ACTIVO de dicha Cooperativa con el N° 2.132 y 1.309.
- Facturas de abonos y productos fitosanitarios que los promotores han venido comprando a la Cooperativa San Isidro de Castillo de Locubín.
- Certificado de curso sobre “poda de olivar” impartido por IFAPA Centro de Venta del Llano en Castillo de Locubin, con

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

duración del 3 al 11 de marzo de 2015, otorgado a favor del Sr. Peinado Martos.

- Certificado de curso sobre “aplicador de plaguicidas” impartido en Granada con fecha 18 de febrero 2013, otorgado a favor del Sr. Peinado Martos.
- Fotocopia de la Declaración de la Renta (IRPF), ejercicios 2016 y 2017, en las que se pueden ver los ingresos derivados de las actividades agrícolas, siendo la principal fuente de ingresos de los promotores.
- Motosierra Husqvarna 345.
- Desbrozadora Marca STIHL FS-70.
- Vareador vibrador de aceituna Stihl sp 450

Finalmente, la comunicación de la vivienda unifamiliar aislada con el núcleo de población más cercano, Castillo de Locubin, es especialmente favorable, tal y como se indicaba con anterioridad.

Respecto a la incidencia medioambiental, la RNNSS de Castillo de Locubin clasifican el suelo en el que se pretende la ejecución de la vivienda unifamiliar aislada como suelo no urbanizable rural -común-, sin estar sometido a especial protección, dado que así se delimita en los Planos de Clasificación y Categorías de Suelo de la AdP de la

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

RNNN.SS. de Castillo a la LOUA y no se encuentra bajo la incidencia del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

En consecuencia, se concluye que su ejecución y posterior uso residencial no resulta incompatible con el respeto medioambiental de la zona escogida para ello.

En relación a las **medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales**, se procederá a cumplir con lo previsto en la normativa aplicable en función de los mínimos impactos y las consecuentes medidas correctoras.

En la fase de construcción de la nueva vivienda unifamiliar se han producido los mínimos efectos negativos sobre el medio atmosférico, tales como la emisión de partículas en suspensión de diferente tamaño (polvo), procedente de movimientos de tierras y pequeñas demoliciones; el mismo movimiento de tierras sobre el suelo, y las excavaciones para el refuerzo y renovación de las cimentaciones y canalizaciones para infraestructuras interiores.

En cuanto a la vegetación, no hay cultivo actual en el entorno inmediato de la vivienda que se haya eliminado ni se tenga que eliminar, limitándose al imprescindible desbroce del terreno; tampoco se estima impacto negativo sobre la fauna.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Por lo anterior, las medidas adoptadas y a adoptar serían: control del paso de los vehículos, regar el suelo periódicamente para evitar el polvo, mantenimiento de la maquinaria existente, evitar la acumulación de escombros u otros residuos generados en la fase de construcción, evitar el paso de los vehículos fuera de la traza de las vías existentes, y en cuanto al posible impacto sobre el medio hídrico, se minimizará y se tendrán en cuenta los recursos disponibles de la zona.

**D) COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA
CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE
A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

Como ya se ha hecho constar en apartados precedentes, a los que nos remitimos para no ser reiterativos, la RNNSS de Castillo de Locubin adaptadas a la LOUA, establece en su articulado que los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable común son los que presentan una relación directa con las actividades agropecuarias (art. 97), y en este sentido, el **art. 100 dispone que la únicas edificaciones permitidas son:** *“aquellas construcciones relacionadas con las actividades agropecuarias”*.

Y, en este sentido, **el artículo 52 de la LOUA** establece que:

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

“1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. ...”

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

La vinculación a la explotación agrícola ha de entenderse como un requisito referido a la necesidad de su instalación en suelo no urbanizable, por ser la clase de suelo más acorde con los fines a que se va a destinar la vivienda unifamiliar aislada, no siendo posible su emplazamiento en otro lugar por razones obvias de aprovechamiento de los recursos naturales de la zona.

Dadas las características de la vivienda unifamiliar aislada propuesta, así como de su destino vinculado a fines agrícolas, resulta evidente la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

**E) NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS
ASENTAMIENTOS.**

Tras la entrada en vigor de la LOUA, que modifica el concepto tradicional de “*núcleo de población*”, y especifica el de “*nuevos asentamientos*”, es necesario remitirse al planeamiento general vigente en Castillo de Locubin.

