



# **AVANCE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTOR UE-C “LAS DELICIAS” DEL PAM-C PEPRI (83) DEL PGOU DE MALAGA**



<b>Arquitecto</b>	<b>JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA</b>
<b>Situación</b>	<b>MANZANA ENTRE LAS CALLES MARQUES DE VALDECAÑAS Y DON RODRIGO, MÁLAGA</b>
<b>Promotor</b>	<b>YURBAN MALAGA S.L.</b>
<b>Nº Exp.</b>	<b>008/2024</b>
<b>Fecha</b>	<b>MARZO 2026</b>

## ÍNDICE

### **1 MEMORIA EXPOSITIVA**

- 1.0 ANTECEDENTES
- 1.1 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- 1.2 REDACTOR
- 1.3 PROMOTOR
- 1.4 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN
- 1.5 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA
- 1.6 DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

### **2 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA**

- 2.1 SITUACIÓN
- 2.2 DATOS DE LAS PARCELAS
- 2.3 DATOS DEL ENTORNO
- 2.4 ESTRATEGIA DE ACTUACION EN EL ENTORNO Y ELEMENTOS A PROTEGER

### **3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

- 3.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.2 LINEAS DE ACTUACIÓN Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ANALISIS DE EDIFICABILIDAD
- 3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS ATERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- 3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA
- 3.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- 3.7 CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN
- 3.8 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

### **4 GESTIÓN URBANÍSTICA**

- 4.1 DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION
- 4.2 SISTEMA DE ACTUACION
- 4.3 RELOCALIZACION DE USOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES

### **5 LISTADO DE PLANOS.**

## **6 ANEJOS**

6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL EXPEDIENTE Y AUTORIZACIÓN

6.2 ANÁLISIS DE POTENCIABILIDAD ARQUEOLÓGICA

6.3 FICHA DEL CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL PEPRI CENTRO

## **1 MEMORIA EXPOSITIVA**

## **1.0.- ANTECEDENTES**

El presente Documento de Avance del Plan Especial de Protección y Remodelación Urbana desarrolla las determinaciones del Plan General de ordenación Urbana de Málaga para el ámbito del sector UE-C “Las Delicias” del PAM-C PEPRI (83)del PGOU de Málaga, que comprende suelo clasificado como urbano consolidado, actualmente ocupado por uso aparcamiento de superficie, siendo la única edificación con valor la bóveda nervada de hormigón, construida en 1958.

Antiguamente en este espacio se localizaban los Baños de las Delicias formando originalmente parte del Convento y la huerta de los franciscanos de San Luis el Real, fundado tras la conquista de Málaga en 1489. Tras la desamortización del convento en el siglo XIX y el derribo de gran parte del complejo, el solar fue reorganizado por Antonio María Álvarez, quien impulsó nuevos usos urbanos como la apertura de calles, la construcción de viviendas, una plaza de toros y, en 1842, unos baños públicos. Estos baños funcionaron como establecimiento balneario de aguas dulces y medicinales y también tuvieron un uso simbólico y representativo, al servir como acceso real a la plaza de toros durante la visita de la reina Isabel II en 1862.

Tras una riada en 1907, los baños dejaron de utilizarse con su función original y el espacio fue progresivamente transformado. A finales del siglo XIX y comienzos del XX, parte del recinto se destinó a usos culturales y de ocio, como el Liceo Artístico y Literario, posteriormente Conservatorio de Música, así como cine de verano, espectáculos flamencos y eventos deportivos. Desde 1943, el conjunto pasó a utilizarse de forma permanente como garaje privado, uso que se mantiene hasta hoy y que ha provocado la degradación, ocultación y casi desaparición de los escasos restos arquitectónicos conservados.

### **1.1.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL**

El ámbito del presente Plan Especial se desarrolla sobre parte de una manzana urbana ocupada actualmente por el Garaje Las Delicias, entre las calles Marques de Valdecañas y calle Don Rodrigo, del Centro Histórico de Málaga.

La redacción del Plan Especial es un requerimiento de las condiciones de ordenación establecida por la Ficha Urbanística del P.G.O.U., al tratarse de Suelo Urbano enmarcado en el PEPRI Centro con ordenanza de aplicación “Ciudad Histórica”.

Por tanto, este documento concretará la ordenación pormenorizada de la parcela descrita. El objetivo por lo tanto es ordenar volúmenes en la parcela y establecer la alineación interior y exterior, sin alteración de las condiciones generales de la ordenación del sector. Igualmente se establecen las condiciones de protección de los elementos patrimoniales del entorno a ordenar, que se describen mas adelante.

## **1.2.- REDACTOR.**

D. JUAN RAMON MONTOYA MOINA, arquitecto colegiado nº 345 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y domicilio fiscal en c/ Calipso 18, Urbanización Hacienda San Fernando, 29630, Benalmádena (Málaga).

## **1.3.- PROMOTOR**

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de:

**YURBBAN MALAGA S.L.**

CIF/NIF: B-19731975

Vía Laietana 45, planta 6ª, puerta 1ª, 08003, Barcelona.

Representante legal **JOSEP ORIOL SERRA FILLAT**

CIF/NIF: 78085599-R

Vía Laietana 45, planta 6ª, puerta 1ª, 08003, Barcelona

Esta sociedad está expresamente autorizada para la tramitación del presente documento por la propiedad de la parcela "A" del ámbito del estudio, GESTION PARK MALAGA S.L., propietaria de un 95,1392% del sector, mediante escritura de poder especial, firmada con fecha de 30 de julio de 2024 ante el notario del ilustre Colegio de Andalucía, Don Miguel Olmedo Martínez, con nº de protocolo 3.298, del que se aporta copia como **Anejo 6.1**

## **1.4.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.**

El ámbito del sector se encuentra incluido en el CONJUNTO HISTORICO DE MALAGA, inscrito como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

(CGPHA) en virtud del Decreto 88/2012 de 17 de abril (BOJA nº 83 de 30/04/2012), y que este debe disponer de planeamiento de protección adaptado a la ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

El Plan General delimita en el Plano de Gestión una serie de Unidades de Ordenación, con el objetivo de resolver problemáticas distintas de recomposición de manzanas, medianeras, alineaciones, aperturas, singularidades de paisaje urbano, remodelaciones, etc.

Con fecha de 23/05/2025 se obtuvo Acuerdo de la Junta de Gobierno Local relativo a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle para la Remodelación Urbana del “Garaje Las Delicias” cuyo ámbito lo conforman las parcelas sitas en calle Marqués de Valdecañas 4 y calle Don Rodrigo números 1 y 3, incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación por Compensación UAC Las Delicias del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico (PEPRI Centro). Dicho Acuerdo de Aprobación Inicial fue publicado en el B.O.P de Málaga nº 106 de 5 de junio de 2025.

Puesto que la remodelación urbana propuesta se realiza sobre un ámbito incluido en el entorno del BIC Centro Hco y en el entorno del BIC Conservatorio M<sup>a</sup> Cristina, y dado que la actuación afecta a un edificio con protección arquitectónica Grado I, se debía recabar tras la aprobación inicial del documento, informe de la Consejería competente en Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en cumplimiento del artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Dicho informe fue emitido con el 11/09/2025 en sentido desfavorable fundamentalmente por no estar aprobado el planeamiento de protección previsto en la LHA de todo el ámbito del BIC Conjunto Histórico de Málaga. El informe determina la necesidad de reenfoque la planificación de este ámbito para dar cumplimiento a todos los preceptos previstos en la Ley de Patrimonio.

Es por ello que por parte de la Gerencia de Urbanismo se propone el desarrollo de la propuesta mediante la tramitación del correspondiente Plan Especial de Protección, de modo que se puedan analizar en ese contexto todos los aspectos exigidos en la Ley de Patrimonio como son los posibles ajustes de alineaciones, las agregaciones en su caso, la edificabilidad propuesta así como las determinaciones que sean necesarias para salvaguardar tanto las características propias del Bien Conjunto Histórico como de los edificios protegidos que conforman el ámbito y su entorno cercano.

Por tanto, este Plan Especial propuesto se circunscribirá al entorno del garaje Las Delicias y se amparará en el punto 3º del artículo 30º de la LPHA, que posibilita la elaboración y aprobación de los planes urbanísticos, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea.

En este caso nos encontramos ante un ámbito sobre el que históricamente se han ido desarrollando diversos usos y actividades, pero siempre con un carácter singular dentro de esa zona del centro histórico de Málaga. De hecho, el propio informe emitido por la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura, en su punto 6.1 relativo a la Historia del Lugar, describe este lugar según su desarrollo histórico y se puede comprobar las funciones tan diversas y singulares que ha albergado este espacio.

En coherencia con ello, el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico que, si bien es anterior a la declaración del Conjunto Histórico en 2012, analiza y salvaguarda elementos de interés patrimonial, delimita este ámbito como una Unidad de Actuación para su desarrollo. Ese ámbito ha sido siempre considerado, tanto a nivel de desarrollo urbano como a nivel de imaginario colectivo de la ciudadanía de Málaga como un espacio unitario y singular. En base a ello se propone su consideración como espacio homogéneo y la aplicación de la excepción prevista en el punto tercero del artº 30 de la LPHA.

Como consecuencia de lo expuesto y del informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, y a fin de continuar con la tramitación de la ordenación objeto del Estudio de Detalle correspondiente al expediente municipal PL 54/2024, **se determina la elaboración de un documento de AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y PARA LA REMODELACION URBANA DEL SECTOR UE-C “Las Delicias” del PAM-C PEPRI (83)del PGOU de Málaga .**

Se estaría atendiendo también de este modo a lo dispuesto en el artículo 70º de la LISTA que establece que los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar, completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, en nuestro caso el PEPRI Centro, manteniéndose los usos, la edificabilidad, los aprovechamientos y las dotaciones previstas en el PEPRI-Centro, cuestiones todas estas que quedan justificadas en el presente Plan Especial, es decir, no podrán contradecir las determinaciones del planeamiento superior.

De acuerdo con los apartados a, b, f, g y j del punto 3 de este artículo, los Planes Especiales podrán tener como objetivos:

3. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa

la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente.

f) Regenerar ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica y ambiental.

g) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

j) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

El apartado 1 del artículo 2.6.1 de la Sección 1ª del capítulo Sexto del PGOU-2011 establece que:

Se consideran instrumentos genéricos de protección los Planes Especiales, elaborados con tal fin. Igualmente en 2.6.2, se determina que estos Planes Especiales de Protección serán los que tienen por objeto la protección, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier tipo de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendidos en el medio urbano, o valores de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico o cultural, y que su contenido será el que se establece en la legislación en vigor, en nuestro caso, determinado por el punto 4 del artículo 93 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

Los Planes Especiales, por tanto, se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

En consecuencia, el instrumento idóneo para completar las determinaciones de ordenación previstas en el PEPRI-Centro para el ámbito que nos ocupa será el Plan Especial de Protección y Ordenación que se deberá desarrollar y ejecutar mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación y el proyecto de obras de urbanización que corresponda en base a lo estipulado por

el artº 188.2 del Reglamento General de la LISTA.

En cualquier caso, la redacción del presente Plan Especial, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 70 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía):

El presente documento se redacta con el fin de:

- 1.- Ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación sobre la parcela neta, adecuando la edificación al entorno urbano.
- 2.- Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas libres para uso y disfrute.
- 3.- Completar la ordenación de volúmenes de la parcela, sin que suponga modificación de la edificabilidad, aprovechamiento o afectar a dotaciones.
- 4.- Establecer las condiciones de protección y puesta en valor de los elementos patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos del entorno.

### **1.5.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.**

La redacción del presente Plan Especial, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 70 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía)

Se redacta el presente a fin de ordenar el ámbito del sector UE-C “ Las Delicias” del PAM-C PEPRI (83) del PGOU de Málaga, delimitado por las calles Marqués de Valdecañas nº 4 y C/ Don Rodrigo nº 3 del Centro Histórico de Málaga.

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU-2011), define el ámbito donde se encuentran las parcelas como UE-C “ Las Delicias” del PAM-C PEPRI (83) que fue desarrollado mediante Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Centro Histórico (en adelante PEPRI C.

Al ser un Planeamiento Aprobado Modificado (PAM), estarán vigentes las determinaciones propias de dicha figura de planeamiento junto con las modificaciones introducidas tanto en el PGOU 97 como las del PGOU 11. Específicamente en **la ficha del ámbito UE-C “ Las Delicias” del PAM-C PEPRI (83)** se recoge:

#### **Calificación:**

20. La UAC de las Delicias se mantiene como en PEPRI original.

### Planeamiento Desarrollo:

Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo previstos en el PEPR Centro vigente. El **ámbito** sobre el que se presenta la propuesta se corresponde con la Unidad de Actuación prevista en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico.

La calificación del ámbito según lo previsto en el Plano de Propuesta del PEPR Centro se traslada al plano P.2.1 "Calificaciones, Usos y Sistemas" del vigente PGOU 2011, estando conformado por parcelas de calificación residencial de densidad media, con ordenanza de aplicación Ciudad Histórica, parcelas de equipamiento y espacio público.

### 1.6.- REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS.

Los datos catastrales de las parcelas incorporadas en el ámbito del estudio de detalle son las siguientes:

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REAL	
				m2s	%
A	GESTIONPARK MALAGA SL	1428/RR	3054102UF7635S0001RO	4.032,00	95,1392%
B	JOSE CARMONA PALOMEQUE ANA ORDOÑEZ MORENO	279	3054103UF7635S0001DO	206,00	4,8608%
PAM C DELICIAS				4.238,00	100,0000%

## 2.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

### 2.1- SITUACIÓN.

#### Emplazamiento.

El solar se encuentra situado en la zona del centro de Málaga, en el ámbito del PEPR CENTRO. Está rodeado por las calles Marques de Valdecañas y la calle Don Rodrigo. En su extremo noreste tiene contacto con la Plaza de los Cristos.



## 2.2- DATOS DE LA PARCELA.

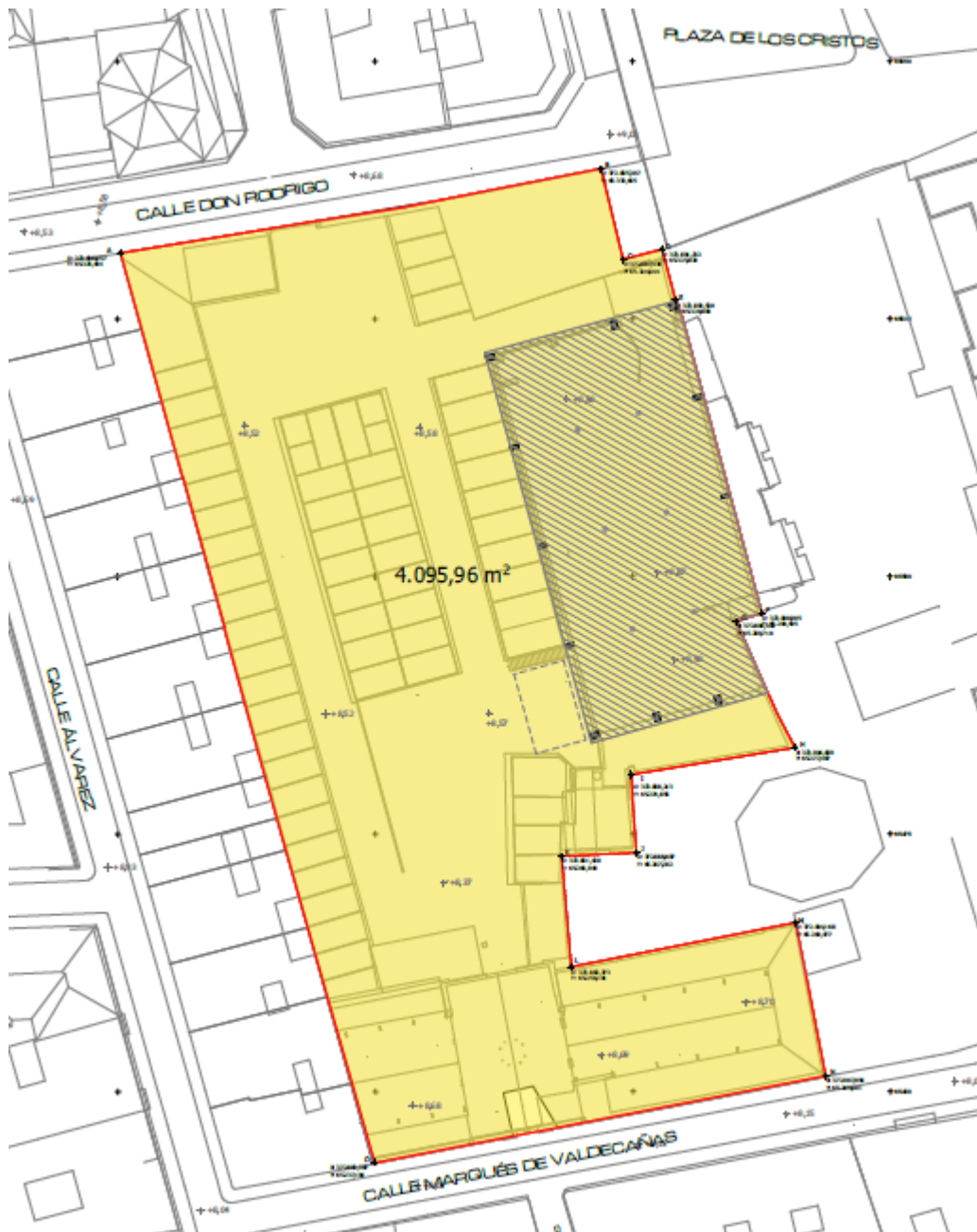
### Datos de la manzana

La manzana objeto de ordenación está formada por dos parcelas, cuyos datos de superficie, propiedad, registro y catastro se indican en el cuadro adjunto:

FINCA APORTADA	TITULAR REGISTRAL	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REAL	
				m2s	%
A	GESTIONPARK MALAGA SL	1428/RR	3054102UF7635S0001RO	4.032,00	95,1392%
B	JOSE CARMONA PALOMEQUE ANA ORDOÑEZ MORENO	279	3054103UF7635S0001DO	206,00	4,8608%
PAM C DELICIAS				4.238,00	100,0000%

Por tanto, la superficie total del ámbito de actuación es de CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (4.238 m<sup>2</sup>).

Su configuración es irregular, con acceso desde la calle Marques de Valdecañas por el sur y desde la calle Don Rodrigo por el norte. El resto de los linderos están conformados por medianerías de edificaciones de viviendas (calle Álvarez), y por contacto con edificaciones protegidas.



Se aporta plano topográfico de la parcela original realizada in situ.

La parcela cuenta actualmente con diferentes edificaciones. Como elementos de interés que deberán conservarse, encontramos una bóveda de nervios de hormigón atirantados. Esta bóveda se encuentra actualmente rodeada de edificaciones precarias constituidas por chambados de chapa, hasta cerrar con las edificaciones exteriores de la manzana, edificaciones precarias sin ningún interés y a eliminar. Este tipo de “chambados” los encontramos dispersos por el solar, destinados a celdas de aparcamientos de alquiler.

En el frente a la calle Marqués de Valdecañas existe una nave, igualmente sin ningún interés, destinada a aparcamientos actualmente. Sin embargo, en el interior de esta nave encontramos un templete formado por 8 columnas de mármol, y dos pórticos laterales con otras ocho columnas, configurando un conjunto que se deberá rescatar.



Igualmente, la fachada de esta nave a la calle Marqués de Valdecañas está apoyada sobre un cerramiento original del solar, con una portada de interés, que se deberá respetar e integrar en la edificación y ordenación del sector.

Las estrategias para la conservación e integración de estos elementos se describen en apartados siguientes.

### **2.3- DATOS DEL ENTORNO.**

Como ya se ha indicado, la manzana se configura por las calles adyacentes, así como por medianeras traseras de edificaciones de viviendas, y edificaciones protegidas, enmarcada en la trama urbana consolidada de la ciudad histórica “extramuros”. En concreto se encuentra incluido en el entorno del BIC Real Conservatorio de Música María Cristina:

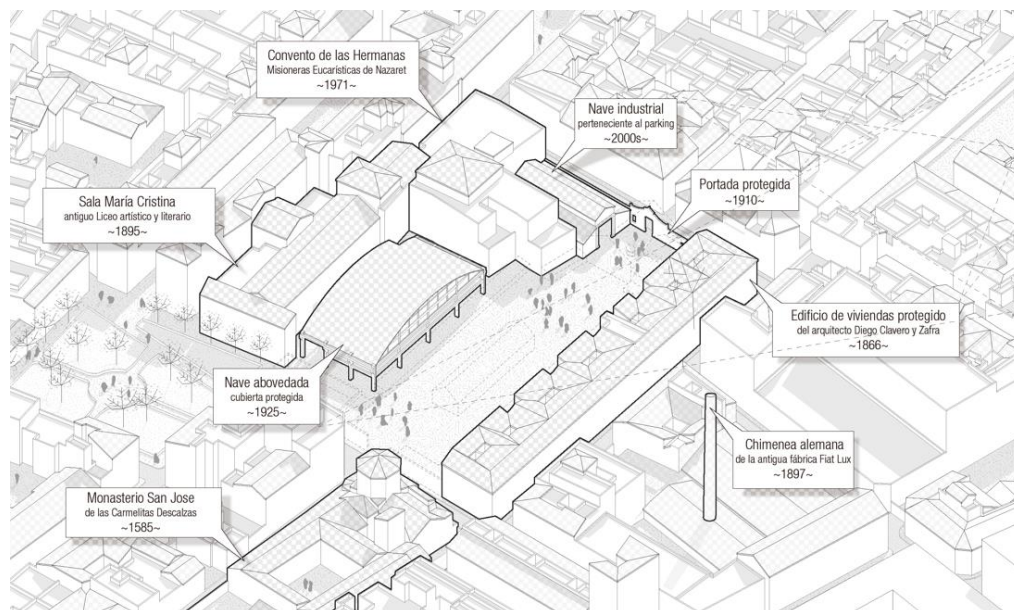


Parte del objeto del presente es el de integrar en la propuesta de ordenación todos estos elementos, configurar el nuevo trazado de espacios públicos de conexión, poniendo en valor los elementos a proteger, y potenciar el entorno.

## 2.4- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN EN EL ENTORNO Y ELEMENTOS A PROTEGER.

### 2.4.1.-ENTORNO

En ámbito de la actuación alberga elementos relevantes a tener en cuenta en la elaboración de la propuesta de ordenación. A continuación, se detallan apuntando la estrategia de intervención:



#### 2.4.1.1.- RELACIÓN CON EL BIC: SALA DE CONCIERTOS MARIA CRISTINA, ANTIGUO CONVENTO DE SAN FRANCISCO. PUESTA EN VALOR DE LA FACHADA JUNTO A LA BOVEDA

Los actuales elementos de cubrición entre la sala de conciertos y la bóveda, formados por chambados y chapas, se eliminarán, generando un espacio de paso peatonal entre ambas edificaciones lo que posibilitará la recuperación de la fachada oeste del edificio principal. La actuación recogerá la reparación de las afecciones que las demoliciones necesarias para la eliminación de las edificaciones precarias adosadas a estas supongan. La rehabilitación completa de esta fachada corresponderá a la propiedad del edificio. Este espacio, aun constituyendo suelo de titularidad privada, se tratará con características similares a la plaza pública, de tal manera que constituya todo el entorno un espacio de tratamiento unitario.



#### **2.4.1.2.- RELACIÓN CON EL CONVENTO DE LAS NAZARENAS: ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES DE CONTACTO, SALVAGUARDA DE HUECOS Y APERTURA DE LA FACHADA HACIA LA BÓVEDA**

El contacto entre la nueva edificación y el antiguo convento de las Nazarenas se realiza con una transición de una planta más, que será tratada como fachada en el punto de contacto, pero sin apertura de huecos.

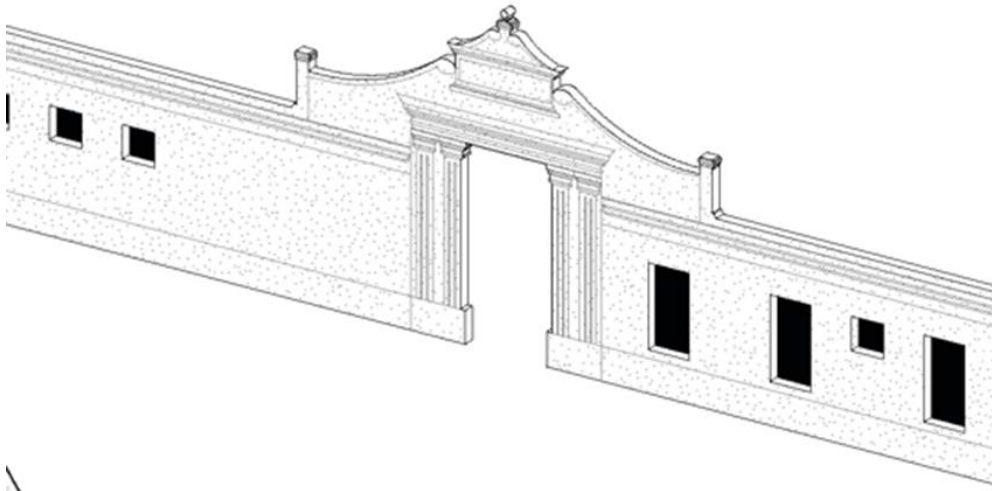


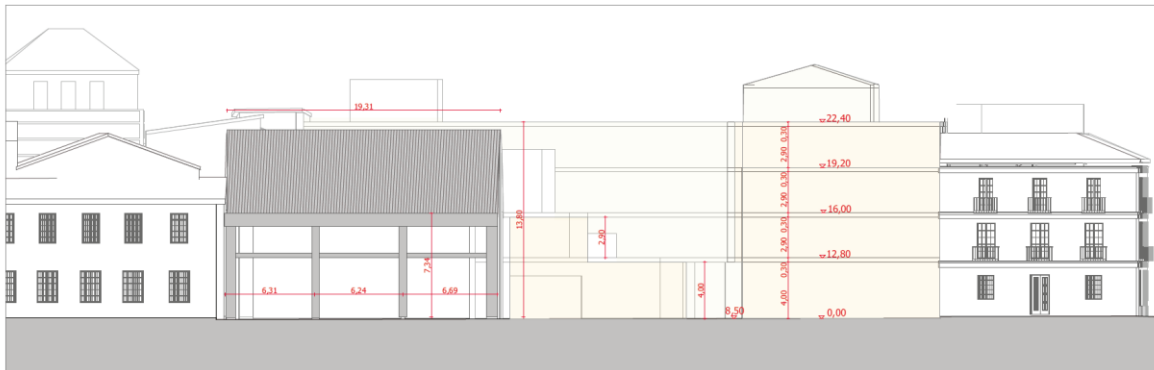
El casetón de acceso a la nueva cubierta se hará coincidir con el actual casetón del convento, que dispone de cubierta plana a excepción de la claraboya sobre el patio. Todos los huecos actuales de este edificio se hacen corresponder con espacio público o patios.

Al eliminar las edificaciones adosadas entra la bóveda y este edificio, al igual que ocurre con la sala María Cristina, se posibilita la recuperación de la fachada de este edificio hacia el nuevo espacio público. La actuación recogerá la reparación de las afecciones que las demoliciones necesarias para la eliminación de las edificaciones adosadas a estas supongan. La rehabilitación completa de esta fachada corresponderá a la propiedad del edificio.

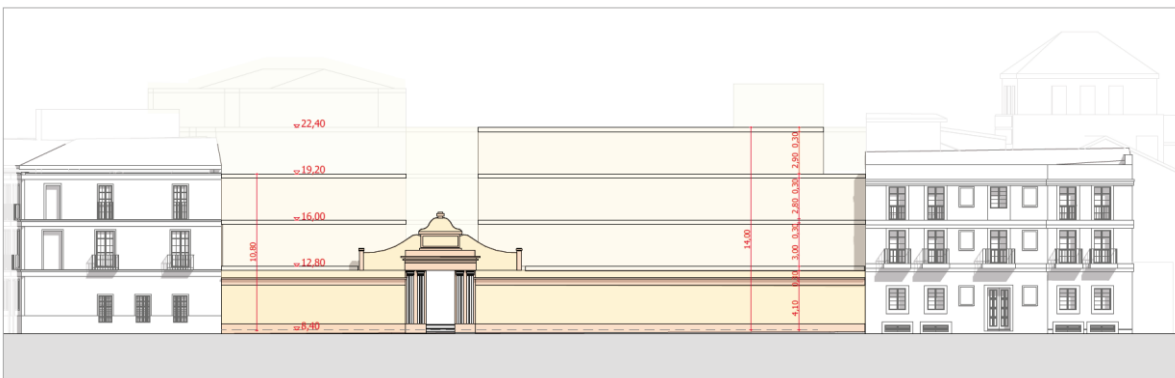
#### **2.4.1.3.- PORTADA DE CALLE MARQUES DE VALDECAÑAS.**

En este punto, la propuesta establece su reparación, recuperación de los huecos originales y su incorporación a la nueva edificación, solucionando su desconexión de esta a fin de realzar su protagonismo.





ALZADO NORTE C/ DON RODRIGO



ALZADO SUR C/ MARQUÉS DE VALDECAÑAS

#### **2.4.1.4.- ELEMENTOS DE LOS ANTIGUOS BAÑOS DE ÁLVAREZ O DE LAS DELICIAS. RESCATAR TEMplete Y REIMPLANTARLO EN LA NUEVA ZONA DE BAÑOS**

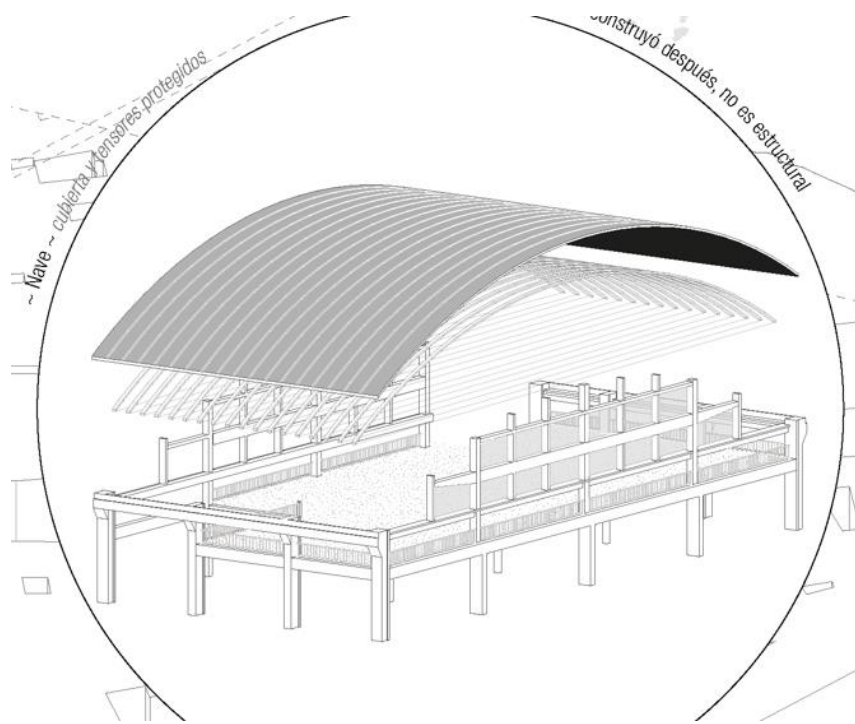
El templete situado actualmente en el interior de la nave de aparcamientos se rescatará completamente para su incorporación en los futuros baños a realizar en el ámbito de la cúpula actual.



