

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

102 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle relativo a las parcelas 3 y 6 de la única Unidad de Actuación del Plan Parcial Sector RNP-1 del P.G.M.O. de Lorca.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca en fecha 27 de noviembre de 2023, se acordó la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle relativo a las Parcelas 3 y 6 de la Única Unidad de Actuación del Plan Parcial Sector RNP-1 del P.G.M.O. de Lorca, seguido bajo el número de expediente 2023/UREDET-4 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo establecido en el art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, según lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/15, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter potestativo podrá formularse Recurso de Reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

De conformidad con lo previsto en el art. 175.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto normativo y el índice de documentos del Plan.

El expediente se encuentra de manifiesto y podrá ser consultado en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad, y en la página web <https://urbanismo.lorca.es/estudioDetalle.asp>

Lorca, 12 de diciembre de 2023.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez.

I. MEMORIA

0.- ANTECEDENTES - CONSIDERACIONES GENERALES.-

0.1.- Antecedentes.

El presente E.D. afecta a la parcela n.º 6 y a la parcela n.º 3 del Plan Parcial del Sector RNP1 recogido en el PGM de Lorca aprobado definitivamente dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado, como sector denominado "LORCA SECTOR 10".

Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente en fecha 31 de marzo de 2003 así, con posterioridad, el texto refundido.

También fue aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, encontrándose completamente acabada la urbanización y recepcionada en su día por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

El presente E.D. que ahora se redacta, afecta a la parcela n.º 3 de la que se transfiere edificabilidad y n.º de viviendas a la parcela 6 y además se modifican los usos y la altura del bloque 3 de la parcela n.º 6 ya ordenados en un E.D. aprobado definitivamente en fecha 30 de Mayo de 2022

Dicho Estudio de Detalle tramitado para la reordenación de volúmenes de la parcela 6 dejó ordenada dicha parcela con 3 bloques en tipología de edificación abierta, recogiendo una ordenación interior de la parcela con definición de zonas construidas y aporticadas en planta baja y una traza envolvente de las edificaciones en las plantas superiores dando unidad al conjunto y que constituyen los espacios aterrazados de las viviendas proyectadas entorno a los núcleos de comunicación vertical. Todo ello ajustado a la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial (9.838 m².) y al n.º máximo de viviendas permitidas (70 viviendas), por lo que en los bloques 1 y 2 de Bajo + IX plantas, las plantas superiores se destinaron a uso residencial (70 viviendas) y el bloque 3 de Bajo + VIII plantas se destinó a uso exclusivamente terciario (oficinas).

0.2.- Consideraciones Generales.

- El Plan Parcial del Sector RNP1 fue uno de los primeros planes de desarrollo que se elaboró en una zona nueva de Ensanche de la Ciudad de Lorca en el eje más claro de crecimiento, como es La Alameda de Cervantes (Antigua carretera de Águilas), superando la frontera física y psicológica que siempre ha supuesto el actual trazado del Ferrocarril para esta ciudad.

- Los criterios de ordenación tanto volumétrica como de normativa que planteó el Plan Parcial se basaban en la articulación de unos volúmenes en edificación abierta con la altura máxima permitida por aquel entonces por el Plan General (B+9), entorno a un gran parque central y delimitado por viales perimetrales importantes de anchuras superiores a los 15 mts, liberando así el mayor espacio posible en planta baja para los bloques, quedando diáfanos y retranqueados de la parcela en una trama parcelaria de parcelas mínimas superiores a los 1.000 m², convirtiéndose así en importantes espacios privados comunitarios de expansión al aire libre dentro de dicha parcela.

- Por otro lado la Normativa incide en este concepto de desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial planteando que las plantas bajas diáfanas no computarán a los efectos de edificabilidad máxima permitida en el conjunto del edificio, facilitando su implantación dentro de la parcela, planteando que

“La ocupación en planta baja indicada en los planos se consideran áreas de movimiento de la edificación que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente proyecto de edificación”.

- Igualmente el Régimen relativo a Estudios de Detalle, adquieren importancia como figuras de desarrollo en este Plan Parcial que permiten cierta movilidad de diseño permitiendo “plantear nuevas situaciones de reordenación de volúmenes con transferencias de aprovechamiento y de n.º de viviendas entre parcelas”.

- Así que el Plan Parcial permite una tipología edificatoria y ordenanzas que ayudan y facilitan a plantear proyectos que puedan dar repuesta en la medida de lo posible a nuevos planteamientos atendiendo con su ordenación a los principios de desarrollo sostenible y de la salud humana con espacios libres dentro de la parcela y espacios aterrizados.

- La normativa de aplicación y su concepción unido a la singularidad y dimensiones de la parcela que nos ocupa, permiten realizar un conjunto inmobiliario singular como el que se ha proyectado basado en dichos principios y con unas condiciones estéticas que ponen en valor el área de influencia de la zona.

- El anterior Estudio de detalle aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2022, que ahora se modifica, plantea una ordenación volumétrica que respeta la edificabilidad máxima permitida, las alturas máximas y mínimas y el número de viviendas, diseñando tres bloques, uno de ellos de uso oficinas y los otros dos de uso residencial con 70 viviendas proyectadas.

- Por ello, en dicho Estudio de detalle, aprobado destina parte de la edificabilidad a uso terciario (oficinas que se ubicaban en el bloque 3) y se ajusta el número de viviendas entre los bloques para dar cumpliendo el Planeamiento Superior que limitaba el n.º de viviendas a 70 ubicándose éstas en los bloques 1 y 2.

