



ESTUDIO DE DETALLE
para la Remodelación Urbana del "Garaje Las Delicias"

DOCUMENTO 3

ANEXOS



Arquitecto **JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA**
Situación **MANZANA ENTRE LAS CALLES MARQUES DE VALDECAÑAS Y DON RODRIGO, MÁLAGA**
Promotor **YURBAN MALAGA S.L.**
Nº Exp. **008/2024**
Fecha **FEBRERO 2025**

ÍNDICE

DOCUMENTO 1 - MEMORIA

1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.0 ANTECEDENTES
- 1.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 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
- 1.7 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 1.8 SERVIDUMBRES ACUSTICAS

2 MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1 ENTORNO Y ELEMENTOS PATRIMONIALES
 - 2.1.1 DATOS DEL ENTORNO
 - 2.1.2 ESTRATEGIA DE ACTUACION EN EL ENTORNO Y ELEMENTOS A PROTEGER
 - 2.1.3 JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL DE LA PROPUESTA Y LA MEJORA DE LA REMODELACION URBANA
- 2.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION
 - 2.2.1 ESTUDIO VOLUMETRICO
 - 2.2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION
- 2.3 PROPUESTA SOMETIMIENTO A INFORMES SECTORIALES
- 2.4 PLANEAMIENTO URBANISTICO
- 2.5 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO 2 – CARTOGRAFIA

- 2 LISTADO DE PLANOS.

DOCUMENTO 3 –ANEXOS

ANEXOS.

- 3.1 DATOS REGISTRALES DE LAS PARCELAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL EXPEDIENTE Y AUTORIZACIÓN

3.3 CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

3.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEY SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO

3.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.6 ANÁLISIS DE POTENCIABILIDAD ARQUEOLÓGICA

DOCUMENTO 4 – RESUMEN EJECUTIVO

3. ANEXOS

3.1 DATOS REGISTRALES DE LAS PARCELAS DEL AMBITO DE ACTUACION

Información Registral expedida por:

PEDRO MORILLA PEREZ

Registrador de la Propiedad de MÁLAGA NUMERO NUEVE

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MÁLAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CARLOTA ROURE PAGÈS

con DNI/CIF: 48103587F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M84CF86U**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N°9
C/ Cerrojo, 17 pl.3ª . 29007 MÁLAGA
Teléfono:952282104 Fax:952613192

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

PETICIONARIO: Roure Pagès, Carlota

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA REGISTRAL N°: 279

N° DE FINCA TRASLADADA:

CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000412461

ESTADO DE COORDINACION CATASTRO-REGISTRO: No coordinado con catastro

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

URBANA: Casa sita en la calle del Ermitaño de esta ciudad distinguid con el número veinte, lindera por su derecha y por su espalda con terrenos procedentes de la Huerta de San Francisco y por su izquierda con el callejón nombrado del Lope y comprensiva de una superficie que mide doscientos cincuenta y siete metros doce decímetros y dieciséis centímetros cuadrados.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NUM. IDENTIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ORDÓÑEZ MORENO, ANA		131	50	189	1

50,0000% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Escritura Pública, autorizada/expedido por el/la notario/a DON CRISTOBAL LOZANO CAMACHO, en MALAGA, el día 27/11/47; inscrita el 22/01/49.

TITULAR/ES	NUM. IDENTIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CARMONA PALOMEQUE, JOSE		131	50	189	1

50,0000% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Escritura Pública, autorizada/expedido por el/la notario/a DON CRISTOBAL LOZANO CAMACHO, en MALAGA, el día 27/11/47; inscrita el 22/01/49.

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

LIBRE DE CARGAS.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S



NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

MUY IMPORTANTE: Para información de los consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta NOTA SIMPLE INFORMATIVA se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la CERTIFICACION acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 9 a día veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22902728F4CA02F6

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22902728F4CA02F6

Información Registral expedida por:

PEDRO MORILLA PEREZ

Registrador de la Propiedad de MÁLAGA NUMERO NUEVE

CALLE CERROJO 17, 3ª PLANTA
29007 - MÁLAGA (MÁLAGA)
Teléfono: 952282104
Fax: 952613192
Correo electrónico: malaga9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CARLOTA ROURE PAGÈS

con DNI/CIF: 48103587F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M84CF71F**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N°9
C/ Cerrojo, 17 pl.3ª . 29007 MÁLAGA
Teléfono:952282104 Fax:952613192

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

PETICIONARIO: Roure Pagès, Carlota

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA REGISTRAL N°: 1428/RR

N° DE FINCA TRASLADADA:

CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000011275

ESTADO DE COORDINACION CATASTRO-REGISTRO: No coordinado con catastro

REFERENCIA CATASTRAL: 3054102UF7635S0001RO

URBANA: Edificio que antes fue establecimiento de baños llamado de las Delicias, situado en la calle de los Baños hoy del Marqués de Valdecañas, señalado con el número cuatro, de la ciudad de Málaga, hoy calle Don Rodrigo, número tres. Ocupa una **superficie de cuatro mil treinta y nueve metros cuadrados**. Linda: al frente o levante, con la calle de su situación; por la derecha saliendo al sur, con la parte trasera de las casas de la calle Álvarez, señalada 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 Peñas Alonso, Doña Francisca González Barba, Don Fernando León Chacón, Don 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 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 Don José Carmona Palomeque, donde está instalado el garaje Carmona.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA			
GESTIONPARK MALAGA SL	B93102176	1916	976	74	12
50,000000% del pleno dominio .					
TITULO: Escritura Pública, autorizada/expedido por el/la notario/a DON MIGUEL OLMEDO MARTÍNEZ, en MÁLAGA, el día 30/12/10; inscrita el 23/07/20.					

TITULAR/ES	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA			
GESTIONPARK MALAGA SL	B93102176	1916	976	74	13
50,000000% del pleno dominio .					
TITULO: Escritura Pública, autorizada/expedido por el/la notario/a DON MIGUEL OLMEDO MARTÍNEZ, en MÁLAGA, el día 30/12/10; inscrita el 23/07/20.					

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA



NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 12ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 4.500 EUROS. Málaga a 23 de Julio de 2020., 23/07/2020

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 13ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 4.500 EUROS. Málaga a 23 de Julio de 2020., 23/07/2020

OPCION DE COMPRA:

Derecho de opción de compra a favor de la sociedad **YURBBAN MÁLAGA, S.L.**, con una duración o plazo máximo de vigencia que finaliza el día **TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTIOCHO**, es decir, **CUARENTA Y OCHO MESES** a contar desde el día treinta de julio de dos mil veinticuatro, concedido en escritura otorgada el día treinta de julio de dos mil veinticuatro, ante el notario de esta ciudad, don Miguel Olmedo Martínez, protocolo número 3297/2024, según la inscripción 14ª.

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 14ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 25.200 EUROS. Málaga, 08/10/2024

CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de la entidad Gestionpark Malaga Sl, por un precio aplazado de 1.500.000,00 euros, con un plazo de 14 meses, con fecha de vencimiento del 31 de octubre de 2025.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

MUY IMPORTANTE: Para información de los consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta NOTA SIMPLE INFORMATIVA se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la CERTIFICACION acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 9 a día veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2290272899112C51

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado



C.S.V.: 2290272899112C51

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

3.2 JUSTIFICACION DE LA TITULARIDAD DEL EXPEDIENTE Y AUTORIZACION



**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^a, Ocupar cualquier cargo en el órgano rector de la Junta de Compensación.-----

5^a, 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^a, 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, 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)

3.3 CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Por determinar en proyecto de edificación.
Color: Por determinar en proyecto de edificación.
Resbaladidad: Por determinar en proyecto de edificación.

Pavimentos de rampas

Material: Por determinar en proyecto de edificación.
Color: Por determinar en proyecto de edificación.
Resbaladidad: Por determinar en proyecto de edificación.

Pavimentos de escaleras

Material: Por determinar en proyecto de edificación.
Color: Por determinar en proyecto de edificación.
Resbaladidad: Por determinar en proyecto de edificación.

Camiles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: Por determinar en proyecto de edificación.
Color: Por determinar en proyecto de edificación.

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00%	---		CUMPLE	
Pendiente transversal	≤ 2,00%	≤ 2,00%		CUMPLE	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		CUMPLE	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	NO PROCEDE	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		NO PROCEDE	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00%	≤ 8,00%	CUMPLE	
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00%	≤ 6,00%	CUMPLE	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	≤ 2,00%	≤ 2,00%		CUMPLE	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud vado		CUMPLE	
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE	
VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00%		CUMPLE	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00%		CUMPLE	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00%		CUMPLE	
Rebaje de bordillo en el vado				CUMPLE	
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques			CUMPLE	
	<input checked="" type="checkbox"/> No existen alcorques			CUMPLE	
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE	
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8% . Ampliación paso peatones	≥ 0,90 m	---		CUMPLE	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	CUMPLE
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO PROCEDE	
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE	
Espacio libre	---	---		NO PROCEDE	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO PROCEDE
		Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO PROCEDE
		Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO PROCEDE

PUNTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00%	≤ 8,00%		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00%	≤ 2,00%		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud	---	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00%	≤ 8,00%		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00%	≤ 2,00%		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud	---	= 0,60 m		NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m		NO PROCEDE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		NO PROCEDE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO PROCEDE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		NO PROCEDE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		NO PROCEDE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Circulo libre inscrito en particiónes de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		NO PROCEDE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		NO PROCEDE
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		NO PROCEDE
			= 1,20 m	---		NO PROCEDE
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035$ m	---		NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---		NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00$ m	---		NO PROCEDE
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input checked="" type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		NO PROCEDE	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	---		NO PROCEDE
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	---		NO PROCEDE
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m			CUMPLE
Anchura libre		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m			CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m			CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00\%$	$\leq 10,00\%$		CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00\%$	$\leq 8,00\%$		CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m		$\leq 8,00\%$	$\leq 6,00\%$		CUMPLE
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		$\leq 2,00\%$	$\leq 2,00\%$			CUMPLE
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa			CUMPLE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m			CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m			CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta			CUMPLE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m			CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90$ m	$\geq 0,90$ m			CUMPLE
		$\geq 1,10$ m	$\geq 1,10$ m			CUMPLE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m			CUMPLE
		0,95 m y 1,05 m				
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m			CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m			CUMPLE
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						
A ambos lados de la rampa habrá un resalte $\geq 0,10$ m						
En rampas de ancho $\geq 3,00$ se instalará una barandilla central con doble pasamanos						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgb. art 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	---	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatón al accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO PROCEDE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO PROCEDE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO PROCEDE
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90% Proctor modif.	90% Proctor modif.		NO PROCEDE
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		NO PROCEDE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		NO PROCEDE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO PROCEDE
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas		NO PROCEDE
	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,01 m	---		NO PROCEDE
	Orificios en calzadas	∅ ≥ 0,025 m	---		NO PROCEDE
	Distancia a paso de peatones	∅ ≥ 0,50 m	---		NO PROCEDE

SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	NO PROCEDE
	Altura		≤ 0,85 m	---	NO PROCEDE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	NO PROCEDE
		Ancho	≥ 0,80 m	---	NO PROCEDE
		Fondo	≥ 0,50 m	---	NO PROCEDE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO PROCEDE
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00%	≤ 6,00%	NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2,00%	≤ 1,00%	NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		CUMPLE
Altura de pantallas que no requiera manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO PROCEDE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	NO PROCEDE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	NO PROCEDE
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	NO PROCEDE
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	NO PROCEDE
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	NO PROCEDE
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	NO PROCEDE
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	CUMPLE
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	CUMPLE
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	NO PROCEDE

	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO PROCEDE	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	NO PROCEDE	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	NO PROCEDE	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	NO PROCEDE	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	NO PROCEDE
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	NO PROCEDE
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	NO PROCEDE
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---	NO PROCEDE	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	NO PROCEDE
Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	NO PROCEDE		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE	
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	CUMPLE	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	CUMPLE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	CUMPLE	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	CUMPLE	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	CUMPLE	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m	NO PROCEDE	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	NO PROCEDE	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	NO PROCEDE	
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	NO PROCEDE	

OBSERVACIONES

Las determinaciones se desarrollaran en los correspondientes proyecto de urbanización del sector

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Estudio de Detalle

ACTUACIÓN

Planeamiento de Ordenación de Volúmenes

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Ordenación de parcelas edificables y espacio público

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

PAM-PEPRI (83) M del PGOU 11).