#### **2.4.1.5.- RECUPERACIÓN DE LA BÓVEDA DE HORMIGÓN. ELIMINAR ELEMENTOS AÑADIDOS, LIMPIAR ESTRUCTURA Y MANTENER Y REPARAR LA CÚPULA. DESPEJAR EL ESPACIO ENTRE LA ESTRUCTURA DE LA BÓVEDA Y LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS ALEDAÑOS**

La propuesta plantea la reparación y mantenimiento de esta cúpula de estructura arcos atirantados de hormigón de la década de los 50 del siglo pasado.

La intervención en esta estructura consistirá en preservar esta estructura exterior, incorporando en su interior uso de equipamiento social y deportivo privados. La idea es permitir una cierta transparencia en el cerramiento entre los elementos de esta estructura con fachadas de vidrio a fin de permitir incorporar la visión del antiguo convento de San Francisco, así como del convento de las Nazarenas, desde la plaza de nueva creación.



#### 2.4.1.6.- TRAMA HISTÓRICA.

La ordenación propone consolidar la trama urbana histórica, incorporando los elementos de interés que se han ido añadiendo, poniendo en valor las edificaciones protegidas, así como la conexión peatonal entre las calles colindantes a este espacio, mediante una plaza pública.

Es relevante la conexión planteada entre el nuevo espacio público y la actual Plaza de los Cristos, configurando un equipamiento de espacio abierto de gran calidad.



#### 2.4.1.7.- RECUPERACIÓN ESPACIO DE HUERTO

El lateral oeste del convento de San Francisco constituyó en su origen el huerto de este. El diseño de este espacio pretende recuperar la ordenación de los huertos, con incorporación de elementos vegetales lineales entre los cuales se puede pasear y descansar, con elementos de agua.



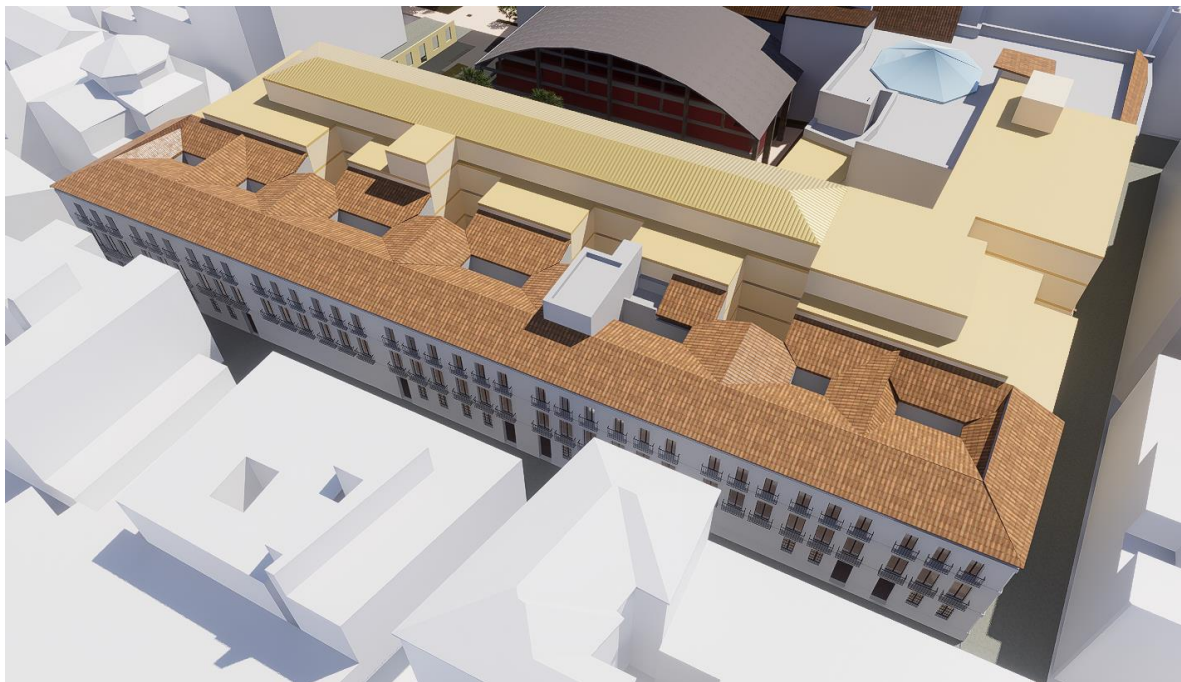
#### 2.4.1.8.- CONFIGURACIÓN MEDIANERÍA TRASERA A VIVIENDAS PROTEGIDAS CALLE ÁLVAREZ

La ordenación plantea como edificación principal y configuradora de la plaza el cierre de las traseras de las viviendas de la calle Álvarez, actualmente en un estado deplorable. La conexión entre ambas edificaciones se realizará de tal manera que se hagan coincidir los patios de nueva apertura con los ya existentes, y con una transición entre las traseras de los paños de cubierta con una planta que los oculte, conservando los muros divisorios interiores existentes de los patios y pudiendo configurar eventualmente un cierre permeable para la protección de vistas entre ambas propiedades.

Igualmente, se tratará con especial cuidado la integración de las cubiertas de ambas manzanas. Este estudio se tiene en cuenta en la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle, y será vinculante para el desarrollo de proyectos.

En los contactos entre la nueva edificación y las actuales viviendas se alinean las cornisas de las cubiertas.





## **2.4.2.- CONSTRUCCION DE NUEVA PLANTA. TEMAS A RESOLVER**

### **2.4.2.1.- TRATAMIENTO DE CUBIERTAS E INTEGRACIÓN DE INSTALACIONES.**

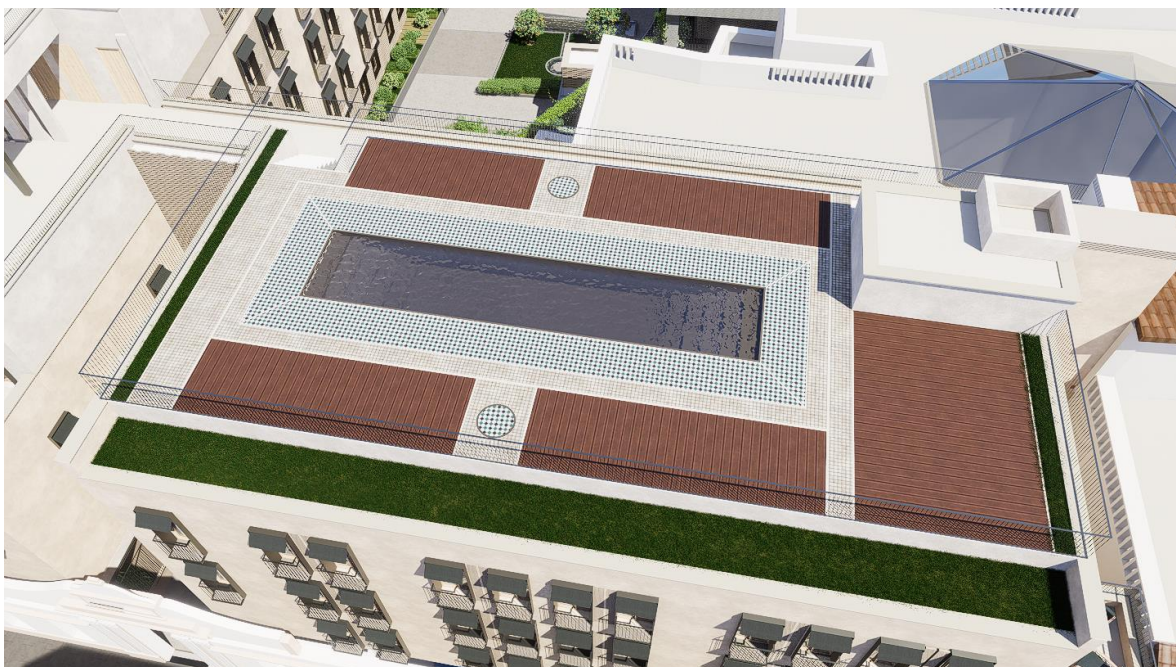
Integración de elementos de instalaciones. Los proyectos a redactar deberán plantear a nivel de proyecto básico la integración de todas las instalaciones de clima y ventilación de las cubiertas, así como captadores solares térmicos y fotovoltaicas emergentes; estas se colocarán casi completamente horizontales en la cubierta plana, para evitar vistas, aun a coste de parte de la eficacia. Se valorará la cubrición de la bóveda mediante elementos captados flexibles, que se adaptan a la curvatura de la cubierta actual.

Este estudio se incorporará a nivel de Proyecto Básico.

### **2.4.2.2 -INTEGRACIÓN DE PISCINA EN CUBIERTA.**

Sobre la cubierta de la edificación a calle Marques de Valdecañas, en el caso de proponer la incorporación de una piscina vinculada a la instalación hotelera, a nivel de proyecto básico se deberá definir perfectamente a fin de evitar su visión desde el entorno emergente, de tal manera que quede perfectamente integrada en la cubierta de nueva creación.

Esta lámina de agua se tratará como un “estanque, con elementos de vegetación y decorativos que asemejen a un jardín”. El diseño de su integración en el conjunto se incorporará en el Proyecto Básico.



### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

A lo largo de los puntos anteriores se ha ido puntualizando los parámetros a estudiar que puedan influir en la propuesta, ya sea de forma positiva o negativa. Una vez analizada la situación actual, marcamos los objetivos principales de la ordenación, que dirigirán las estrategias de la propuesta.

#### **3.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

El presente Plan Especial asume las determinaciones de ordenación recogidas por el Planeamiento General para el ámbito que nos ocupa, estableciendo las pautas básicas para el área. Que se pueden resumir en integrar el espacio de la operación en el resto del barrio de la ciudad, remodelando la zona e incorporándola a la nueva identidad del barrio.

**- Mejorar la conexión entre calle Valdecañas y Don Rodrigo.**

Al crear un espacio público de recorrido peatonal entre las dos calles, Valdecañas y don Rodrigo, ayudamos a su conexión directa. Redirigiendo el tráfico peatonal de calle Álvarez, donde hay flujo de vehículos, y ofreciendo una ruta ajardinada y libre de tránsito rodado al ciudadano.

Esta nueva conexión además da mayor protagonismo al parque de la plaza de los Cristos, colindante con la actuación y actualmente rodeado completamente de edificaciones. Generando un recorrido continuo de zonas ajardinadas que aportan un espacio verde de gran amplitud al barrio.

**- Crear una actuación singular para la ciudad**

La propuesta lo que pretende también es la realización de un nuevo espacio público disponible para los ciudadanos, pudiendo ser utilizado tanto para eventos con gran afluencia de personas, como para el uso cotidiano de los convivientes del barrio.

Dando la oportunidad de reutilización y reaprovechamiento de este espacio actualmente destinado a la actividad de aparcamiento. La cual continuaría, pero de una manera mucho más discreta y funcional.

#### **-Fomentar el desarrollo del barrio**

Actualizando y renovando esta área ampliamos la zona de atractivo turístico de la ciudad, desarrollando la ciudad más allá de calle Carretería. Conectando la parte más turística de la ciudad con la parte norte del centro histórico, y dando un mayor atractivo a la sala de conciertos Maria Cristina y aumentando el atractivo de esta zona.

#### **- Recuperación de elementos patrimoniales existente a conservar**

En esta propuesta también se incluyen los elementos patrimoniales existentes actualmente en el lugar. De manera que se les otorga un nuevo protagonismo y se les realizarán los trabajos oportunos para su recuperación. Su posicionamiento en el área será estratégico para que estas piezas cobren la importancia oportuna en la actuación.

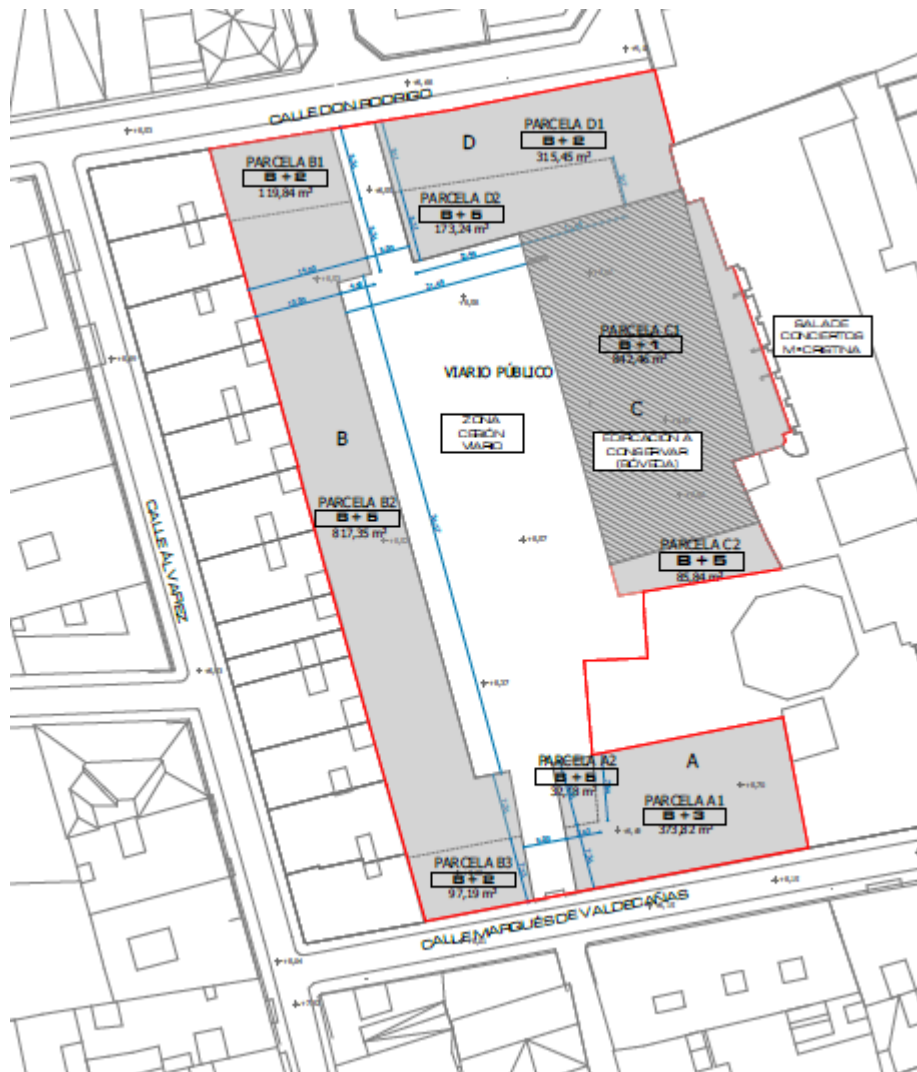
#### **-Recuperación trama urbana**

Con la renovación de esta zona el centro histórico de la ciudad de Málaga se pretende regenerar este ámbito y crear una conexión más directa de la zona norte (La plaza de los Cristos) con la zona Sur (Calle Carretería). Creando una trama eficiente que alberga múltiples usos, y dotando al sistema urbano de espacios públicos para acoger actividades lúdicas.

### **3.2 LINEAS DE ACTUACIÓN Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ANALISIS DE EDIFICABILIDAD**

En primer lugar, y a fin de determinar el volumen edificable a ordenar, se toma como referencia la ordenación inicialmente planteada en la documentación de Propuesta del PGOU en vigor.

Respetando la edificación correspondiente a la bóveda y en base a las alineaciones establecidas por el planeamiento de aplicación, resultan una serie de parcelas netas; en base a estas y a su superficie se analiza la edificabilidad máxima resultante por aplicación directa de la ordenanza:



- A. máxima en c/ D. Rodrigo: p. baja + 2
- A. máxima en c/ Marqués de Valdecañas. Sector 1: p. baja + 2
- A. máxima en c/ Marqués de Valdecañas. Sector 2: p. baja + 3
- A. máxima calle de nueva creación ancho mayor de 16,5 m: p. baja + 5

De acuerdo con este análisis, resultan unas superficies edificables máximas que se corresponden con el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	TITULARIDAD	SUPERFICIE
A1 (B+3)	Equipamiento	Público	1.495,28
A2 (B+5)	Equipamiento	Público	193,08
Edificabilidad total equip. Público			1.688,36
B1(B+2)	Residencial	Privada	359,52
B2(B+5)	Residencial	Privada	4.904,10
B3(B+5)	Residencial	Privada	291,57
Edificabilidad total parcela B			5.555,19
C1(actual)	Equipamiento	Privada	1.684,92
C2(B+5)	Equipamiento	Privada	515,04
Edificabilidad total equipamiento privado			2.199,96
D1(B+2)	Residencial	Privada	946,30
D2(B+5)	Residencial	Privada	1.039,40
Edificabilidad total parcela C			1.985,70
Total edificabilidad privada			
B+D	Residencial	Privada	7.540,89
C	Equipamiento	Privada	2.199,96
Total Edif. Privada			9.740,85

Estas superficies resultan de la aplicación de la tabla prevista para las aperturas viarias recogida en el artículo 12.4.3 del PGOU y que sustituye al artículo 7º del PEPRI Centro original.

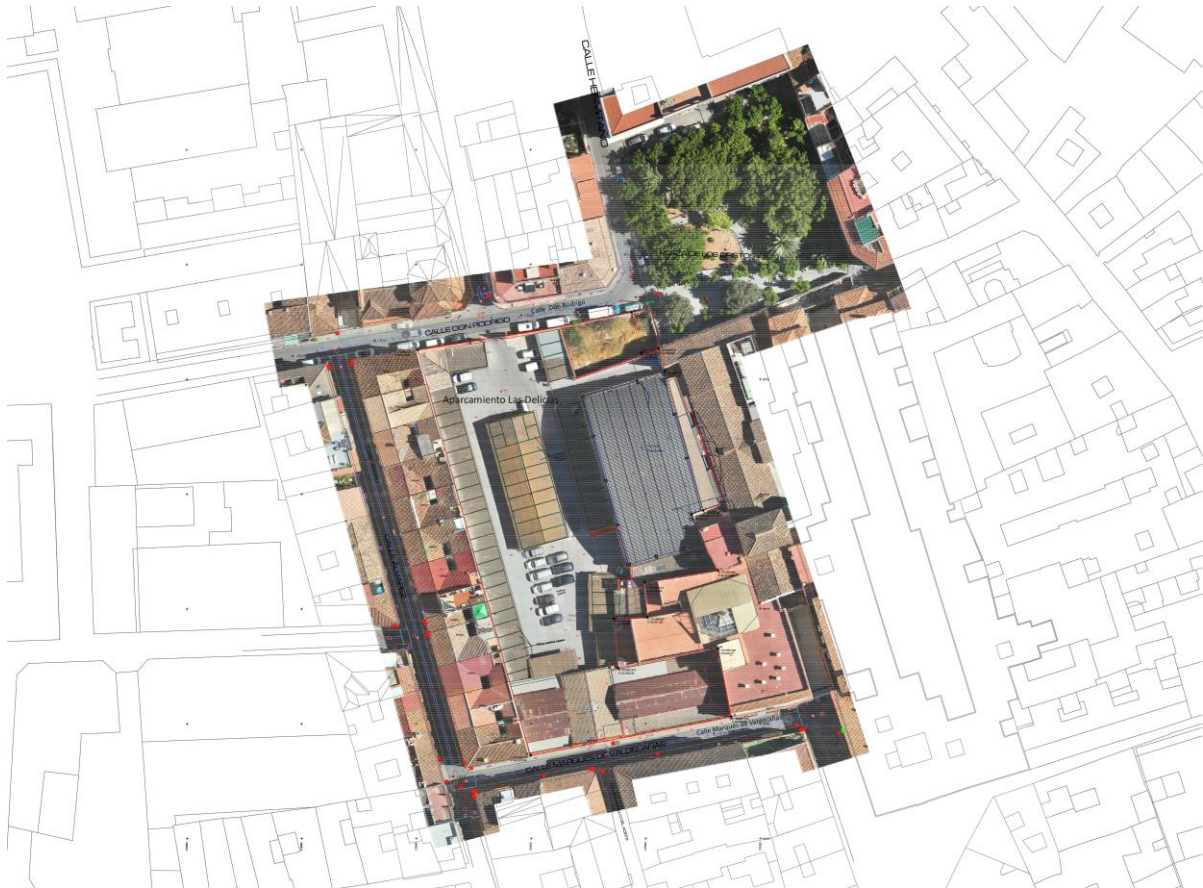
De acuerdo con este análisis y con la ordenación de volúmenes definitivamente planteada, la edificabilidad no agotada sobre rasante, en cualquiera de los casos, el proyecto de edificación podrá agotar esta diferencia al ajustar el cómputo de la superficie edificable con la deducción de patios, y contabilizando las superficies finalmente planteadas en los vuelos máximos establecidos, así como en planta sótano destinados a usos complementarios del hotel, de acuerdo con las condiciones de computabilidad establecidas en el planeamiento de aplicación.

### 3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS ATERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A través del estudio y análisis de las necesidades y deficiencias del ámbito, se proponen diferentes propuestas dando respuesta a este análisis. Estudiando la coherencia de las propuestas planteadas, determinando si implican una mejora en el modelo urbano existente. Verificando que el Avance del Plan se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que deben servirle de referencia.

### 3.3.1 ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste en conservar el ámbito tal y como se encuentra actualmente, por tanto, descartando la formulación de un nuevo planteamiento. Continuando el uso principal de aparcamiento exterior, totalmente desactualizado y manteniendo esta área con unos niveles de limpieza e higiene nada coherentes con la localización.



#### -Edificaciones a conservar

Con respecto a los bienes culturales a respetar, el templete y las columnas se conservan en su situación y estado original. Encontrándose al pasar el pórtico del muro de la calle Marqués de Valdecañas, rodeados de edificaciones antiguas en estado de conservación deficiente.

En el interior de la bóveda atirantada, se conserva el uso de aparcamiento en dos plantas. Con tráfico rodado en su interior, lo que contribuye a un mantenimiento continuo, un mayor desgaste y aumento de la suciedad ambiental debido a la emisión de gases de los vehículos.

### **-Tratamiento de cubiertas**

Actualmente en el ámbito las cubiertas están realizadas de chapa ondulada de fibrocemento, compuestos por uralita y otros materiales, y se encuentran en mal estado de conservación. Dichas estructuras presentan roturas, fisuras y degradación generalizada, lo que compromete su estabilidad y seguridad. Además, la uralita contiene fibras de amianto, material reconocido como nocivo para la salud humana al ser inhalado. Por estas razones, estas construcciones no solo carecen de valor arquitectónico, sino que representan un riesgo sanitario significativo.

### **-Red de comunicaciones**

La actuación se localiza en el centro histórico de Málaga, ámbito caracterizado por un elevado tránsito peatonal frente a un tráfico rodado de carácter local y restringido. En la actualidad, el espacio objeto del Plan Especial se destina a aparcamiento en superficie, lo que supone una discontinuidad en la red de comunicaciones urbanas y dificulta la adecuada relación entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo. Este uso genera una ocupación extensiva del espacio público por el vehículo privado, reduciendo la permeabilidad peatonal y la calidad de los itinerarios existentes.

### **-Sistema de espacios libres**

En el estado actual del área no se dispone de ningún espacio libre, toda la superficie se utiliza para el uso de aparcamiento en superficie. Siendo un emplazamiento sin lugares de paso o descanso para el peatón, teniendo un uso reservado exclusivamente al tráfico rodado.

### **-Equipamientos**

Junto a la actuación se encuentra la sala fundación Unicaja Maria Cristina, que ha sido renovada en 2025 y actualmente acoge gran cantidad de conciertos y eventos. Colindante también se encuentra la nueva escuela de negocios internacional ECC. Recién inaugurada en el año 2025, a la cual acuden cientos de estudiantes de diferentes países del mundo, atraídos por este nuevo complejo y su oferta educativa.

La zona también cuenta con gran número de cafeterías, bares y restaurantes. Con una oferta gastronómica variada tanto para turistas que visitan la ciudad, como para los vecinos que viven en el barrio. Y en la calle Don Rodrigo, encontramos el monasterio San Jose, restaurado en 1940 y perteneciente a las Carmelitas Descalzas.

## -Otros usos

El ámbito de actuación se inserta en una zona urbana plenamente consolidada del centro histórico de Málaga, caracterizada por una marcada mezcla de usos propia de un tejido urbano tradicional. Predominan los usos terciarios y comerciales en planta baja, combinados con uso residencial en plantas superiores, lo que genera una actividad continua a lo largo del día y refuerza el carácter dinámico del entorno.

En el área inmediata se localizan pequeños establecimientos comerciales de proximidad, tales como supermercados de reducida y media superficie, tiendas especializadas, comercios tradicionales y servicios orientados tanto a la población residente como a los visitantes. Este tipo de comercio contribuye a la vitalidad urbana y favorece una movilidad eminentemente peatonal, acorde con la estructura y escala del centro histórico.

Asimismo, en el entorno se ubican equipamientos de carácter público, destacando la Comisaría de la Policía Local de Málaga, que aporta un uso institucional relevante y refuerza la función administrativa y de servicio del área. La presencia de este equipamiento genera flujos diarios de usuarios y trabajadores, integrándose de forma natural en la dinámica urbana del barrio.

Imágenes del estado actual:





área e introduciendo a los visitantes al nuevo espacio público abierto.

Bajo la bóveda atirantada, se prevé la nueva creación de una edificación destinada al uso deportivo. Reutilizando este espacio cubierto para nuevas actividades que den un atractivo a la zona y un nuevo uso más acorde a la localización de este elemento. Situado en una zona privilegiada de la ciudad.

#### **-Tratamiento de cubiertas**

Las cubiertas de la nueva edificación tendrán los mismos materiales y tipología que las actuales en el casco antiguo de la ciudad de Málaga, es decir serán cubiertas de teja a cuatro aguas y sus aperturas serán tipo mansardas. Dando la mínima altura a esa última planta y homogeneizando la cubierta con el entorno.

En cuanto a la piscina situada en la planta cubierta, se colocará próxima al borde, respetando la distancia por normativa y creando un espacio de solárium en el resto de la zona transitable. Evitando las vistas desde la calle y creando los elementos adecuados para evitar caída de agua u otros objetos a la vía pública.

#### **-Red de comunicaciones**

El entorno presenta una intensa actividad urbana y una estructura viaria de sección reducida, propia del casco histórico, donde el espacio público adquiere un papel fundamental como soporte de los desplazamientos a pie y de la vida urbana.

En la situación actual, el suelo objeto de la actuación se destina a aparcamiento en superficie, configurándose como un uso que fragmenta el espacio urbano y dificulta la correcta articulación de la red de comunicaciones entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo.

Como alternativa a esta situación, se propone la transformación del aparcamiento en superficie en un aparcamiento subterráneo, permitiendo liberar el espacio en cota de rasante para usos peatonales y de estancia. Esta solución posibilita la reordenación de la movilidad en el entorno, mejora la accesibilidad y la conexión entre ambas vías y contribuye a minimizar el impacto del vehículo privado, favoreciendo una integración más adecuada del espacio público en un entorno de alto valor histórico y patrimonial.

### **-Sistema de espacios libres**

La alternativa propuesta tiene como objetivo principal la creación de una nueva plaza peatonal de uso público, concebida como un espacio libre de calidad que refuerza la red de espacios públicos del centro histórico de Málaga. Esta nueva plaza se configura como un ámbito de estancia, encuentro y tránsito peatonal, recuperando para la ciudadanía un espacio actualmente ocupado por vehículos y mejorando de forma significativa la calidad urbana del entorno.

Desde el punto de vista urbano y paisajístico, el sistema de espacios libres resultante contribuye a poner en valor el entorno histórico, creando un ámbito de estancia, relación y tránsito compatible con el carácter patrimonial de la zona. La ordenación propuesta permite la incorporación de zonas arboladas, mobiliario urbano y pavimentaciones adecuadas, consolidando un espacio público de calidad que actúa como elemento articulador del barrio y como complemento funcional de la Plaza de los Cristos.

La plaza peatonal se plantea como un elemento articulador de los recorridos urbanos, garantizando la continuidad peatonal entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo, y estableciendo una relación directa y fluida con la cercana Plaza de los Cristos. De este modo, se genera una secuencia de espacios libres conectados que refuerzan la permeabilidad del tejido urbano y consolidan un sistema continuo de plazas y ámbitos estanciales en el centro histórico.

### **-Equipamientos**

En esta primera alternativa se propone utilizar el espacio cubierto bajo la bóveda protegida para un uso deportivo. El nuevo equipamiento deportivo proyectado se integra de manera coherente en un ámbito urbano caracterizado por la diversidad de usos y la intensa actividad propia del centro histórico de Málaga. Su implantación responde a la necesidad de dotar al entorno de un equipamiento de proximidad que complemente los usos residenciales, comerciales y de servicios existentes, contribuyendo a equilibrar funcionalmente el área y a reforzar su carácter multifuncional.

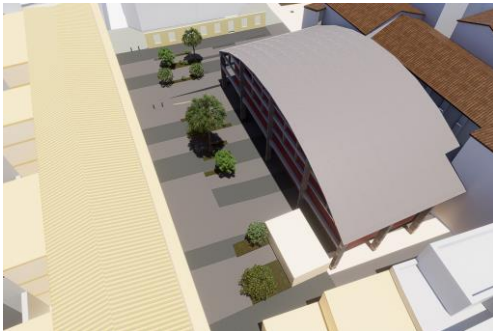
La presencia del equipamiento deportivo resulta especialmente compatible con los usos comerciales de pequeña escala, los servicios de proximidad y los equipamientos públicos del entorno, generando sinergias positivas y favoreciendo una utilización continuada del espacio urbano a lo largo del día. Asimismo, su localización junto a la nueva plaza peatonal potencia el carácter social y comunitario del ámbito, promoviendo la actividad al aire libre y el uso intensivo del espacio público como lugar de encuentro y relación.