1.- OBJETO Y OBJETIVOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle ya ha quedado expuesto en el apartado anterior que no es otro que modificar el anterior Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente el 30 de Mayo de 2022, manteniendo la misma ordenación de volúmenes pero incrementando su edificabilidad y n.º de viviendas mediante transferencia desde la parcela n.º 3 perteneciente a la misma Unidad de Actuación. De dicho incremento de edificabilidad, parte de ella se destina a incrementar la superficie construida de las terrazas de las viviendas así como a locales ubicados en la planta baja.

El Incremento del n.º de viviendas, hasta 80 viviendas máximo, permite transformar la edificabilidad del bloque 3, que se destina exclusivamente a viviendas de modo que el total de viviendas de la parcela puede ser de 80 viviendas.

Igualmente la altura del Bloque 3 pasa a B + IX plantas igual a la del resto de los bloques 1 y 2.

Se mantiene toda la ordenación, zonificación, ordenación de bloques, etc... del Estudio de detalle anteriormente aprobado.

1.1.- Régimen jurídico de los Estudios de Detalle -Transferencias de Aprovechamiento y su justificación.

Como se ha indicado en los objetivos del presente E.D., el principal de ellos es realizar una transferencia de Aprovechamiento entre dos parcelas del mismo ámbito de actuación.

La vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, Ley 13/2005 de 30 de Marzo (LOTURM) recoge en su artículo 139.3:

3. Los Estudios de detalle Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcela edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior....”

Hay que decir que el Plan Parcial del Sector RNP1 de fecha Noviembre de 2006 y en el apartado “2.2 Régimen relativo a los Estudios de Detalle” del punto 2 de las Ordenanzas, se indica:

“En este caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el n.º de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en n.º de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y n.º de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos....”

Si bien el P.P. no acota dicho porcentaje de forma expresa, pero sí lo hace de forma implícita al preveer una ordenación, con alturas (B y B+IX) y volúmenes en cada una de las parcelas y por tanto sabemos cuál es la capacidad máxima de edificabilidad teórica que se podría admitir y compararla con la edificabilidad real máxima fijada por el P.P.

De dicho análisis podemos acotar por tanto dicho porcentaje dentro del P.P. y aplicarlo a as parcelas según sus parámetros urbanísticos

La edificabilidad de cada parcela y sus alturas están definidas en cada una de ellas, según la traza de cada bloque en planta que está perfectamente definida, así como la edificabilidad real máxima adjudicada a cada parcela por el P.P. (Ver planos en ANEXO I, referentes al Planeamiento que se ejecuta acotado (P7 del E.D. anterior) y plano de Edificabilidades y alturas (Plano 5 del Proyecto Reparcelatorio).

Resulta el siguiente cuadro – resumen:

Parcela	M ² Suelo y alturas	Edificabilidad máxima teórica capaz de admitir la parcela (m. ² techo)	Edificabilidad real adjudicada a la parcela por el P.P. (m. ² , techo)
1+2	576 (B+IX)	5.760	7.459
	552 (B+IX)	5.520	
	114 (B)	114	
		11.394	
3	576 (B+IX)	5.760	4.080
4	576 (B+IX)	5.760	4.153
5	576 (B+IX)	5.760	4.306
	275(B)	275	
		6.035	
6	576 (B+IX)	5.760	9.838
	576 (B+IX)	5.760	
	976 (B)	976	
		12.496	

7	576 (B+IX)	5.760	13.800
	576 (B+IX)	5.760	
	576 (B+IX)	5.760	
	285,60 (B)	285,60	
	618,48 (B)	618,48	
		18.184,08	
8	576 (B+IX)	5.760	4.080
9	576 (B+IX)	5.760	4.080
	253 (B)	253	
		6.013	
Total		71.402	51.796

Existe por lo tanto una diferencia de edificabilidad capaz de ser transferida dentro del P.P. de 19.606 m².techo, lo que representa, respecto a la edificabilidad real del P.P. un 37,85%, que sería el porcentaje de maniobrabilidad teórica máxima posible a nivel de todo el Plan Parcial.

Atendiendo a los criterios establecidos en la LOTURM se determina que el% será del 30% del Plan Parcial.

En función de dicho porcentaje, podemos analizar parcela a parcela cuál será las posibilidades de cada una de ellas en función de sus determinaciones urbanísticas, en el caso que nos ocupa

En base a ello y en relación con las parcelas objeto del presente E.D., resulta:

Parcela 3

- Edificabilidad adjudicada por el P.P. = 4.080 m².
- N.º de viviendas adjudicadas en el P.P. = 34

Por lo tanto:

- Edificabilidad máxima posible de transferir (30%) = 1.224 m².
- N.º de viviendas posibles a transferir (30%) = 10,2

En el presente E.D. se realizan las siguientes transferencias de la parcela 3 a la parcela 6:

- Edificabilidad transferida: 1.200 m². < 1.224 m². CUMPLE
- N.º de viviendas transferidas 10 < 10,2 CUMPLE

Por tanto dicha disminución tanto de la edificabilidad como del n.º de viviendas, cumple con los porcentajes del P.P.