TITULARIDAD

GESTION PARK MALAGA S.L..

PERSONA/S PROMOTORA/S

YURBBAN MALAGA S.L.

PROYECTISTA/S

JUAN RAMON MONTOYA MOLINA (ARQUITECTO)

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En Benalmádena, octubre de 2024

Fdo.- Juan Ramón Montoya Molina
Colegiado número 345

3.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEY SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO

En el presente apartado se justifica el cumplimiento con las determinaciones y aspiraciones de la Ley 8/2018 de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

La citada ley tiene como finalidad la lucha frente al cambio climático y hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, y a tales efectos su objeto es:

a) Establecer los objetivos y medidas de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero e incrementar la capacidad de los sumideros de CO₂, todo ello teniendo en cuenta los objetivos que al respecto marquen la Unión Europea y el Gobierno de España, para llevar a cabo una transformación ordenada de nuestra economía hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima.

b) Reducir el riesgo de los impactos del cambio climático, minimizando sus efectos.

c) Definir, en el ámbito de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, el marco normativo para la incorporación de la lucha contra el cambio climático en las principales políticas públicas afectadas, de acuerdo con los conocimientos técnicos y científicos disponibles.

d) Impulsar la transición energética justa hacia un futuro modelo social, económico y ambiental en el que el consumo de combustibles fósiles tienda a ser nulo, basada en la promoción de un sistema energético andaluz descentralizado, democrático y sostenible cuya energía provenga de fuentes de energía renovables y preferentemente de proximidad.

e) Reducir la vulnerabilidad de la sociedad andaluza ante los impactos adversos del cambio climático, así como crear los instrumentos necesarios que ayuden a reforzar las capacidades públicas de respuesta a estos impactos.

f) La adaptación de los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático en la planificación del territorio, los sectores y actividades, las infraestructuras y las edificaciones.

g) Fomentar la educación, investigación, el desarrollo y la innovación en materia de adaptación y mitigación del cambio climático.

h) Promover la participación ciudadana y la información pública de la sociedad andaluza en la elaboración y evaluación de las políticas contenidas en la presente ley.

i) Fijar los objetivos de reducción de emisiones difusas en Andalucía.

j) El fomento y la difusión del mejor conocimiento técnico-científico en materia climática y la incorporación de las externalidades en los procesos de análisis coste-beneficio.

La ordenación planteada, trabaja en la consecución de algunos de estos objetivos, en la medida que:

- Incorpora zonas peatonales, con elementos de vegetación y jardinería autóctona, de bajo consumo hídrico.
- Plantea elementos de urbanización de tonos claros y que evitan la acumulación de calor superficial.
- Elimina tráfico rodado de la superficie, al plantear un gran aparcamiento subterráneo.
- Pone en valor edificaciones de alto valor histórico y cultural.
- Mejora la transición entre elementos urbanos preexistentes.

Por todo ello, se justifica que la ordenación planteada aporta un valor añadido en esta zona de la ciudad en la dirección frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

3.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.5.1 EMPLAZAMIENTO DEL OBJETO

El emplazamiento está conformado por la parcela objeto del presente estudio de detalle, situada entre las calles Marqués de Valdecañas y calle Don Rodrigo de Málaga

3.5.2. INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.4 del artículo 62, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener:

- a) Un estudio económico-financiero.
- b) Un informe o memoria de sostenibilidad.

El Estudio económico-financiero se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que consisten en la ejecución de un viario, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

El Informe de sostenibilidad económica, según el artículo 22, apartado 4, del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), establece que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental”, del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación

de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe cuantifica y pondera el impacto económico que la implantación de la edificación que se define en el Estudio de Detalle pudiera tener en la Hacienda Pública de Málaga como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. La evaluación y cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio económico-financiero.

Dado que se trata de la actuación sobre un suelo urbano, y la implantación de edificación privada, entendemos que no ha de producir gastos en las arcas municipales, más allá de los propios existentes como son el mantenimiento y conservación del viario existente, ya que las ampliaciones del viario, consecuencia de las cesiones planteadas será financiado íntegramente por la iniciativa privada.

3.5.3 METODOLOGÍA

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado “Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica”, de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández (coordinadores), publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones del ED en cuestión.

3.5.4 CONSIDERACIONES PREVIAS

Para determinar el impacto económico que la actuación pueda suponer para la Hacienda Local, se deben por tanto cuantificar (según art. 3.1 RVLS):

- El importe de los ingresos municipales (I) derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles, hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- Los costes de mantenimiento (G) por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios.
- CONSIDERACIONES PREVIAS.

La actuación será sostenible si el impacto económico (Ie), entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), es positivo o nulo.

Debemos tener en consideración que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado, sometido a un Planeamiento de Desarrollo, Estudio de Detalle, y a un proceso de Gestión y Ejecución Urbanística.

3.5.5 MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO

El impacto económico que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse, desde el inicio de la actividad urbanizadora hasta que se encuentren terminadas todas las edificaciones del ámbito, según se establece en el último párrafo del apartado 1 del art.3 RVLS.

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de costear la urbanización: por tanto, en las actuaciones privadas (como es nuestro caso) no existirá ninguna carga

en este sentido para la hacienda local, hasta la recepción de las obras de urbanización, que sería el inicio a partir del que calcular el impacto económico.

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible, se deberán seguir los siguientes pasos:

- Cuantificar la inversión pública Municipal (gastos de capital), durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización, y evaluar el aumento Patrimonial derivado de la misma. EN ESTE CASO EL INCREMENTO PATRIMONIAL PARA EL AYUNTAMIENTO SE PRODUJO CON ANTERIORIDAD AL INICIO DE LOS TRÁMITES PARA EL EXPEDIENTE QUE NOS OCUPA.

- Cuantificar el impacto en la Hacienda Local. EL IMPACTO PARA LA HACIENDA LOCAL SUPONDRIA UN INCREMENTO DEL GASTO POR HABITANTE; SIN EMBARGO, ESTE NO SE CONSIDERA PUES LOS SERVICIOS CORRESPONDIENTES A RECOGIDA DE BASURA, VIGILANCIA, ILUMINACIÓN PÚBLICA, CONSERVACIÓN VIARIA, TRANSPORTE PÚBLICO...ETC., SE ENCUENTRYRA CONTEMPLADOS EN EL SECTOR. EN CUALQUIER CASO, EN NUESTRO CASO, ENTENDEMOS, LA HACIENDA PÚBLICA SE VERÁ INCREMENTADA CON LOS CONCEPTOS DE LICENCIA DE OBRAS Y CESION DE OBRAS DE URBANIZACION, SIN TENER EN CUENTA EL IBI NI OTROS IMPUESTOS, PUES ACTUALMENTE ESTOS YA SE GIRAN SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

3.5.6 DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

3.5.7.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle pretende llevar a cabo la ordenación de una parcela de suelo correspondiente a manzana situada entre las calles Marqués de Valdecañas y Calle Don Rodrigo, de Málaga.

3.5.7.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a realizar se refieren a la adecuación de la zona de cesión de viario planteada.

La financiación de las obras de ejecución será a cargo de la iniciativa privada. El coste estimado de las obras de urbanización previstas es el siguiente:

El presupuesto estimado de las obras de urbanización del suelo destinado a cesión de viario público como resultado de la ordenación del sector PAM-D.PEPRI (83) es el siguiente:

RESUMEN DE PRESUPUESTO			
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			
USO	Superficie	Coste estimado por m2.	Presupuesto
Urbanización de viario	1.227,45	192,00 €	235.670,40 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL			235.670,40 €
Gastos Generales (13%)			30.637,15 €
Beneficio Industrial (6%)			14.140,22 €
			280.447,78 €
IVA (21%)			58.894,03 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA			339.341,81 €

3.5.7.3 VALOR DEL SUELO

El suelo del viario es de propiedad privada, y se aporta gratuitamente.

3.5.8. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.

3.5.9.1. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

Mediante la gestión del sector, se cede al Ayuntamiento de Málaga gratuitamente y sin costes de urbanización, una parcela urbana destinada a

equipamiento público, con una superficie de 427,6 m², y una edificabilidad de 1.693,41 m² de techo. La valoración de este bien se estima en:

$$1.693,41 \text{ m}^2 \times 500\text{€/m}^2 \text{ de techo} = 846.705,00 \text{ €}$$

3.5.9.2. POR OBRAS DE URBANIZACIÓN:

La valoración total de las obras de urbanización asciende a 235.670,40 €.

3.5.9.3. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS:

Se trata de un suelo urbano por lo que no hay cesión de parcelas lucrativas a favor del Ayuntamiento.

3.5.9.4. SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL:

El incremento total del patrimonio municipal, como consecuencia de la actuación será el siguiente; se corresponde con las obras de urbanización de la calle peatonal.

Concepto Impacto positivo en el patrimonio

Por cesión de parcela de equipamiento	846.705,00 €.
Por cesión de obras de urbanización	235.670,40 €.
Total incremento patrimonial municipal	1.082.375,40 €.

Como puede observarse, el patrimonio municipal se verá incrementado en 1.082.375,40 €. como consecuencia del desarrollo de este Sector.

3.5.15 CONCLUSIONES.

Del análisis de todos los datos expuestos en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- La implantación de la edificación no supone un incremento poblacional, por lo que no debemos repercutir en el gasto por habitante.
- La hacienda local recibirá el importe por cesión de las obras de urbanización por importe de 235.670,40 €.
- La hacienda local recibirá el importe por cesión de suelo dotacional con un valor estimado de 846.705,00 €.
- Independientemente, durante el desarrollo de la edificación, la hacienda local recibirá ingresos derivados de las tasas urbanísticas y el I.C.I.O. correspondiente a la edificación proyectada.

Por todo lo anterior, cabe deducir la Sostenibilidad Económica de la actuación objeto del presente informe.

3.6 ANÁLISIS DE POTENCIABILIDAD ARQUEOLÓGICA

Se adjunta ANÁLISIS DE POTENCIABILIDAD ARQUEOLÓGICA Y PROPUESTA DE ACTUACIONES EN C/ DON RODRIGO 3, redactado por el arqueólogo José María Tomassetti Guerra en agosto de 2023.

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
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.**

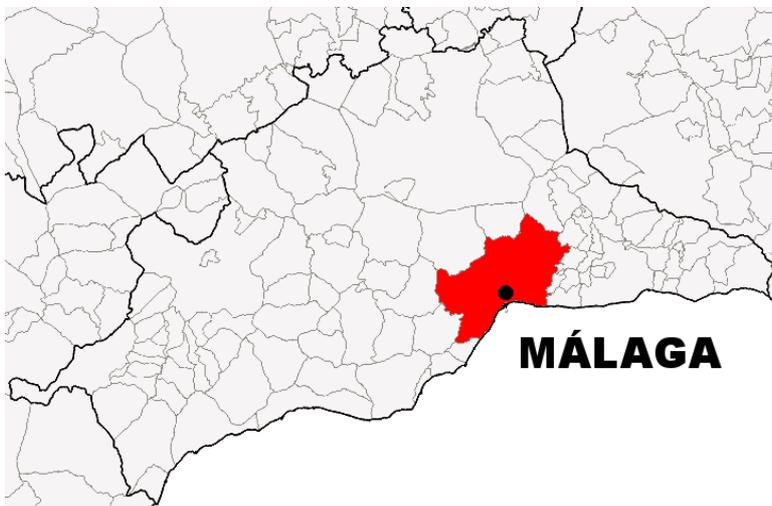


I. INTRODUCCIÓN.

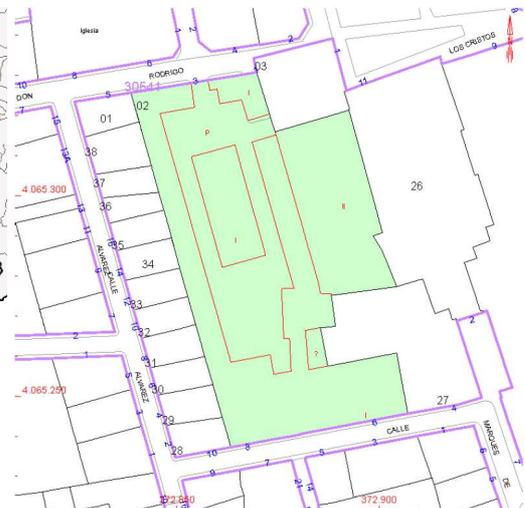
Se redacta el presente informe por encargo de Castmor Inversions S. L., sociedad promotora de las obras en la parcela del Parking Delicias de Málaga, calle Don Rodrigo nº 3, representada por D. Daniel Castilla Mora.