Desde el punto de vista de la movilidad y la accesibilidad, el equipamiento se beneficia de la mejora de los itinerarios peatonales y de la conexión directa con la red de espacios libres, en especial con la Plaza de los Cristos, facilitando el acceso tanto a los usuarios del propio equipamiento como al resto de actividades del entorno. De este modo, el nuevo equipamiento deportivo se configura como un elemento dinamizador del área, plenamente integrado en la estructura urbana existente y compatible con el valor histórico, social y funcional del centro de la ciudad.

#### **-Otros usos**

El nuevo equipamiento deportivo se complementa de forma natural con los usos existentes en el entorno inmediato, entre los que destacan la Comisaría de la Policía Local de Málaga y la red de pequeños comercios y servicios de proximidad propios del centro histórico. La implantación de este equipamiento refuerza la actividad cotidiana del área, generando flujos de usuarios compatibles con los horarios y dinámicas del comercio local y contribuyendo a la vitalidad urbana del espacio público. Asimismo, su proximidad a un equipamiento institucional como la comisaría favorece un entorno seguro y bien integrado, mientras que la relación directa con la nueva plaza peatonal potencia la interacción entre usos, consolidando un ámbito urbano activo, diverso y equilibrado, acorde con el carácter multifuncional del centro de la ciudad.

#### **Imágenes de la alternativa 1:**



### 3.3.2 ALTERNATIVA 2

En la alternativa 2, al igual que en la 1, se propone la creación de un espacio público central con ajardinamiento, pero en este caso con una mayor proporción de espacio cubierto de vegetación, continuando la idea de parterres con arbolado de tamaño medio /pequeño, pero esta vez con mayor densidad. Continuando el entramado de la plaza de los Cristos, dando continuidad a esta zona de paseo y conectándolo con la calle Valdecañas.



#### -Edificaciones a conservar

Los bienes culturales a preservar, el templete y las columnas, se mantienen en esta alternativa en su situación original, garantizando su correcta integración en la ordenación propuesta y conservando a su alrededor un espacio libre suficiente que refuerza su presencia y valor patrimonial.

Estos elementos se localizan tras el pórtico del muro de la calle Marqués de Valdecañas, configurando un ámbito de acceso y recepción al nuevo espacio público.

La ordenación propuesta potencia su lectura urbana mediante la creación de un espacio abierto ajardinado que recuerda el antiguo uso de baños existente en esta zona, introduciendo a los visitantes en el nuevo ámbito peatonal y reforzando el carácter histórico y simbólico del lugar.

Bajo la bóveda atirantada, se plantea la creación de una edificación destinada a uso deportivo y cultural, reutilizando este espacio cubierto para albergar actividades complementarias que amplían el atractivo del ámbito. Esta combinación de usos permite adaptar el espacio a nuevas demandas sociales y culturales, poniendo en valor un elemento singular situado en una localización privilegiada dentro del centro histórico de la ciudad.

#### **-Tratamiento de cubiertas**

Las cubiertas de la nueva edificación, al igual que en la alternativa 1, tendrán los mismos materiales y tipología que las actuales en el casco antiguo de la ciudad de Málaga, es decir serán cubiertas de teja a cuatro aguas y sus aperturas serán tipo mansardas. Dando la mínima altura a esa última planta y homogeneizando la cubierta con el entorno.

En cuanto a la piscina situada en la planta cubierta, estará situada en el centro de la planta, creando desde la vista cenital un efecto “patio” mimetizándose con el entorno del centro histórico y utilizando tonalidades cromáticas similares a las de los edificios colindantes.

#### **-Red de comunicaciones**

El ámbito de actuación se inserta en un entorno de elevada actividad urbana y trama viaria de sección reducida, característica del casco histórico de Málaga, donde el espacio público desempeña un papel esencial como soporte de la movilidad peatonal y de la vida urbana.

En la situación actual, el uso de aparcamiento en superficie genera una fragmentación del espacio público y dificulta la correcta relación entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo, introduciendo dinámicas de tráfico rodado poco compatibles con el carácter peatonal del entorno.

Como alternativa, se propone la transformación del aparcamiento en superficie en un aparcamiento subterráneo, permitiendo liberar completamente la rasante para usos peatonales y estanciales. Esta solución posibilita una reordenación integral de la movilidad, mejora la accesibilidad y refuerza la conexión entre ambas vías, reduciendo la presencia del vehículo privado y favoreciendo

una integración más adecuada del espacio público en un entorno de alto valor histórico y patrimonial.

#### **-Sistema de espacios libres**

La Alternativa 2 prioriza la creación de una plaza peatonal ajardinada de uso público, concebida como un espacio libre de mayor carácter paisajístico que refuerza la red de espacios verdes y estanciales del centro histórico de Málaga. La nueva plaza recupera para la ciudadanía un ámbito anteriormente ocupado por vehículos, mejorando de forma notable la calidad ambiental y urbana del entorno.

Desde el punto de vista urbano y paisajístico, el sistema de espacios libres resultante pone especial énfasis en la incorporación de zonas verdes, arbolado y superficies permeables, generando un espacio de estancia más confortable y adaptado a las condiciones climáticas de la ciudad. Esta ordenación contribuye a poner en valor el entorno histórico, creando un ámbito de relación compatible con el carácter patrimonial del área.

La plaza se concibe igualmente como un elemento estructurante de los recorridos peatonales, asegurando la continuidad entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo y estableciendo una conexión directa con la cercana Plaza de los Cristos. De este modo, se consolida una secuencia de espacios libres conectados que refuerzan la permeabilidad del tejido urbano y el sistema de plazas del centro histórico.

#### **-Equipamientos**

En esta alternativa, el espacio cubierto bajo la bóveda protegida se destina a un uso mixto deportivo y cultural, ampliando las posibilidades de uso del equipamiento y reforzando su carácter integrador. Esta combinación funcional permite acoger actividades deportivas, culturales y sociales compatibles con el entorno histórico, adaptándose a diferentes franjas horarias y perfiles de usuarios.

El nuevo equipamiento se integra de forma coherente en un ámbito urbano caracterizado por la diversidad de usos y la intensa actividad propia del centro de Málaga, complementando los usos residenciales, comerciales y de servicios existentes. Su implantación contribuye a equilibrar funcionalmente el área y a reforzar su carácter multifuncional.

La relación directa con la plaza peatonal ajardinada potencia el carácter social del equipamiento, favoreciendo su uso como elemento dinamizador del espacio público. Asimismo, la

mejora de los itinerarios peatonales y la conexión con la red de espacios libres, en especial con la Plaza de los Cristos, facilitan la accesibilidad y refuerzan su integración en la estructura urbana existente.

#### -Otros usos

El equipamiento deportivo y cultural se complementa de manera natural con los usos presentes en el entorno inmediato, entre los que destacan la Comisaría de la Policía Local de Málaga y la red de pequeños comercios y servicios de proximidad propios del centro histórico. Esta coexistencia de usos favorece una actividad urbana continua y diversa, reforzando la vitalidad del ámbito.

La implantación del equipamiento genera flujos de usuarios compatibles con el funcionamiento del comercio local y contribuye a dinamizar el espacio público, especialmente en relación con la nueva plaza ajardinada. Asimismo, la proximidad a un equipamiento institucional refuerza la percepción de seguridad y la integración urbana del conjunto, consolidando un ámbito activo, equilibrado y coherente con el carácter multifuncional del centro de la ciudad.

Imágenes de la alternativa 2:



### 3.3.3 ALTERNATIVA 3

En la alternativa 3 el templete se desplaza al centro de la nueva plaza peatonal, dándole mayor protagonismo a los elementos conservados. La propuesta bajo la bóveda es de uso cultural y deportivo, para dar servicio y completar el nuevo espacio ajardinado peatonal creado.



#### -Edificaciones a conservar

En la Alternativa 3 se plantea una reinterpretación de la implantación de los elementos patrimoniales existentes, otorgando un papel central al templete, que se reubica en el corazón de la nueva plaza ajardinada. Esta nueva posición le confiere una mayor visibilidad y presencia urbana, convirtiéndolo en el principal hito espacial del ámbito y en el elemento organizador del espacio público circundante.

Las columnas históricas se mantienen en su emplazamiento original, preservando su relación con el pórtico del muro de la calle Marqués de Valdecañas y configurando, junto con el templete, una lectura coherente del pasado del lugar. La ordenación del espacio libre en torno a estos elementos garantiza su adecuada protección y puesta en valor, integrándolos de forma natural en la nueva configuración del ámbito.

Bajo la bóveda atirantada, se conserva la implantación del edificio destinado a uso deportivo y cultural, manteniendo la reutilización de este espacio cubierto para actividades contemporáneas. Esta solución permite reforzar el carácter singular del conjunto, adaptando un elemento existente a nuevas funciones compatibles con su localización y valor urbano.

#### **-Tratamiento de cubiertas**

Las cubiertas de la nueva edificación, al igual que las alternativas anteriores, tendrán los mismos materiales y tipología que las actuales en el casco antiguo de la ciudad de Málaga, es decir serán cubiertas de teja a cuatro aguas y sus aperturas serán tipo mansardas. Dando la mínima altura a esa última planta y homogeneizando la cubierta con el entorno.

En cuanto a la piscina situada en la planta cubierta, estará situada en el centro de la planta, creando desde la vista cenital un efecto “patio” mimetizándose con el entorno del centro histórico y utilizando tonalidades cromáticas similares a las de los edificios colindantes. Pero en este caso contando con una cubierta porticada que continúa este efecto y arroja sombra a esta zona.

#### **-Red de comunicaciones**

El área de actuación se sitúa en un sector del centro histórico caracterizado por una elevada intensidad de uso y una red viaria de escala reducida, en la que los desplazamientos peatonales adquieren un protagonismo prioritario frente al tráfico rodado.

El uso actual del ámbito como aparcamiento en superficie supone una ocupación extensiva del espacio público que dificulta la continuidad de los recorridos peatonales y debilita la relación funcional entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo, introduciendo dinámicas poco acordes con el carácter del entorno.

La Alternativa 3 mantiene la solución de aparcamiento bajo rasante, liberando completamente la superficie para usos peatonales y estanciales. Esta reorganización de la movilidad favorece una mayor permeabilidad urbana, mejora la accesibilidad entre ambas vías y reduce de forma significativa la incidencia del vehículo privado, reforzando la coherencia del espacio público en un entorno de alto valor histórico y patrimonial.

### **-Sistema de espacios libres**

El eje principal de esta alternativa es la configuración de una plaza peatonal ajardinada de carácter central, organizada en torno al templete como elemento singular y representativo. La plaza se concibe como un espacio abierto, verde y accesible, destinado tanto al tránsito como a la estancia, reforzando la calidad ambiental y paisajística del ámbito.

La presencia del templete en posición central estructura el diseño del espacio libre, generando una disposición radial de los recorridos y de las áreas ajardinadas que potencia su percepción y uso como punto de referencia urbano. La incorporación de vegetación, arbolado y elementos de sombra contribuye a crear un espacio confortable y adecuado al clima, favoreciendo su uso continuado a lo largo del día.

La nueva plaza se integra plenamente en la red de espacios públicos del centro histórico, garantizando la conexión peatonal entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo, estableciendo una relación directa con la Plaza de los Cristos. Esta continuidad refuerza la estructura de espacios libres del entorno y consolida una secuencia urbana de plazas y ámbitos estanciales interconectados.

### **-Equipamientos**

El espacio situado bajo la bóveda protegida mantiene su destino como equipamiento de uso deportivo y cultural, configurándose como un elemento complementario al espacio libre superior. Su implantación permite diversificar las actividades del ámbito, incorporando funciones que amplían la oferta de servicios y equipamientos del centro histórico.

Este equipamiento se inserta de manera equilibrada en un contexto urbano de usos mixtos, contribuyendo a reforzar la actividad diaria del entorno y a generar sinergias con los usos residenciales, comerciales y de servicios existentes. La proximidad a la plaza ajardinada potencia su carácter abierto y accesible, facilitando su integración en la dinámica urbana.

La mejora de la red peatonal y la continuidad de los recorridos urbanos favorecen un acceso cómodo y directo al equipamiento, consolidándolo como un foco de actividad compatible con el valor histórico y social del área.

#### **-Otros usos**

La implantación del equipamiento deportivo y cultural se articula de forma armónica con los usos presentes en el entorno inmediato, entre los que se incluyen la Comisaría de la Policía Local de Málaga y el tejido de comercio local y servicios de proximidad característico del centro de la ciudad.

La coexistencia de estos usos contribuye a mantener un elevado nivel de actividad urbana, generando un espacio público vivo y seguro. La nueva plaza ajardinada, con el templete como elemento central, actúa como punto de encuentro y transición entre las distintas funciones, reforzando la cohesión del ámbito y consolidando un entorno urbano diverso, equilibrado y plenamente integrado en la estructura funcional del centro histórico.

Imágenes alternativa 3:



### 3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La Alternativa 3 se considera la solución más adecuada al ofrecer una ordenación más equilibrada y cualitativa del espacio público, priorizando la creación de una plaza peatonal ajardinada de carácter central y dotándola de un elemento simbólico claramente reconocible. La ubicación del templete en el centro de la plaza lo convierte en un hito urbano y visual, mejorando su percepción, facilitando su lectura histórica y otorgándole el protagonismo que, por su valor patrimonial, merece dentro del conjunto.

Desde el punto de vista urbano y funcional, esta alternativa presenta una mejor estructuración del sistema de espacios libres, ya que el templete actúa como elemento organizador del diseño de la plaza y de los recorridos peatonales. Esta disposición favorece una mayor claridad espacial, mejora la orientación de los usuarios y refuerza la continuidad de los itinerarios entre las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo, así como su conexión con la Plaza de los Cristos, consolidando una red de espacios públicos más coherente y legible.

En términos paisajísticos y ambientales, la Alternativa 3 permite una puesta en valor más efectiva del espacio libre, al combinar una mayor superficie ajardinada con un diseño centrado en la estancia, el confort climático y la calidad del espacio público. La centralidad del templete, rodeado de vegetación y zonas estanciales, genera un ámbito más atractivo y representativo, favoreciendo su uso cotidiano por parte de residentes y visitantes y reforzando el carácter cívico del nuevo espacio.

Por último, esta alternativa mantiene la compatibilidad y complementariedad de usos planteada en las propuestas anteriores, integrando de forma adecuada el equipamiento deportivo y cultural bajo la bóveda y su relación con los usos existentes en el entorno. De este modo, la Alternativa 3 logra un equilibrio óptimo entre conservación patrimonial, funcionalidad urbana y mejora del espacio público, configurándose como la opción que mejor responde a los objetivos del Plan Especial y a las necesidades del centro histórico de Málaga.

### 3.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.5.1 Integración y articulación con la ciudad existente

La Alternativa 3 se plantea como una solución plenamente integrada en la estructura urbana del centro histórico de Málaga, respetando las preexistencias patrimoniales y reforzando la continuidad del tejido urbano consolidado. La ordenación propuesta parte de una lectura atenta del

entorno, caracterizado por una trama densa y una intensa actividad peatonal, en la que el espacio público adquiere un papel fundamental como elemento articulador de la vida urbana.

La creación de una plaza peatonal ajardinada, organizada en torno a un elemento central reconocible como el templete, contribuye a mejorar la legibilidad del espacio urbano y a consolidar un nuevo punto de referencia dentro del sistema de espacios públicos del centro. Esta configuración favorece una relación clara y directa con las calles Marqués de Valdecañas y Don Rodrigo, reforzando la permeabilidad y la conectividad del ámbito. Y rescatando la fachada de la sala de conciertos Maria Cristina, actualmente oculta tras construcciones antiguas de ningún valor.

La propuesta permite, asimismo, una integración eficaz con la red de espacios públicos existente, estableciendo una continuidad funcional y visual con la cercana Plaza de los Cristos. La secuencia de espacios libres resultante potencia los recorridos peatonales y refuerza la cohesión urbana, facilitando el tránsito fluido entre distintos ámbitos del centro histórico.

Desde el punto de vista de la movilidad, la solución adoptada reduce de forma significativa la presencia del vehículo privado en superficie, favoreciendo un modelo de desplazamiento más acorde con las características del entorno. La reorganización de la movilidad y la mejora de la accesibilidad contribuyen a una integración más sostenible y respetuosa con el carácter histórico y patrimonial del ámbito.

### **3.5.2 Espacios libres**

La Alternativa 3 prioriza la generación de un sistema de espacios libres de alta calidad, centrado en la creación de una plaza peatonal ajardinada concebida como espacio de estancia, encuentro y relación. Este nuevo espacio público recupera para la ciudadanía un ámbito anteriormente ocupado por el tráfico y el estacionamiento, mejorando de manera sustancial la calidad urbana del entorno.

El diseño de la plaza se estructura en torno al templete, ubicado en una posición central, lo que permite organizar los recorridos y áreas estanciales de manera clara y ordenada. La presencia de este elemento patrimonial como hito central refuerza la identidad del lugar y contribuye a la puesta en valor del conjunto, integrando historia y espacio público contemporáneo.

La incorporación de zonas verdes, arbolado y superficies permeables mejora las condiciones ambientales del ámbito, favoreciendo el confort climático y el uso prolongado del espacio a lo largo

del día. La ordenación paisajística propuesta refuerza el carácter ajardinado de la plaza y su función como pulmón urbano dentro del centro histórico.

La plaza se integra de forma natural en la red de espacios libres del entorno, garantizando la continuidad peatonal entre las calles colindantes y su conexión con la Plaza de los Cristos. De este modo, se consolida un sistema continuo de espacios públicos que refuerza la estructura urbana y potencia la movilidad peatonal en el centro de la ciudad.

### 3.5.3 Equipamientos

La Alternativa 3 mantiene la implantación de un equipamiento bajo la bóveda existente, destinándolo a un uso deportivo y cultural que complementa la oferta de servicios del centro histórico. Esta solución permite reutilizar un espacio cubierto singular, adaptándolo a nuevas funciones compatibles con su localización y valor urbano.

La combinación de usos deportivos y culturales amplía el abanico de actividades posibles, favoreciendo una utilización diversa y continuada del equipamiento. Su proximidad a la plaza peatonal ajardinada potencia su carácter abierto y accesible, reforzando la relación entre equipamiento y espacio público.

El equipamiento se integra de manera coherente con los usos residenciales, comerciales y de servicios del entorno, generando sinergias positivas y contribuyendo a la dinamización del ámbito. La coexistencia de estos usos refuerza el carácter multifuncional del centro histórico y favorece una mayor vitalidad urbana.

Desde el punto de vista de la accesibilidad, la mejora de los itinerarios peatonales y la conexión directa con la red de espacios libres facilitan el acceso al equipamiento, consolidándolo como un elemento estructurante del ámbito. De este modo, la Alternativa 3 ofrece una solución equilibrada que combina espacio público de calidad, equipamientos funcionales y una integración respetuosa con el entorno histórico de Málaga.

### 3.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación de volúmenes de esta parcela se corresponde con el análisis volumétrico estudiado para el cálculo de la edificabilidad. Queda a la decisión municipal el desarrollo del proyecto de esta edificación adecuado a este estudio, o bien a plantear, como sería deseable, aperturas en planta baja para la conexión peatonal de la plaza de los Cristos con la plaza de nueva apertura, situando parte del volumen edificable en planta sótano -1.

- Limitar la altura máxima de la edificación a planta baja más cuatro plantas, y en una pequeña franja, con la que además garantizamos la no generación de medianeras vistas, al retranquearse en todo su perímetro de las medianeras de la actuación, a excepción de dos núcleos de comunicaciones verticales, que se deberán tratar como fachadas en los proyectos de edificación.

El esquema de los volúmenes se define en los planos adjuntos. Se han planteado de tal manera que esta fachada no se alinea en todas sus plantas, buscando un juego volumétrico más acorde con la trama histórica.

- Toda la plaza de nueva creación se plantea de uso peatonal, aunque deberá ser proyectada con capacidad para el acceso de vehículos de asistencia y contra incendios. La cota de nivelación partirá desde la calle Marques de Valdecañas, situada a la cota +8,15, con una ligera rampa, hasta alcanzar en la zona central la cota +8,50, terminando en su conexión con la calle Don Rodrigo en la cota +8,70.

- Se concretan en este estudio la situación de una cabina de salida del aparcamiento público en la zona de la plaza pública. Este módulo, que será principalmente acristalado, albergará ascensores y escalera de acceso, así como conducto de ventilación y se ajustará a la situación y dimensiones máximas establecidas en el plano de ordenación de volumen.

### 3.7 CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta se corresponde con el siguiente cuadro de parcelación:

PARCELACIÓN			
Parcela	USO	TITULARIDAD	SUPERFICIE
A	Residencial	Privada	556,41 m <sup>2</sup>
B	Residencial	Privada	1269,70m <sup>2</sup>
C	Equipamiento	Privada	820,86 m <sup>2</sup>
Total suelo Privado			2646,97 m <sup>2</sup>
D	Equipamiento	Público	405,97m <sup>2</sup>
Cesión Vjarío		Público	1043,02 m <sup>2</sup>
Total cesiones			1448,99 m <sup>2</sup>
Total Sector			4095,96 m <sup>2</sup>

### 3.8 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

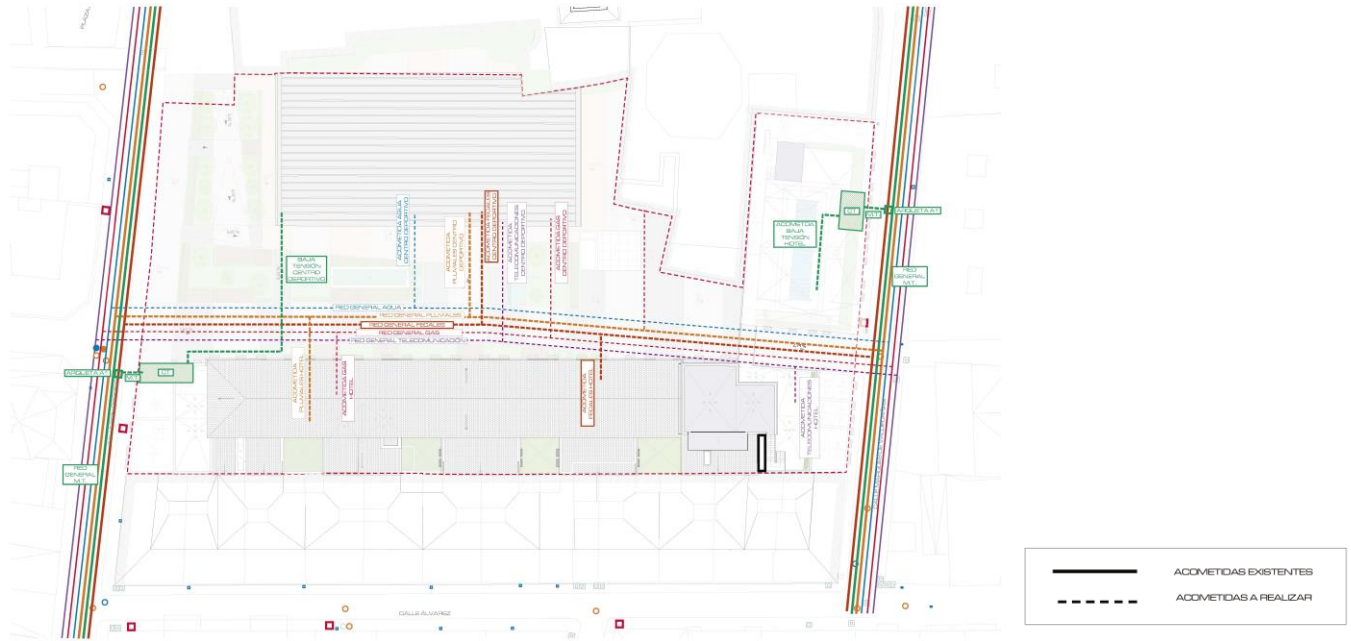
La propuesta contempla la dotación de las infraestructuras necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los usos previstos, asegurando el suministro adecuado a los nuevos espacios públicos y equipamientos proyectados. A tal efecto, la actuación se apoya en las redes de servicios existentes en el entorno, propias de un ámbito urbano consolidado del centro histórico de Málaga, lo que permite una integración eficiente y racional de las nuevas instalaciones.

Las conexiones a las redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones se realizarán a partir de las infraestructuras actualmente en servicio, adaptándolas a las nuevas demandas derivadas de la actuación. Esta solución permite optimizar los recursos existentes, minimizando las afecciones al entorno urbano y reduciendo la necesidad de nuevas infraestructuras exteriores al ámbito de actuación.

Dentro del propio ámbito se proyectará la infraestructura complementaria necesaria para la distribución interior de los servicios, garantizando su correcto dimensionado y funcionamiento conforme a la normativa técnica vigente. Estas instalaciones se integrarán de forma ordenada y compatible con el diseño del espacio público y de los equipamientos, evitando interferencias con los recorridos peatonales y con los elementos patrimoniales existentes.

En conjunto, la solución adoptada asegura la viabilidad técnica de la propuesta, permitiendo el adecuado abastecimiento de los nuevos usos y contribuyendo a una implantación eficiente y sostenible de las infraestructuras, en coherencia con el carácter urbano, histórico y funcional del ámbito de actuación.

Esquema de conexiones de infraestructura:



## **4. GESTION URBANISTICA**

### **4.1 DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION**

Ala vista de las características del ámbito, el tamaño de la actuación y la estructura de la propiedad, se estima plantear el desarrollo en una única unidad de ejecución.

### **4.2 SISTEMA DE ACTUACION**

El sistema de actuación para la gestión del ámbito será por compensación, como está previsto en el PGOU. Para ello se constituirá la correspondiente Junta de Compensación.

### **4.3 RELOCALIZACION DE USOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES**

El desarrollo de sector conlleva la necesidad de traslado o extinción de actividades que actualmente se desarrollan en el ámbito delimitado por la actuación.

En concreto, actualmente el sector se encuentra destinado a aparcamientos en superficie, considerándose esta una actividad incompatible con la ordenación proyectada. Este uso se considera que es posible su relocalización en el ámbito del sector, concretamente en niveles de aparcamiento bajo rasante.

Málaga, marzo de 2026

Fdo. Juan Ramon Montoya Molina  
Arquitecto Colegiado nº 345

## **5. LISTADO DE PLANOS**

### Planos de Información

- PE-01 Situación
- PE-02 Situación Plan General
- PE-03 Situación PEPRI Centro
- PE-04 Afecciones de servidumbre aeronáutica
- PE-05 Afecciones de servidumbre acústica
- PE-06 Situación, Delimitación y área de Actuación
- PE-07 Topográfico con ortofoto
- PE-08 Infraestructuras y servicios existentes
- PE-09 Estructura de Propiedad
- PE-10 Estructura de Propiedad con Ortofoto
- PE-11 Edificaciones afectadas y elementos existentes en el terreno
- PE-12 Edificaciones existentes
- PE-13 Edificaciones existentes imágenes
- PE-14 Edificaciones existentes Alzados Secciones I
- PE-15 Edificaciones existentes Alzados Secciones II
- PE-16 Edificaciones afectadas a conservar Bóveda
- PE-17 Edificaciones afectadas a conservar Muro Templete

### Planos de Ordenación

- PE-18 Ordenación según PGOU
- PE-19 Alineaciones y Alturas PGOU
- PE-20 Estudio cálculo Edificabilidad Privada
- PE-21 Propuesta de utilización de espacio público Sobre Rasante
- PE-22 Propuesta de utilización de espacio público Bajo Rasante

### Planos Alternativa 1

- PE-23 Ordenación Propuesta - Alternativa 1
- PE-24 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Planta Baja
- PE-25 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Planta Primera
- PE-26 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Planta Segunda
- PE-27 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Planta Tercera
- PE-28 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Planta Cuarta
- PE-29 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Planta Cubierta
- PE-30 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Plantas Sótano
- PE-31 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 1 - Alzados y secciones
- PE-32 Propuesta diseño espacio público - Alternativa 1
- PE-33 Propuesta diseño piscina - Alternativa 1

### Planos Alternativa 2

- PE-34 Ordenación Propuesta - Alternativa 2
- PE-35 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 2 - Planta Baja
- PE-36 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Planta Primera
- PE-37 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Planta Segunda
- PE-38 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Planta Tercera
- PE-39 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Planta Cuarta
- PE-40 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Planta Cubierta
- PE-41 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Plantas Sótano
- PE-42 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 2 - Alzados y secciones
- PE-43 Propuesta plaza - Alternativa 2

- PE-44 Propuesta diseño piscina - Alternativa 2
- Planos Alternativa 3
  - PE-45 Ordenación Propuesta - Alternativa 3
  - PE-46 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 3 - Planta Baja
  - PE-47 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 3 - Planta Primera
  - PE-48 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 3 - Planta Segunda
  - PE-49 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 3 - Planta Tercera
  - PE-50 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 3 - Planta Cuarta
  - PE-51 Estudio Volumétrico de la Propuesta- Alternativa 3 - Planta Cubierta
  - PE-52 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 3 - Plantas Sótano
  - PE-53 Estudio Volumétrico de la Propuesta - Alternativa 3 - Alzados y secciones
  - PE-54 Propuesta plaza - Alternativa 3
  - PE-55 Propuesta diseño piscina - Alternativa 3

## 6. ANEJOS

### 6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL EXPEDIENTE Y AUTORIZACIÓN



**ES COPIA SIMPLE  
ELECTRONICA**

**MIGUEL OLMEDO MARTÍNEZ  
NOTARIO**

C/. Hilería, Nº 5 - 2º  
☎ 952 280 394 📠 952 280 296  
29007 - MÁLAGA

**«ESCRITURA DE PODER ESPECIAL**

**NÚMERO TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO. ----**

En MÁLAGA, mi residencia, a treinta de julio de  
dos mil veinticuatro. -----

Ante mí, **MIGUEL OLMEDO MARTÍNEZ**, Notario del  
Ilustre Colegio de Andalucía. -----

**COMPARECE:** -----

**DON AGUSTÍN CABEZAS ESPEJO**, mayor de edad,  
casado, empresario, con domicilio en calle Pintor  
Francisco Boigas 22, Málaga 290000, y con D.N.I.-  
N.I.F. número 33.353.834-Q. -----

IDENTIFICO al Sr. compareciente mediante su  
documento nacional de identidad reseñado, que me ha  
exhibido. -----

**INTERVIENE:** -----

En nombre y representación de la Compañía  
mercantil de nacionalidad española denominada  
**GESTIONPARK MÁLAGA, S.L.**, domiciliada en Málaga,  
calle Don Rodrigo, número 3 (C.P. 29008), dedicada  
a la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta

propia (C.N.A.E. 6810) y con C.I.F. número **B-93.102.176**. Fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 29 de noviembre de 2010 por el Notario de esta ciudad Don Miguel Olmedo Martínez, bajo el número 3.206 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en el tomo 4862, libro 3770, folio 50, hoja MA-108558.-----