En cuanto a las condiciones establecidas para evitar la formación de Núcleo de Población, reiterar que, el **art. 103 de la RNNSS de Castillo de Locubin**, define núcleo de población como: “*Las presentes NN.SS. de Castillo de Locubín consideran núcleo de población la agrupación de más de tres o más viviendas que situadas en un radio de 100 metros posean alguno o todos los servicios siguientes: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc...*”

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

Habiendo analizado dichas circunstancias, debe indicarse que ninguna de ellas concurre para que la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en la finca sita en La Meloja, demarcación del Hoyo Blanco, en el término municipal de Castillo de Locubin, sea susceptible de inducir a la formación de un nuevo núcleo de población, **dado que no existen tres o más viviendas en un radio de 100 metros. (Plano 04)**

V. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LOS PROMOTORES DE LA ACTIVIDAD.

**A) LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES
DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO
URBANIZABLE.**

Doña Antonia Castillo García y Don Antonio Peinado Martos como promotores de la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola de las fincas, en base a lo establecido en el **artículo 51 de la LOUA**, declaran formalmente la asunción de los siguientes deberes, con carácter general:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

- Conservar y mantener el suelo, y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- Finalmente, y en aplicación del artículo **52.4 de la LOUA**, se comprometen a materializar los actos de edificación, construcción, obras e instalaciones en las condiciones determinadas por las NNSS de Castillo de Locubin y por el presente Proyecto de Actuación.

B) SOBRE LA INNECESARIEDAD DEL PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE LA LEY.

El **artículo 52.5. de la LOUA** contempla la obligación del pago de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable que, con carácter excepcional, conllevan los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga en dicha clase de suelo.

No obstante, la vivienda unifamiliar aislada cuya legalización se pretende a través del presente Proyecto de Actuación se encuentra vinculada, de forma directa, a una explotación agrícola, por lo que se entiende que la Sra. Castillo y el Sr. Peinado no tienen la obligación, en calidad de promotores de la ejecución de tales obras,

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

no están obligados a satisfacer el pago de la prestación compensatoria al no concurrir el supuesto de hecho previsto para ello en el artículo 52.5 de la LOUA.

Igualmente, los **promotores tampoco están obligados a la constitución de la garantía prevista en el artículo 52.4 *in fine* de la LOUA, puesto que, como se ha indicado**, dicho apartado se refiere a los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuniaria, forestal o análoga, y en el presente caso la actuación pretendida consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola de la finca.

Dicho artículo en su apartado 4 establece lo siguiente:

“4. Cuando la ordenación urbanística otorga la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. ... El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBÍN (JAÉN)**

resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.”

**C) SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN
EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA
APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.**

El **artículo 169 de la LOUA** preceptúa la sujeción a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo al mismo cuerpo legal o a la legislación sectorial aplicable, de los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y, en particular, del siguiente:

“(...) d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo los supuestos de ruina física inminente (...)”.

En consecuencia, los promotores solicitarán la preceptiva licencia de obras ante el Excmo. Ayuntamiento de Castillo de Locubín antes del plazo máximo de un año, a computar desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación, respetando de este modo la exigencia contemplada por el artículo 42 de la LOUA.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

**VI.- OTRAS DETERMINACIONES Y CONSIDERACIONES QUE COMPLETAN
LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y PERMITEN LA ADECUADA
VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.**

A la luz de lo expuesto, se entiende que el presente Proyecto de Actuación permite una adecuada caracterización y valoración tanto de la vivienda unifamiliar aislada que se pretende legalizar como de los requisitos legalmente exigidos, cuya constancia se ha demostrado a lo largo de su exposición. En consecuencia, no se estima pertinente realizar otras determinaciones y consideraciones que las ya manifestadas en el presente.

En Castillo de Locubin (Jaén), a 3 de Septiembre de 2.018

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**

ANEXOS

**PROYECTO DE ACTUACIÓN
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN
AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTILLO DE LOCUBIN (JAEN)**