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 m² 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

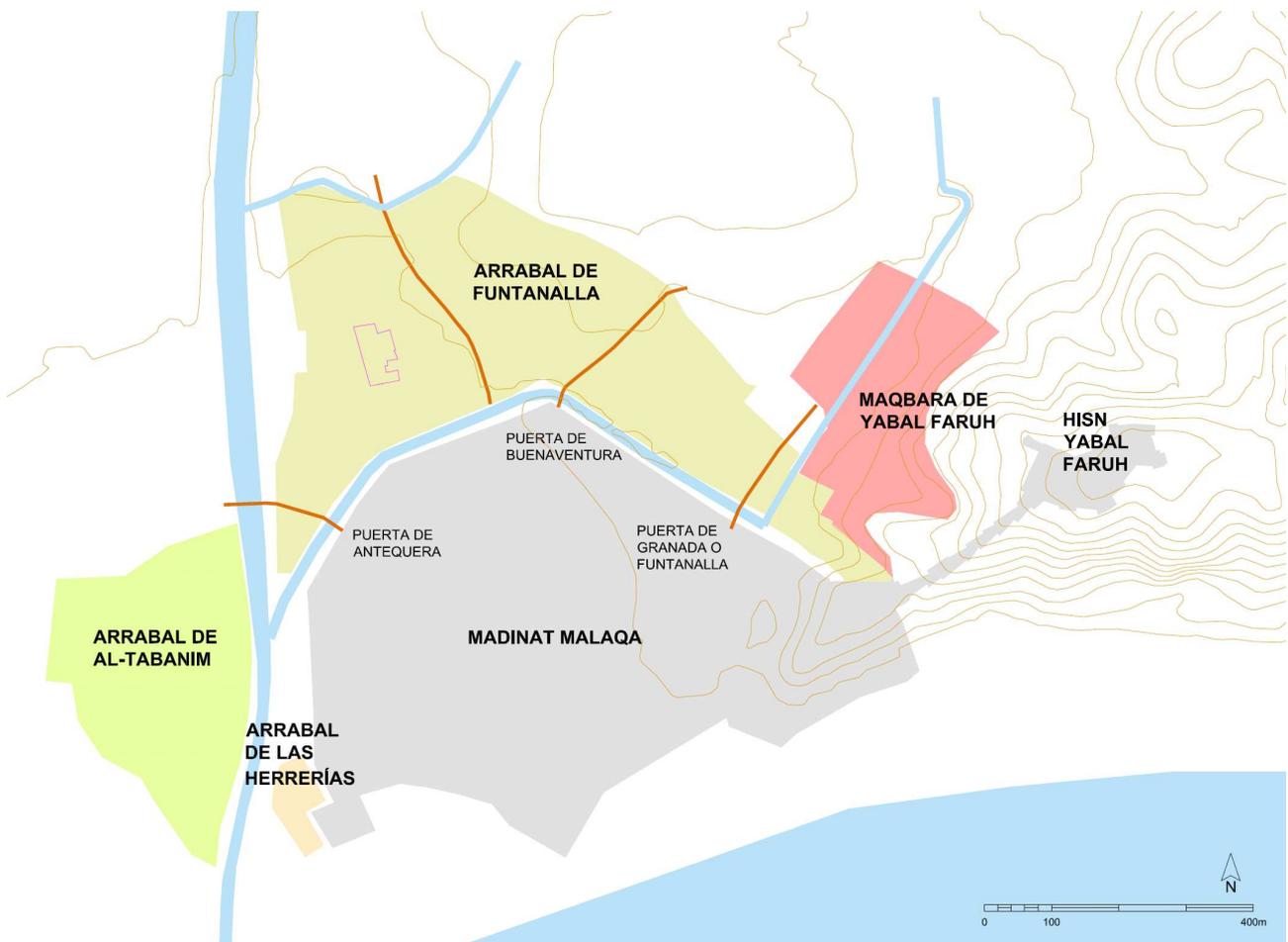


PARCELA 3054102UF7635S0001RO



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).

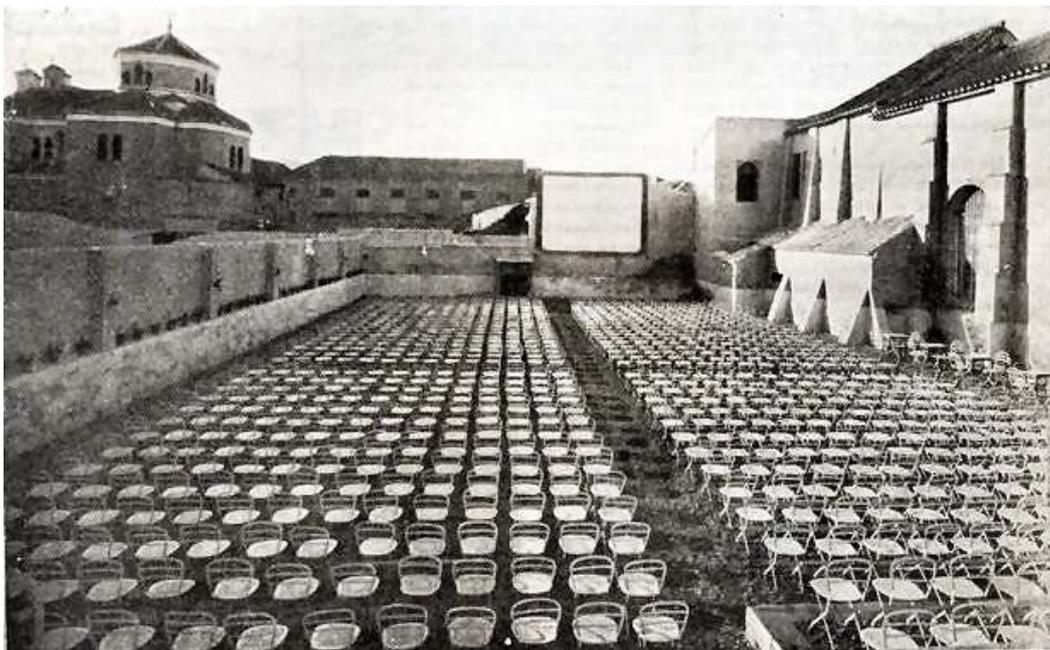
Sin embargo, estas desgracias, siendo de gran alcance en la población (fueron miles las personas muertas en muchas ocasiones), solo dejan rastros arqueológicos puntualmente (fosas comunes en las iglesias, por ejemplo). No ocurre igual con otro conjunto de acontecimientos de efectos catastróficos, como 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



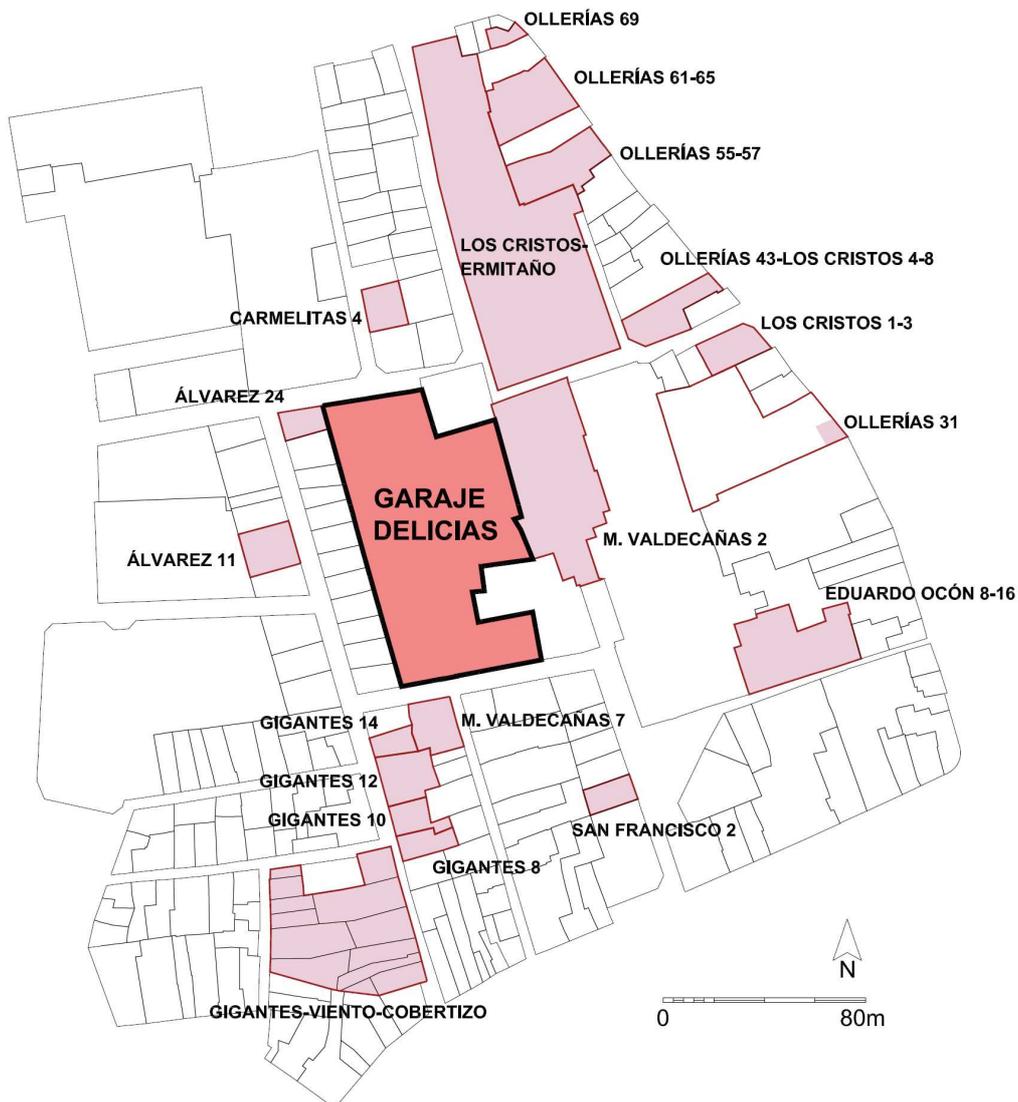
alineaciones del Haza de San Francisco (Rodríguez 1996, 27). Pero el siglo XX empieza también con el desastroso acontecimiento ya mencionado de la riada de 1907. Esta inundación de barro y agua arrasó los Baños de Las Delicias, dando al traste con su existencia, pues ya no se recuperarán (Lara 2016, 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.