El **señor Cabezas** ejerce esta representación y se encuentra facultado para el otorgamiento de la presente de la escritura en méritos de la escritura de constitución antes identificada, copia auténtica de la cual he tenido a la vista.-----

Me asegura el **señor Cabezas** que la representación con la que actúa no le ha sido revocada, limitada ni suspendida, así como que tampoco han variado la capacidad y circunstancias de su representada.-----

**VIGENCIA DE NIF:** Procedo a realizar la consulta telemática de la lista de números de identificación fiscal revocados, de conformidad con lo previsto en la normativa tributaria, cuyo resultado dejo incorporado a la presente.-----

**TITULARIDAD REAL:** A fin de dar cumplimiento a la



obligación de identificación de los titulares reales de personas jurídicas, establecida en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril, hago contar que he realizado la consulta de titular Real, a través de la opción correspondiente de la sección Gestión de Trámites de la plataforma SIGNO (sistema Integrado de Gestión del Notariado en la que consta reseñada la identidad de los socios titulares reales de la entidad otorgante, cuyo contenido ratifica en este acto el compareciente.-----

Por lo que yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la reseñada Ley.-----

Tiene, a mi juicio, capacidad suficiente para este acto, y a tal efecto,-----

**OTORGA:** -----

**ÚNICO.-** Que en la representación que ostenta, Da y confiere **PODER ESPECIAL** a favor de la Compañía mercantil de nacionalidad española denominada

**YURBBAN MÁLAGA, S.L.**, dedicada a la gestión, organización, control y administración por cuenta ajena y/o por cuenta propia de negocios de alojamiento (C.N.A.E. 5520), con domicilio social en Barcelona, Via Laietana, número 45, planta 6ª puerta 1ª (C.P. 08003), y con C.I.F. número B-19.731.975, a fin de que, mediante cualquiera de sus representantes legales, en nombre y representación de GESTIONPARK MÁLAGA, S.L., pueda ejercitar las facultades que se dirán, con referencia única y exclusivamente a la finca que se identifica a continuación:-----

**FINCA:**-----

**1, Descripción registral:** *"URBANA.- Edificio que antes fue establecimiento de baños llamado de las Delicias, sito en la calle Marqués de Valdecañas número 4 de la ciudad de Málaga, linda al frente o levante con la calle de situación por la derecha saliendo al sur, con la parte trasera de las casas de en la calle Álvarez, señaladas con los números dos, cuatro, seis, ocho, diez, doce, catorce, dieciséis, dieciocho, veinte, veintidós y veinticuatro, que respectivamente pertenecen hoy a don Antonio López Alcolea, Don Enrique Dava de Casas,*



*doña victoria de las Penas Alonso, doña Francisca González Barba, don Fernando León Chacón, D. José Sáez, doña Amparo Herrera Molina, doña Concepción Águila de la Rosa, don Blas Power del Rosario, don Antonio Urbano Guisado, Don Carlos Cuervos Alonso y don Manuel Chaparro Caro, Por la izquierda al norte, con el conservatorio oficial de música, y por la espalda al oeste con la Calle don Rodrigo por donde tiene portón de entrada y casa número once, propiedad de D. José Carmona Palomeque donde estaba instalado el garaje Carmona".*-----

**2, Inscripción registral:** La finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, en el tomo 1.916, libro 976, folio 74, **finca número 1.428/RR.**-----

**3, Referencia catastral:** La finca tiene la referencia catastral 3054102UF7635S0001RO.-----

**FACULTADES:**-----

Las facultades que el apoderado podrá ejercitar en nombre y representación de **GESTIONPARK MÁLAGA,**

**S.L.** son las que se relacionan a continuación:-----

**1ª**, Representar a la sociedad poderdante ante el Ayuntamiento de Málaga, ante el Catastro, ante la Junta de Andalucía y ante el Registro de la Propiedad.-----

**2ª**, Todas aquellas facultades que la legislación urbanística atribuye a los propietarios en la tramitación de Estudios de Detalle, Planes de Mejora Urbana, Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.-----

**3ª**, Todas aquellas facultades que la legislación urbanística atribuye a los propietarios en los procedimientos de gestión urbanística que deban desarrollarse por los sistemas de compensación o de cooperación, pudiendo, a tal efecto, otorgar y firmar toda clase de documentos públicos o privados, redactar y tramitar la inscripción de las Bases y Estatutos, constituir la Junta de Compensación o adherirse a ella, asistir a reuniones y realizar cualquier gestión, trámite, reclamación, alegación o recurso ante la Junta de Compensación que se constituya o ante las Administraciones Públicas competentes, y tramitar la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.-----



**4<sup>a</sup>**, Ocupar cualquier cargo en el órgano rector de la Junta de Compensación.-----

**5<sup>a</sup>**, Todas aquellas facultades que la legislación urbanística atribuye a los propietarios en la tramitación de segregaciones o parcelaciones y de los expedientes para la obtención de licencias municipales de segregación o de parcelación, y de obras de demolición y de construcción de edificios de obra nueva.-----

**6<sup>a</sup>**, Todas aquellas facultades que la normativa atribuye a los propietarios en la tramitación de expedientes o procedimientos de rectificación de descripción catastral de la finca, y de inscripción registral de excesos o rectificación de superficie, a los efectos de dejar constancia de la superficie real de la finca, otorgando los documentos públicos o privados que sean convenientes o necesarios, en particular de complemento, aclaración, rectificación o subsanación.-----

Y todo lo anterior, aunque en el ejercicio de

las facultades reseñadas se incurriese en alguna de las figuras jurídicas de autocontratación, múltiple representación, o existiesen intereses coincidentes o contrapuestos.-----

Este apoderamiento no incluye ninguna facultad dispositiva sobre la finca ante indicada.-----

**TRATAMIENTO Y PROTECCIÓN DE DATOS.**-----

El Notario es el Responsable del tratamiento de los datos que se derivan de este documento público y tiene por finalidad su otorgamiento y facturación.

-----  
La base legal del tratamiento es el ejercicio de la fe pública notarial en virtud de la Ley del Notariado y es necesario para el otorgamiento del documento.-----

Así mismo el notario actúa en calidad de encargado de tratamiento en relación al protocolo notarial cuyo Responsable de Tratamiento es la Dirección General de los Registros y el Notariado con la finalidad de archivo de los documentos públicos del notariado y de colaboración de las Administraciones Públicas.-----

Los datos de facturación se conservarán hasta que prescriban las obligaciones fiscales. En



relación al protocolo los datos se conservarán como  
archivo público de manera indefinida.-----

Esta oficina notarial tiene designado un  
Delegado de Protección de Datos: Bufete Moreno-  
Torres, S.L.P [dpd@bufetemorenotorres.com](mailto:dpd@bufetemorenotorres.com), teléfono:  
976301871 y la siguiente dirección: Paseo Pamplona  
nº1, 7ºA, 50004 Zaragoza.-----

Los datos se comunicarán a las Administraciones  
Públicas, al Colegio Notarial de Andalucía o al  
Consejo General del Notariado cuando exista norma  
legal que lo ampare.-----

Usted tiene reconocido el derecho de acceso,  
derecho de rectificación o supresión o la limitación  
de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento. Puede  
ejercitar sus derechos ante el Delegado de  
protección de datos aportando copia escaneada de su  
DNI y mediante correo a la cuenta anteriormente  
indicada o carta certificada a la atención del  
Delegado de Protección de datos.-----

Le hacemos notar que respecto del protocolo

tales derechos tienen una serie de limitaciones por razón de su finalidad característica de archivo.--

Los notarios han adoptado de común acuerdo las medidas de seguridad para proceder al tratamiento de sus datos en los términos del artículo 26 del RGPD.

Se le reconoce, igualmente, el derecho a poner una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos como interesado.-----

#### **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**

Leo a la compareciente la presente escritura, y una vez enterada de ella, la aprueba, consiente y firma.- Y Yo, el Notario, DOY FE: Del contenido de este instrumento público, que previo cumplimiento de las formalidades legales, signo, firmo, rubrico y sello, así como de quedar extendido el mismo en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los cuatro anteriores correlativos en orden, de la misma serie.-----

Está la firma del compareciente. Signado. MIGUEL OLMEDO MARTÍNEZ. Rubricado y sellado.-----

#### **ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA**

(con valor meramente informativo)

## 6.2 ANÁLISIS DE POTENCIABILIDAD ARQUEOLÓGICA

---

# **ANÁLISIS DE POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA Y PROPUESTA DE ACTUACIONES EN C/ DON RODRIGO, 3 (GARAJE DELICIAS).**

---

**“ARRABAL DE FONTANALLA”  
(YACIMIENTO PGOU N° 76).  
MÁLAGA.**

---

**REDACTOR: JOSÉ MARÍA TOMASSETTI GUERRA (ARQUEÓLOGO)**

**PROMOTOR: CASTMOR INVERSIONS S. L.**

**AGOSTO DE 2023**

---

**ARQUEOTECTURA, ESTUDIOS DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO S. L.**  
Apartado de Correos nº 307, 29692-Manilva (Málaga)  
CIF: B72007172

[www.arqueotectura.com](http://www.arqueotectura.com)  
[info@arqueotectura.com](mailto:info@arqueotectura.com)  
tfno. 671083204

---



## **ANÁLISIS DE POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA Y PROPUESTA DE ACTUACIONES EN C/ DON RODRIGO, 3 (GARAJE DELICIAS).**

### **ÍNDICE**

---

- I. Introducción.**
- II. Análisis histórico.**
- III. Análisis arqueológico.**
- IV. Análisis de protecciones.**
- V. Síntesis sobre potencialidad arqueológica.**
- VI. Propuesta de actuaciones.**
- VII. Referencias bibliográficas.**
- VIII. Planimetría.**



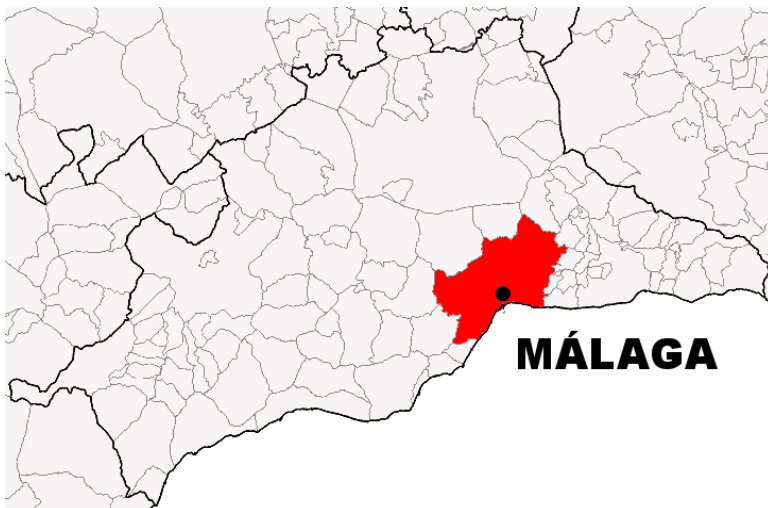
## I. INTRODUCCIÓN.

---

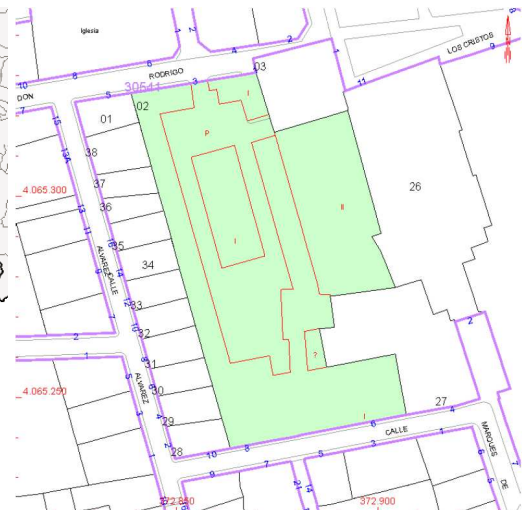
Se redacta el presente informe por encargo de Castmor Inversions S. L., sociedad promotora de las obras en la parcela del Parking Delicias de Málaga, calle Don Rodrigo nº 3, representada por D. Daniel Castilla Mora.

El arquitecto D. Juan Ramón Montoya Molina está al frente del estudio de arquitectura encargado de la dirección facultativa, Montoya Molina S. L. P., que dirige el diseño arquitectónico a desarrollar.

La parcela sometida a diagnóstico, con fachada principal (norte) a calle Don Rodrigo nº 3, se corresponde con la catastral 3054102UF7635S0001RO, de 3.850 m<sup>2</sup> en total según la oficina del Catastro. Por el sur tiene fachada sin acceso a la calle Marqués de Valdecañas, mientras que a este y oeste limita con otras parcelas urbanas de la misma manzana.



**UBICACIÓN EN EL MAPA PROVINCIAL**

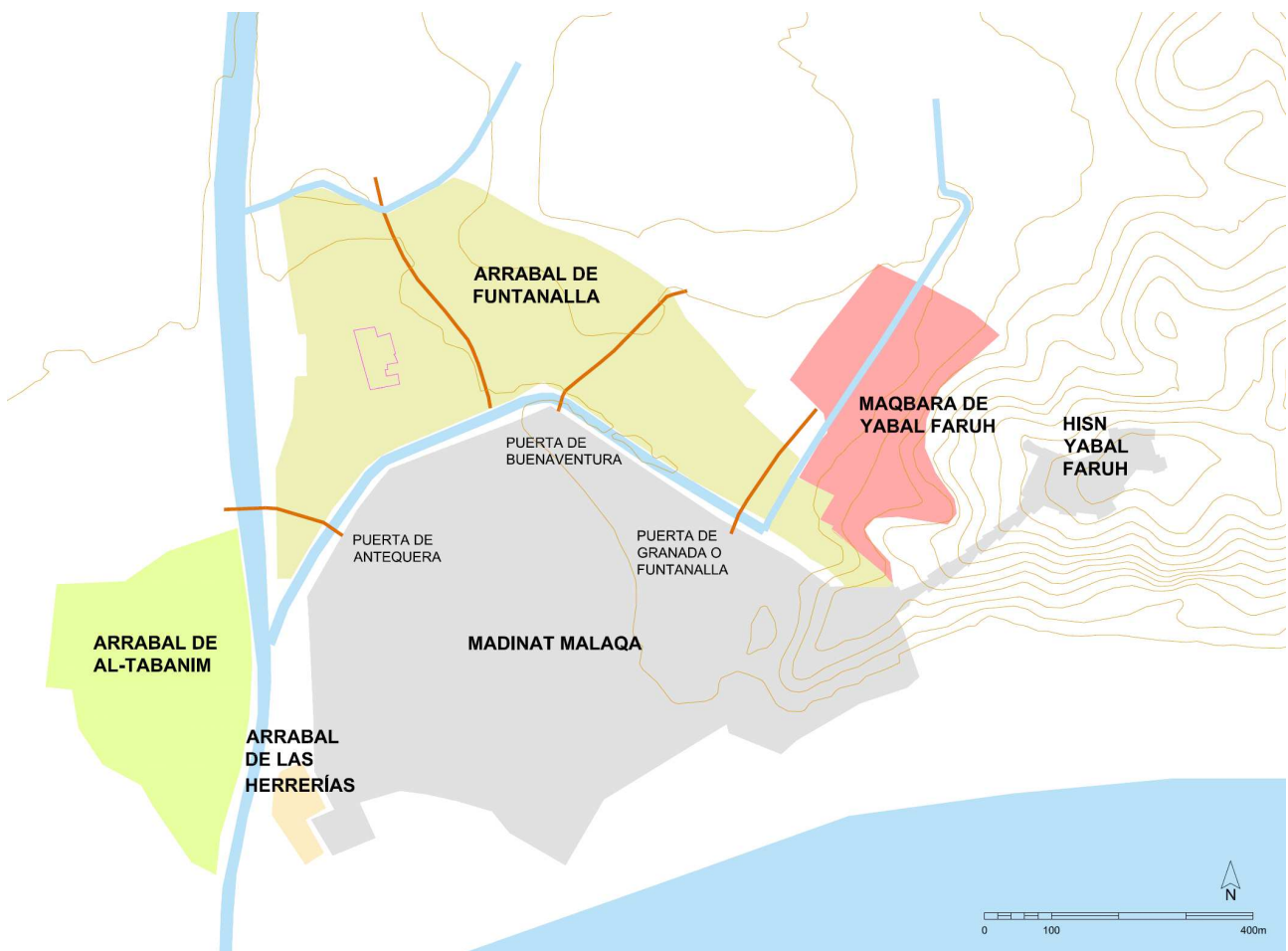


**PARCELA 3054102UF7635S0001RO**



## II. ANÁLISIS HISTÓRICO.

La primera aproximación a la entidad urbana del espacio bajo diagnóstico debe referirse a las fuentes primarias conservadas en la literatura islámica. Estas fuentes han trasladado una corta serie de referencias al arrabal de *Funtanālla* (Calero y Martínez 1995, 126-130). Las principales son las del *Nuhzat al-mustaq* de al-Idrisi, quien dos veces se refiere a los arrabales, en estos términos: “Málaga tiene dos grandes arrabales, el arrabal de *Funtanālla* y el de los Mercaderes de la Paja (*al-Tabbānīn*)”; y “Málaga tiene (...) dos arrabales sin murallas y en ellos hay posadas y baños”. La cita se repite en Ibn al-Jatib (siglo XIII) –quien lo denomina “arrabal oriental”, contraponiéndolo al otro, que llama “occidental”– y en Ibn al-Wardi (siglo XIV), quien añade que los arrabales tenían “muchas casas”, aparte de algunas noticias sobre predicadores en la mezquita. Pero, esencialmente, lo sabido por los documentos musulmanes es su existencia, su denominación y la ausencia de muralla en época de Idrisi (siglo XII).



**TOPOGRAFÍA URBANA DE LA MÁLAGA ISLÁMICA EN EL SIGLO XV**



En las Memorias de Abd Allah se menciona la puerta de Funtanālla –en el contexto de una carga contra su hermano en 1082– pero no propiamente el arrabal (Calero y Martínez 1995, 148), para el que la arqueología sí propone un origen en el siglo XI. Se supone que perdería su carácter abierto en el último tercio del siglo XII, cuando hay menciones a la Bab al-Kuhl (puerta del Alcohol), por donde se accedería al cementerio de Yabal-Faruh atravesando la muralla del arrabal en las cercanías de la puerta de Funtanālla, ésta al noreste de la muralla de la medina (Calero y Martínez 1995, 128).

**Periodos históricos del arrabal islámico de Funtanālla:**

Califato de Córdoba (929-1026).

Primeras Taifas: Dinastía hammudí (1026-1057).

Anexión a los ziríes de Granada (1057-1073).

Dinastía zirí de Málaga (1073-1090).

Conquista Almorávide (1090-1145).

Segundas Taifas: Dinastía hassuní (1145-1153).

Conquista Almohade (1153-1229).

Terceras Taifas: Dinastía zannuní (1229-1238).

Reino nazarí de Granada (1238-1487).

Más adelante, las informaciones pasarán a las crónicas cristianas, desde la de los Reyes Católicos escrita por Hernando del Pulgar: “Otrosí tiene [Málaga] dos grandes arrabales puestos en lo llano junto con la cibdad: el uno que está á la parte de tierra, es cercado con fuertes muros é muchas torres; en el otro que está á la parte de la mar, había muchas huertas é casas caídas” (García 2009, 176). Es decir, se siguen mencionando los mismos suburbios, aunque se multiplican los datos conocidos por los inventarios realizados para los *Repartimientos*. En ellos se habla de los arrabales de la puerta de Granada (con límite occidental en la puerta de Buenaventura), de la puerta de Antequera o San Francisco (con límite oriental en la misma puerta) y el de las Ferrerías (García 2009, 176). Como se ve, también dejan de usarse los nombres usados por los musulmanes: el arrabal de Funtanālla pasa a denominarse de Antequera, de la Puerta de Antequera, de Granada, de la Puerta de Granada o arrabal cercado de San Francisco. Esta diversidad de denominaciones tiene que ver con la amplitud del espacio ocupado –de extensión superior a las 23 hectáreas– y con las divisiones que tradicionalmente se pueden hacer del espacio extramuros al norte de la medina: zona netamente urbana (al noreste), zona artesanal-alfarera (hasta c/ Ollerías) y zona de huertas y albacar (al noroeste). En esta última, coincidente



*grosso modo* con el espacio que ahora nos interesa, se ubicaría una posible mezquita, cerca de la muralla urbana en el entorno de la puerta de Antequera, pero su principal característica sería el dominio de las huertas, muchas con albercas y pozos (García 2009, 192). Esta abundancia de agua se vincula con la mención a unos baños que, en 1493, estaban cerca de la calle de acceso al monasterio de San Francisco (actual Marqués de Valdecañas; García 2009, 194).

También se ha planteado la existencia cercana, en sus proximidades, de la “huerta de al-Sayyid” (tal vez en el extremo noroeste; Aguilar 1998, 52). Su identificación con la Torre de la Goleta, que “a modo de alcazaba” ocupaba una esquina de la cerca (García 2009, 188), abunda en la existencia real de este “alcázar de al-Sayyid”, que sería construido por al-Mansur en 1226 (Calero y Martínez 1995, 395-398) entre las huertas que, tras la toma cristiana de Málaga, se reservaron para los personajes principales de la nueva administración (García 2009, 189).

De los documentos de archivo publicados no se pueden extraer apenas referencias que puedan haber dejado huella arqueológica. Por contra, se dan casos en que sí podemos sacar algunas conclusiones en este sentido. Por ejemplo, las actas capitulares del Archivo Municipal informan del establecimiento en 1492 de tres muladares al exterior de las murallas, uno de ellos a la salida de la puerta de Antequera (Aguilar 1998, 78). Años más tarde estos basureros se desplazarán más allá, es de suponer que al exterior del arrabal por el norte (en 1532 según Aguilar 1998, 162). Además, en general, las zonas edificadas irán creciendo a expensas de los arrabales nazaríes, quedando claro que el de la puerta de Antequera sigue albergando huertas al interior de sus muros (Aguilar 1998, 81).

Con la entrada de los reyes castellanos el 19 de agosto de 1487 se iniciaron reformas urbanísticas en Málaga que tuvieron incidencia directa en la topografía local. Es el caso de la apertura de la Calle Nueva, de la consagración de la aljama como iglesia o de la división de la ciudad en collaciones coincidentes con sus puertas principales: Santiago (puerta de Granada), Los Mártires (puerta de Buenaventura), San Juan (puerta del Puente) y Santa María (la antigua medina). Al oeste de calle Ollerías, el siglo XVI empieza a conformar también nuevos espacios urbanos, dando origen, entre otras, a la calle Carretería, a la plaza de San Francisco y al viario colindante.

A todo ello se suma la fundación de monasterios: uno en la ubicación de cada real de asedio (en el de Isabel, la Trinidad, y en el de Fernando, la Victoria), el de Santo Domingo y el **convento de San Francisco o San Luis el Real**, en buena parte coincidente con el lugar donde hoy se ubica el



Garaje Delicias (Aguilar 1998, 63-64). Se sabe que para este convento franciscano se concedió un solar en 1489 (Aguilar 1998, 222), en un entorno con huertas dentro del arrabal de la puerta de Antequera. No obstante, su fundación efectiva no llegaría hasta 1495, al ratificarse la tenencia de los espacios desocupados para iglesia, casa y huerta (Rodríguez 1996, 19; Ramírez 2009, 42). Con su definitiva instalación se produjeron quejas de los franciscanos por las molestias de la cercana industria alfarera –en torno a c/ Ollerías–, moviendo a los reyes a ordenar el traslado de ésta en el año 1500 (Rodríguez 1996, 20; Ramírez 2009, 44). El apoyo de la realeza a su fundación le hará gozar de un prestigio que, con el tiempo, determinó el enterramiento de personas relevantes en su iglesia (caso del corregidor Garci Fernández Manrique, Pero Laso de la Vega, Fernando de Córdoba, Bartolomé de la Peña, etc.).

Como se dijo, un amplio espacio hortelano contorneaba a los edificios del convento. Se regaba desde un pozo de noria ubicado en la actual calle Los Cristos a través de una red de atarjeas (Rodríguez 1996, 30). El abastecimiento de agua ocupaba buena parte de los esfuerzos de los frailes: para garantizarlo, se conoce la compra en 1566 de 3 “pajas de agua” (tomas) de la fuente de Buenaventura (Ramírez 2009, 51). Casi un siglo después, en 1659, el mal estado de las cañerías motivó la concesión de una nueva paja desde el arca de la plaza de Montañó y la adjudicación del agua de la Alcantarilla y de la Alcobilla, con la condición de sacar una fuente de uso público al exterior del convento (Ramírez 2009, 51). De nuevo, en 1790 se requiere una reforma de las cañerías y la creación de otra fuente en calle Los Cristos (Rodríguez 1996, 24 y 28).

Tras la fundación también se produjeron reordenaciones urbanísticas que afectaron al trazado inicial de algunas calles. En este sentido, destaca en 1612 la apertura de una antigua puerta –tapiada por los musulmanes durante el asedio– para mejorar con ello la comunicación del convento con la ciudad. Desde entonces, este acceso se conocerá como Arco de San Francisco y permanecerá en uso algo más de dos siglos (Rodríguez 1996, 20 y 24; Ramírez 2009, 43 y 59).

Estos primeros doscientos años de existencia de la Málaga cristiana se vieron sometidos a importantes vaivenes de origen sanitario, desde muy temprano. Se tienen datos de epidemias –llamadas “del moquillo” y “de los catarros”– en 1522 y 1580 (Ramírez 2009, 46), antes de que en 1582 se refiera una primera de peste bubónica, que se repetirá como causa de mortandad en los años 1597, 1600 y 1649 (Reder 2016, 291-304; Fernández 1994). La disentería en 1719, el tifus en 1738 y 1751, la fiebre amarilla en 1741, fiebres que se repiten, entrado el siglo XIX, en 1804,



1813 y 1821, y el cólera en 1833, 1855, 1860 y 1885... La gran mortandad no termina en esa centuria, pues aún se refiere la pandemia de “gripe española” de 1918, la peste de 1921 y el tifus de 1941, entre las situaciones de mayor mortandad por causa de enfermedad (Delange 2003).

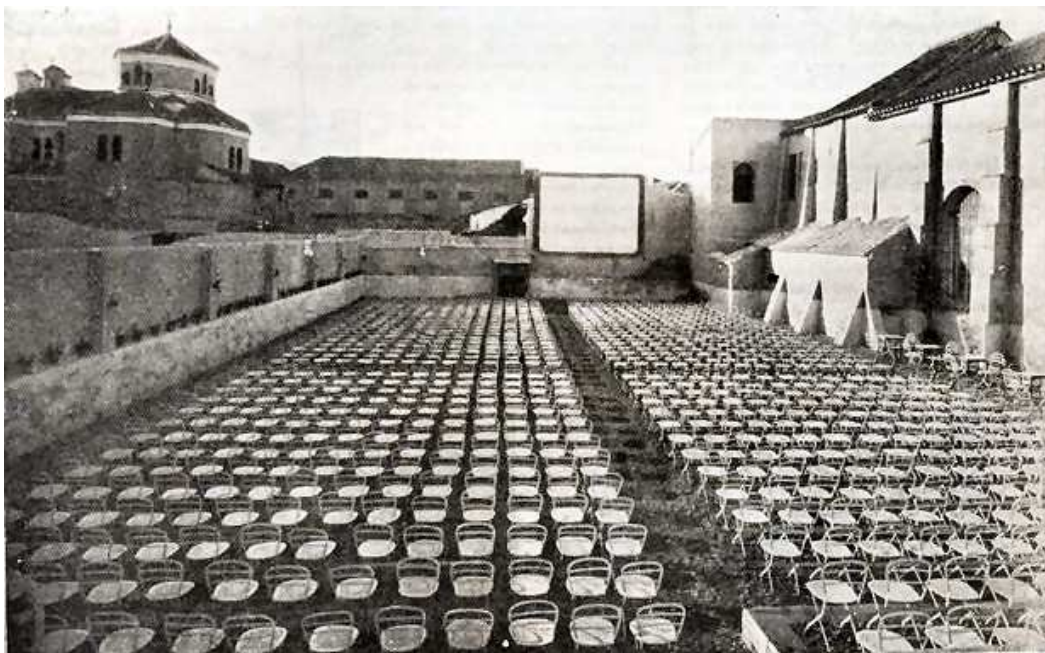
Sin embargo, estas desgracias, siendo de gran alcance en la población (fueron miles las personas muertas en muchas ocasiones), solo dejan rastros arqueológicos puntualmente (fosas comunes en las iglesias, por ejemplo). No ocurre igual con otro conjunto de acontecimientos de efectos catastróficos, como son los desbordamientos del río Guadalmedina, recurrentes durante toda la historia local y causados especialmente por la deforestación del entorno urbano tras los Repartimientos, cuando empieza la plantación generalizada de viñedos. Por ejemplo, la inundación de 23-9-1628, que, según C. García de la Leña, dejaría estos barrios “inundados, destruidos y asolados”. Se sabe que la de 22-9-1661 causó graves daños a los edificios conventuales, conllevando la desaparición del puente que unía la Trinidad con esta orilla, la pérdida de 1600 casas y el ahogamiento de 2000 personas (García 2009, 177; Carter 1780, 280). El desbordamiento de 1765 obligaría a elevar el nivel de pavimentos de la iglesia, tras su realce con relleno de cascotes (Ramírez 2009, 52; Rodríguez 1996, 23). Pero, antes de eso, fue especialmente destructivo el terremoto de origen marino del 9 de octubre de 1680, que tiró parte del convento, incluido el campanario, siendo necesaria una amplia reedificación para devolverlo a la normalidad (Ramírez 2009, 50). Otro terremoto tendría consecuencias locales en 1884, a pesar de originarse en las cercanías de Alhama de Granada (Orueta 1885, 14-17). Las situaciones de desbordamiento del Guadalmedina se repitieron muchas veces. Tras el arrasamiento de los viñedos por la filoxera, la memoria más reciente recuerda los de 1901, 1902, 1905 y, sobre todo, la *riá* de 1907, la más catastrófica de ellas (de nuevo a fines de septiembre: 24-9-1907), con avalancha de barro que destruyó los puentes y especialmente dañina en la zona de Trinidad-Perchel (Lara 2005), pero, además, con nefastas consecuencias en la parcela que nos ocupa, como se verá.