Parcela 6

- Edificabilidad real adjudicada por el P.P. (antiguo E.D.) = 9.838 m².
- N.º de viviendas adjudicadas por el P.P. (antiguo E.D.) = 70

Por lo que:

- Edificabilidad máxima posible de transferir (30%) = 2.951 m².
- N.º de viviendas posibles a transferir (30%) = 21

La edificabilidad y n.º de viviendas transferidas de la parcela 3 a la parcela 6 cumple con:

- Edificabilidad transferida a la parcela 3: 1.200 m². < 2.951 m². CUMPLE
- N.º de viviendas transferidas a la parcela 3: 10 < 21 CUMPLE

Por tanto dicha incremento tanto de la edificabilidad como del n.º de viviendas, cumple con los porcentajes del P.P.

En consecuencia en el caso que nos ocupa que solo se transfieren 1.200 m².techo de la parcela 3 a la parcela 6, que suponen 10 viviendas., se cumple en ambas parcelas con el porcentaje fijado por el P.P. tanto por exceso como por defecto de edificabilidad transferida

Todo ello queda debidamente reflejado en los cuadros de superficies del presente E.D. y en la rectificación de las correspondientes fichas urbanísticas en cuanto a las cuotas de participación dentro del Proyecto Reparcelatorio.

En el apartado 3.5 de la presente memoria se explica el cómo afecta dicha transferencia en la imagen del entorno de la parcela 6 y de la parcela 3, que mejoraría sus aspectos funcionales.

1.2.- Solicitud:

La mercantil Primacons Levante, S.L. como actual propietaria única de la parcela n.º 6 del Plan Parcial Sector RNP1 y propietaria también por compra a la mercantil "Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L." (propietaria a su vez de la parcela 3), de 1.200 m².techo de edificabilidad y de 10 viviendas, con la finalidad de transferir dicha edificabilidad y n.º de viviendas a la parcela n.º 6, se considera con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente E.D. y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Agustín Ancosta Benavent, D. Juan García Pedrero, D. Cristino Guerra López y D. Sebastián Miñarro García.

Dicha competencia de formulismos se sustenta en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

En dicho artículo se atribuye capacidad a los particulares para redactar y elaborar los Estudios de Detalle.

"... Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidades Urbanísticas o por los particulares..."

Igualmente la Ley 13/2015 de 30 de Marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) regula el régimen de los Estudios de Detalle en su art. 139 como instrumento de ordenación, su documentación en el art. 144, su elaboración en el art. 146 y su tramitación en el art. 166 de la citada Ley.

1.3.- Ámbito de actuación (parcela n.º 6 y parcela n.º 3 del Plan Parcial):

La superficie total del área de actuación se corresponde con la parcela n.º 6 de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector RNP1 (denominado LORCA Sector 10 en el PGMO) y sobre la que se aprobó recientemente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de dicha parcela y a la que se desea transferir con el presente E.D., (Edificabilidad = 1.200 m². y N.º de viviendas = 10) procedentes de la parcela 3

De la parcela n.º 3 procede realizar exclusivamente la transferencia de aprovechamiento de 1.200 m².techo y la del n.º de viviendas (10 viviendas), a la parcela n.º 6, viéndose reducida por tanto en ésta dichos parámetros urbanísticos e incrementándose en la parcela n.º 6.

1.- Los datos de partida reflejados en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente, son los siguientes:

Parcela n.º 6:	Superficie de parcela n.º 6	= 3.263 m ² .
	Edificabilidad máxima	= 9.838 m ² . Techo

	Altura máxima	= B+IX
	N.º de máximo de viviendas	= 70
Parcela n.º 3:	Superficie de parcela n.º 3	= 1.155 m ² .
	Edificabilidad máxima	= 4.080 m ² . Techo
	Altura máxima	= B+IX
	N.º de máximo de viviendas	= 34

Las ordenanzas de aplicación y demás parámetros urbanísticos son los correspondientes al Plan Parcial Aprobado Definitivamente y al Estudio de Detalle recientemente aprobado con la ordenación de volúmenes y normativa en él reflejado.

El presente Estudio de Detalle mantiene la traza y ordenación de volúmenes del anterior Estudio de Detalle.

2.- Con la transferencia de Aprovechamiento y n.º de viviendas que se produce en el presente Estudio de Detalle, la parcela n.º 3 verá disminuida su edificabilidad en 1.200 m². y su n.º de viviendas, en 10 viviendas, parámetros que se verán incrementados en la parcela n.º 6, resultando por tanto, después de dicha transferencia los siguientes parámetros en cada parcela:

Parcela n.º 6:	Superficie de parcela n.º 6	= 3.263 m ² .
	Edificabilidad máxima	= 11.038 m ² . Techo
	Altura máxima	= B+IX
	N.º de máximo de viviendas	= 80
Parcela n.º 3:	Superficie de parcela n.º 3	= 1.155 m ² .
	Edificabilidad máxima	= 2.880 m ² . Techo
	Altura máxima	= B+IX
	N.º de máximo de viviendas	= 24

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior que desarrolla.

El planeamiento superior al que se debe el presente Estudio de Detalle es el Plan Parcial Sector RNP1 y al posterior Estudio de Detalle que afectó a la parcela n.º 6 que nos ocupa en cuanto a edificabilidad y n.º de viviendas, determinaciones que ya fueron recogidas en el Ordenación del Estudio de Detalle recientemente aprobado el 30 de Mayo de 2.022.

1.º- Ordenanza de aplicación del Plan Parcial, como planeamiento superior es la Ordenanza A que se transcribe a continuación:

Ordenanza Zona A: (Residencial Multifamiliar abierta retranqueada).

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de bloque Multifamiliar Abierto, que se encuentra retranqueado tanto de los espacios públicos como de los linderos.

Excepcionalmente la parcela n.º 9 y debido al giro del vial va disminuyendo su retranqueo respecto a uno de los viales de nueva creación.