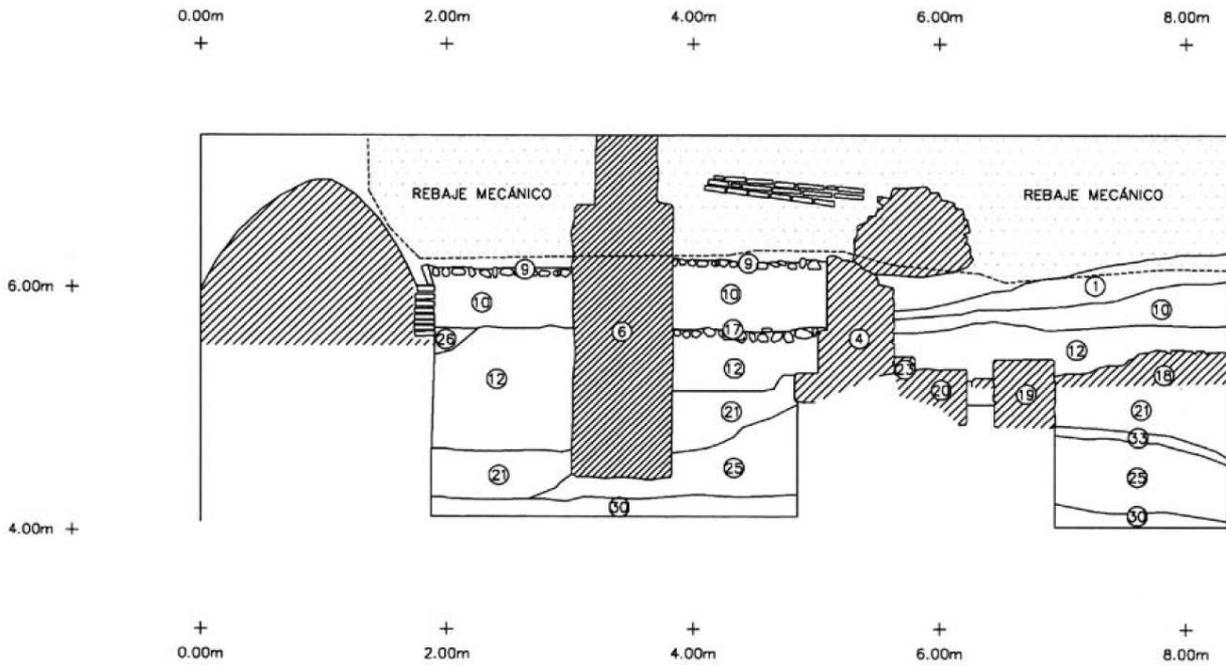
En los párrafos siguientes se extractan sumariamente los resúmenes de informes que hemos leído, ciñéndonos en la medida de lo posible a los datos objetivos y haciendo solo valoraciones sobre su calidad en los casos en que observamos contradicciones o cuando nos resulta imposible su comprensión. Ofrecemos 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.

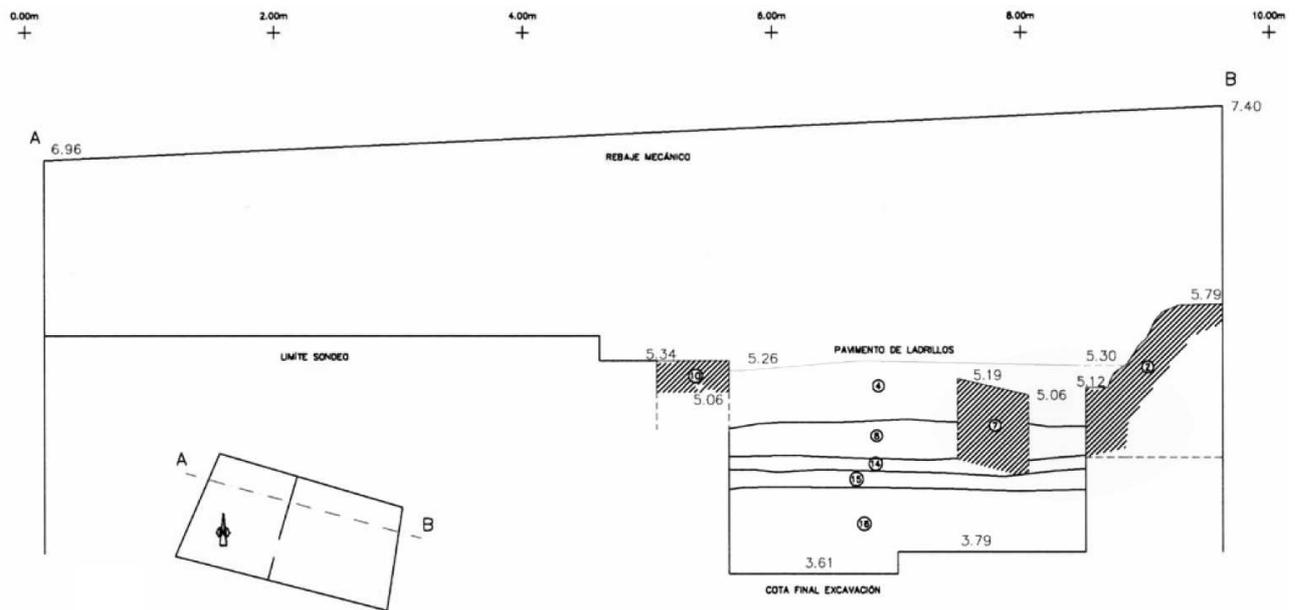
Zanja 1, 4 x 10 m.	1 m de relleno cimentante calcáreo con clastos latericios. 1'5 m de relleno arcilloso marrón suelto, con pozos sépticos, mod.-cont. > 1 m de arcillas naranjas abigarradas estériles.
Zanja 2, 4 x 8 m.	2 m de rellenos nivelantes terrosos marrones, cimientos, pozos, mod.-cont. 2 m de 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.



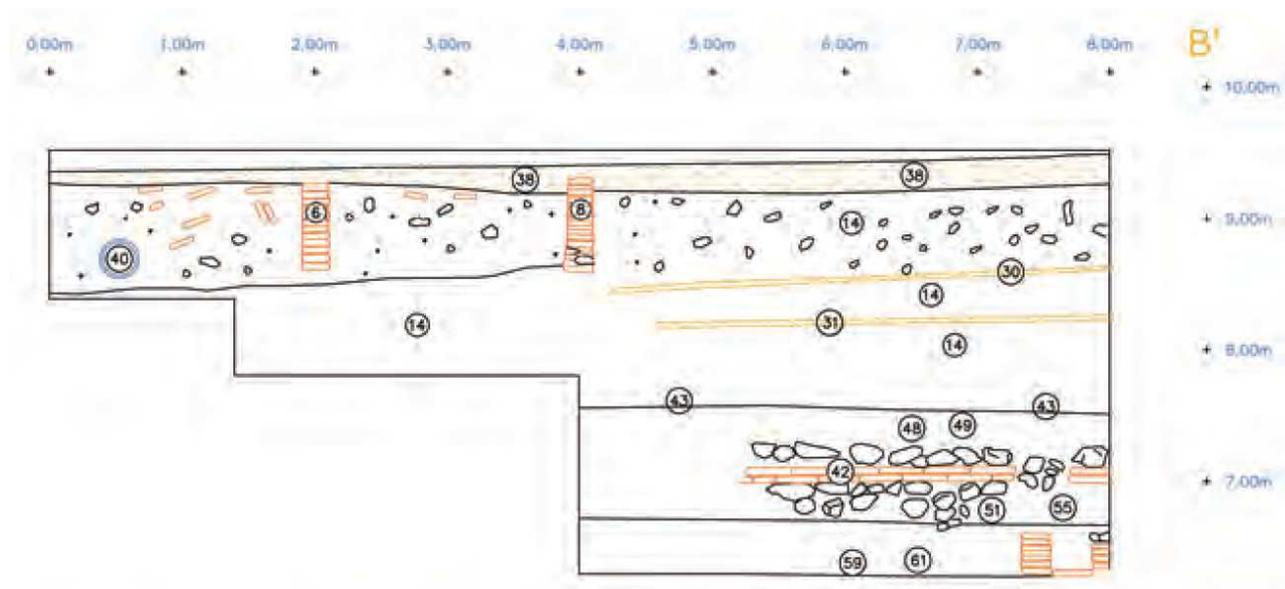
420/2004: Ollerías, 43 c/v Los Cristos 4-8 (Ferrando e Íñiguez 2009). Rebaje mecánico de 0'8-1 m en sondeo C-1, hasta la base del C-2.

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.

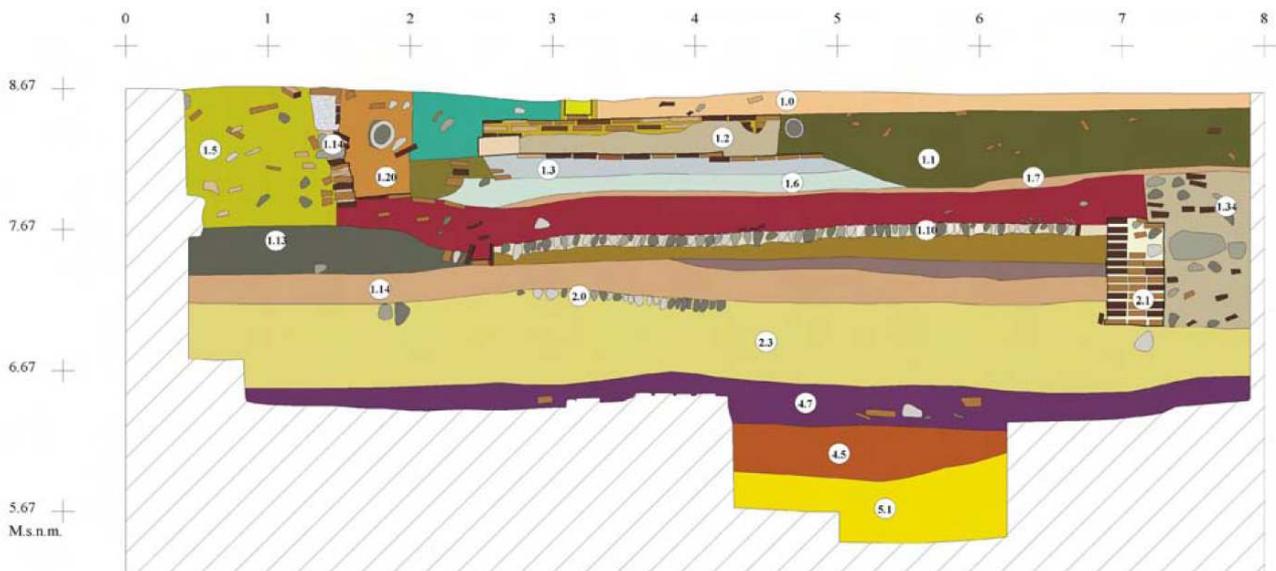
Fase VII, contemp. Instalación de canalizaciones.