Así, en la zona, los siglos XVI a XVIII son fundamentalmente los de la historia del convento de San Luis el Real. A partir de la ocupación francesa de 1808 empieza una serie de acontecimientos que desembocarán en la desaparición de la comunidad de frailes y en la sustitución de sus espacios por otros de usos bien distintos. Durante la ocupación militar los franceses vendieron la huerta, pero esta venta fue anulada después (Rodríguez 1996, 24). Sin embargo, la penosa situación tras la Guerra de la Independencia obligaría en 1812 a arrendar varias dependencias para fábrica de armas y almacén de farmacia (Rodríguez 1996, 24). Pocos años después, en 1823, las tropas de



Riego cercan el convento y arrestan a 9 frailes (Ramírez 2009, 59), preámbulo de la definitiva desamortización del convento y sus propiedades en 1836, lo que conllevaría además la demolición del compás de entrada, la de su arco de acceso y la mencionada del Arco de San Francisco (Rodríguez 1996, 24; Ramírez 2009, 59). Inmediatamente se verifica su ruina generalizada, refiriéndose en 1837 obstrucción de las atarjeas de riego, desmoronamiento de los muros de tapial... Así las cosas, cuando se convoca su subasta pública solo se presenta un postor: el gobernador civil Antonio María Álvarez (con la corrupción política de fondo, a juzgar por las irregularidades reconocidas en el trámite: Rodríguez 1996, 25; Lara 2016, 177). Es este Álvarez quien levanta una plaza de toros de madera en 1840 (después reforzada con obra de piedra) y varios edificios de viviendas en el entorno (Rodríguez 1996, 26). (Ver plano nº 4).

Casi inmediatamente, en 1842, junto a la plaza se proyectan los entonces llamados “Baños de Álvarez” (después de Las Delicias), que darán nombre a la calle donde se emplazan (“calle de los Baños”, actual Marqués de Valdecañas; Lara 2016, 178) tras su inauguración de 1844 (Lara 2016, 178). Cuando se produce la visita de Isabel II en 1862 ya se denominan Baños de Las Delicias (Lara 2016, 178). Poco después (1864) se demuele la vecina plaza de toros y se construyen varios bloques de viviendas que dan lugar al surgimiento de las calles Álvarez, Purificación y Wadrás (Rodríguez 1996, 26).



**CINE LAS DELICIAS, 1929 (LARA 2016, 185)**

Como parte de este proceso de ordenación del urbanismo, el ayuntamiento aprobará en 1901 las



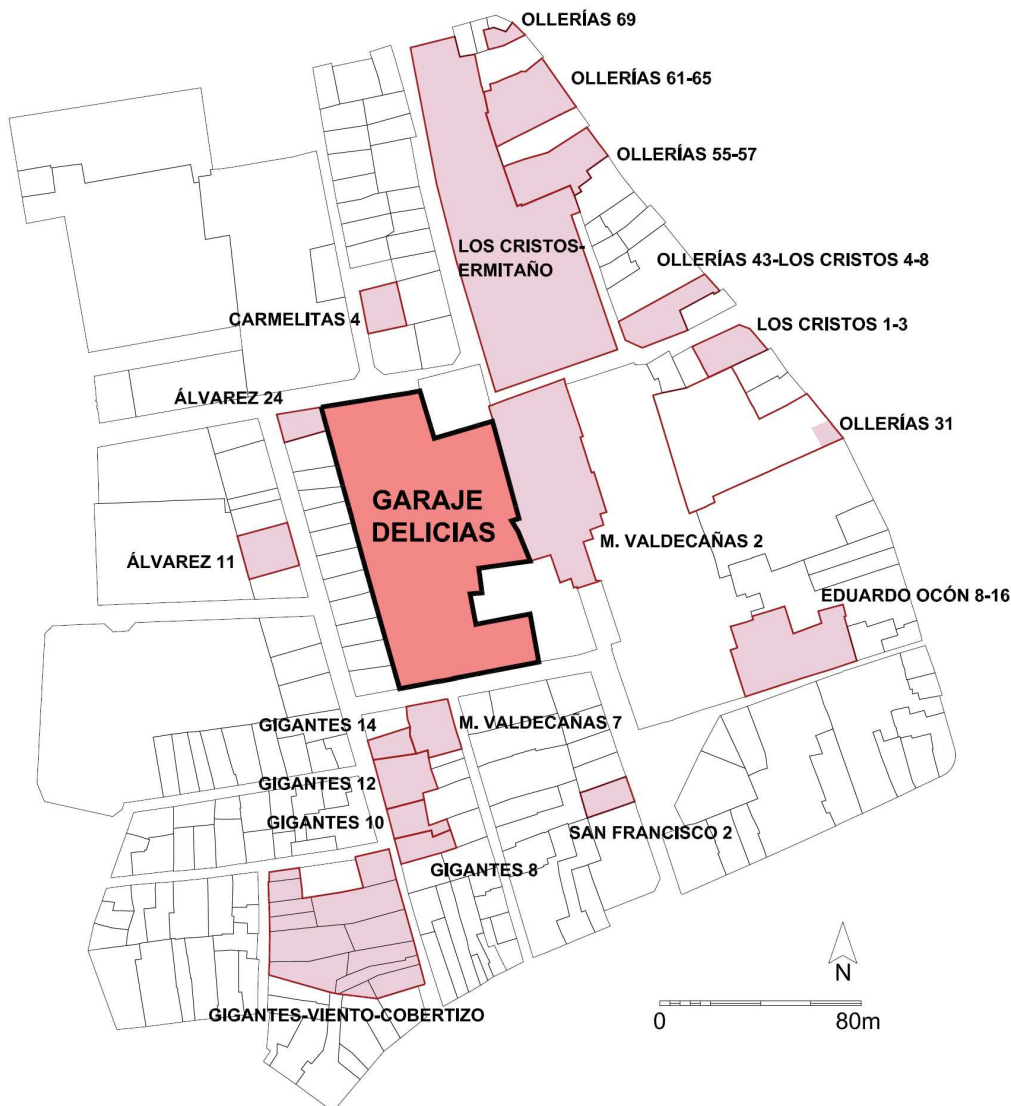
alineaciones del Haza de San Francisco (Rodríguez 1996, 27). Pero el siglo XX empieza también con el desastroso acontecimiento ya mencionado de la riada de 1907. Esta inundación de barro y agua arrasó los Baños de Las Delicias, dando al traste con su existencia, pues ya no se recuperarán (Lara 2016, 179). Dos décadas más tarde, en 1929, su espacio será aprovechado para inaugurar el cine de verano Las Delicias, que funciona normalmente hasta el levantamiento militar de 1936, cuando se cierra, para ser reabierto –alternando las proyecciones de cine con veladas de boxeo– entre 1940 y 1943. Por fin, el año 1944 es el primero en que se habilita como Garaje Las Delicias, hasta la actualidad (Lara 2016, 184-186).

Todo ello tiene lugar en la periferia inmediata de las antiguas propiedades del convento franciscano, en espacios exteriores que habían servido de huertas o jardines. La historia de sus construcciones, sin embargo, sigue una vía paralela tras la desamortización. Así, en 1876, en el inmueble se establece la Sociedad Filarmónica, origen del Conservatorio que se inaugura en 1886 (Rodríguez 1996, 27). Parte del edificio será ocupado un tiempo, a partir de 1911, por la residencia de las Madres Reparadoras (Rodríguez 1996, 27; Lara 2016, 180). Pero serán los acontecimientos anti religiosos previos a la Guerra Civil, a partir de 1931, los que acrecienten los daños que ya venía sufriendo (Lara 2016, 181), degenerando lentamente durante la dictadura y, por fin, en 1975, pasando a la obra cultural de la Caja de Ahorros de Ronda (Lara 2016, 183).



### III. ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO.

Para valorar la información estratigráfica que nos permita hacer previsiones sobre nuestra parcela hemos procedido a la lectura y al análisis de los informes correspondientes a excavaciones realizadas en su manzana catastral y en las de su periferia inmediata. La bibliografía de origen de los datos está compuesta fundamentalmente por los resúmenes de actividades del *Anuario Arqueológico de Andalucía* (publicado de 1985 a 2006 y el de 2008) y por los borradores de éstos que, una vez fracasada la edición del *Anuario*, se suben al repositorio institucional *Tábula*, de la Junta de Andalucía (<https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula>).



#### DIRECCIONES POSTALES DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS ANALIZADAS



La siguiente tabla expone los datos administrativos, bibliográficos, de superficies y porcentajes excavados, las profundidades alcanzadas y el método de trabajo aplicado (mecánico y/o manual).

EXPED.	BIBLIOGRAFÍA	PARCELA	SUP.	EXC.	% EXC.	PROF.	MÉTODO
77/1998	Cisneros y otros 2001	Los Cristos-Ermitaño	1900	152	8	2'5-4	Máquina
101/2003	Rambla y Gestoso 2006	Gigantes 8	129	24	18'6	3'35	Mano-máq.
102/2003	Mayorga 2006	Gigantes 12	247'5	50	20'2	3'39	Mano-máq.
103/2003	Mayorga y otros 2006	Eduardo Ocón 8-16	665	80	12'03	1'92	Mano-máq.
415/2004 661/2004	Gestoso y otros 2009 Mayorga y Escalante 2010	Ollerías 61-65	637	116+15	20'56	3'5	Mano-máq.
420/2004	Ferrando e Iñiguez 2009	Ollerías 43-Cristos 4-8	257'83	71	27'53	c. 3	Mano-máq.
427/2004	Crespo 2009	M. Valdecañas 7	226'22	60	26'52	(indet.)	Mano-máq.
448/2004	García 2009	Carmelitas 4	170'60	40	23'45	c. 3	Mano-máq.?
467/2004	Díaz y otros 2009	Los Cristos, 1-3	280	60	21'43	c. 3	Mano-máq.
742/2004	Escalante e. p.	Ollerías, 55-57	402	83'25	20'71	>2	Mano-máq.
341/2005	Iñiguez 2010	Álvarez, 24	117	2'2	(foso)	1'2	Mano-máq.
520/2005	Escalante & Lora e. p.	Ollerías, 69	58	?	?	3'5	Mano-máq.
150/2008	Moreno y otros s. f.	M. Valdecañas 2	1488	158	(CAMT)	0'25-1'7	Máq.-mano
486/2009	Bueno y Sánchez e. p.	Gigantes-Viento-Cober.	1573	442	28'09	3	Mano-máq.
509/2009	Ortuño e. p.	San Francisco 2	127'56	28'93	22'68	2'5	Mano-máq.
360/2010	Chacón y Espinar e. p.	Gigantes 10	137	46	33'58	2'8	Mano-máq.
335/2011	Blázquez y Salado e. p.	Ollerías 31	43'77	43'77	(CAMT)	0'4	Máquina
48/2019	Lora y García e. p.	Álvarez 11	121'4	28	23'06	2'5	Mano-máq.
116/2019	Chacón y García e. p.	Gigantes 14	100	30'7	30'7	3'6	Mano-máq.

La síntesis de estas intervenciones nos sirve de aproximación a la secuencia estratigráfica zonal, permitiendo una valoración arqueológica con reflejo en la periodización histórica. La analizamos además en las planimetrías correspondientes (planos nº 3 a 8). Es necesario decir que estos trabajos reflejan contenidos muy desiguales en cuanto a su calidad. Existen graves deficiencias en la parte descriptiva de muchos de ellos, hasta el punto de no conseguirse una correcta comprensión de la estratigrafía, de la secuenciación y/o de la interpretación funcional e histórica de los restos documentados.

La excavación dirigida por M. I. Cisneros en 1998 (Cisneros y otros 2001) entre las calles Huerto de Monjas y Ermitaño y la plaza de Los Cristos –tal vez por tratarse de la primera realizada en la zona, cuando aún se desconocía la habitual presencia de restos arqueológicos– se programa exclusivamente con máquina en un número muy reducido de sondeos. Este carácter anómalo en lo metodológico tiene su correspondencia en los resultados, pues se ofrecen como negativos en un ámbito donde posteriormente se han excavado tramos estratigráficos desde época altomedieval al menos. Por eso, aunque valoramos la actividad realizada como parte de nuestra base de datos, no la tendremos en cuenta para la reconstrucción de la secuencia histórica. Como consecuencia administrativa, debería considerarse la plaza de Los Cristos como no diagnosticada,



no desafectada, por tanto, y aún sometida a la cautela que establece el planeamiento.

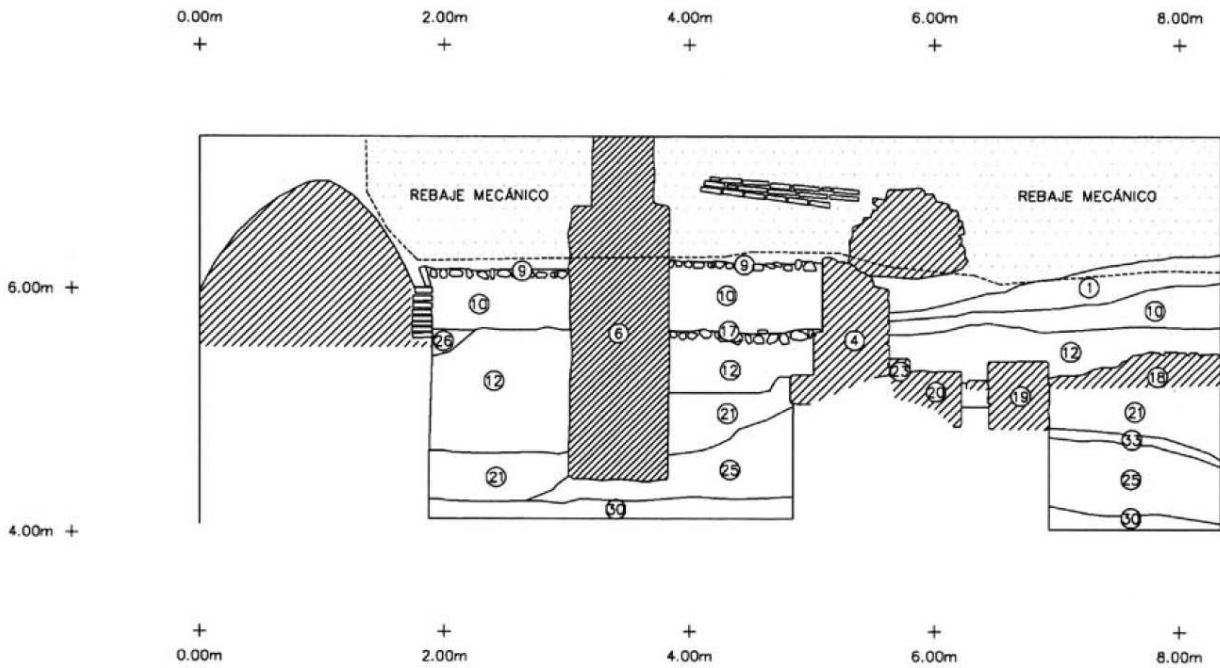
En los párrafos siguientes se extractan sumariamente los resúmenes de informes que hemos leído, ciñéndonos en la medida de lo posible a los datos objetivos y haciendo solo valoraciones sobre su calidad en los casos en que observamos contradicciones o cuando nos resulta imposible su comprensión. Ofrecemos una síntesis gráfica en la tabla que se muestra en nuestro plano nº 9. Las figuras que se muestran son los perfiles más significativos, a título informativo al respecto de la profundidad alcanzada, en todos los casos elaboración de sus autores.

**77/1998: Los Cristos-Ermitaño (Cisneros y otros 2001).** Excavación mecánica.

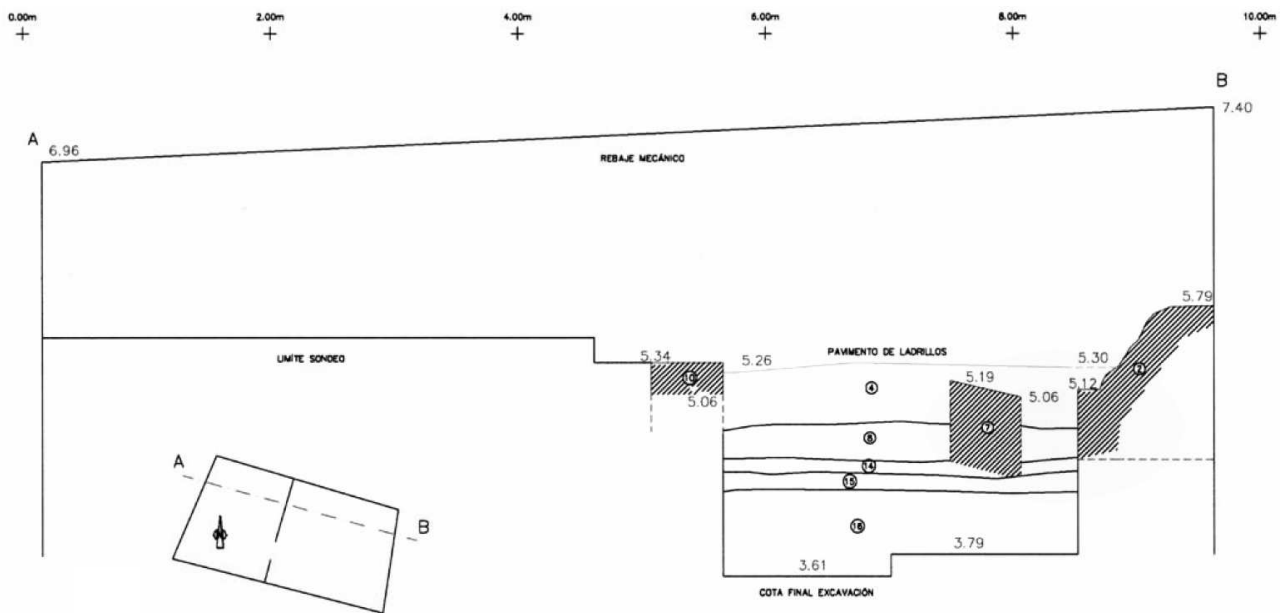
Zanja 1, 4 x 10 m.	1 m de relleno cimentante calcáreo con clastos latericios. 1'5 m de relleno arcilloso marrón suelto, con pozos sépticos, mod.-cont. > 1 m de arcillas naranjas abigarradas estériles.
Zanja 2, 4 x 8 m.	2 m de rellenos nivelantes terrosos marrones, cimientos, pozos, mod.-cont. 2 m de escombros en arena marrón oscuro, siglo XVII. > 1 m de arcillas naranjas abigarradas estériles.
Zanja 3, 4 x 10 m.	1 m de restos de cimientos, pozos... 2 m de arena marrón con escombros, nivelación. > 1 m de arcillas naranjas abigarradas estériles.
Zanja 4, 4 x 10 m.	2'5 m de rellenos contemporáneos, con pozos Profundidad indeterminada de arcillas y gravas fluviales

**101/2003: Gigantes 8 (Rambla y Gestoso 2006).** Rebaje mecánico de 1 m.

Fase Ia, II-I aC.	25 cm de limo arcilloso erosivo, natural, material residual.
Fase IIa, XI-XII.	55 cm de arcilla limosa marrón, huerta.
Fase IIb, XII.	50 cm, dos muros paralelos, ¿canalización?
Fase IIc, XII-XIII.	35-95 cm de arcilla con escombros, refacción y amortización.
Fase IId, XIII-XV.	45 cm, reforma con dos muros, 1 hilada.
Fase IIIa, XV-XVI.	45-100 cm de tierras negras de huerta con basuras, muro erosivo.
Fase IIIb, XVI-XVII.	Constructiva, con reductos de tierra de labor.
Fase IIIc, XVII-XVIII.	Remodelación constructiva. ¿Patio y huerta?
Fase IIId, XVIII.	45 cm de relleno de arcilla limosa amarilla y pavimento de patio.
Fase IVa, XIX-XX.	60 cm de relleno, cimientos.



**PERFIL SUR DE GIGANTES 8**



**PERFIL NORTE DE GIGANTES 12**

**102/2003: Gigantes 12 (Mayorga 2006).** Rebaje mecánico de 1'85 m.

Fase Ia, pre-I aC. 70 cm, aluvial, formación lenta, cerámicas muy rodadas.

Fase Ib, I-II dC. 10-15 cm de arcillas con cantos-gravas, fluvial.

Fase IIa, XI-XII. 40 cm de arcilla limosa marrón, húmico a techo.



- Fase IIb, XII-post. Primera vivienda.  
Fase IIc, XIII-XIV. Amortización de IIb con escombros y cerca de tapial >1'2 m de ancho.  
Fase II d, XIV-post. Adosamiento de vivienda a la cerca (reutilizando muro de IIb).  
Amortización cristiana.

**103/2003: Eduardo Ocón, 8-16 (Mayorga y otros 2006).** Rebaje mecánico de 0'85 m.

- Geológico >17 cm de arcillas limosas amarillas.  
Fase Ia, X-XI. Vertido arcilloso con residuos alto-imperiales y del X-XI.  
Fase Ib, XI. Constructiva, muro aislado, ¿tapia de corral o parcela?  
Fase Ic, XI-XII. Abandono y amortización, limo arcilloso marrón con gravilla.  
Fase Id, XII-XIII. Constructiva, cambio de orientación.  
Fase Ie, XIV. Nivel de abandono arcillo-arenoso con gravas y escombros, cerámicas islámicas de distintas épocas.  
¿Hiato?  
Fase IIa, XV/XVI. Constructiva, con pendiente al W.  
Fase IIb, XVI. Abandono. Vertido de alfar cercano.

**415/2004: Ollerías, 61-65 (Gestoso y otros 2009).** Rebaje mecánico de 1'5 m, de c. 3'5 totales.

- Geológico ¿>60 cm? de arcilla amarillenta con pendiente hacia el oeste.  
Romano. Retazos de *signinum* y fragmentos de ánforas.  
Fase Ia, XI-XII. Arcilla amarillo-verdosa con cerámicas cortada por muro de tapial de 2 m de ancho: cierre de almunia dedicada al cultivo de regadío (muchos cangilones).  
Fase Ib, XII. Estructuras cimentadas en la amortización del muro. Amortización de tierra negruzca.  
Fase IIa, Moderna. (Arrasamiento de lo almohade y nazarí) Tierra negra, muros y pozos.  
Contemporáneo. Cimentaciones, pavimentos y tierra marrón muy suelta.

**661/2004: Ollerías, 61-65, segunda fase (Mayorga y Escalante 2010).**

Ampliación de la actividad anterior para completar el diagnóstico, concretamente para verificar la existencia de la fase romana (que se descarta) y la funcionalidad del muro de tapial de la fase Ia, finalmente identificado como parte de un sistema de embalse de agua para uso agrícola o alfarero.



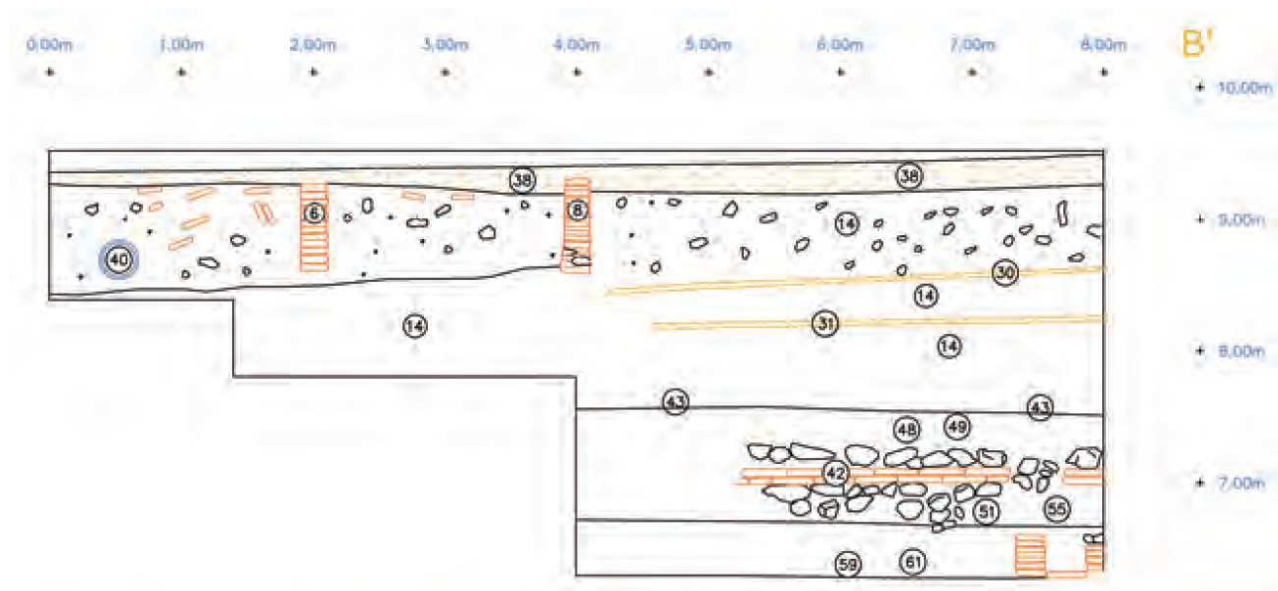
**420/2004: Ollerías, 43 c/v Los Cristos 4-8 (Ferrando e Íñiguez 2009).** Rebaje mecánico de 0'8-1 m en sondeo C-1, hasta la base del C-2.

Islámico, XI-XII (En 3'5 x 5'5 m). Arcilla compacta marrón amortizando nivel de ocupación doméstica (pavimento de arena y cal); relleno de arena oscura; muro y atarjea de ladrillos; y arcilla en la base, con residuos romanos.

[Niveles nazaríes y del XVI “perdidos por la intromisión de las cimentaciones modernas”].

Moderno, XVII-XVIII. Pavimentos, rellenos, saneamientos.

Contemp., XIX-XX. Retirado con máquina.



**PERFIL SUR DEL SONDEO C-1 EN C/ OLLERÍAS, 43**

**427/2004: Marqués de Valdecañas, 7 (Crespo 2009).** Rebaje mecánico de 1'5 m.

Geológico. Arcillas rojizas bajo gravas de río.

[Siglo XI. Se refieren cerámicas del XI y romanas residuales].

Fase I, almohade. Constructiva, objetos de alfarería (de hornos cercanos).

Fase II, almohade. Reestructuración.

Fase III, nazarí. Amortización de las fases anteriores (limo verdoso) y nueva construcción.

Fase IV, moderna. Ocupación cristiana, siglos XVI-XVII. Muros y pozo.

Fase V, moderna. Nuevas estructuras, del siglo XVIII.

Fase VI, contemp. Cimientos y pozos de los siglos XIX-XX.

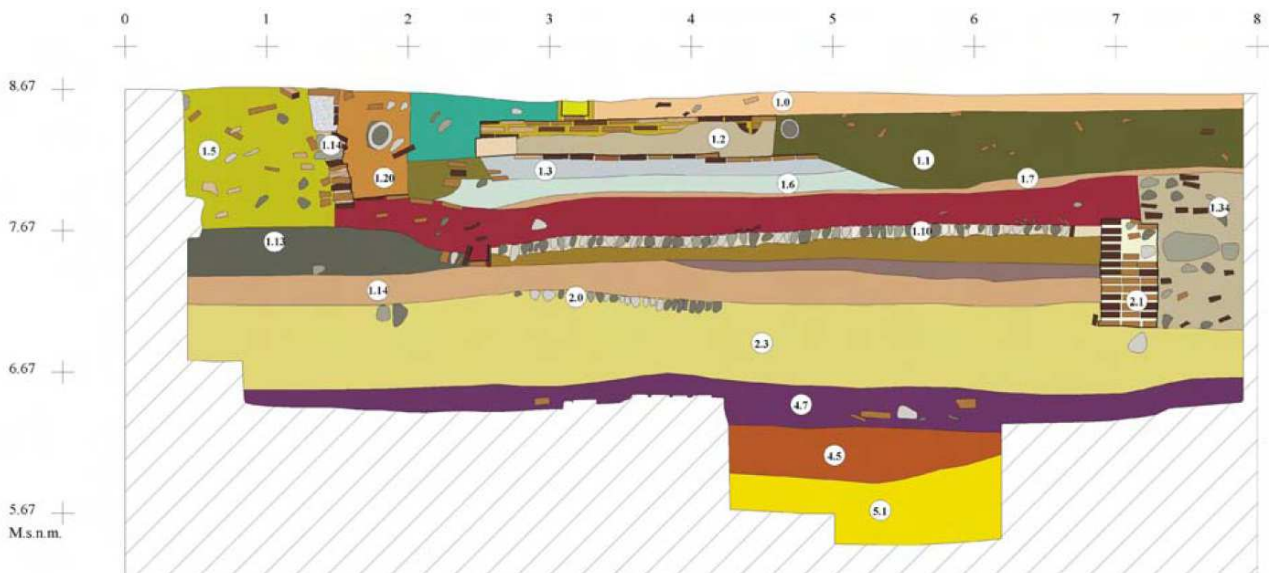
Fase VII, contemp. Instalación de canalizaciones.



Fase VIII, contemp. Colmatación (gravas) y pavimento.

**448/2004: Carmelitas, 4 (García 2009).** ¿Rebaje mecánico?

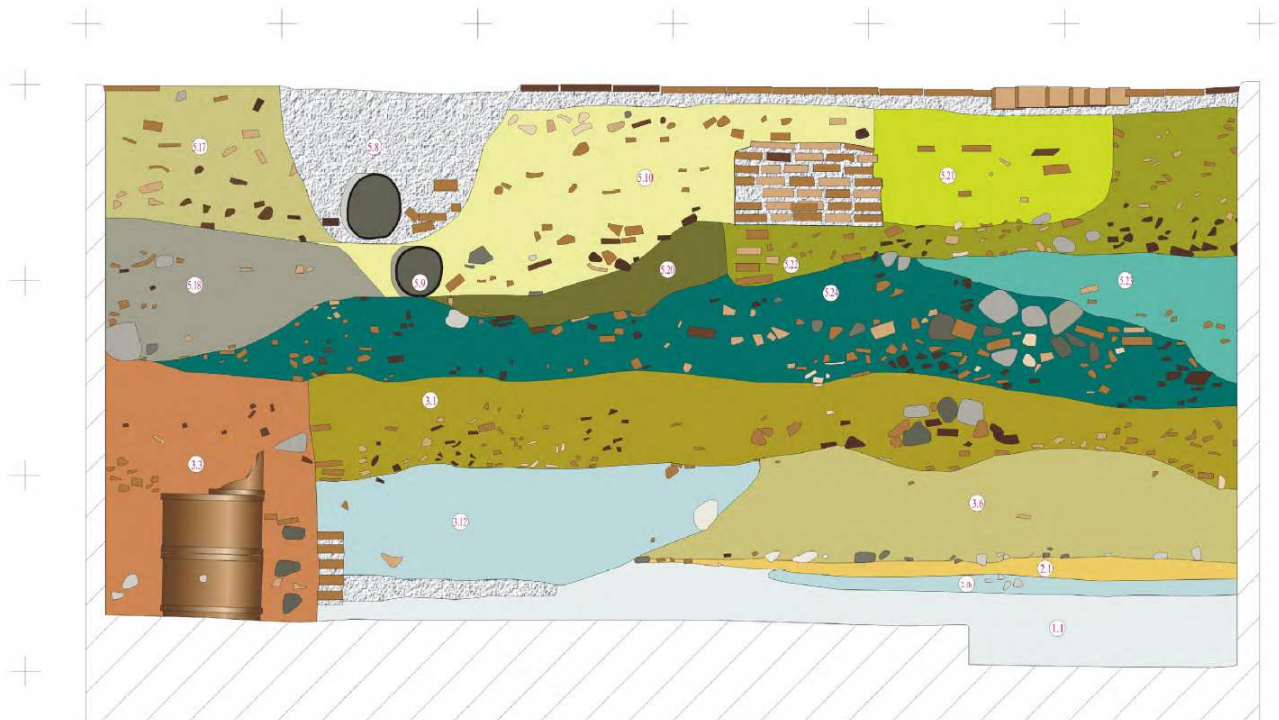
Geológico. Arcillas.  
Siglos XI-XII. Residuos romanos. Muro y fosas indeterminadas. Ocupación hammudí.  
Bajomed., XII-XIII. Estructuras y fosas (¿de extracción de arcilla?). Consolidación almohade.  
Bajomed., XIII-XV. Dos muros, fosas ¿de extracción? y hoyos-basureros. ¿Patio?  
(Progresivo abandono a partir del siglo XIV). Hábitat disperso nazarí.  
Moderno, XV-XVI. Estrato de tierra de cultivo.  
Moderno, XVII-XVIII. Urbanización: muro y pavimentos. Inundación: amortización por limos.  
Contemp., XVIII-XX. Cimientos, pavimento, pozo, saneamiento.