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Su edificabilidad y el n.º de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

La ocupación en planta baja indicada en los planos se consideran Áreas de Movimiento de la Edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenido en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

Tipos de edificación:

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

a) Residencial Multifamiliar. (Está prohibida la Residencial Unifamiliar).

Condiciones de volumen:

1) Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.

2) Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un ancho máximo de 1,00 mt, a partir de la planta baja, sobre la zona de retranqueo definida en el Plan, sin más limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.

3) El retranqueo indicado en los planos (5 mt) es el de obligado, teniendo la consideración de mínimo, pudiéndose realizar todo tipo de retranqueos en cualquiera de las plantas.

El retranqueo se le impone a las parcelas o manzanas diseñadas, no así a las posibles divisiones de las parcelas que tendrían que conservar su medianería obligatoriamente para en la configuración del bloque.

4) Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el n.º de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el n.º de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en n.º de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y n.º de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

En todo caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

5) No se define parcela mínima, pudiendo parcelarse cada una de las parcelas proyectadas como se desee con la única limitación de conservar la configuración exterior del bloque.

6) En el interior de la parcela se preveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

7) En el caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad y n.º de viviendas.

8) La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, a las alineaciones de viales públicos, indicadas en los planos.

Usos permitidos:

- La planta baja podrá ser diáfana o destinarse a uso comercial o vivienda.
- Residencial en todas sus clases y categorías excepto vivienda unifamiliar.
- Garaje - aparcamiento, en categorías 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a y 7.^a y en grados 1.^o y 2.^o
- Industrial, en categorías 1.^a, 2.^a y 6.^a en situaciones A, B.
- Oficinas en categorías 3.^a y 4.^a
- Comercial, en categorías 3.^a y 4.^a
- Espectáculos y salas de reunión en todas clases, categorías y grados 4.^a y 5.^o
- Sociocultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a
- Deportivo en categorías 3.^a, 4.^a y 5.^a
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2.^a, 3.^a y 4.^a

Las condiciones de edificabilidad últimas son las correspondientes al Estudio de Detalle aprobado definitivamente en el 2005, a saber:

DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL E.D.:

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SEGÚN E.D.					
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	ZONIFICACION	ALTURAS MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD	N.º DE VIVIENDAS
1+2	2.670	ZONA A	B + 9	7.459	64
3	1.155	ZONA A	B + 9	4.080	34
4	1.155	ZONA A	B + 9	4.153	34
5	1.576	ZONA B	B + 9	4.306	33
6	3.263	ZONA A	B + 9	9.838	70
7	4.175	ZONA A	B + 9	13.800	97
8	1.245	ZONA A	B + 9	4.080	34
9	1.505	ZONA A	B + 9	4.080	34
TOTAL	16.744			51.796	400

2.^o- Ordenanza y Normativa particular del Estudio de Detalle aprobado el 30 de Mayo de 2.022:

Está recogida en el Capítulo 4.3 "Normas particulares del Estudio de Detalle" y que transcribimos a continuación:

4.3. Normas Particulares del presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle, por sus características específicas, se regirá por las Normas Generales de Aplicación del planeamiento superior. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones de normativa a aplicar:

- El Plan Parcial fija la edificabilidad máxima permitida y la ordenación de volúmenes, sin distinción de usos. La edificabilidad total podrá distribuirse entre los distintos usos y en las distintas plantas dentro de un mismo bloque y entre bloques.

- En la planta baja, las superficies computables y edificables se corresponden con los espacios cubiertos cerrados que constituyen los zaguanes de las escaleras, el de los locales y el de las instalaciones que se encuentran retranqueados 5 mts, de los límites de parcela conforme al Plan Parcial.

· En las plantas altas el espacio existente entre la edificación consolidada de los edificios entorno al núcleo de comunicación vertical y la envolvente máxima de la epidermis del edificio, constituirá los espacios aterrizados de las viviendas o los huecos estructurales que puedan ser diseñados y que podrán ser cambiantes en sus distintas plantas, contabilizando o no a efectos de edificabilidad según su localización y la interrelación entre los huecos y los espacios diseñados.

· Tanto la zona ocupada por la edificación en las plantas altas como la envolvente de la epidermis, se encuentran dentro del área de movimiento de los vuelos permitidos por el Plan Parcial (1 mts. de vuelo sobre el retranqueo de 5 mts, de la planta baja).

· La edificabilidad total podrá distribuirse entre los distintos usos y las distintas plantas dentro de un mismo bloque y entre bloques. Igualmente en el caso de que puedan ser transferidas edificabilidades y n.º de viviendas entre parcelas del Plan Parcial

· La ordenación de volúmenes y cuadro de superficies es el siguiente

	SUP. OCUPABLE Ocupación en planta baja, incluido plantas diáfanos		USO PLANTAS ALTAS Y Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 a 9 (m2.) (Incluido terrazas)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2.)	
BLOQUE 1	463,28	B + IX	RESIDENCIAL 36	4.266,50	Zaguán	38,44
					Instalaciones	4,47
					TOTAL	42,91
BLOQUE 2	437,15	B + IX	RESIDENCIAL 34	4.002,18	Zaguan	41,67
					Instalaciones	5
					SUBTOTAL	46,67
					Local 1	110
					TOTAL	156,67
BLOQUE 3	158,18	B + VIII	TERCIARIO (oficinas)	1.258,49	Zaguán	30,82
					Instalaciones	26,54
					SUBTOTAL	57,36
					Local 2	53,35
					TOTAL	110,71
		TOTAL	70	9.527,17	310,29	
		TOTAL		9.837,46		

2.2.- Ordenanzas de Aplicación del planeamiento superior:

Las Ordenanzas de Aplicación tanto en normativa general como en normativa particular serán las correspondientes al Plan Parcial del Sector RNP1 y a las del Estudio de Detalle del 2005 referido a dicha parcela.