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

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

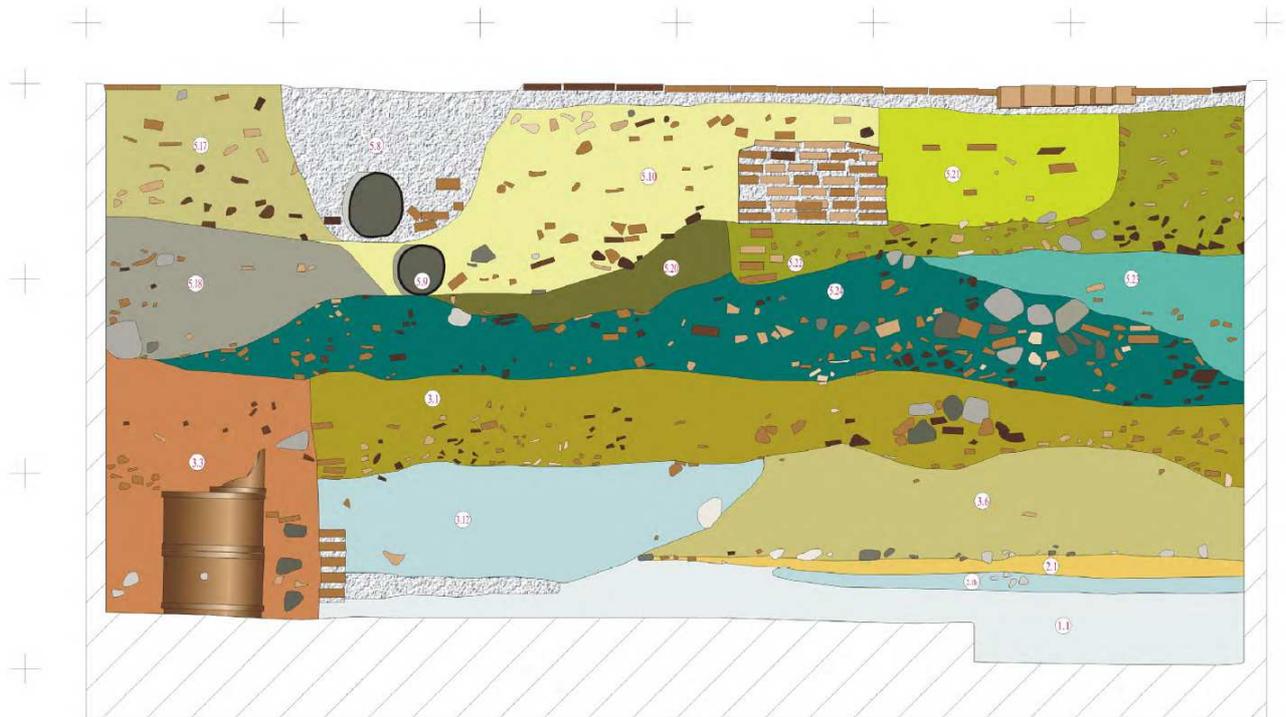
Geológico. Arcillas.
Siglos XI-XII. Residuos romanos. Muro y fosas indeterminadas. Ocupación hammudí.
Bajomed., XII-XIII. Estructuras y fosas (¿de extracción de arcilla?). Consolidación almohade.
Bajomed., XIII-XV. Dos muros, fosas ¿de extracción? y hoyos-basureros. ¿Patio?
(Progresivo abandono a partir 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.
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.
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.

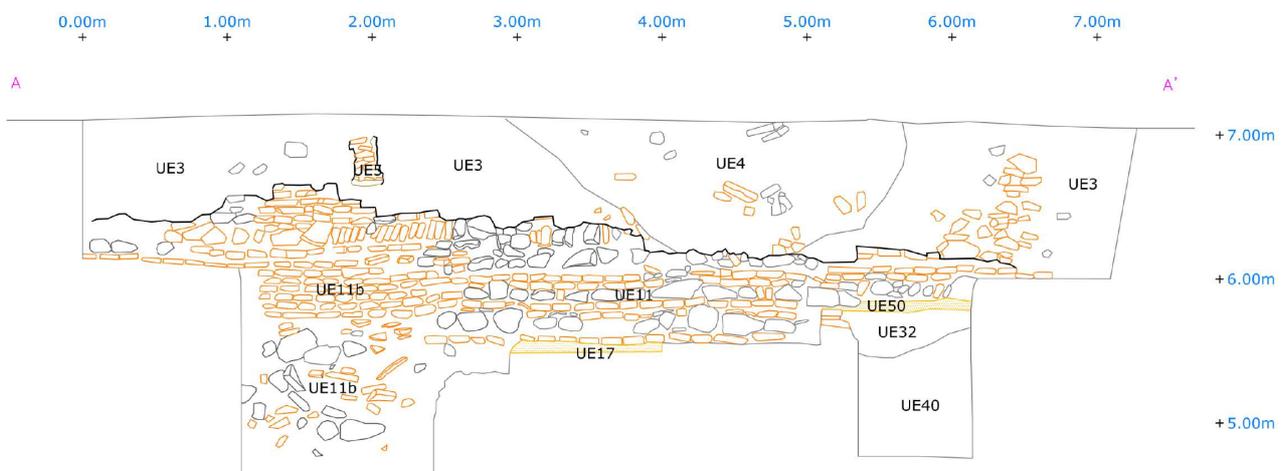
Fase 2E, s. XIV. Reparación de muro, amortización de 2D.

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.

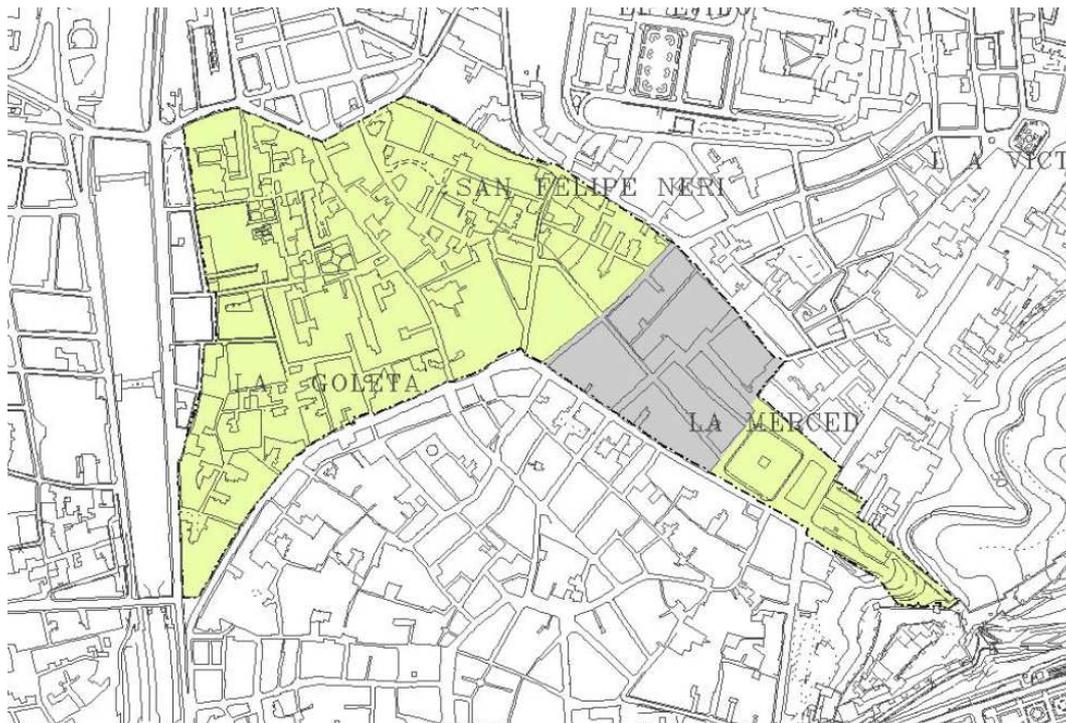
Sabemos que el final del arrabal nazarí tiene que ver con la conquista de 1487. Este acontecimiento, necesariamente, marca una cesura en la sucesión estratigráfica local, de manera que la lectura de los informes debe incidir en su reconocimiento. En este sentido, una primera característica será la amplia 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 m². 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 m³ 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 m², con cubillaje volumétrico de 2.640 m³.

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 m³. 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 m² 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 hammūdī 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.

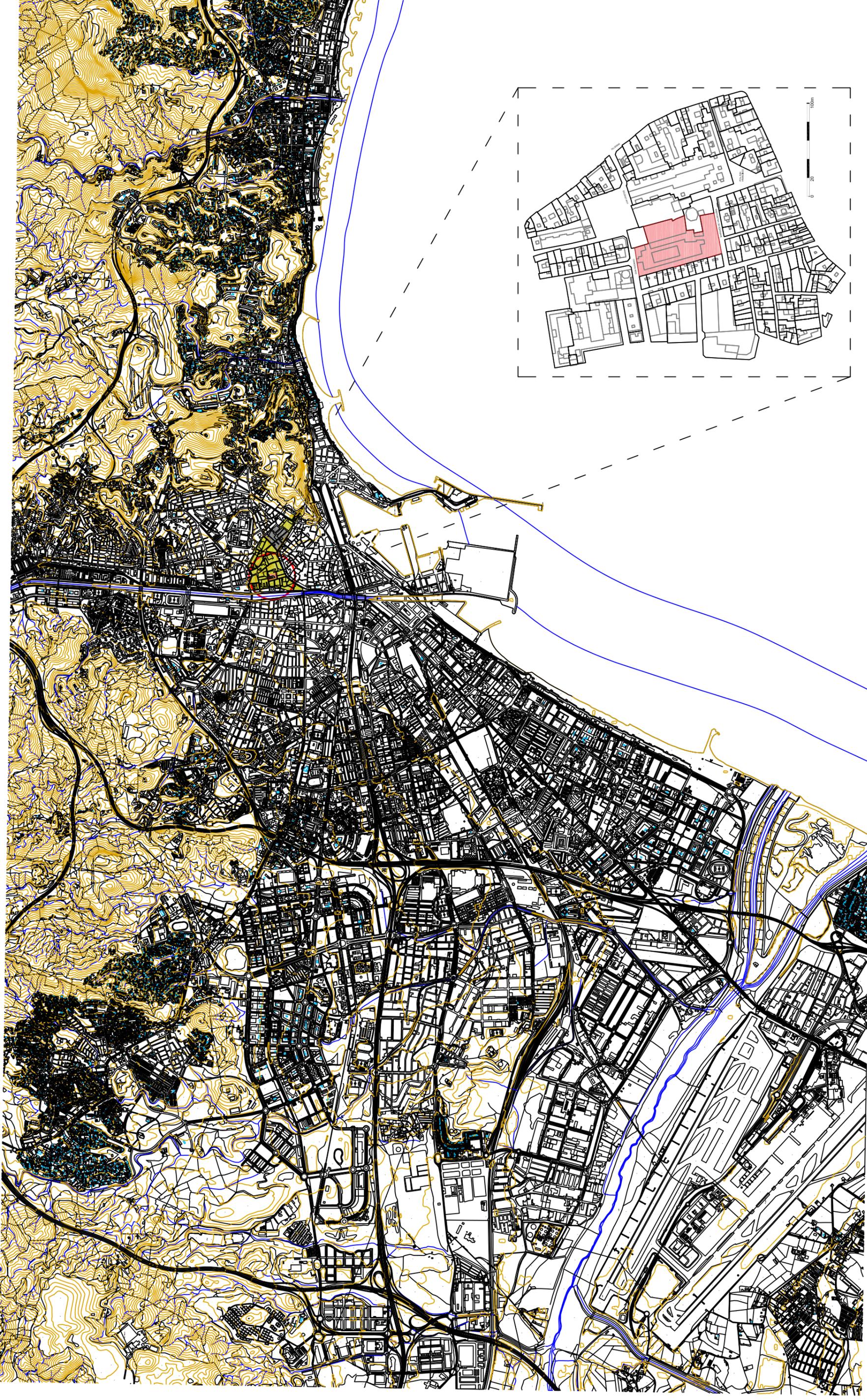
Plano nº 7. Facies geológicas y máximas profundidades.

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.