**PERFIL ESTE DE C/ CARMELITAS, 4.**

**467/2004: Los Cristos, 1-3 (Díaz y otros 2009).** Rebaje mecánico >1 m.

I. Geológico. Arcilla amarilla compacta.  
II. Nazarí, XIII-XIV. Estructuras arruinadas en nivel terroso marrón. Canalización y fosa.  
III. Nazarí, XIV-XV. Arcilla marrón compacta que acoge retazos de dos estancias.  
IV. Cristiano, XV-XVI. Dos fosas (con algunos restos de alfarería).  
V. Contemporáneo. Estructuras retiradas con máquina.



**PERFIL ESTE DE C/ LOS CRISTOS, 1-3.**

**742/2004: Ollerías 55-57 (Escalante e. p.).** Rebaje mecánico indeterminado.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Geológico.          | Arcilla marrón.  |
| Fase I, XI-XII.     | A. Pavimento de cal sobre geológico amortizado por arcilla marrón.<br>B. Balsas de agua y muro, de tapial, excavados sobre A y ¿amortizados en Fase III? |
| Fase II, XI-XII.    | Abandono de algunas balsas, amortización.  |
| Fase III, Almohade. | Remodelación espacial: pavimentos y muros almohades de vivienda.<br>Alberca.   |
| Moderno.            | Amortización de la alberca. Pozos negros y de agua, muros, pavimento.  |

**341/2005: Álvarez, 24 (Íñiguez 2010).** Foso de ascensor.

“Nivel moderno”. Se refiere a rellenos y estructuras de la vivienda, subactuales.

**520/2005: Ollerías, 69 (Escalante y Lora e. p.).** Rebaje mecánico de 1'5 m.

- |                  |   |
|------------------|---|
| Geológico.       | Arcilla marrón.   |
| Fase 1, califal. | Balsa de “contención” de aguas. Colmatación arcillosa negruzca (s. X-XI). |
| Fase 2, XI-XIII. | Nuevas balsas, de tapial hormigonado.                                     |



Fase 3, XIV-XV. Nueva balsa, amortizada en época cristiana.  
Periodo Moderno. Abandono y amortización, funcionalidad agrícola, estructuras indeterminadas.

**150/2008: Marqués de Valdecañas, 2 (Moreno y otros sf). CAMT.**

Salón de actos: rebaje general de 40 cm. Zanja de instalaciones hasta 67 cm. Posible muro de escenario, siglo XVII-XVIII. Restos de estructuras de mortero y tubería de atadores. Muro y pavimento original de la iglesia, restos de columnas del claustro. Fosa con escombros y desechos cerámicos del s. XVIII.

Catas en cimentación: sin resultados.

Salas 1-4: rebaje de 25 cm. Estructuras del conservatorio anteriores a 1975 (muros, pavimentos, canalización).

Foso de ascensor: 2 x 2 x 1'5 m. Canalizaciones y restos de alfar (atifles, morillos).

Otras excavaciones: hasta 1'7 m. Restos de cronología "moderna".

**486/2009: Gigantes c/v Viento c/v Cobertizo de Malaver (Bueno y Sánchez e. p.).** Rebaje mecánico <1 m.

Geológico: limo-arcilla compacto y grisáceo, versicolor a techo; bajo gravas.

Residuos tardorromanos y altomedievales.

Siglo XI: Primeras estructuras: 3 edificios y 2 calles que perviven hasta el siglo XVI con refacciones. "El momento de fundación viene dado por (...) la excavación de las unidades que sustentan los muros". Tal vez sea todo de época nazarí...

Nazarí: Edificios y calles perviven.

Siglo XVI: Reocupación (1 solo edificio) primero y abandono después, con amortización.

Siglo XVII: Canalizaciones, pozos, horno panadero.

Siglo XVIII: Pozos sépticos, empedrado.

Siglo XIX: Reurbanización con arrasamiento y explanación. Cimientos, colectores, bodegas, pozos.

**509/2009: San Francisco, 2 (Ortuño e. p.).** ¿Rebaje mecánico?

Siglos XIX-XX. Muros y pavimentos.

Fase 1, XVII. Edificio con patio. Pavimento de cantos y muro de mampostería. Restos humanos rellenando en estrato de amortización de pozo (interpretación estrambótica).



Datación caótica.

Fase 2, XVII. Relleno de preparación ¿y cimientos? del edificio de la fase 1. Datación caótica.

Fase 3, islámica. Proceso 1. Estrato de c. 90 cm de arcilla marrón. Desechos de alfar aportados por erosión brusca. Pre-nazarí indeterminado (¿almohade?).

Proceso 2, nazarí. Fosa excavada en geológico y uso agrícola.

Fase 4. Geológico. Arcilla verdosa, marca el nivel freático.

**360/2010: Gigantes, 10 (Chacón y Espinar e. p.).** Rebaje mecánico >1 m. Todas las fases en el sondeo A. En el B solo se constatan las 3.2 y 4.

Fase 1A, residual. (Cambio de Era). Material con otros de los siglos X-XI en depósito fluvial complejo, verdoso (arcillas, limos, gravas).

Fase 1B, residual. (Siglo VI d. C.). Material con cerámica califal.

Fase 2A, siglo X. Muros en esquina y su amortización de arcilla limosa oscura.

Fase 2B, siglo X-XI. Dos viviendas separadas por adarve. Amortización con arcillas.

Fase 2C, post-s. XI. Remodelación (pavimentos y tabiques). Amortización.

Fase 2D, s. XII-XIII. ¿Sustitución constructiva?: 2 muros nuevos, pavimento de cantos.

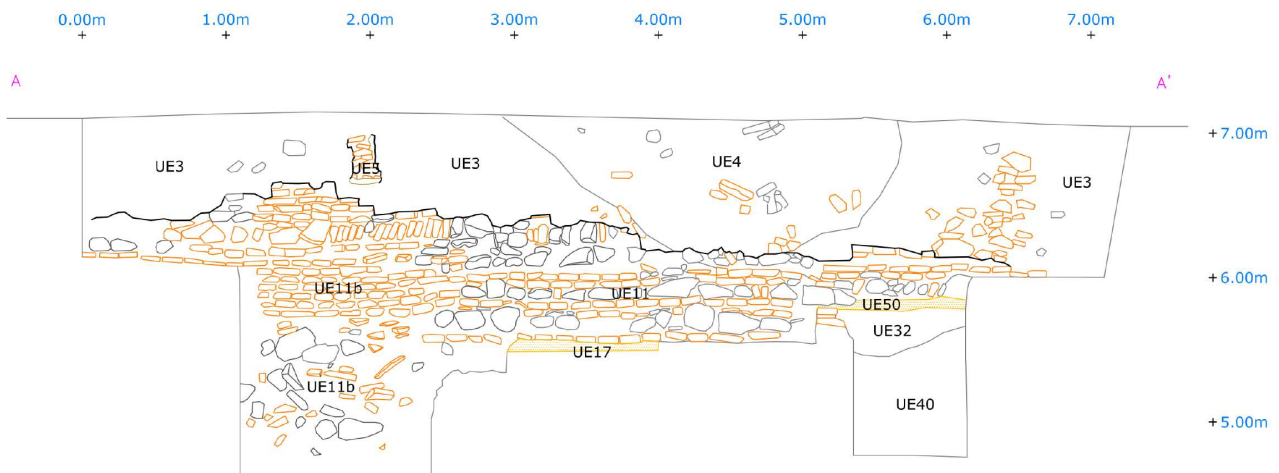
Fase 2E, s. XIV. Reparación de muro, amortización de 2D.

Fase 3.1, s. XV-XVII. Amortización de la fase islámica.

Fase 3.2, s. XVII-XVIII. Patio empedrado amortizado por arcillas.

Fase 4.1, siglo XIX. Cimentación de vivienda. Pervive el patio anterior.

Fase 4.2, siglo XX. Cimentación de vivienda y escombros.



**PERFIL NORTE DEL SONDEO A EN C/ GIGANTES, 10.**



**335/2011: Ollerías, 31 (Blázquez y Salado e. p.). CAMT.**

Niveles de relleno, cimentaciones, saneamiento y pavimentos del siglo XVIII.

**48/2019: Álvarez, 11 (Lora y García e. p.). Rebaje mecánico c. 0'7 m.**

Contemporáneo. Canalización, cimientos y sedimentos.

Moderno. Estrato arcillo-arenoso con carbones y carbonatos, residuos islámicos. Huerta.

Geológico. Arcillas grisáceas compactas, a 2'38 m bajo rasante.

**116/2019: Gigantes, 14 (Chacón y García e. p.). Rebaje mecánico indeterminado.**

Geológico. Limo arcilloso.

Residuos. Época romana indeterminada.

Fase musulmana. Almohade/nazarí (?). Cimiento y pozo negro.

Fase moderna. Cimentaciones, derrumbes, nivelaciones y pozos.

Fase contemporánea. Cimientos, pavimento, atarjeas y pozo.

Sobre la representación gráfica del plano nº 9 podemos ensayar una propuesta general de secuencia para el espacio contenido en las aproximadamente 3'12 hectáreas por donde se extienden los controles y excavaciones reseñados. Esta extrapolación es útil para la comprensión del subsuelo en el espacio del Garaje Delicias, cuyo diagnóstico preliminar es nuestro objetivo.

Así, se identifica un sustrato generalizado de matrices finas, lutíticas, habitualmente descritas como arcillas con especificaciones de color. Si estas coloraciones tienen algún significado, podría interpretarse que se distribuyen en bandas longitudinales paralelas al cauce del Guadalmedina, de manera que progresan desde las amarillas (las más alejadas), pasando por las naranjas, rojizas-verdosas, marrones y, finalmente, grises en los espacios más occidentales. Sin embargo, no hay apreciaciones de carácter geológico/geomorfológico que nos ayuden a comprender su origen más allá de su relación con la acción fluvial (ver plano nº 7).

Formando parte de estos sedimentos de base o sobre ellos se ha referido frecuentemente la existencia de residuos de época romana *sensu lato*. Especialmente, se diría que los de época republicana se distribuyen más al sur (entre las calles Gigantes, M. Valdecañas y Molinillo del Aceite) y que los de cronología imperial se extienden de manera amplia por todo el espacio. Solo se indica la existencia de materiales tardorromanos (a partir del siglo VI d. C.) en las



inmediaciones de calle Gigantes. Sin embargo, todas estas referencias lo son a materiales muebles de contextos estratigráficos secundarios y de procedencia erosiva, nunca vinculados a la existencia de estructuras constructivas de ninguna clase (el plano nº 8 ofrece una serie de representaciones que sintetizan la secuencia ocupacional completa).

Pasados los siglos de la Tardoantigüedad, que implican una discontinuidad en la sucesión histórica de al menos cuatro siglos, volvemos a recoger informaciones para época califal, siglo X, tanto de procedencia mueble erosiva (E. Ocón 8-16) como constructiva (Gigantes 10 y Ollerías 69), con amplia dispersión de norte a sur. Albergamos, no obstante, muchas dudas sobre la significación de un horizonte constructivo califal –como parece derivarse de los textos consultados– por lo enrevesado de las descripciones, que hacen convivir materiales de distintas épocas en depósitos cuyas relaciones físicas con las estructuras tampoco se explican debidamente. Lo más prudente es considerar la existencia de restos muebles de la época en depósitos de origen erosivo y descartar un establecimiento urbano califal para estos espacios.

Parece indudable que la inauguración del uso constructivo tiene lugar en el siglo XI, sean las que fueran las funciones a que se destinaron estas construcciones surgidas en el marco histórico de la Málaga hammudí (primeras taifas), origen del arrabal que viera al-Idrisi. Las estratigrafías analizadas impiden, no obstante, identificar episodios relacionables con la dinastía zirí o con los almorávides, de manera que lo taifa queda ampliamente entendido como el tramo estratigráfico existente entre lo califal y lo almohade. Sea esta indefinición producto de discontinuidades no reveladas o de una insuficiente metodología de trabajo, lo cierto es que la distribución de estas evidencias está más o menos generalizada y que se encuentran referencias tanto a fases propiamente constructivas (con elementos hidráulicos para el riego en calle Ollerías) como a otras con dominio exclusivo de huertas (sin edificios, especialmente en torno a calle Gigantes).

No parecen existir cambios significativos con respecto al siguiente periodo claramente identificado en los informes, el almohade. La baja Edad Media islámica presenta características ergológicas que suelen facilitar su identificación en los procesos de excavación. Consta su presencia en la totalidad de los sondeos que profundizaron lo suficiente (obviando la anomalía de Los Cristos-Ermitaño) y nos exponen una situación similar a la de la fase previa pero con mayor intensidad urbana, en el sentido de una generalización de los restos constructivos, pero sin llegar a perderse la orientación agrícola de algunas parcelas y –posiblemente– la del uso de los mismos edificios. Como dato “exótico”, se ha referido un vertido de alfar en plaza de San Francisco 2, dato a tener



en cuenta, aunque con reservas, ya que procede de una de las intervenciones más caóticas en cuanto a su interpretación estratigráfica.

La dualidad agrícola-constructiva se mantiene a partir del dominio nazarí de la ciudad, con una continuidad casi total en los usos de los espacios desde época almohade. Se mantiene así la ocupación urbana del arrabal, con la densidad propia de un ámbito periurbano que mantiene usos agrícolas o, al menos, donde éstos no son exclusivamente de tipo doméstico, comercial, etc.

Sabemos que el final del arrabal nazarí tiene que ver con la conquista de 1487. Este acontecimiento, necesariamente, marca una cesura en la sucesión estratigráfica local, de manera que la lectura de los informes debe incidir en su reconocimiento. En este sentido, una primera característica será la amplia verificación de niveles agrícolas –huertas– con mantenimiento de edificios, aunque ignoramos cuántos de nueva construcción. En la amplia excavación entre las calles Gigantes, Viento y Cobertizo se habla de que el siglo XVI implica una reocupación del espacio constructivo nazarí, tratándose de un solo edificio que antes de acabar la centuria termina abandonado y amortizado. Recordemos que es la época de fundación y uso del convento franciscano y que, en esencia, los datos tienen cierto grado de correspondencia con lo que hemos recopilado en el apartado histórico.

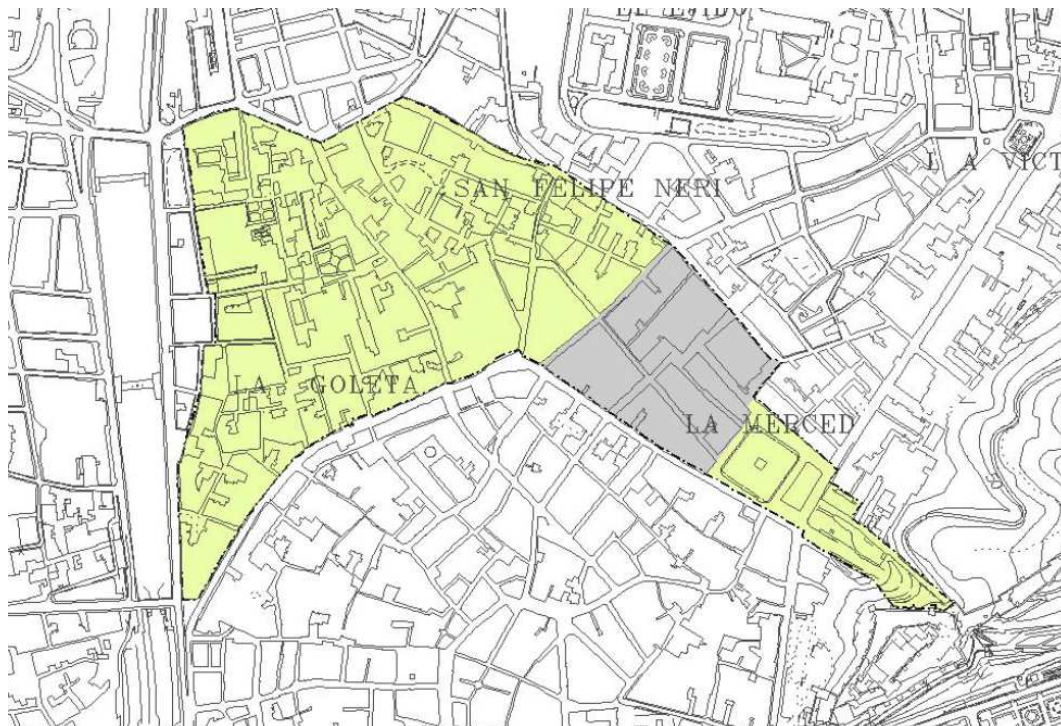
A partir del siglo XVII los datos arqueológicos existen, pero es evidente que se les ha prestado menor atención por sus excavadores. Desde luego, los acontecimientos históricos del Barroco tienen gran incidencia en la vida urbana de estos espacios. Desde la fase previa se relacionan asiduamente estructuras de “pozos” (aunque no siempre queda claro si se trata de abastecimiento, pozos negros o basureros) seccionando la horizontalidad de los estratos y conviviendo con estructuras muy diversas, descritos como cimientos y alzados de muros. Puntualmente y de manera poco consistente (calles Álvarez y Gigantes) se identifican aún superficies de tierra, que ya en los siglos de la contemporaneidad desaparecen definitivamente de las relaciones de unidades arqueológicas.



#### **IV. ANÁLISIS DE PROTECCIONES.**

---

Desde el punto de vista de su protección arqueológica en el planeamiento urbanístico, el PGOU designa con el número 76 al denominado “Arrabal Murado de Fontanalla en época medieval y Ollerías”, delimitado espacialmente entre la acera impar de c/ Frailes y las calles Refino, Postigos, Cruz del Molinillo hacia la Goleta y Gigantes. Se le asigna la categoría tipo 2, según la cual, previamente a su desarrollo, es preceptivo un “informe arqueológico negativo”, para lo cual se recurrirá a la realización de “un sondeo arqueológico previo”. Esta precisión ha de entenderse en el sentido de que no se promueve la excavación arqueológica en extensión, sino a través de catas de muestreo, en porcentaje indeterminado, pues no se establece en ningún lugar del texto municipal.



**DELIMITACIÓN DEL ARRABAL DE FONTANALLA, CATÁLOGO DEL PGOU, FICHA 76**

Como se verá en el análisis más abajo, la metodología habitualmente aplicada en el entorno consiste en una excavación mixta donde se realiza un rebaje mecánico inicial del tramo estratigráfico superficial, contemporáneo, y excavación manual de estructuras y depósitos arqueológicos hasta el sustrato geológico (en torno a 3 m bajo rasantes) o hasta la profundidad de afectación de cada obra.



## **V. SÍNTESIS DE POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA.**

---

Las síntesis realizadas por arqueólogos y centradas en la Málaga islámica no entran en demasiados detalles que aclaren la funcionalidad espacial de las distintas zonas o en sus características estratigráficas. Con el punto de partida de la aglomeración bizantina y emiral (Suárez y otros 2003), cuya extensión no alcanza los terrenos del Garaje Delicias, en general los autores consideran que es entre el califato y las primeras taifas cuando *Málaga* se consolida urbanísticamente, tras el traslado de la capital de la kora, primero, y con el florecimiento local debido a la dinastía de los Hammudíes, después. La distribución de espacios entre medina amurallada, alcazaba, arrabales y maqbara parece atestiguada y definitiva a partir del siglo XI (Íñiguez y otros 2003, 43).

El origen del arrabal de Funtanālla suele vincularse a la actividad artesanal de alfarería repetidas veces atestiguada a oriente de la calle Ollerías, suponiéndosele un carácter más agropecuario y residencial al sector occidental, donde nos encontramos, con origen en época taifa y consolidación entre finales del siglo XI y primera mitad del XII (Salado y Arancibia 2003, 84). La interpretación habitualmente aplicada para época pre-nazarí es la de tratarse de un espacio puntualmente construido en un entorno más o menos abierto de uso agrícola que, progresivamente, irá aumentando la densidad de su ocupación doméstica. Se ha indicado también “el abandono de las diferentes estructuras localizadas a mediados del siglo XIV (...) respuesta a la presión ejercida por las tropas castellanas” (Arancibia 2003, 120). Sin embargo, los datos procedentes de excavaciones posteriores a esa publicación no nos informan de ese abandono puntual como un hecho generalizado (tal vez podría rastrearse en las intervenciones de c/ E. Ocón 8-16 y de plaza San Francisco 2).

La misma autora también se plantea la posibilidad de que el gran arrabal de Funtanālla esté conformado por la yuxtaposición de otros más pequeños y separados por cercas, lo que explicaría las referencias en los Repartimientos a los de la puerta de Antequera, San Francisco o de la puerta de Granada. Tal interpretación revalorizaría la interpretación –actualmente desechada– de que el muro de c/ Gigantes 12 (Mayorga 2006) tuviera ciertamente función de cierre urbano, en la divisoria entre los arrabales de la puerta de Antequera y de San Francisco. La prolongación en línea recta de este muro hacia el norte prácticamente coincide con el borde occidental de nuestra parcela, de la que dista 25 m.



La última de estas síntesis arqueológicas publicadas, específicamente dedicada al estudio del arrabal de Funtanãlla partiendo de los datos históricos, documentales y arqueológicos disponibles a la fecha de su publicación, es la de David Ortega (2020), quien organiza los datos como habitualmente, según la tradición historiográfica local, distinguiendo los arrabales de al-Tabbānim al oeste, en la orilla derecha del río Guadalmedina, de Funtanãlla al norte y, al oeste de las atarazanas, el de las Herrerías (García 2009, 207-208). Sigue aduciéndose para el de Funtanãlla un origen vinculado tanto a la inauguración de la actividad alfarera en el entorno de calle Ollerías – trasladada desde un anterior emplazamiento al sur de la medina– como al surgimiento de un germen poblacional extramuros de la puerta de Funtanãlla o de Granada, en coincidencia con un probable aumento de habitantes al final del dominio cordobés, con la conversión de Málaga en sede del califato hammudí en 1026 (Rosado 2009), dando inicio al primero de los reinos taifas locales. Insiste en la ausencia de murallas a mediados del siglo XII pero en su existencia cuando se produce la conquista castellana. Ignoramos, sin embargo, cuándo se produjo el hecho del amurallamiento. Si damos por buena la idea antes referida de recuperar como elemento defensivo el muro de c/ Gigantes 12, sabemos que éste pertenece a la fase IIc de su excavación, datada entre los siglos XIII y XIV, lo cual no nos concreta más allá de tratarse de una obra de época nazarí.

En este contexto arqueológico, los datos concretos que nosotros hemos expuesto y manejado para componer nuestro análisis de las actividades realizadas en torno a la parcela del Garaje Delicias establecen tres grandes tramos estratigráficos con trasfondo histórico, sobre el sustrato geológico: antes del siglo XI se observan restos materiales muebles en posición secundaria que alcanzan desde época romano-republicana hasta el siglo X, de manera discontinua; después se evidencia una constante adición estratigráfica extendida entre los siglos XI y XV, correspondiente al periodo de inauguración y desarrollo del arrabal andalusí; y, por último, tras un episodio de “abandono” –representado en las secuencias por niveles de “huerta” más o menos imprecisos–, se extiende el último tramo, arqueológicamente correspondiente a la periferia de la ciudad cristiana y, en concreto, a la fundación y actividad del convento franciscano de San Luis el Real (siglos XV a XIX), con el epígono de los usos urbanos posteriores a su desamortización (siglos XIX y XX).

El análisis de riesgo arqueológico que se deriva de todo ello incide en una elevada potencialidad de hallazgos, que se traduce físicamente en un espesor estratigráfico total cercano a los 3 m, bajo



las rasantes actuales. Se conocen potencias superiores a los 3 m en las calles Ollerías y Gigantes pero la media de la zona ronda los 2'85 m (ver plano nº 7).

Por otro lado, atendiendo a los usos conocidos de la parcela en cuestión, podemos suponer que no se han producido movimientos de tierra de envergadura tal que hayan eliminado las estratigrafías. Esta baja incidencia de la erosión histórica propone una buena conservación de los restos arqueológicos potencialmente existentes, como también se ha comprobado en muchos de los solares cercanos diagnosticados.

En resumen, para el nº 3 de calle Don Rodrigo (Garaje Delicias) se espera una estratificación bien conservada con potencias en torno a los 2'85-3'00 m. En ella deben existir restos constructivos y sedimentarios correspondientes a la historia local, fundamentalmente, entre los siglos XI y XX.



## **VI. PROPUESTA DE ACTUACIONES.**

---

Las obras previstas actuarán sobre un espacio de 2932 m<sup>2</sup>. En él, la afectación del movimiento de tierras será completa, pues deberá removerse todo el terreno para construir dos niveles de sótanos, donde se reubicará el garaje actualmente existente (plano nº 10).

Siendo así, habrá que proponer a la Gerencia Municipal de Urbanismo y a la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Andalucía en Málaga un diagnóstico capaz de muestrear suficientemente el volumen estratigráfico afectado, que puede estimarse en 8700 m<sup>3</sup> aproximadamente (suponiendo una potencia máxima de 3 m).

Atendiendo a las dimensiones de los diagnósticos habitualmente autorizados en el entorno, esto implicaría la realización de una excavación mediante sondeos (como ordena la ficha del yacimiento en el PGOU) que se extiendan entre el 20 y el 30% de la superficie disponible. Es decir, la excavación total máxima, en números redondos, sería de 880 m<sup>2</sup>, con cubillaje volumétrico de 2.640 m<sup>3</sup>.

No obstante, tratándose de una parcela de grandes dimensiones, conviene realizar un muestreo previo que ayude en la toma de decisiones acerca de la metodología a aplicar y que nos informe sobre la bondad de nuestras estimaciones en cuanto a potencialidad y composición de la estratigrafía.

Por ello, proponemos la realización de cuatro sondeos de 3 x 3 m en planta, distribuidos conforme a lo mostrado en el plano nº 11. En conjunto, se excavarían 108 m<sup>3</sup>. Para su realización, siguiendo las pautas habitualmente aplicadas en las excavaciones antes realizadas en el barrio, proponemos una metodología mixta. En principio, para abrir los sondeos, se aplicarían medios mecánicos, que se continuarían usando al menos hasta superar el tramo estratigráfico correspondiente a la Edad Contemporánea. A partir de que se determine la existencia de restos precontemporáneos se excavará con medios manuales y metodología arqueológica de procedimiento estratigráfico, conforme a los requerimientos del sistema de registro conocido como "método Harris" (consistente esencialmente en identificación de unidades, establecimiento de sus relaciones físicas, montaje de los diagramas estratigráficos o matrices, determinación de la secuencia, datación, fasificación y periodización histórica).



Con los resultados de este diagnóstico preliminar mediante sondeos estratigráficos se podrá diseñar la continuación de la actividad hasta alcanzar el diagnóstico completo en los términos antes propuestos, es decir, hasta agotar la estratificación arqueológica en unos 880 m<sup>2</sup> de superficie.

Para confirmar la viabilidad de la propuesta de trabajo, se ha consultado con el arqueólogo inspector de la Junta de Andalucía que suele informar los expedientes del centro histórico de Málaga. En principio, nos indica que el planteamiento se ajusta a las necesidades habitualmente estimadas para la superación de las cautelas municipales relativas a la protección arqueológica y para la desafectación de parcelas en el entorno. Previamente, asistimos a una reunión en la GMU con la arqueóloga encargada del ayuntamiento, donde se contrastaron los datos que inicialmente habíamos recabado, sin que de esta reunión surgiera ningún impedimento al desarrollo de la actividad.

La organización de un trabajo como el planteado requerirá de precisiones de carácter logístico que deberán atenderse en su momento. En principio, el arquitecto D. Juan Ramón Montoya ha dado su visto bueno a la propuesta de sondeos (plano nº 11), siendo posible su excavación en los emplazamientos seleccionados mientras se mantiene el resto del espacio bajo los usos habituales del Garaje Delicias. La excavación final tendría lugar una vez cerrado el aparcamiento y realizadas las demoliciones previstas.