También son de aplicación las Normas Particulares del Estudio de Detalle anterior aprobado en fecha 30 de mayo de 2022 que siguen en vigor en el presente Estudio de Detalle que ahora se redacta

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo:

La parcela n.º 6 es hoy propiedad de la mercantil Primacons Levante, S.L., como propietario único.

Igualmente Primacons Levante, S.L pasa a ser propietaria de 1.200 m². de edificabilidad que se corresponde 10 viviendas de la parcela n.º 3 por compra a la mercantil "Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L." (Se adjunta Contrato de Compraventa), para ser transferida a la parcela n.º 6, objeto principal de la presente Modificación del Estudio de Detalle aprobado anteriormente.

El ámbito del Estudio de Detalle es exclusivamente la parcela n.º 6 cuyos parámetros urbanísticos han quedado definidos en los apartados anteriores que se ven incrementados por la edificabilidad transferida de la parcela n.º 3, resultando el siguiente cuadro de superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SEGÚN MODIFICACIÓN DEL E.D.					
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	ZONIFICACION	ALTURAS MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD	N.º DE VIVIENDAS
1+2	2.670	ZONA A	B + 9	7.459	64
3	1.155	ZONA A	B + 9	2.880	24 (1)
4	1.155	ZONA A	B + 9	4.153	34
5	1.576	ZONA B	B + 9	4.306	33
6	3.263	ZONA A	B + 9	11.038	80 (2)
7	4.175	ZONA A	B + 9	13.800	97
8	1.245	ZONA A	B + 9	4.080	34
9	1.505	ZONA A	B + 9	4.080	34
TOTAL	16.744			51.796	400

(1) Al restar la edificabilidad y n.º de viviendas transferidas a la parcela 6

(2) Al sumar la edificabilidad y n.º de viviendas transferidas de la parcela 3

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE LA ORDENACIÓN.

3.1.- Justificación de su formulación en relación con la figura de planeamiento que desarrolla y de la solución adoptada.

La formulación del presente Estudio de Detalle que modifica al anterior recientemente aprobado y la necesidad del mismo, ha quedado suficientemente explicado en apartados anteriores, tanto en ANTECEDENTES como en OBJETO Y OBJETIVOS que figuran en la memoria, dada la necesidad de transferir el aprovechamiento y n.º de viviendas necesario desde la parcela n.º 3 a la parcela n.º 6 para configurar y concretar el proyecto inmobiliario previsto por la propiedad acorde con las demandas previstas y basadas principalmente en espacios aterrazados lo más amplios posibles

En definitiva la presente Modificación en nada afecta al anterior E.D. que fijó la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos correspondientes a la parcela n.º 6 en bloques, en donde se concretaba la edificabilidad y n.º de viviendas máximas permitidas por el Plan en las plantas superiores, dejando las plantas bajas como espacios libres de parcela, si bien ahora se ve incrementada con la transferencia realizada desde la parcela n.º 3, así como los cambios de uso del bloque 3 en las plantas superiores que pasa de uso de oficinas al de viviendas, a la vez que se incrementa una planta más en dicho bloque hasta llegar a B+IX.

Se mantienen los bloques en edificación Abierta proyectados en la parcela n.º 6 en el anterior Estudio de Detalle, con la única limitación de alturas máximas permitidas por el Plan Parcial y la edificabilidad máxima permitida y ahora incrementada por la transferencia de aprovechamiento objeto del presente Estudio de Detalle.

Se mantienen los criterios del anterior Estudio de Detalle en lo que se indica que:

... El E.D. ordena por tanto los volúmenes permitidos por el Plan Parcial en dicha parcela, convirtiéndose así en el instrumento útil de diseño urbano, constituyendo el último eslabón a la Ordenación del suelo como paso previo a la realización del proyecto arquitectónico definitivo, desarrollando especialmente las especificaciones del Plan Parcial y habiéndose de cumplir de éste modo todas las determinaciones contenidas en él y que permiten el desarrollo material del fin último del planeamiento....

3.2.- Fines y objetivos de la presente Modificación del E.D. anteriormente aprobado. – Criterios de Ordenación – Áreas de Movimiento – Influencia sobre el entorno afectado:

La presente modificación en nada afecta a los fines, objetivos o criterios de ordenación del anterior Estudio de Detalle aprobado.

El objetivo de la presente modificación es el incremento de la edificabilidad y n.º de viviendas de la parcela n.º 6 que se consigue transfiriéndolas desde la parcela n.º 3 a la parcela n.º 6.

Los usos a los que se destinan, se repartirán y concretarán en el proyecto edificatorio según las necesidades previstas.

Como consecuencia de ello se plantea también modificar el uso de las plantas superiores del bloque 3, que en el anterior Estudio de Detalle se destinaba todo a uso de oficinas y que ahora pasa a ser de uso residencial la mayoría de las plantas manteniendo una planta de uso terciario (oficinas) e incrementándose una planta más en dicho bloque, pasando a B+IX plantas.