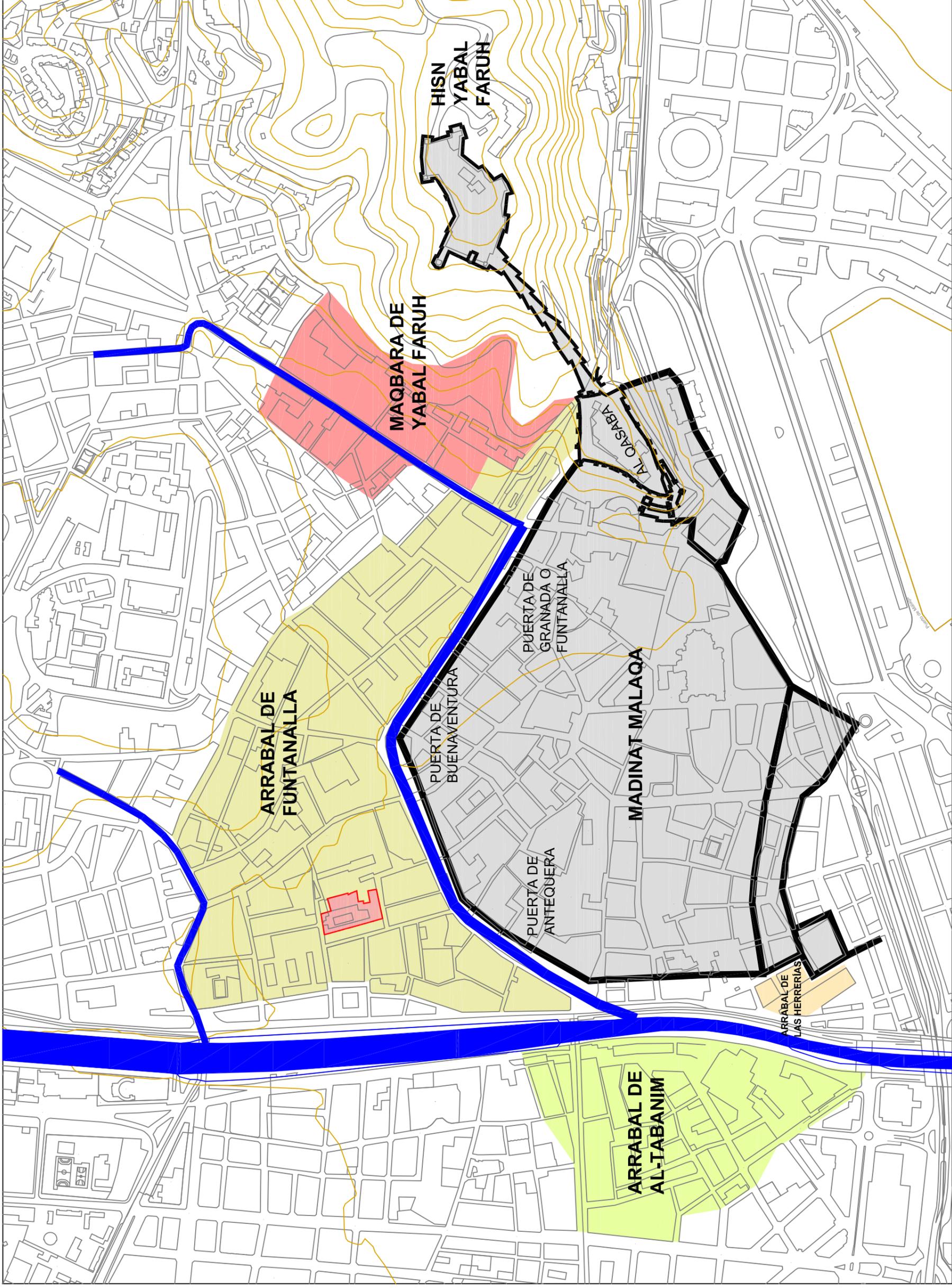
ARQUITECTURA S. L.
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

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

PLANO Nº:
01
 GARAJE LAS DELICIAS (DON RODRIGO, 3)
 PROTECCIÓN TIPO 2 (RESERVA ARQUEOLÓGICA)
 PROTECCIÓN TIPO 3 (CONSERVACIÓN PREVENTIVA)



0 500 2500m

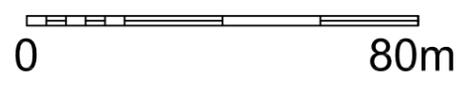
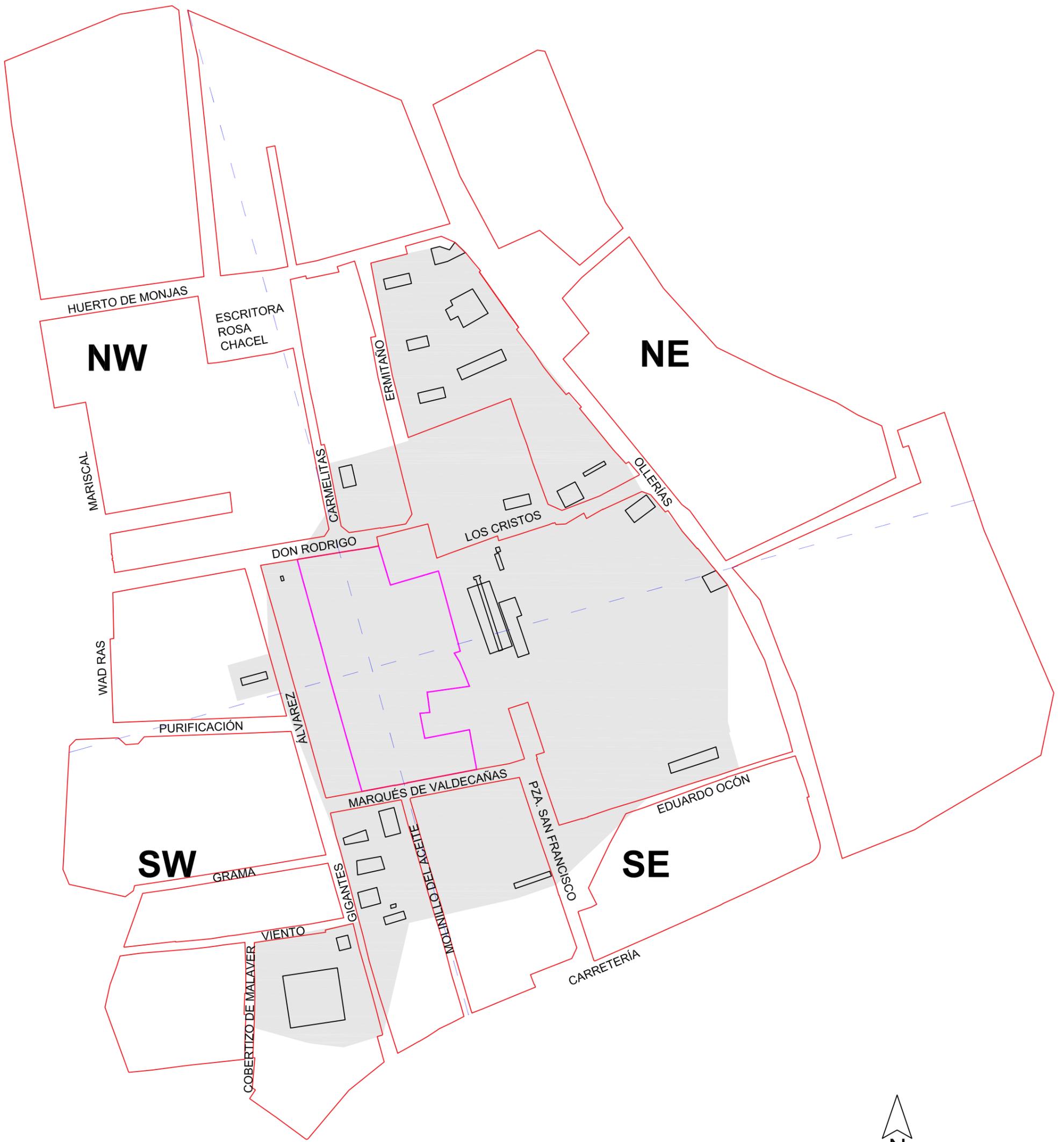


ARQUITECTURA S. L.
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

PLANO Nº: 02

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

 PARKING LAS DELICIAS



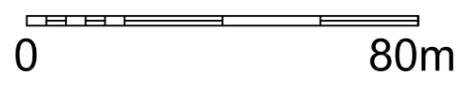


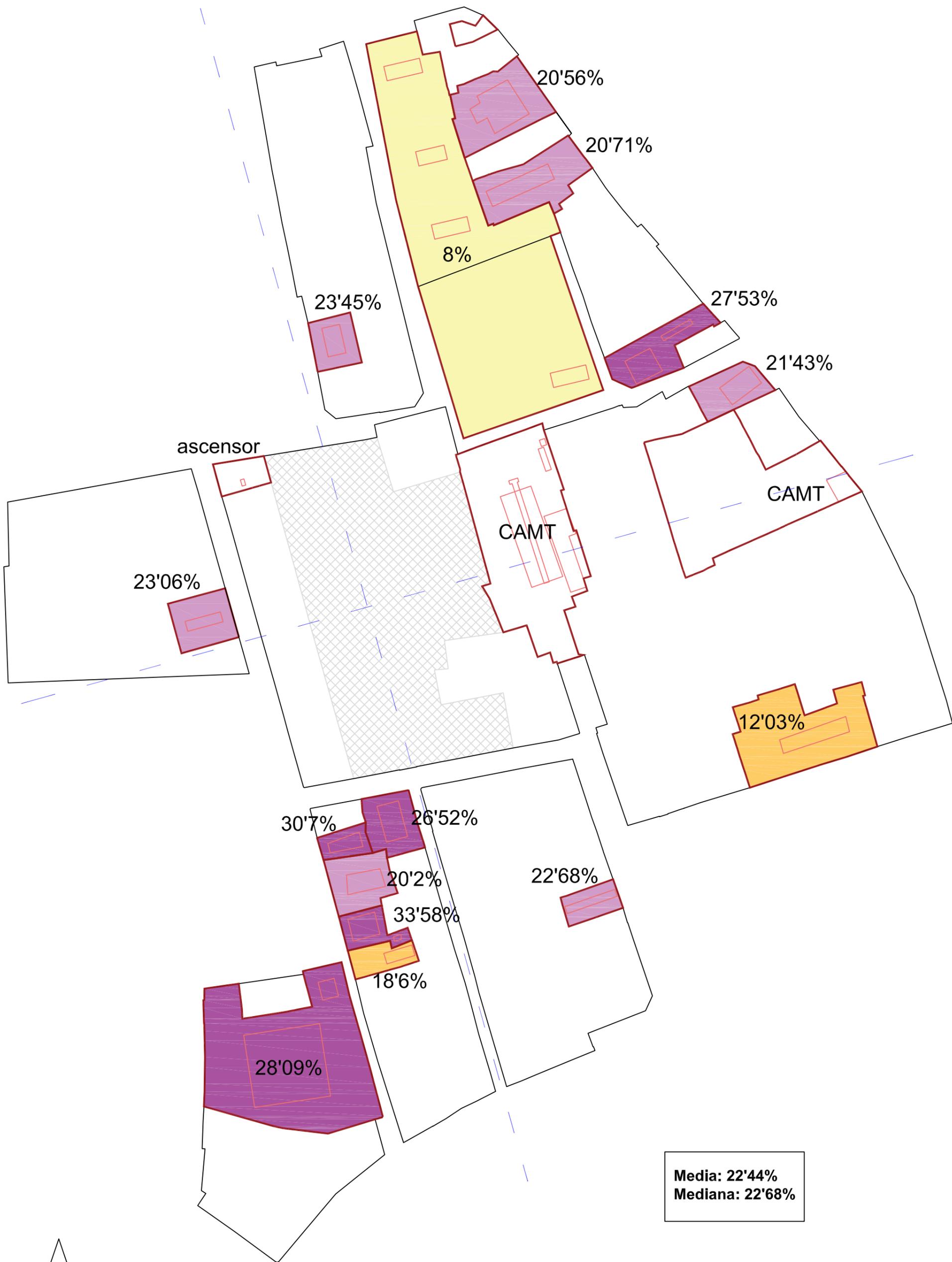
ARQUITECTURA S. L.
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

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)