**Fdo.: José María Tomassetti Guerra.**



## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

---

- Acién Almansa, M. Martínez Núñez, M. A. (2003). "Datos arqueológicos sobre la presencia meriní en Málaga". *Mainake*, XXV: 408-416.
- Acién Almansa, M., Peral Bejarano, C., Recio Ruiz, A. (1990). "Informe preliminar de la intervención arqueológica efectuada en la calle Ollerías de Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 1987, III: 439-445.
- Aguilar García, M. D. (1998). *Málaga (1487-1550), arquitectura y ciudad*. Málaga: CEDMA, colección Monografías, nº 12.
- Alba Toledo, C. R. (2010). "Excavación arqueológica preventiva en varios solares de la calle Sargento esquina calle Ollerías. Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.2: 690-699.
- Al-Idrisi. *Descripción de España de Xerif Aledris, conocido por el Nubiense*. Traducción y notas de José Antonio Conde, 1799. Madrid: Imprenta Real.
- Altamirano Toro, E., Arancibia Román, A., Mayorga Mayorga, J., Lora Hernández, O. (2020). "Viaje a al-Tabbanin. Origen y decadencia de un arrabal de Málaga". M. M. Delgado Pérez (dir.), *Más allá de las murallas. Contribución al estudio de las dinámicas urbanas en el sur de al-Andalus*, La Ergástula, Serie Arqueología y Patrimonio nº 15: 73-92.
- Arancibia Román, A. (2003). "El esplendor de la ciudad. La Málaga nazarí (siglos XIII-XV)". *Mainake*, XXV: 103-132.
- Bañares España, M., Espinar Cappa, A., Ferrando de la Lama, M. (e. p.). "Actividad arqueológica preventiva de control de movimiento de tierra en calle Cruz del Molinillo 12-16 (Málaga)". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2011.
- Blázquez Ayllón, C., Salado Escaño, J. B. (e. p.). "Resultados de la intervención arqueológica preventiva, control de movimiento de tierra en calle Ollerías, 31, Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2011.
- Bueno Pozo, M. A., Sánchez Bandera, P. J. (e. p.). "Resultados de la excavación arqueológica preventiva en un solar entre las calles Gigantes, Viento y Cobertizo de Malaver. Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2009.
- Calero Secall, M. I., Martínez Enamorado, V. (1995). *Málaga, ciudad de al-Andalus*. Universidad de Málaga y Editorial Ágora.
- Carter, F. (1780) (1981). *Viaje de Gibraltar a Málaga*. Edición facsímil. Málaga.
- Chacón Mohedano, C., Espinar Cappa, A. (e. p.). "Actividad arqueológica preventiva, sondeo arqueológico en calle Gigantes nº 10". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2010.



- Chacón Mohedano, C., García Sánchez, D. (e. p.). “Actividad arqueológica preventiva mediante sondeo arqueológico en calle Gigantes nº 14 (Málaga)”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2019.
- Cisneros García, M. I., Fernández Rodríguez, L. E., Salado Escaño, J. B., Suárez Padilla, J., Mayorga Mayorga, J., Rambla Torralvo, J. A., Escalante Aguilar, M. M., Arancibia Román, A., Navarro Luengo, I. (2001). “Informe del control arqueológico de urgencia en un solar de la calle Los Cristos esquina a calle Ermitaño, Málaga. Casco Histórico”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2001, III-2: 489-493.
- Crespo Kayser, A. L. (2009). “Intervención arqueológica preventiva en calle Marqués de Valdecañas, 7. Málaga”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.1: 2441-2447.
- Delange, D. A. (2003). *Enfermedad y sociedad en Málaga. El cólera morbo asiático*. Tesis doctoral, Universidad de Málaga.
- Díaz García, M. J., Cumpián Rodríguez, A., Sánchez Bandera, P. J., López Chamizo, S., Martín García, F., Díaz García, R. (2009). “Intervención arqueológica preventiva en calle Los Cristos nº 1 y 3, Málaga”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.1: 2724-2733.
- Dorado Cantero, R., Cumpián Rodríguez, A. (e. p.). “Excavación arqueológica preventiva en el nº 20 de la calle Ollerías (Málaga)”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2019.
- Escalante Aguilar, M. M. (e. p.). “Sistemas hidráulicos musulmanes en calle Ollerías, 55-57 de Málaga”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.
- Escalante Aguilar, M. M., Lora Hernández, O. (e. p.). “Sistemas hidráulicos documentados en el solar nº 59 de calle Ollerías de Málaga”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2005.
- Fernández Basurte, F. (1994). “Epidemias y manifestaciones religiosas en la Málaga del siglo XVII: la Virgen de la Victoria”. *Baética: Estudios de Historia Moderna y Contemporánea*, 16: 305-320.
- Fernández Rodríguez, L. E., Ferrando de la Lama, M., Chacón Mohedano, C., Espinar Cappa, A., Arcas Barranquero, A. (e. p.). “Resultados del control arqueológico de movimientos de tierra en las obras de renovación urbana de las calles Gigantes, Grama, Postigo de Arance, Cobertizo de Malaver, Nuño Gómez, Viento y La Goletera, Málaga”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2013.
- Ferrando de la Lama, M. (e. p.). “Actividad arqueológica preventiva: control de movimientos de tierra en el Convento de las Mercedarias. Calle Cruz del Molinillo 14 de Málaga (2ª fase)”. *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2012.
- Ferrando de la Lama, M., Íñiguez Sánchez, C. (2009). “Intervención arqueológica preventiva: sondeos en los solares ubicados en la calle Ollerías nº 43 y calle de Los Cristos nº 4, 6 y 8



- (Málaga)". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.1: 2374-2386.
- García González, D. (2009). "Excavación arqueológica de urgencia en calle Carmelitas nº 4 (Málaga)". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.1: 2577-2584.
- García Ruiz, M. V. (2009). *Málaga en 1487: el legado musulmán*. Málaga: CEDMA Monografías.
- García Ruiz, M. V. (2015). Las primeras transformaciones del urbanismo cristiano en Málaga (1487-1513). Málaga: CEDMA Monografías.
- Gestoso Morote, D., López Rodríguez, J. I., Azqueta Conde, I. (2009). "Actuación arqueológica preventiva en calle Olerrías nº 61-63-65 de Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.1: 2316-2321.
- Guerrero Palomo, I. M. (2010). "Control arqueológico de movimiento de tierras en el hueco de ascensor en un inmueble de la calle Ollerías, 6. Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2005, Málaga: 2611-2613.
- Ibn al-Jatib. *Al-Ihata fi ta'rij Garnata*. Ed. De M. A. Inan, El Cairo, 1968.
- Íñiguez Sánchez, C. (2010). "Actuación arqueológica preventiva: control de movimiento de tierras realizado en el número 24 de calle Álvarez (Málaga)". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2005, Málaga: 2468-2472.
- Íñiguez Sánchez, C., Cumpián Rodríguez, A., Sánchez Banderas, P. (2003). "La Málaga de los siglos X-XI. Origen y consolidación del urbanismo islámico". *Mainake*, XXV: 33-67.
- Lara García, M. J. (2016). "La restauración de la plaza de San Francisco y calles adyacentes. 2016". *Anuario de la Real Academia de Bellas Artes de San Telmo*, 16: 176-187.
- Lara López, F. (2005). "Vestigios actuales en Málaga de la 'riá' del martes 24 de septiembre de 1907". *Isla de Arriarán*, XXV: 239-246.
- López Rodríguez, J. I., Gestoso Morote, D. (2009). "Intervención arqueológica de urgencia en c/ Ollerías nº 56 de Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2004.1: 2787-2791.
- Lora Hernández, O., García Sánchez, D. (e. p.). "Resultados de la AAP sondeos arqueológicos en calle Álvarez, 11. Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2019.
- Mayorga Mayorga, J. (2006). "El arrabal medieval de Fontanella. Excavaciones en el nº 12 de calle Gigantes. Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2003, III-2: 68-75.
- Martínez Enamorado, V. (2009). "De 'ulama' Rayya a udaba' Malaqa. Un ensayo sobre la Málaga andalusí y sus gentes notables". En M. J. Viguera (coord.), *Málaqa, entre Malaca y Málaga*, catálogo de la exposición, Universidad de Málaga, pp. 83-104.
- Mayorga Mayorga, J., Arcas Barranquero, A., Chacón Mohedano, C. (e. p.). "Control arqueológico de movimientos de tierra en la reurbanización de las calles Don Rodrigo, Ermitaño, Los Cristos, plaza Escritora Rosa Chacel, Carmelitas, Rosal Blanco, Huerto de las Monjas y Curadero".



*Anuario Arqueológico de Andalucía 2015.*

- Mayorga Mayorga, J., Escalante Aguilar, M. M. (2010). "Sistemas de regadío en el arrabal de Fontanella. Excavaciones en calle Ollerías nº 61-65 (Málaga), II Fase". *Anuario Arqueológico de Andalucía 2004.2*: 762-767.
- Mayorga Mayorga, J., Escalante Aguilar, M. M., Rambla Torralvo, J. A. (2006). "El arrabal medieval de Fontanella. Excavaciones en los nº 8-16 de calle Eduardo Ocón. Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía 2003*, III-2: 76-81.
- Moreno Ortega, A. B., Cumpián Rodríguez, A., Sánchez Bandera, P. J. (sf). "Control de movimiento de tierras en el antiguo Conservatorio María Cristina de Málaga. Calle Marqués de Valdecañas nº 2-Los Cristos nº 11". *Anuario Arqueológico de Andalucía 2008*: 4533-4544.
- Ortega López, D. (2020). "La formación económica y urbana a extramuros de la ciudad. El arrabal de Funtanälla (Málaga)". M. M. Delgado Pérez (dir.), *Más allá de las murallas. Contribución al estudio de las dinámicas urbanas en el sur de al-Andalus*, La Ergástula, Serie Arqueología y Patrimonio nº 15: 93-115.
- Ortuño Rodríguez, E. (e. p.). "Resumen anuario arqueológico de la excavación arqueológica preventiva en plaza San Francisco nº 2, Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía 2009*.
- Orueta y Duarte, D. (1885). *Informe sobre los terremotos ocurridos en el sud de España en diciembre de 1884 y enero de 1885*. Sociedad de Ciencias Físicas y Naturales de Málaga.
- Peral Bejarano, C., Mayorga Mayorga, J. F. (1992). "Excavación arqueológica de urgencia en c/ Ollerías, 8-10, Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía 1990*, III: 361.
- Pérez-Malumbres Landa, A., Martín Ruiz, J. A. (2009). "Arqueología de una ciudad: de Malaca a Malaqa". En M. J. Viguera (coord.), *Málaqa, entre Malaca y Málaga*, catálogo de la exposición, Universidad de Málaga, pp. 59-82.
- Pineda de las Infantas Beato, G. (2004). "Informe de vigilancia arqueológica en c/ Ollerías esquina c/ Cruz del Molinillo (Málaga)". *Anuario Arqueológico de Andalucía 2001*, III-2: 635-638.
- Rambla Torralvo, J. A., Gestoso Morote, D. (2006). "Una intervención arqueológica en el arrabal islámico de Fontanella, c/ Gigantes 8, Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía 2003*, III-2: 62-67.
- Rambla Torralvo, A., Íñiguez Sánchez, C., Mayorga Mayorga, J. (2003). "La construcción de la muralla musulmana de Málaga, un hito en la historia de la ciudad". *Mainake*, XXV: 133-176.
- Ramírez González, S. (2009). *Los conventos franciscanos de la provincia de Málaga. Presencia y memoria histórica*. Málaga: CEDMA, Biblioteca Popular Malagueña, nº 103.
- Reder Gadow, M. (2016). "Los hospitales de campaña en la Málaga de los tiempos modernos, siglos XVI y XVII". Francisco Javier Campos (coord.), *La Iglesia española y las instituciones de*



caridad, pp. 285-304.

- Rodríguez Marín, F. J. (1996). "El desaparecido convento franciscano de San Luis el Real y la recristianización de la Málaga musulmana". *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*, 18: 17-36.
- Rodríguez Marín, F. J. (2000). *Málaga conventual. Estudio histórico, artístico y urbanístico de los conventos malagueños*.
- Rosado Llamas, M. D. (2008). *La dinastía ḥammūdī y el califato en el siglo XI*. Málaga: CEDMA Monografías.
- Rosado Llamas, M. D. (2009). *Historia de la provincia de Málaga. Edad Media: de la conquista musulmana a la conquista cristiana de 1487*. Málaga: CEDMA.
- Roselló Bordoy, G. (2009). "La cerámica de Málaga". En M. J. Viguera (coord.), *Málaga, entre Malaca y Málaga*, catálogo de la exposición, Universidad de Málaga, pp. 129-146.
- Salado Escaño, J. B., Arancibia Román, A. (2003). "Málaga durante los imperios norteafricanos: almorávides y almohades, siglos XI-XIII". *Mainake*, XXV: 69-102.
- Salado Escaño, J. B., Mayorga Mayorga, J., Rambla Torralvo, A., Navarro Luengo, I., Arancibia Román, A. (2002). "Evolución urbana de la Málaga islámica. Siglos VIII-XV". *II Congreso Internacional "La ciudad en al-Andalus y el Magreb"*, Granada: Fundación El Legado Andalús, pp. 361-389.
- Salado Escaño, J. B., Rambla Torralvo, J. A. (2002). "Intervención arqueológica de urgencia en c/ Ollerías-Parras. Casco Histórico de Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía III-2*: 552-566.
- Suárez Padilla, J., Fernández Rodríguez, L. E., Navarro Luengo, I., Cisneros García, M. I., Mayorga Mayorga, J. (2003). "El registro arqueológico para la Málaga emiral. Una rápida revisión de los datos disponibles". *Mainake*, XXV: 21-32.
- Torres Lozano, I. de (e. p.). "Control arqueológico superficial en calles Purificación, Álvarez, Marqués de Valdecañas y plaza San Francisco de Málaga". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 2016.
- Urbaneja Ortiz, C., Gallardo Téllez, E., Pezzi Cristóbal, P. (2013). *Historia de la provincia de Málaga. Edad Moderna (I): siglos XVI y XVII*. Málaga: CEDMA
- Viguera Molins, M. J. (2009). "Málaga: entre Malaca y Málaga". En M. J. Viguera (coord.), *Málaga, entre Malaca y Málaga*, catálogo de la exposición, Universidad de Málaga, pp. 19-58.



## VIII. PLANIMETRÍA.

---

Plano nº 1. Ubicación general.

Plano nº 2. Ubicación sobre topografía medieval.

Plano nº 3. Organización del espacio urbano.

Plano nº 4. Evolución histórica del entorno urbano.

Plano nº 5. Intervenciones arqueológicas en el entorno.

Plano nº 6. Porcentajes de excavación en el entorno.

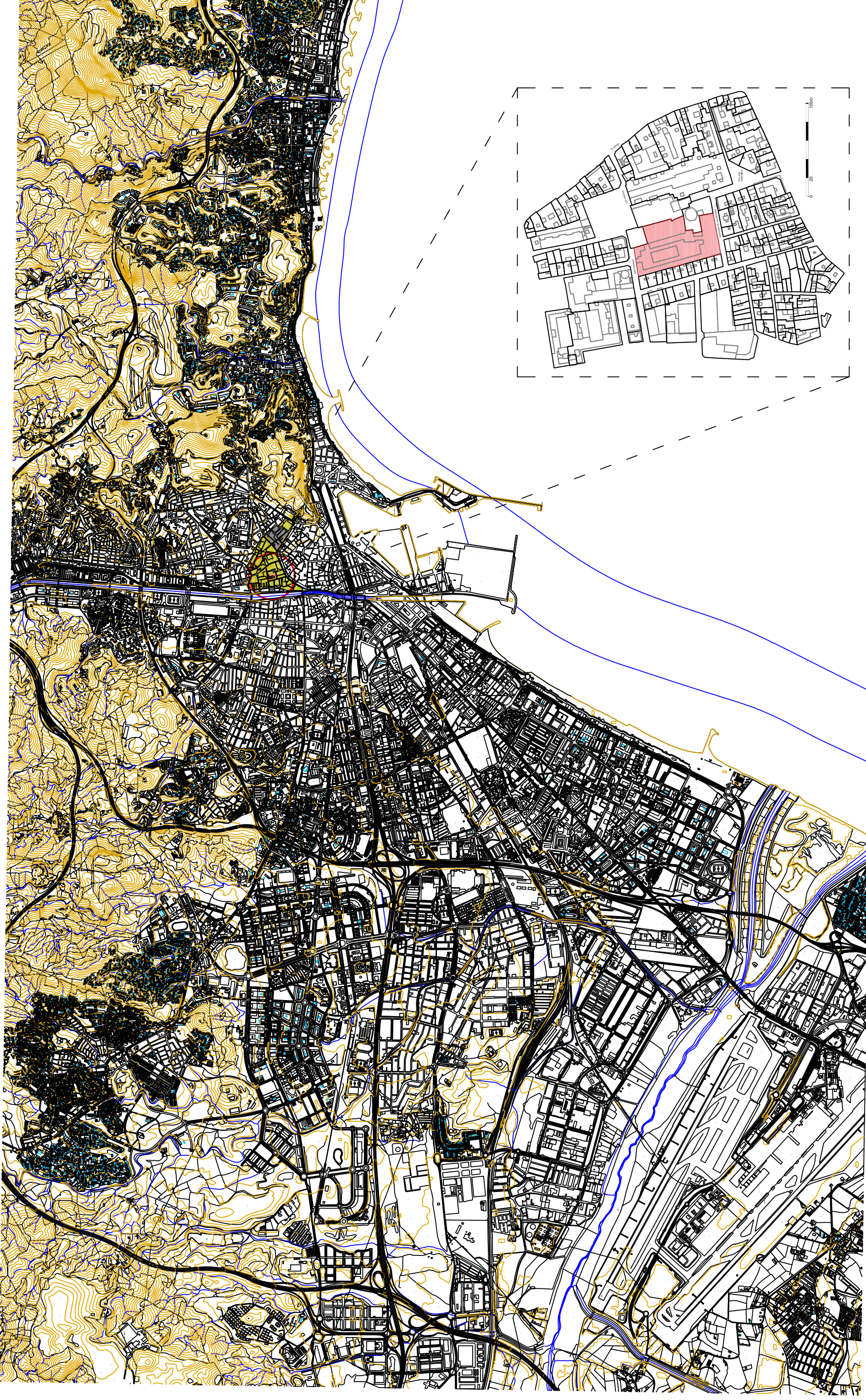
Plano nº 7. Facies geológicas y máximas profundidades.

Plano nº 8. Síntesis de periodos arqueológicos.

Plano nº 9. Resumen de la información arqueológica.

Plano nº 10. Superficie de intervención.

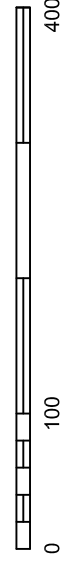
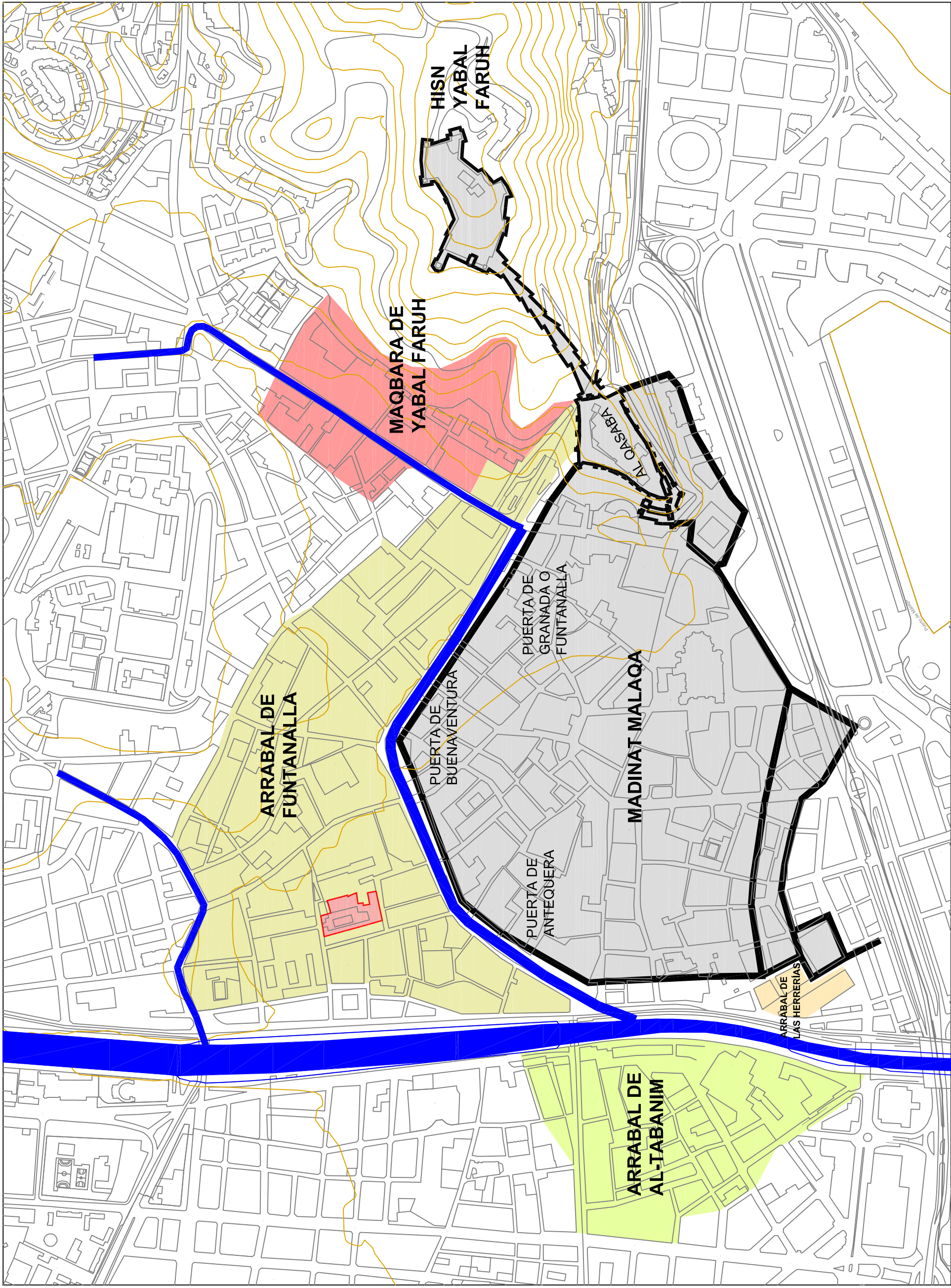
Plano nº 11. Propuesta de diagnóstico preliminar.



**ARQUITECTURA S. L.**  
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

**UBICACIÓN GENERAL**  
 FECHA: MAYO DE 2023  
 FUENTE: BCA (IECA), CATASTRO  
 CLIENTE: CASTIMOR INVERSIONS, S. L.

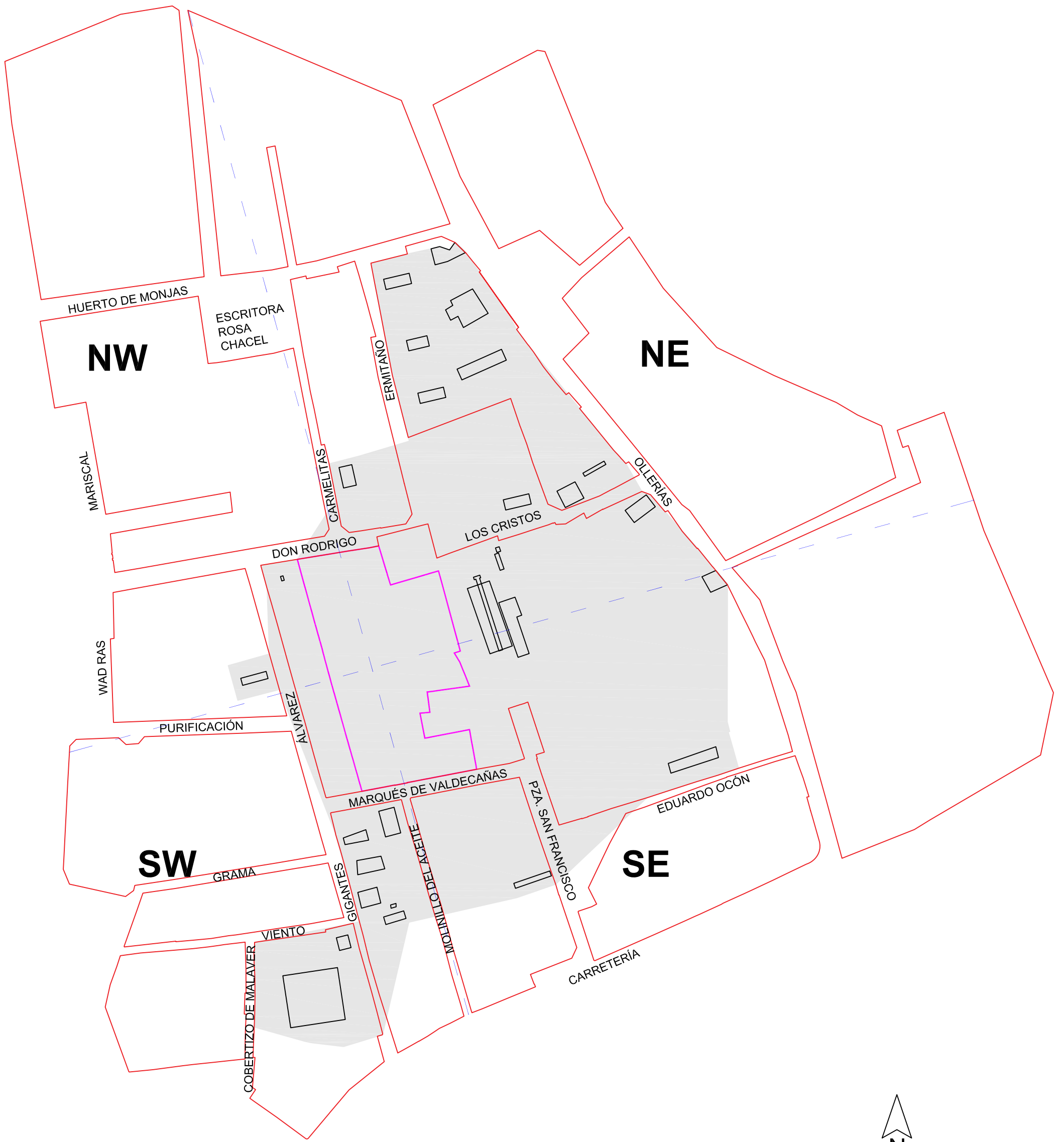
■ GARAJE LAS DELICIAS (DON RODRIGO, 3)  
■ PROTECCIÓN TIPO 2 (RESERVA ARQUEOLÓGICA)  
■ PROTECCIÓN TIPO 3 (CONSERVACIÓN PREVENTIVA)



**ARQUITECTURA S. L.** PLANO Nº: 02  
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

UBICACIÓN SOBRE TOPOGRAFÍA MEDIEVAL  
 FECHA: JULIO DE 2023  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE BCA  
 CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

 PARKING LAS DELICIAS



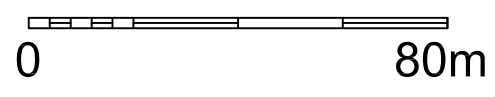


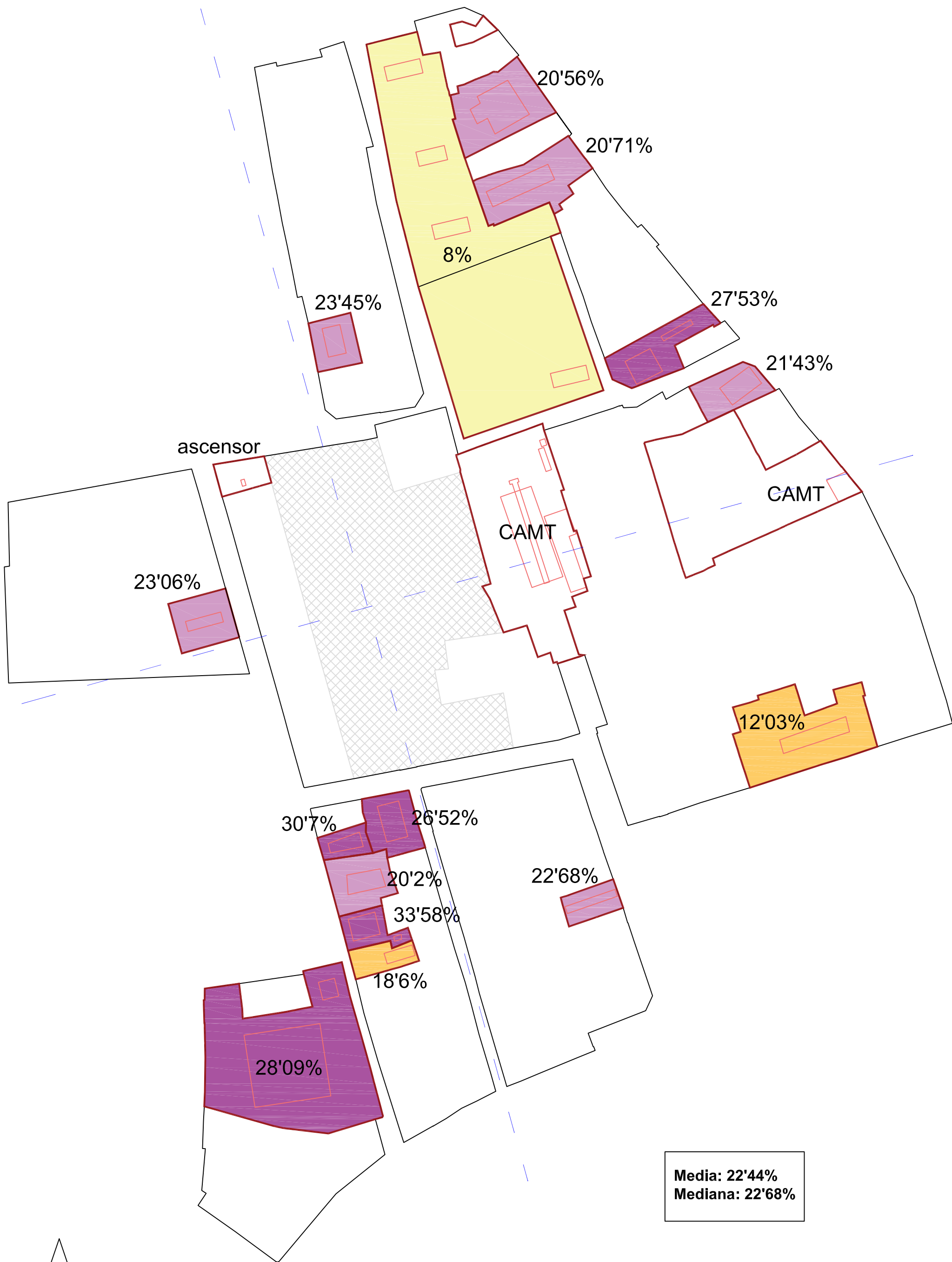
**ARQUITECTURA S. L.**  
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

PLANO Nº:  
**04**

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ENTORNO URBANO  
 FECHA: JULIO DE 2023  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CATASTRO  
 CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

- ARRABAL DE FUNTANALLA (SIGLO XI-1487)
- ¿EDIFICIO DE BAÑOS? (NOTICIA DE 1493)
- CONVENTO DE SAN LUIS EL REAL (1489-1836)
- PLAZA DE TOROS (1840-1842)