- Criterios de Transferencia de la parcela n.º 3 a la parcela n.º 6:

La transferencia se refiere a la edificabilidad y n.º, de viviendas que se concretiza en 1.200 m². de edificabilidad y de 10 viviendas, todo ello a transferir desde la parcela n.º 3 a la n.º 6

El presente Estudio de Detalle mantiene la traza y ordenación de volúmenes del anterior Estudio de Detalle.

Con la transferencia de Aprovechamiento y n.º de viviendas que se produce en el presente Estudio de Detalle, la parcela n.º 3 verá disminuida su edificabilidad en 1.200 m². y su n.º de viviendas, en 10 viviendas, parámetros que se verán incrementados en la parcela n.º 6.

La transferencia se sustenta en las Ordenanzas del Plan Parcial, apartado "2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle"

dicha transferencia de aprovechamiento se sustenta en el Plan Parcial definitivamente aprobado

y en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), siendo el aprovechamiento como el n.º de viviendas transferido inferior al 30% como porcentaje máximo fijado por el P.P.

- Fines y objetivos del anterior Estudio de Detalle (Aprobación Definitivamente el 30 de Mayo de 2.022)

Los fines y objetivos que se indicaban en el anterior Estudio de Detalle y que se mantienen en la presente modificación se transcriben a continuación:

- Los fines y objetivos del presente E.D. están en consonancia directa con la justificación indicada en apartados anteriores a saber:

- Reordenar los volúmenes de la parcela n.º 6 de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial del Sector RNP1 y las del Estudio de Detalle anteriormente aprobado.

- Recoger la ordenación interior de la parcela con la definición de las zonas construidas y las zonas diáfanos aporticadas.

- Ordenar el espacio interior de la parcela en base a las condiciones de desarrollo impuestas por el Plan Parcial tanto en las áreas de movimiento de la edificación en planta baja con las condiciones de retranqueo de 5 mts., así como la de los vuelos de 1 mts en las plantas superiores.

- En los planos de proyecto n.º P1 y P2 se reflejan las envolventes de la edificación ocupable en las plantas altas que quedan dentro del área de movimiento de vuelos abiertos y cerrados permitidos por el Plan Parcial (1 mts. de vuelo sobre los 5 mts. de retranqueo de la planta baja, así como la envolvente de la epidermis del conjunto dentro de ésta misma área.

- En el plano de proyecto n.º P3 se refleja la ordenación en planta baja, las zonas diáfanas (porches) y las zonas ocupadas por la edificación que quedan dentro de la zona de retranqueo de los 5 mts.

- Ordenar el espacio interior de la parcela en base a las condiciones de desarrollo impuestas por el Plan Parcial tanto en las áreas de movimiento de la edificación en planta baja con las condiciones de retranqueo de 5 mts., así como la de los vuelos de 1 mts. en las plantas superiores.

Los criterios de la ordenación han sido los siguientes:

· Liberar el mayor espacio posible en planta baja planteando un conjunto inmobiliario como un edificio singular con plantas diáfanas en planta baja proyectando tres bloques de edificación.

· Dos de los bloques se ubican en los extremos de las parcelas, aproximadamente en el mismo lugar donde figuraban grafiados los bloques cuadrados en el Plan Parcial, con altura de bajo y nueve plantas, aunque con otra configuración y formas más orgánicas. El otro bloque de menor altura, bajo y ocho plantas, se ubica más próximo en la esquina de la confluencia del camino de Marín con el camino del Gato, constituyendo un conjunto uniforme de los tres bloques. (*)

· Diseñar los bloques de manera que todas las viviendas tengan la mejor orientación posible con vistas al parque y a los viales exteriores con visión a la huerta y siempre con tres fachadas exteriores.

· El Plan Parcial ya indicaba las condiciones de desarrollo dentro de la parcela a efectos de ubicación de los volúmenes, planteando la delimitación de la planta baja con un retranqueo de cinco metros respecto a los linderos como el área de movimiento en el que debía de circunscribirse la edificación, pudiéndose volar un metro sobre ella en las plantas superiores.

· El conjunto inmobiliario define los volúmenes de los tres bloques con su traza compacta ocupada propiamente por la edificación en torno a los núcleos de comunicación (bloque 1, bloque 2 y bloque 3) en las plantas superiores con una envolvente estética del conjunto que queda incluida dentro del área de movimiento posible de los voladizos de las plantas altas (un metro sobre la zona de cinco metros de retranqueo de la planta baja).

Esta envolvente constituye la epidermis estructural del edificio que unas veces es pasarela de limpieza o mantenimiento y otras veces son huecos estructurales en el forjado que generan espacios huecos o cubiertos a distintos niveles que constituyen las terrazas propiamente dichas de las viviendas y que contabilizarán o no, a efectos de edificabilidad según su localización. (**)

· La ordenación en planta baja, queda formalizada por los espacios cubiertos cerrados de los zaguanes y los locales comerciales proyectados, quedando el resto del espacio de la parcela como espacio libre o espacios diáfanos aporticados a modo de porche que se corresponden con la proyección de los bloques y los voladizos de las plantas superiores más o menos cubiertos.

La rampa de acceso al sótano se proyecta en la zona de retranqueo junto a la medianería con la parcela colindante, con entrada y salida al camino de Marín, ocupando la planta sótano la totalidad de la parcela como permite el Plan Parcial.

· Dadas las características del diseño del conjunto y sus retranqueos así como su ubicación en esquina y los retranqueos entre bloques, no existe ninguna influencia negativa en el entorno ni sobre los predios colindantes sino todo lo contrario, dada su permeabilidad y las condiciones estéticas del diseño.