Media: 22'44%
Mediana: 22'68%



0 40m

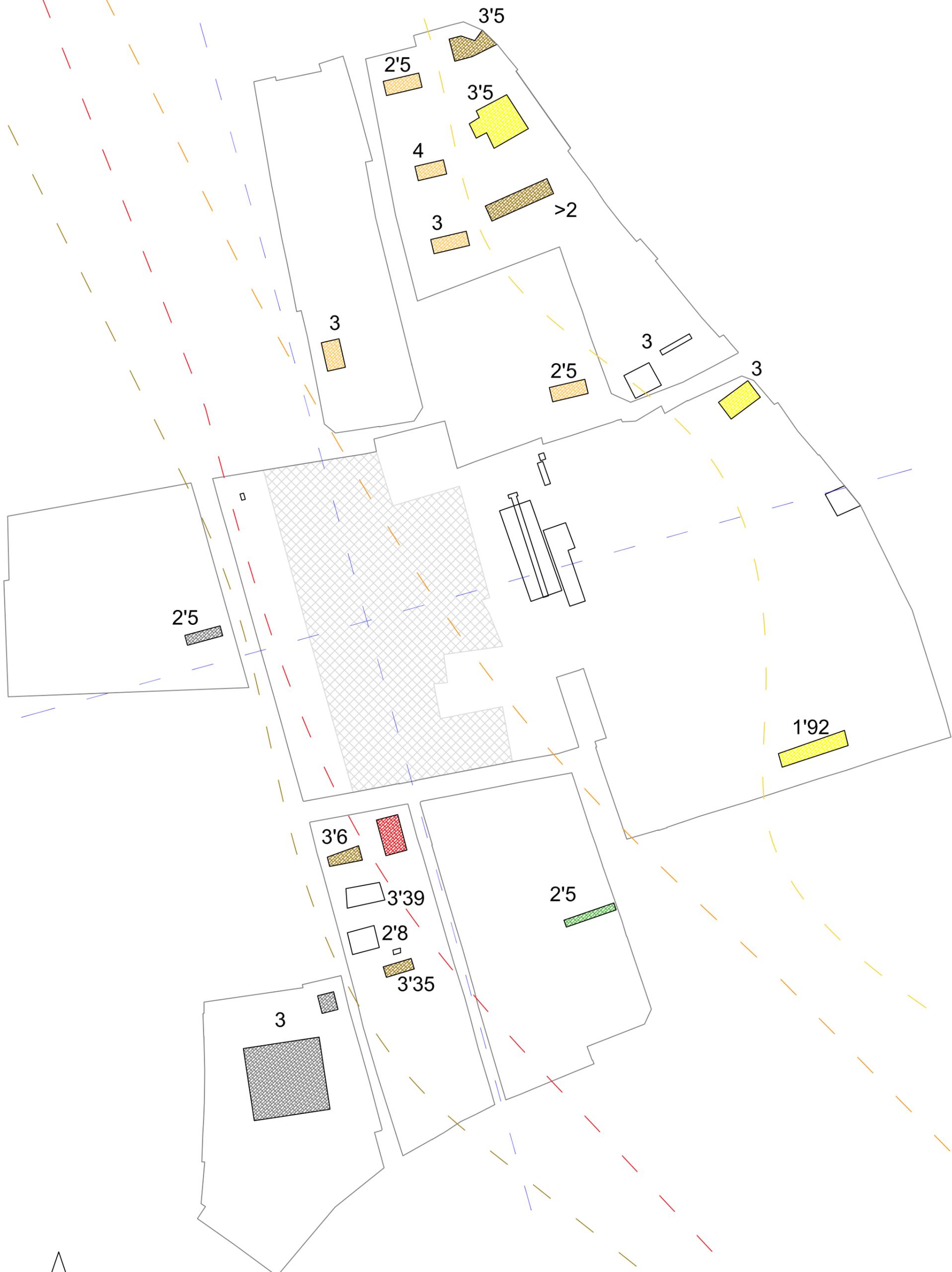


ARQUITECTURA S. L.
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

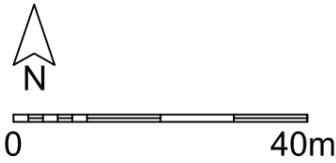
PLANO Nº:
06

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

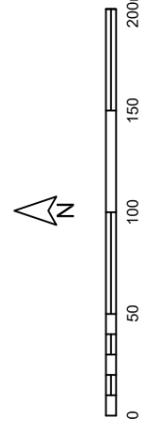
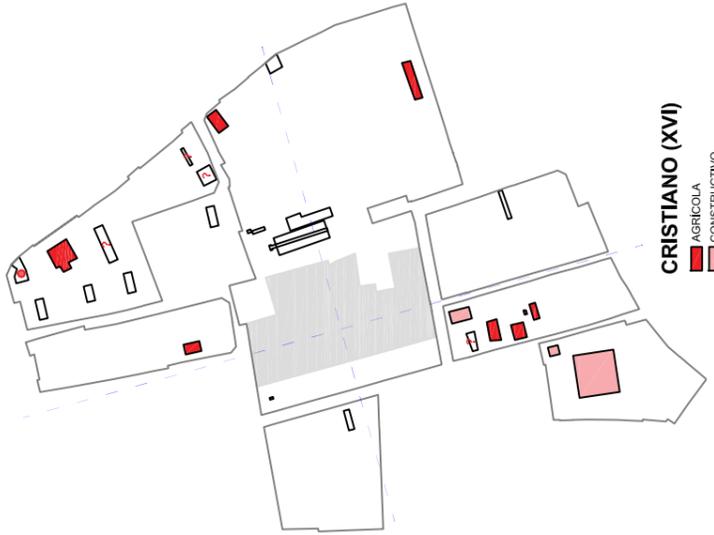
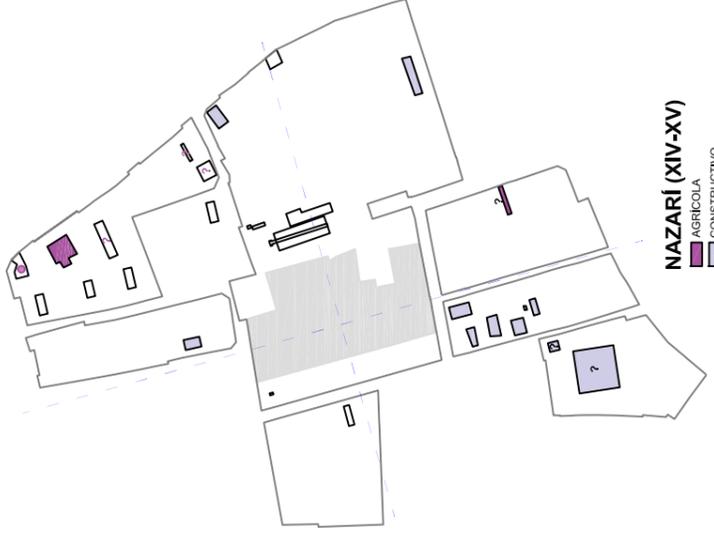
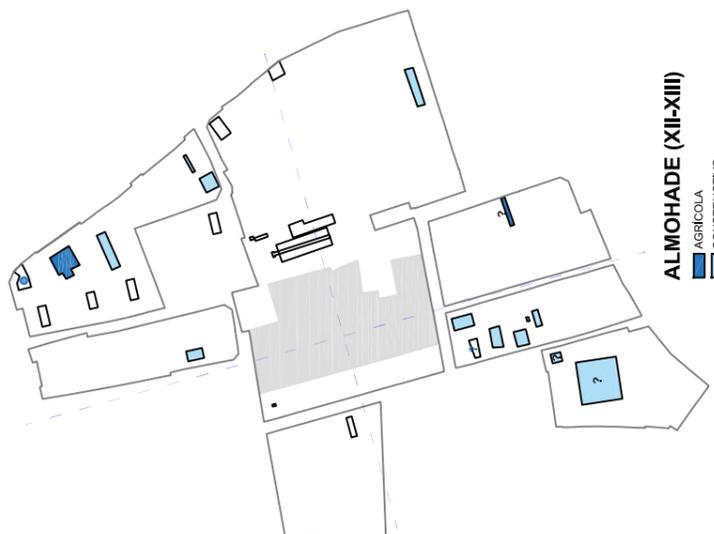
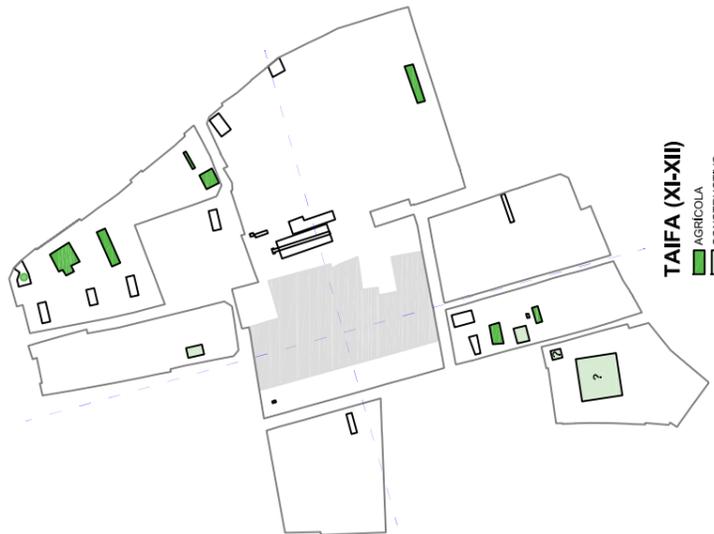
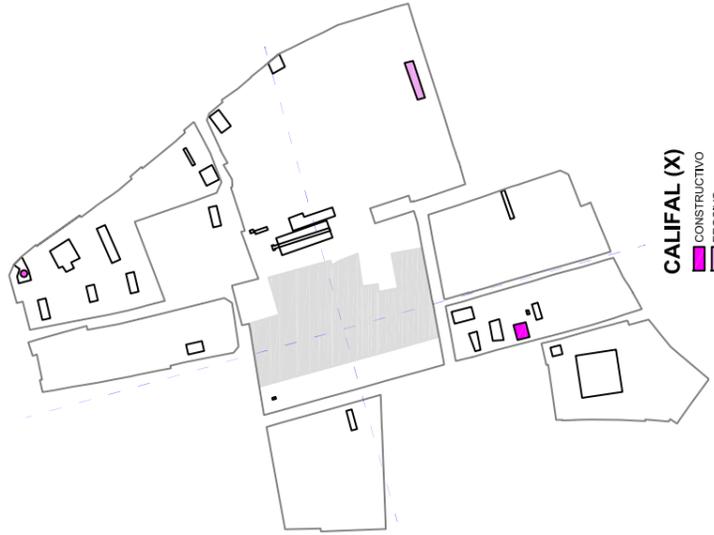


ARQUITECTURA S. L.
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

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



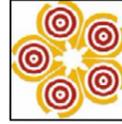
ARQUITECTURA S. L. PLANO Nº: **08**
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

SÍNTESIS 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		A	
E. Ocón 8-16	102/03				V	C	A	C	A	C	Er						A
Ollerías 61-65	103/03																A
	415/04	H-C	D-H-C-P			destruido			C	A-C	A-C				r-ind		A
	661/04	ind	C-P			destruido			A-C						r-ind		A
Ollerías 43	420/04	C-P	C	C-P	C-S	C			A						r-ind		A
Valdecañas 7	427/04	C-P	A-C	H	C-S	C									r-ind		A
Carmelitas 4	448/04	C-P		F-a	A-C	C-A									r-ind		A
Los Cristos 1	467/04	C															A
Ollerías 55-57	742/04		A-C-P	?	?	A											A
Álvarez 24	341/05	C															
Ollerías 69	520/05	?	?	?	H	C	C	C			C						A
Valdecañas 2	150/08	C															
Gigantes-Viento	486/09	C-P	C-P	C	C	C	C	?				r-ind					A
S. Francisco 2	509/09	C	C	C	?	H	Er-a										A
Gigantes 10	360/10	C	C	C	H?	C	C	C	C	C	C	r-ind		Er			A
Ollerías 31	335/11		C														
Álvarez 11	48/19	C	H														A
Gigantes 14	116/19	C-P	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.