0 40m

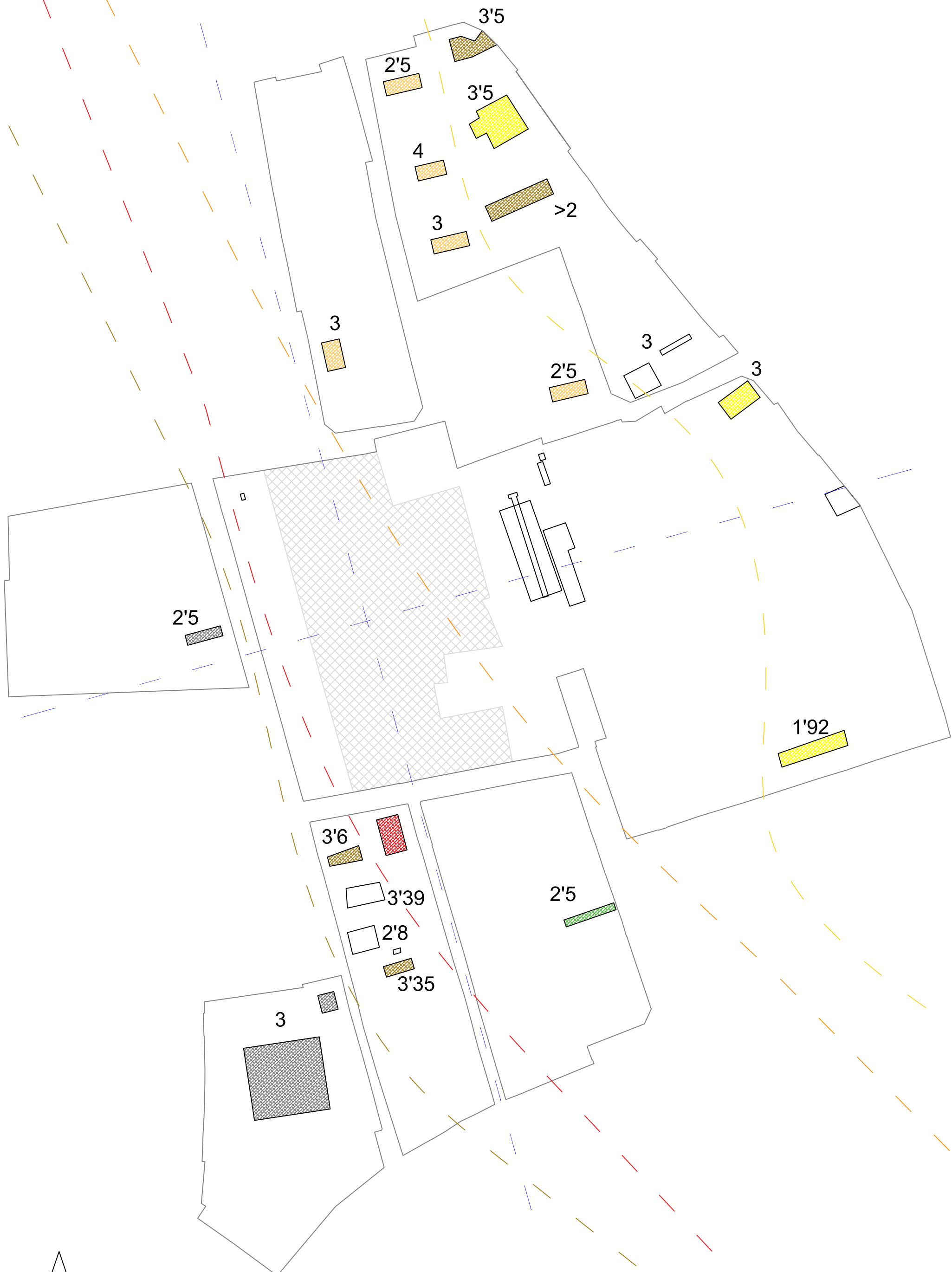


**ARQUITECTURA S. L.**  
DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

PLANO Nº:  
**06**

PORCENTAJES DE EXCAVACIÓN EN EL ENTORNO  
FECHA: JULIO DE 2023  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE BCA  
CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

<10%
10-20%
21-25%
26-30%



media de profundidad: 2'85 m

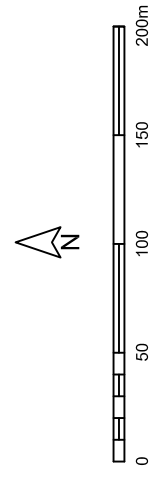
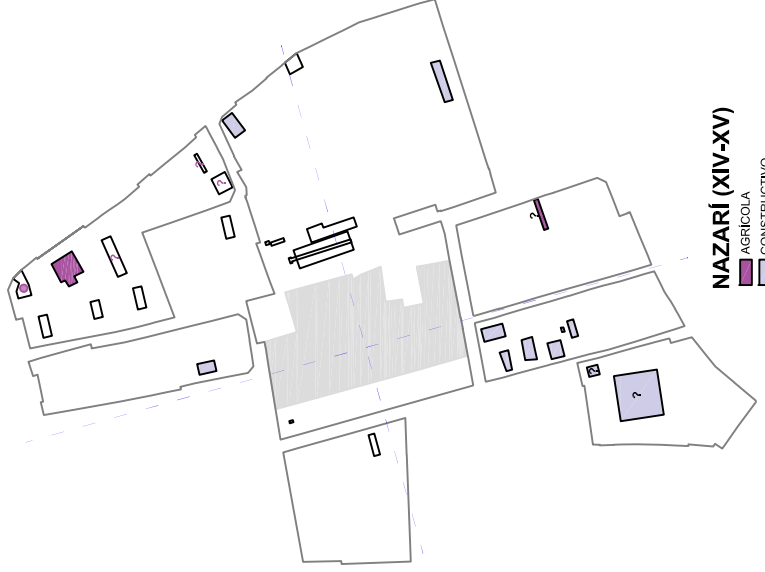
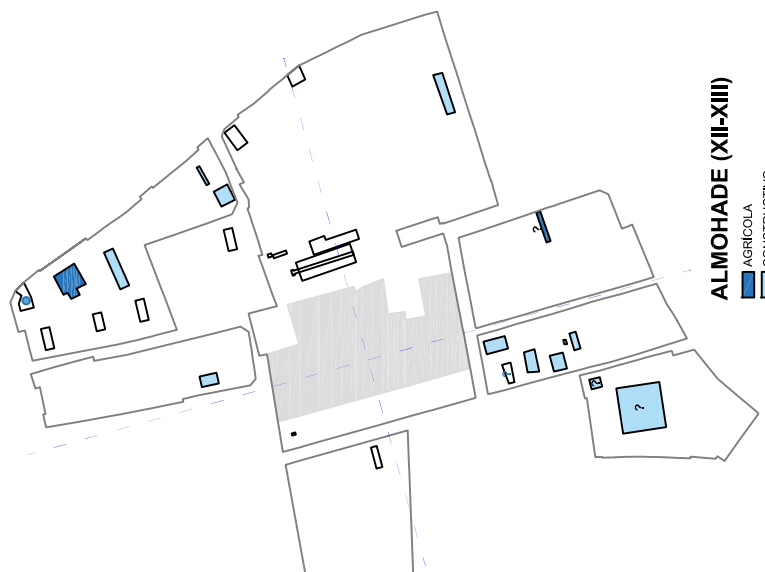


**ARQUITECTURA S. L.**  
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

PLANO Nº:  
**07**

FACIES GEOLÓGICAS Y MÁXIMAS  
 POTENCIAS ARQUEOLÓGICAS  
 FECHA: JULIO DE 2023  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE BCA  
 CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

ARCILLA NARANJA	ARCILLA ROJIZA
ARCILLA MARRÓN	ARCILLA GRIS
ARCILLA AMARILLA	ARCILLA VERDOSA



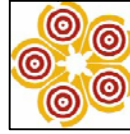
**ARQUITECTURA S. L.** PLANO Nº: **08**  
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

SINTESES DE PERIODOS ARQUEOLÓGICOS  
 FECHA: JULIO DE 2023  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE BCA  
 CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

PARKING LAS DELICIAS  
 DIVISIÓN EN CUADRANTES  
 MANZANAS  
 PARCELAS

	XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	XV	XIV	XIII	XII	XI	X	VI-	II	I	I	II	GEOL.
Los Cristos		R-P		E													A
Gigantes 8	77/98	R-C	C	C-H	C	H	C	A-C	C	A							
Gigantes 12	101/03					C	E-C	C		A				Er	Er	A	
E. Ocón 8-16	102/03				V	C	A	C	A	C	Er						A
Ollerías 61-65	103/03	H-C	D-H-C-P		destruido		destruido		A-C						r-ind		A
Ollerías 43	415/04	ind	C-P	destruido		destruido		A-C							r-ind		A
Valdecañas 7	661/04	C-P	C	C-P	C-S	C	C	A							r-ind		A
Carmelitas 4	420/04	C-P	A-C	H	C-S	C	C	C							r-ind		A
Los Cristos 1	448/04	C		F-a	A-C	C-A											A
Ollerías 55-57	467/04		A-C-P	?	?	A											A
Álvarez 24	742/04	C															A
Ollerías 69	341/05	?	?	?	H	C	C	C			C						A
Valdecañas 2	520/05	C															
Gigantes-Viento	150/08	C-P	C-P	C-P	C	C	C	?				r-ind					A
S. Francisco 2	486/09	C	C	C	?	H	Er-a										A
Gigantes 10	509/09	C	C	C	H?	C	C	C	C	C	C	r-ind		Er	Er		A
Ollerías 31	360/10		C														A
Álvarez 11	335/11	C	H														A
Gigantes 14	48/19	C-P	C-P														A
Gigantes 14	116/19	C-P	C-P												ind		A

A: Arcillas.  
a: alfar.  
C: Construcciones.  
D: Destructivo.  
E: Escombros.  
Er: Erosivo.  
F: Fosa.  
H: Tierra de huerta.  
ind: indeterminado.  
P: Pozos.  
R: Rellenos.  
r: residual.  
S: Sedimentario.  
V: Vertido.

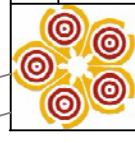
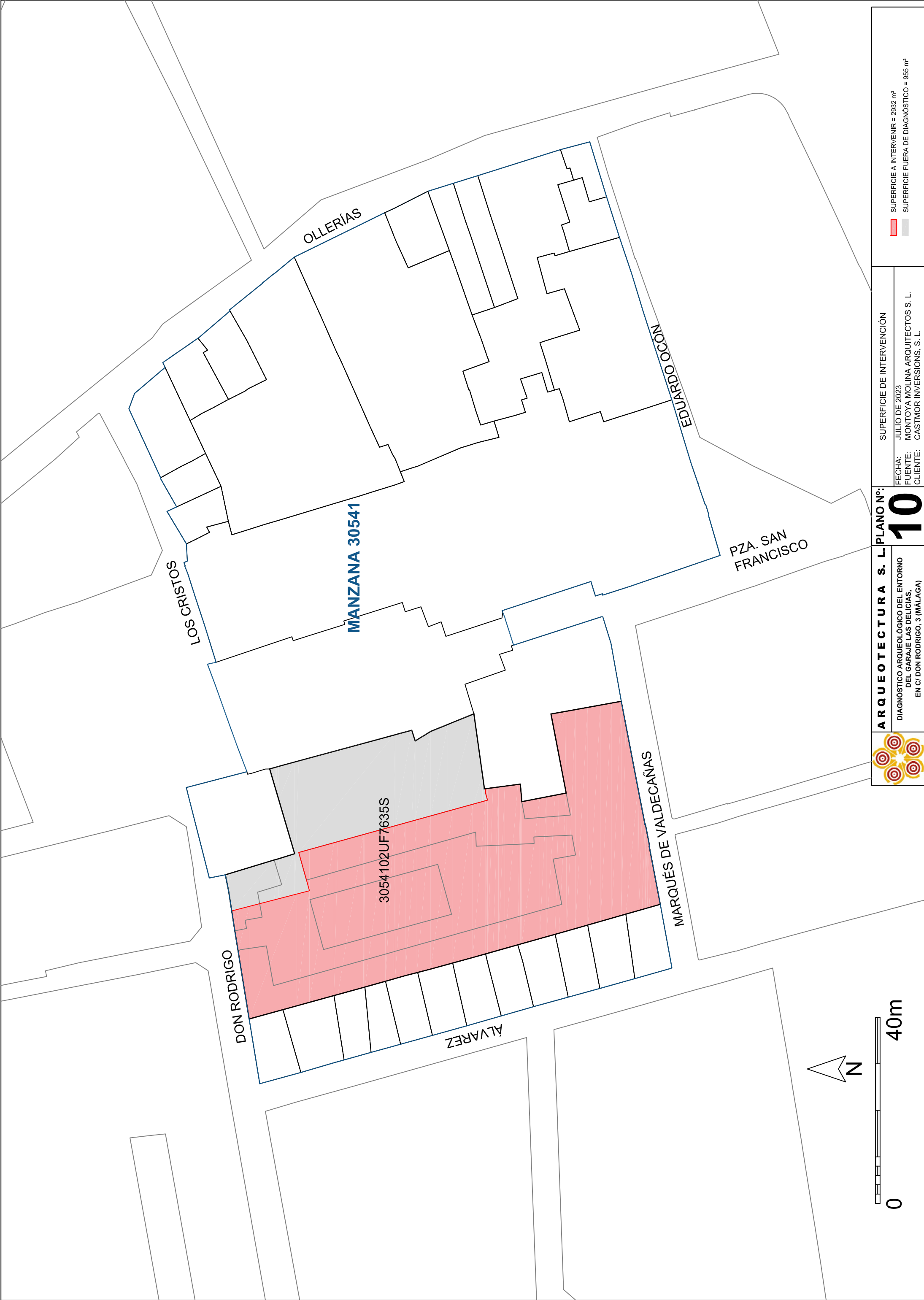


**ARQUITECTURA S. L.**  
DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

PLANO Nº:  
**09**

RESUMEN DE INFORMACIÓN ARQUEOLÓGICA  
FECHA: JULIO DE 2023  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA  
CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

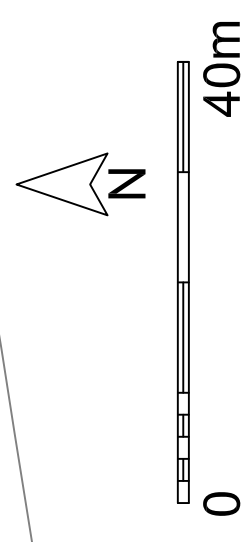


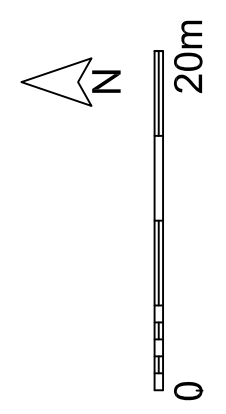
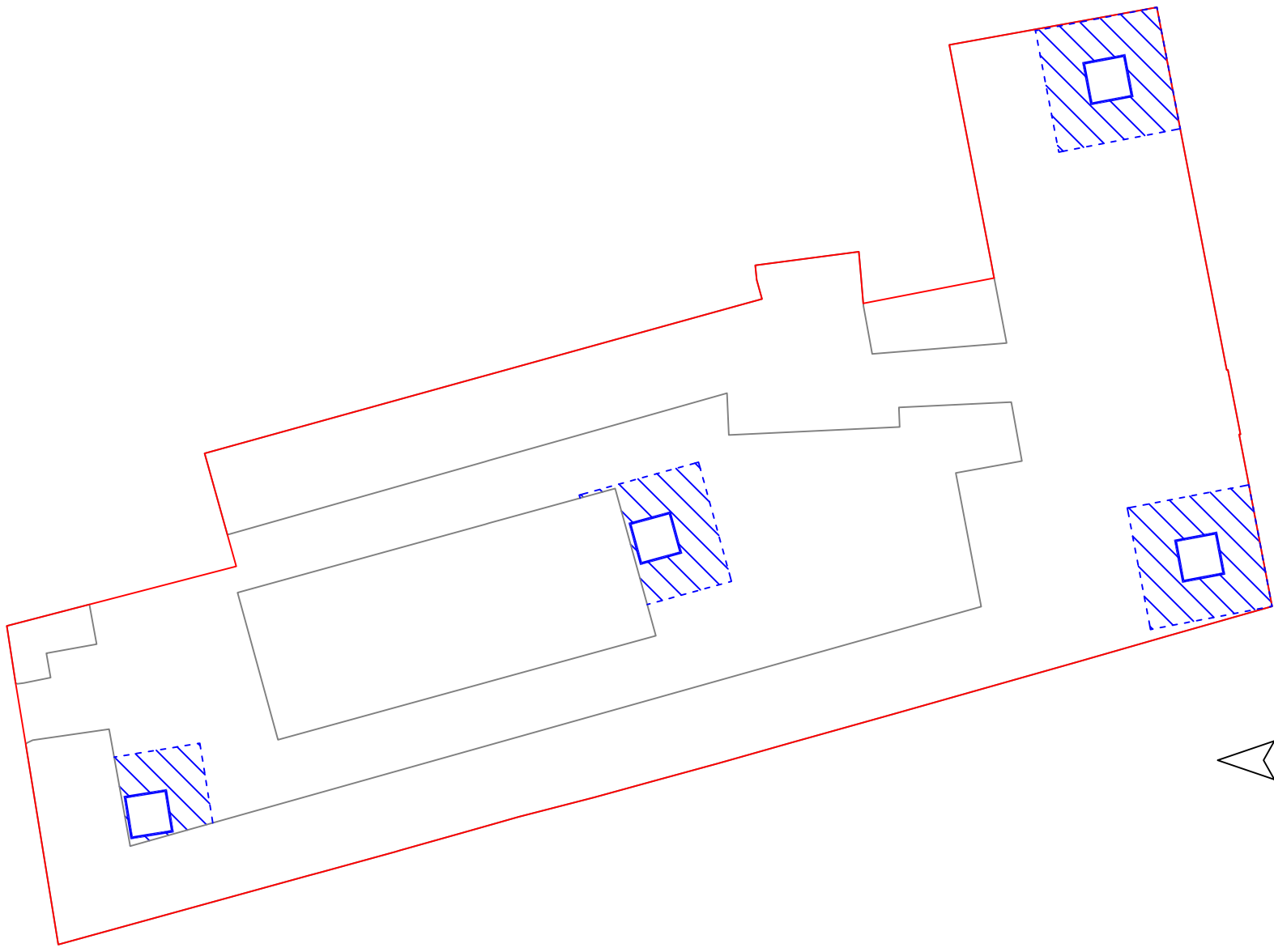


**ARQUITECTURA S. L. PLANONº:**  
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

**SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN**  
 FECHA: JULIO DE 2023  
 FUENTE: MONTOYA MOLINA ARQUITECTOS S. L.  
 CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

**10**  
 SUPERFICIE A INTERVENIR = 2932 m²  
 SUPERFICIE FUERA DE DIAGNÓSTICO = 955 m²






**ARQUITECTURA S. L.**  
DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO  
DEL GARAJE LAS DELICIAS,  
EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

**PLANONº:**  
**11**

PROPUESTA DE DIAGNÓSTICO PRELIMINAR  
FECHA: JULIO DE 2023  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, GOOGLE EARTH  
CLIENTE: CASTMOR INVERSIONS, S. L.

  
SONDEOS DE 3 X 3 M

### 6.3 FICHA DEL CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL PEPRI CENTRO

# PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



<b>Situación</b>	MARQUES DE VALDECAÑAS		
<b>Edificio</b>	261	<b>Zon</b>	III
<b>Grado Protección</b>	ARQUITECTONICA I		
<b>Fach.</b>	<input type="radio"/>	<b>Tipol.</b>	<input type="radio"/>
<b>Elem.</b>	<input type="radio"/>		
<b>Estilo</b>	Rasgos Arquitectura Industrial Comienzos Si		
<b>Autor</b>	Restos de 1842- José Trigueros		
<b>Epoca</b>	1910-1925 con restos de 1842		



## 0.- PROPUESTA

USOS NO ADMITIDOS	VIV.	OFIC.	COM.	IND.ART.	BAR-REST.	EQUIP.	USO PUB.	HOT.
P.BAJA	●	○	○	○	○	○	○	○
P. 1ª	○	○	○	○	○	○	○	○
P.ALTAS	○	○	○	○	○	○	○	○
<b>Conservar</b>	ESTRUCTURA PORTANTE ●		PATIO ESTRUCTURANTE ○		LOCALIZACION ESCALERA ○			
	RELACION ZAGUAN PATIO-ESCALERA ○		JERARQUIA DIMENSIONES PLANTA ●					
	JERARQUIA SECUENCIAS MIRADORES ACRISTALADOS ○		UNIDAD PARCELARIA ●		ALTURA ○			
<b>Modificar</b>	ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO ○			DIFICULTADES TIPOL. PARA USOS PROPUESTOS ○		ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO ●		
	ACABADOS Y ANUNCIOS ●		HIGIENIZACION (APERTURA DE PATIOS DE LUCES, ETC.) ●					
<b>Reparar</b>	ESTRUCTURA ●	CUBIERTA ●	FACHADA ●	ACABADOS INTERIORES ●				
	INSTALACIONES ●	OTROS ○						
<b>Otros</b>	POSIBILIDAD AMPLIACION ALTURA CON E.D. ○							
	POSIBILIDAD AMPLIACION OCUPACION CON E.D. ○							
	TRATAMIENTO MEDIANERAS ○							

# PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

## 1.- DATOS GENERALES

**Situación**

**Propietario**

**Uso Actual**

	B	Planta Baja	A	Planta Altas	
Viv. Unif.	<input type="text" value="0"/>	Adm. Publ.	<input type="text" value="0"/>	Bar-Rest.	<input type="text" value="0"/>
Viv. Pluf.	<input type="text" value="0"/>	Adm. Priv.	<input type="text" value="0"/>	Hotelero	<input type="text" value="0"/>
Museo	<input type="text" value="0"/>	Comer. Gr.	<input type="text" value="0"/>	Ind. Artes.	<input type="text" value="0"/>
Espec.	<input type="text" value="0"/>	Comer. Pq.	<input type="text" value="0"/>	Ind. Media	<input type="text" value="B"/>
Otros	<input type="text" value="0"/>				

	NUMERO	M2. UTILES
VIVIENDAS	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
OFICINAS	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
LOCALES	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

### Régimen de Ocupación

Propiedad  Alquiler

Otros

## 2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

### Trama Urbana

S. XX  S. XIX  S. XVII

S. XVII  Anterior

### Forma de la Parcela

Regular  Irregular

SUPERFICIE	<input type="text" value="0,00"/>
FACHADA	<input type="text" value="0,00"/>
PROFUND.MEDIA	<input type="text" value="0,00"/>

## 3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

### Edad

1.950  1.920  1.850

1.800  1.700  Anterior

### Valor del Edificio

Arquitect.  Urbanist.  Ambient.

Histórico  Cultural  Otros

### Superficie Edificada

### Edificabilidad

### Ocupación

### Altura

Nº de Plantas

Altura en M.

## Tipología Edificatoria

Corrala  Con Patio Estructur.

Con Galerías  Zaguán

Densa  Sit. Escalera Patio

En Esquina  Inter.

Profunda (Pat.Traseros)

Otras

## 4.- ELEMENTOS DE INTERES

Tipología

Organización Estructural

Fachada

Patio Estructurante

Elementos Puntuales:

Portada	<input checked="" type="checkbox"/>	Herrajes	<input checked="" type="checkbox"/>
Cierros	<input type="checkbox"/>	Columnas	<input checked="" type="checkbox"/>
Carpintería	<input type="checkbox"/>	Pacios	<input type="checkbox"/>
Solerías	<input type="checkbox"/>	Otros	<input checked="" type="checkbox"/>

## 5.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES. ESTADO CONSERVACION

### Estructura

#### MUROS

F. Ladrillo  Mamp. Concer.  Mamp.Mix.

Sillares  Arco/Columna  Otros

#### PORTICOS

Madera  Metálico  Hormigón  Otros

#### FORJADOS

Madera  Metálico  Hormigón  Otros

#### ESCALERA

### Cubierta

#### TIPO

Inclinada  Plana  Mixta  Otros

#### MATERIALES

Teja Arabe  T. Plana  T.Vitrific.  Otros

### Fachada

#### TEXTURA

Enfoscada P  Estucada  ladrillo

Mamp.Conce  mamp.Mix.  Sillar

Otros

#### COLOR

Blanco  Crema  Gris  Otros

#### ELEMENTOS

Portada  Mirador  Balcón  Herrajes

Carpint.  Cornisa  Zócalo  Anuncio

Otros

SI  NO  RUINA  MAL  REGULAR  BIEN

# PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

## Acabados Interiores

### PAVIMENTO

- |          |                       |          |                       |        |                       |
|----------|-----------------------|----------|-----------------------|--------|-----------------------|
| Hidraul. | <input type="radio"/> | Cerámico | <input type="radio"/> | Mármol | <input type="radio"/> |
| Madera   | <input type="radio"/> | Terrazo  | <input type="radio"/> | Otros  | <input type="radio"/> |

### PARAMENTOS VERTICALES

- |         |                       |          |                       |       |                       |
|---------|-----------------------|----------|-----------------------|-------|-----------------------|
| Pintado | <input type="radio"/> | Estucado | <input type="radio"/> | Otros | <input type="radio"/> |
|---------|-----------------------|----------|-----------------------|-------|-----------------------|

### TECHOS

- |            |                       |        |                       |           |                       |
|------------|-----------------------|--------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Patio      | <input type="radio"/> | muros  | <input type="radio"/> | Esc.-yeso | <input type="radio"/> |
| Artesonado | <input type="radio"/> | Bóveda | <input type="radio"/> | Otros     | <input type="radio"/> |

### CARPINTERIA

- |       |                       |       |                       |       |                       |
|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|
| Otros | <input type="radio"/> | Otros | <input type="radio"/> | Otros | <input type="radio"/> |
|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|

### Instalaciones

- |       |                       |       |                       |       |                       |
|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|
| Otros | <input type="radio"/> | Otros | <input type="radio"/> | Otros | <input type="radio"/> |
|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|

NºEdificio:

261

Situacion:

MARQUES DE VALDECAÑAS

**OBSERVACIONES**

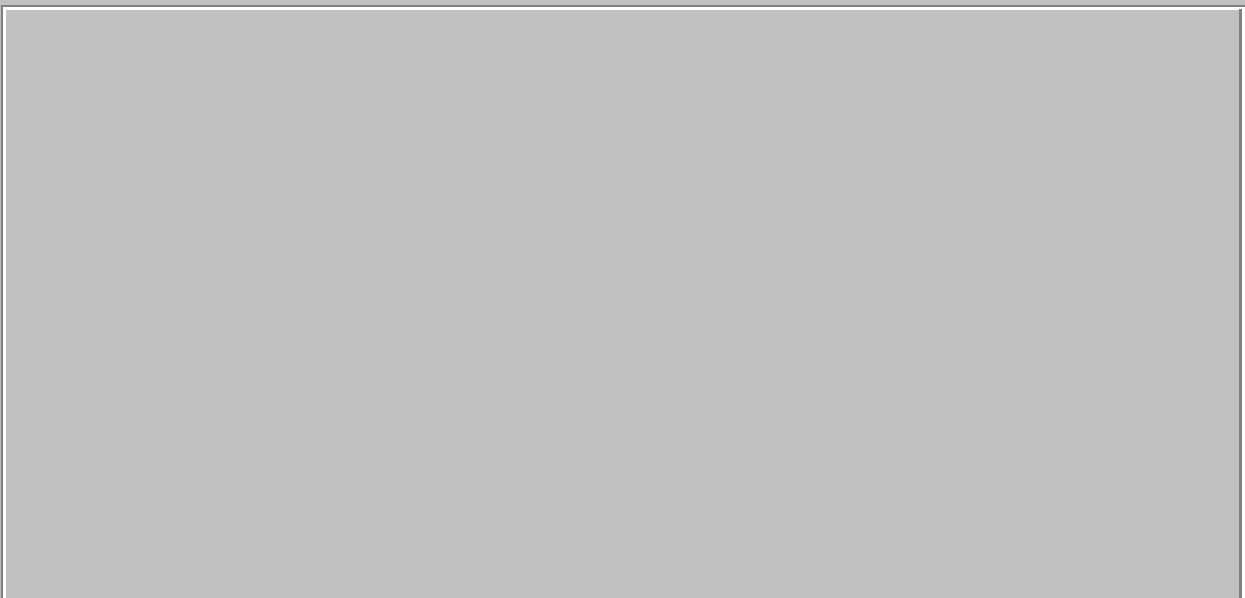
Elementos de Interés: Otros: Bóveday estructura básica.

Dado lo complejo del edificio principal y su naturaleza constructiva exige un estudio más profundo que el posible con una ficha.

**PLANOS Y FOTOS**



**PLANOS Y FOTOS**



### OBSERVACIONES DE LA PROPUESTA

Hay una edificación con un elemento de bóveda de hormigón muy interesante y único. Hay otros detalles buenos. La adaptación al PEPRI-Centro estudiará la necesidad de mantenimiento o eliminación de elementos accesorios, al objeto de obtener los espacios abiertos necesarios.

### RESEÑA HISTORICO-ARTISTICA

Esta edificación se orienta sobre el solar del primitivo Convento de S. Francisco, el cual fue desamortizado en 1.835. Sobre el mismo se levantó una Plaza de Toros, hoy demolida, y un establecimiento público de baños, algunos de cuyos restos aún pueden apreciarse diseminados en esta amplia edificación de singulares características. Estos baños fueron construidos por el arquitecto José Trigueros en 1.842. De algunos de sus elementos como es el templete circular del interior, se conservan bellos grabados realizados en 1.862 que nos dan idea de su configuración primitiva. En la fachada a C/ Marqués de Valdecañas presenta única planta con cornisa superior escalonada y en la que abren de forma alterna ventanas empotradas de distintas dimensiones, cerrados con rejas de forja. Sus vanos, que son adintelados, se guarnecen con montera. La gran portada de acceso es también adintelada y apea sobre la breve escalinata. La flanquean pilastras parecidas y acanaladas sobre plinto, que sostienen varias cornisas escalonadas. Todo el conjunto aparece englobado bajo un amplio palmetón de perfil curvilíneo coronado por un remate de cerámica vidriada en verde, y bajo el que puede leerse "Garaje Las Delicias". Esta fachada debe dotar de hacia 1910-25. La fachada posterior a C/ Don Rodrigo resulta mucho más simple, ya que presenta únicamente un muro de cerramiento horadado por una única ventana, abriéndose la puerta de acceso con verja de hierro entre dos pilares rematados con pinjantes.

#### BIBLIOGRAFIA:

- R. Marín: Eclecticismo (A.M.M. 1225) Guía.
- Morales: S. XIX. Pág. 138-39
- Bejarano: Calles. Pág. 227