NOTA:

(*) En la presente modificación el bloque 3 pasa a tener B+IX plantas destinándose 8 plantas de ellas a uso residencial y una de las plantas a uso terciario.

(**) Las terrazas desempeñan un papel importante en el conjunto edificatorio por lo que parte de la edificabilidad transferida se destina a incrementar su superficie y potenciar su diseño en el proyecto edificatorio.

3.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Planeamiento Superior y del Estudio de Detalle.

En el anterior E.D., la ordenación de volúmenes y el cuadro de superficies es el reflejado en el apartado 2.1 de la presente Memoria Informativa.

El presente Estudio de Detalle CUMPLE con todas las determinaciones del planeamiento superior que desarrolla y se concretiza en el presente cuadro de edificabilidades, alturas y usos, incluyendo la edificabilidad y n.º de viviendas transferidas desde la parcela n.º 3, que queda de la siguiente forma en el presente E.D.:

	SUP. BLOQUE (Ocupación en Planta Baja, incluido plantas diáfanos)	ALTURAS	USO PLANTAS ALTAS Y N.º DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 A 9 (m ²) (Incluido terrazas)	EDIFICABILIDA PLANTA BAJA	
BLOQUE 1	463,28	B + IX	RESIDENCIAL / 36	4.266,50	Zaguán	36,44
					Instalaciones	4,47
					SUBTOTAL	40,91
					Local	A definir
BLOQUE 2	437,15	B + IX	RESIDENCIAL / 36	4.002,18	Zaguán	41,67
					Instalaciones	5,00
					SUBTOTAL	46,67
					Local	A definir
BLOQUE 3	158,18	B + IX	OFICINAS Y RESIDENCIAL / 8 Viviendas	1.424,38	Zaguán	30,82
					Instalaciones	26,54
					SUBTOTAL	57,36
					Local	A definir
		Subtotal		9.693,06	144,94	
		TOTAL			9.838	
EDIFICABILIDAD TRANSFERIDA DE LA PARCELA 3					1.200	
TOTAL			80 viviendas		11.038	

El Plan Parcial fija la edificabilidad máxima permitida y la ordenación de volúmenes, sin distinción de usos. La edificabilidad total podrá redistribuirse entre los distintos usos y entre las distintas plantas de un mismo bloque y entre bloques, incluyendo la edificabilidad transferida de la parcela 3.

· Según presente Modificación del Estudio de Detalle con las transferencias realizadas de la parcela 3

El proyecto edificatorio definirá los usos por bloques y por plantas sin más limitación que el n.º máximo de viviendas, que será de 80 y la edificabilidad máxima permitida, incluyendo la que ha sido transferida que será de un total de 11.038 m².

En los bloques 1 y 2 se prevee para las plantas superiores (9 plantas) el uso residencial y en el bloque 3, se prevee uso residencial en 8 de sus plantas y el uso terciario en una de ellas

El n.º de viviendas transferidas de la parcela 3 es de 10 viviendas, por lo que el número total de viviendas máximo del E.D. es de 80 viviendas repartidas según cuadro resumen entre los distintos bloques.

La edificabilidad destinada a locales en planta baja se definirá en el proyecto edificatorio, sin más limitación que no superar la edificabilidad máxima permitida de la totalidad de la parcela.

Los espacios cubiertos diáfanos que se corresponden con las zonas aporticadas (porches), no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

En los bloques n.º 1 y n.º 2 todas las plantas se destinan a viviendas a razón de 4 viviendas por planta, lo que hace un total de 72 viviendas.

En el bloque 3 se destinan 8 plantas a viviendas, lo que a razón de una planta por vivienda hace un total de 8 viviendas. La planta restante se destina a uso terciario.

En la planta baja, las superficies computables y edificables se corresponden con los espacios cubiertos cerrados que constituyen los zaguanes de las escaleras, el de las instalaciones y el de los locales, en su caso.

3.4.- Estudio comparativo de la presente modificación y del E.D. aprobado con fecha 30 de mayo de 2022

- Según Estudio de Detalle Aprobado definitivamente en fecha 30 de mayo de 2022:

	SUP. OCUPABLE Ocupación en planta baja, incluido plantas diáfanos		USO PLANTAS ALTAS Y Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 a 9 (m2.) (Incluido terrazas)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2.)	
BLOQUE 1	463,28	B + IX	RESIDENCIAL 36	4.266,50	Zaguán	38,44
					Instalaciones	4,47
					TOTAL	42,91
BLOQUE 2	437,15	B + IX	RESIDENCIAL 34	4.002,18	Zaguan	41,67
					Instalaciones	5
					SUBTOTAL	46,67
					Local 1	110
					TOTAL	156,67
BLOQUE 3	158,18	B + VIII	TERCIARIO (oficinas)	1.258,49	Zaguán	30,82
					Instalaciones	26,54
					SUBTOTAL	57,36
					Local 2	53,35
					TOTAL	110,71
		TOTAL	70	9.527,17	310,29	
		TOTAL		9.837,46		

	SUP. BLOQUE (Ocupación en Planta Baja, incluido plantas diáfanos)	ALTURAS	USO PLANTAS ALTAS Y N.º DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 A 9 (m ²) (Incluido terrazas)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	
BLOQUE 1	463,28	B + IX	RESIDENCIAL / 36	4.266,50	Zaguán	36,44
					Instalaciones	4,47
					SUBTOTAL	40,91
					Local	A definir
BLOQUE 2	437,15	B + IX	RESIDENCIAL / 36	4.002,18	Zaguán	41,67
					Instalaciones	5,00
					SUBTOTAL	46,67
					Local	A definir
BLOQUE 3	158,18	B + IX	OFICINAS Y RESIDENCIAL / 8 Viviendas	1.424,38	Zaguán	30,82
					Instalaciones	26,54
					SUBTOTAL	57,36
					Local	A definir
		Subtotal		9.693,06	144,94	
		TOTAL			9.838	
EDIFICABILIDAD TRANSFERIDA DE LA PARCELA 3					1.200	
TOTAL			80 viviendas		11.038	

3.5.- Análisis de la influencia de la ordenación de volúmenes en el entorno.