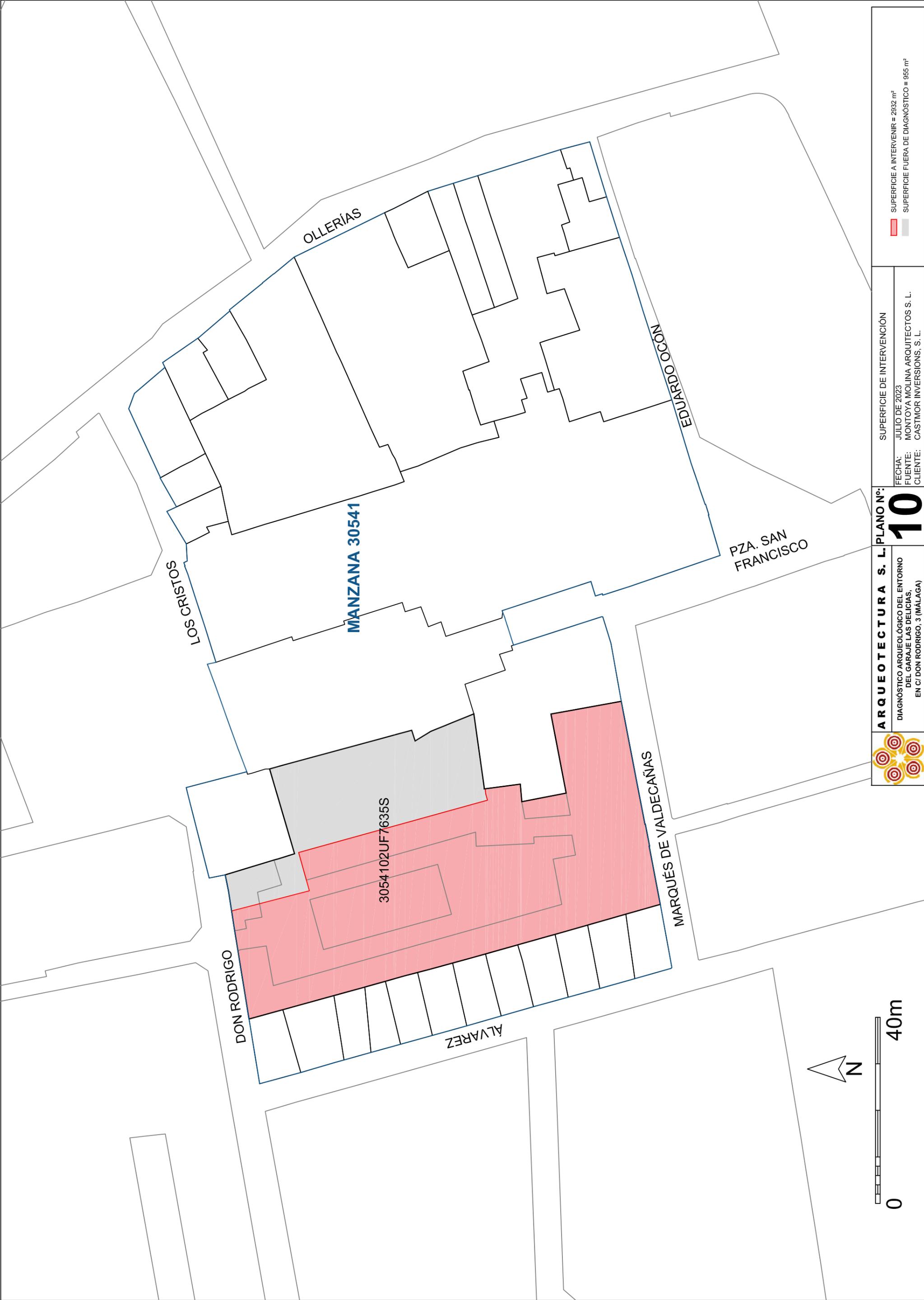


ARQUITECTURA S. L.
DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
DEL GARAJE LAS DELICIAS,
EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

PLANO Nº:
09

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



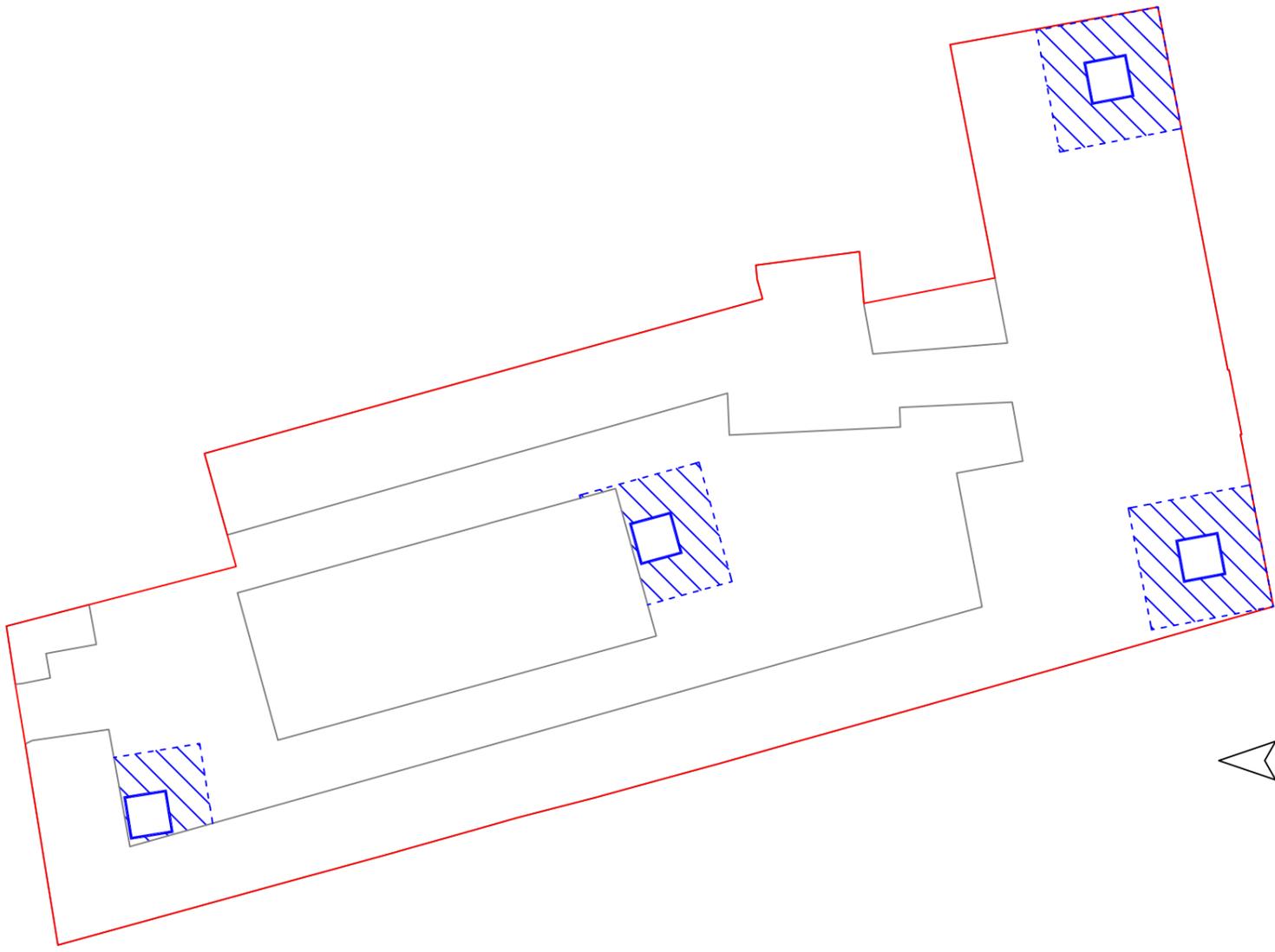


ARQUITECTURA S. L. PLANONº:
 DIAGNÓSTICO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO
 DEL GARAJE LAS DELICIAS,
 EN C/ DON RODRIGO, 3 (MÁLAGA)

10

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

■ 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

3.7 FICHA DEL CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL PEPRI CENTRO

Se adjunta ficha del catálogo de edificios protegidos del PEPRI Centro correspondiente al ámbito de actuación del presente Estudio de Detalla.

PEPRI CENTRO. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS



Situación	MARQUES DE VALDECAÑAS		
Edificio	261	Zon	III
Grado Protección	ARQUITECTONICA I		
Fach.	<input type="radio"/>	Tipol.	<input type="radio"/>
Elem.	<input type="radio"/>		
Estilo	Rasgos Arquitectura Industrial Comienzos Si		
Autor	Restos de 1842- José Trigueros		
Epoca	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	○	○	○	○	○	○	○	○
Conservar	ESTRUCTURA PORTANTE ●		PATIO ESTRUCTURANTE ○		LOCALIZACION ESCALERA ○			
	RELACION ZAGUAN PATIO-ESCALERA ○		JERARQUIA DIMENSIONES PLANTA ●					
	JERARQUIA SECUENCIAS MIRADORES ACRISTALADOS ○		UNIDAD PARCELARIA ●		ALTURA ○			
Modificar	ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO ○			DIFICULTADES TIPOL. PARA USOS PROPUESTOS ○		ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICO ●		
	ACABADOS Y ANUNCIOS ●		HIGIENIZACION (APERTURA DE PATIOS DE LUCES, ETC.) ●					
Reparar	ESTRUCTURA ●	CUBIERTA ●	FACHADA ●	ACABADOS INTERIORES ●				
	INSTALACIONES ●	OTROS ○						
Otros	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"/>	Patios	<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"/> |
|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|

NºEdificio:

261

Situacion:

MARQUES DE VALDECAÑAS

OBSERVACIONES

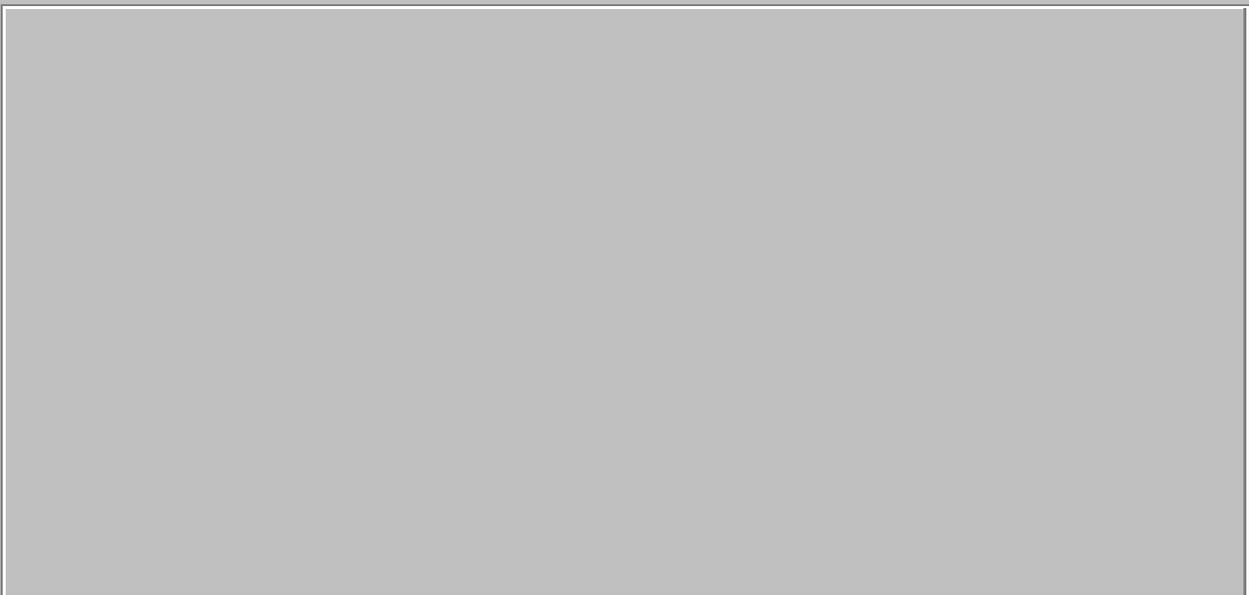
Elementos de Interés: Otros: Bóveday estructura básica.

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