La presente modificación referida a la transferencia de aprovechamiento, número de viviendas y al uso de los bloques proyectados de la parcela 3 a la parcela 6, en nada afecta a la ordenación de volúmenes de dicha parcela y por tanto la influencia del entorno en nada se ve afectada en relación con el E.D. anteriormente aprobado.

En relación a la parcela 3 hay que decir que desde el punto de vista volumétrico y formal así como sus condiciones de habitabilidad mejoran al ver disminuida su edificabilidad y el n.º de viviendas de 34 a 24, ya que en dos de los laterales de ésta parcela, ya han sido construidas las correspondientes parcelas colindantes para dotación de equipamientos (Escuela de Artes Plásticas y el Centro de Salud) dejando unas medianerías vistas, por lo que con dicha reducción de viviendas se pueden plantear soluciones edificatorias de tres viviendas por planta de tal forma de que todas dispongan fachada directa a las Calles n.º 3 o n.º 4, evitando en el caso de 4 viviendas por planta, solución de viviendas con fachada exclusivamente a dichas medianerías vistas, y en definitiva mejorando las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del conjunto.

4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

4.1. Generalidades y terminología de conceptos.

En cuanto a generalidades y terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelaciones, alineaciones, ocupación, etc., se estará a lo indicado en el Plan Parcial del Sector RNP1 Aprobado definitivamente en su normativa general y particular de sus ordenanzas, actuando subsidiariamente a lo indicado en el P.G.M.O de Lorca.

4.2. Normas generales.

Las Normas Generales en cuanto a las condiciones de edificación, volumen medición de edificabilidades, régimen de parcelaciones, Estudios de Detalle etc. Se estará a lo previsto en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial del Sector RNP1 y en las Ordenanzas Particulares de dicho sector referido a la Ordenanza Zona A (residencial multifamiliar abierta retranqueada).

4.3. Normas particulares del presente estudio de detalle una vez transferida la edificabilidad y n.º de viviendas desde la parcela n.º 3.

El presente Estudio de Detalle, por sus características específicas, se regirá por las Normas Generales de Aplicación del planeamiento superior. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones de normativa a aplicar:

- El Plan Parcial fija la edificabilidad máxima permitida y la ordenación de volúmenes, sin distinción de usos. La edificabilidad total podrá distribuirse entre los distintos usos y en las distintas plantas dentro de un mismo bloque y entre bloques incluyendo la edificabilidad transferida de la parcela n.º 3.

El proyecto edificatorio definirá los usos por bloques y por plantas sin más limitación que el n.º máximo de viviendas que pasa a ser de 80 y la edificabilidad máxima permitida, incluyendo la que ha sido transferida, a 11.038 m².

- En la planta baja, las superficies computables y edificables se corresponden con los espacios cubiertos cerrados que constituyen los zaguanes de las escaleras, el de las instalaciones y el de los locales en su caso que se encuentran retranqueados 5 mts, de los límites de parcela conforme al Plan Parcial.

La edificabilidad destinada a locales en planta baja se definirá en el proyecto edificatorio, sin más limitación que no superar la edificabilidad máxima permitida

- En las plantas altas el espacio existente entre la edificación consolidada de los edificios entorno al núcleo de comunicación vertical y la envolvente máxima de la epidermis del edificio, constituirá los espacios aterrizados de las viviendas o los huecos estructurales que puedan ser diseñados y que podrán ser cambiantes en sus distintas plantas, contabilizando o no a efectos de edificabilidad según su localización y la interrelación entre los huecos y los espacios diseñados.

En los bloques 1 y 2 se prevé (en las plantas superiores) en principio destinados todo a uso residencial y en el bloque 3, el uso previsto (en las plantas superiores) es el compatible entre el uso terciario y el uso residencial. En principio se prevén 8 viviendas razón de una vivienda por planta y una planta de oficinas.

- Tanto la zona ocupada por la edificación en las plantas altas como la envolvente de la epidermis, se encuentran dentro del área de movimiento de los vuelos permitidos por el Plan Parcial (1 mts. de vuelo sobre el retranqueo de 5 mts, de la planta baja).

- El n.º de viviendas transferidas de la parcela 3 es de 10 viviendas, por lo que el número total de viviendas máximo del E.D. es de 80 viviendas

5.- CONCLUSIÓN

Con la documentación y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben han redactado el presente Estudio de Detalle que al anterior E.D. aprobado el 30 de mayo de 2022, referido a la transferencia de aprovechamiento y n.º de viviendas de la parcela n.º 3 a la parcela número 6 y modificación de usos y alturas del bloque 3, manteniéndose toda la ordenación recogida en el anterior E.D. que se modifica de acuerdo con la normativa vigente pudiéndose proceder a la tramitación del mismo.

Lorca, 11 de septiembre de 2023.—Los Arquitectos, Juan García Pedrero, Agustín Ancosta Benavent, Cristino Guerra López, Sebastián Miñarro García.