

ESTUDIO DE DETALLE

(Subsanación de Documentación inicial)

**"DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS
EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22"
Ámbito del PEPRI, Málaga**

nº de Expediente PL-2025/71

FEBRERO 2026

MEMORIA

(SUSTITUYE A LA MEMORIA PRESENTADA EN NOVIEMBRE DE 2025)

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |

PROMOTOR:

Hotel Zenit Olletas C.B.

INDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
2	MEMORIA EXPOSITIVA	2
3	MEMORIA INFORMATIVA	7
4	MEMORIA JUSTIFICATIVA	11
5	ANEJOS	20

1 INTRODUCCIÓN

Según comunicó el Departamento de Licencias y protección urbanística, en caso de que la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía autorice el desarrollo conjunto de ambas fincas (la correspondiente al hotel más la correspondiente a su ampliación), se requiere previamente la tramitación de un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 12.4.2-9.3 del PGOU de 2011

Y dado que con fecha 15 de octubre de 2025, la citada Delegación, considera que la propuesta de ampliación de Hotel es compatible con la preservación de los valores culturales protegidos, y emite INFORME DE VIABILIDAD, se procede a dar continuidad a la tramitación del expediente, redactando el presente Estudio de Detalle requerido por el Departamento de Licencias y protección Urbanística.

2 MEMORIA EXPOSITIVA

2.1 OBJETO

Es objeto de este Estudio de Detalle:

“La autorización de la agrupación de ambas parcelas, para desarrollo de edificación con tratamiento conjunto de parcelas contiguas.”

2.2 AGENTES

Promotor

El presente proyecto se redacta por encargo de Hotel Zenit Olletas C.B. con domicilio en c/ Cuba 1-3 29013 Málaga y con CIF: E82335464

Arquitecta

La Arquitecta autora del proyecto es D^a. Izaskun Larzabal Arzallus Colegiada en el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro. con el nº 254347

2.3 ANTECEDENTES

- Con fecha 25 de mayo de 2023, se concedió LICENCIA DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HOTEL DE 67 HABITACIONES CON PISCINA Y SÓTANO DE APARCAMIENTOS. Con Expediente OM 2018/0430. Según Proyecto básico y de ejecución” Hotel de 4 estrellas en Carrera de Capuchinos nº 18/20//22” visado el 02/06/2018 y documentación complementaria visada el 19/07/2021, redactado todo ello por la Arquitecta Izaskun Larzabal.
- Con fecha 1 de octubre de 2024, se inician las obras del Hotel base arriba citado.
- A la fecha del presente documento las obras arriba citadas se encuentran en ejecución.
- Con fecha 22 de abril de 2025, se registra Proyecto básico de “Ampliación de hotel en Carrera de Capuchinos nº 14/16. Málaga” al objeto de solicitar Licencia de Obras de Ampliación.
- Con fecha de registro 02/07/2025, el Departamento de Licencias y protección urbanística Comunica y *“Hace constar que, en caso de que la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía autorice el desarrollo conjunto de ambas fincas (la correspondiente al hotel más la correspondiente a su ampliación), requiere previamente de la tramitación de un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 12.4.2-9.3 del PGOU de 2011”*
- Con fecha 15 de octubre de 2025 la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, considera que la propuesta de ampliación de Hotel es compatible con la preservación de los valores culturales protegidos, y emite INFORME DE VIABILIDAD con relación a la autorización de la actuación prevista.
- Con fecha 20 de noviembre de 2025, se registra en la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, Proyecto de ejecución de cimentación de la ampliación de Hotel en Carrera de Capuchinos 14/16.
- Con fecha 4 de diciembre de 2025, se registra en el Ayuntamiento de Estudio de Detalle "DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN CARRERA DE CAPUCHINOS Nº 14/16/18/20/22" Málaga".
- Con fecha 10 de febrero de 2026, el departamento de Planeamiento y gestión Urbanística del Ayuntamiento de Málaga requiere documentación complementaria, que sustituya a la anteriormente presentada, y le asigna nº de Expediente PL-2025/71

2.4 AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de detalle es:

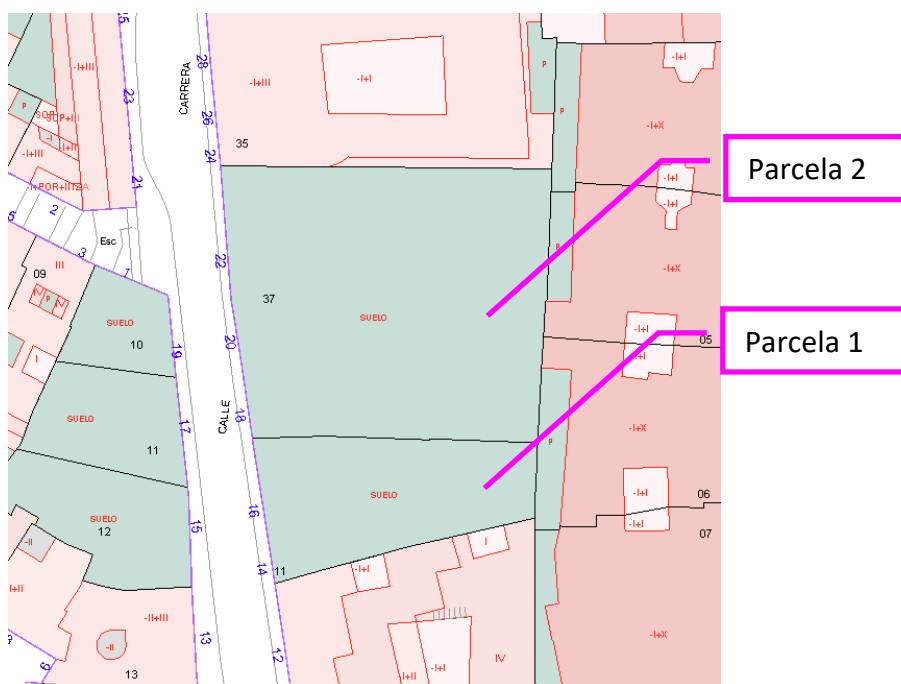
- la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 14 y 16. (en adelante Parcela 1)
- la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22. (en adelante Parcela 2)

Las parcelas disponen de las siguientes referencias catastrales:

- Parcela 1: 3258111UF7635N
- Parcela 2: 3258137UF7635N

Las parcelas de forma irregular arrojan una superficie según catastro:

- Parcela 1: 399 m²
- Parcela 2: 1.110 m²



Según medición , la superficie real de las parcelas sería:

- Parcela 1: 414 m²
- Parcela 2: 1.092 m²

Ambas parcelas tienen acceso por la carrera de Capuchinos, situada al oeste de las parcelas

Desde el 23 de diciembre de 2025, las dos parcelas se encuentra agrupadas, según la Dirección General de Catastro.

La parcela agrupada tiene referencia catastral **3258139UF7635N0001UQ**. Se adjunta a continuación detalle de la ficha catastral.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

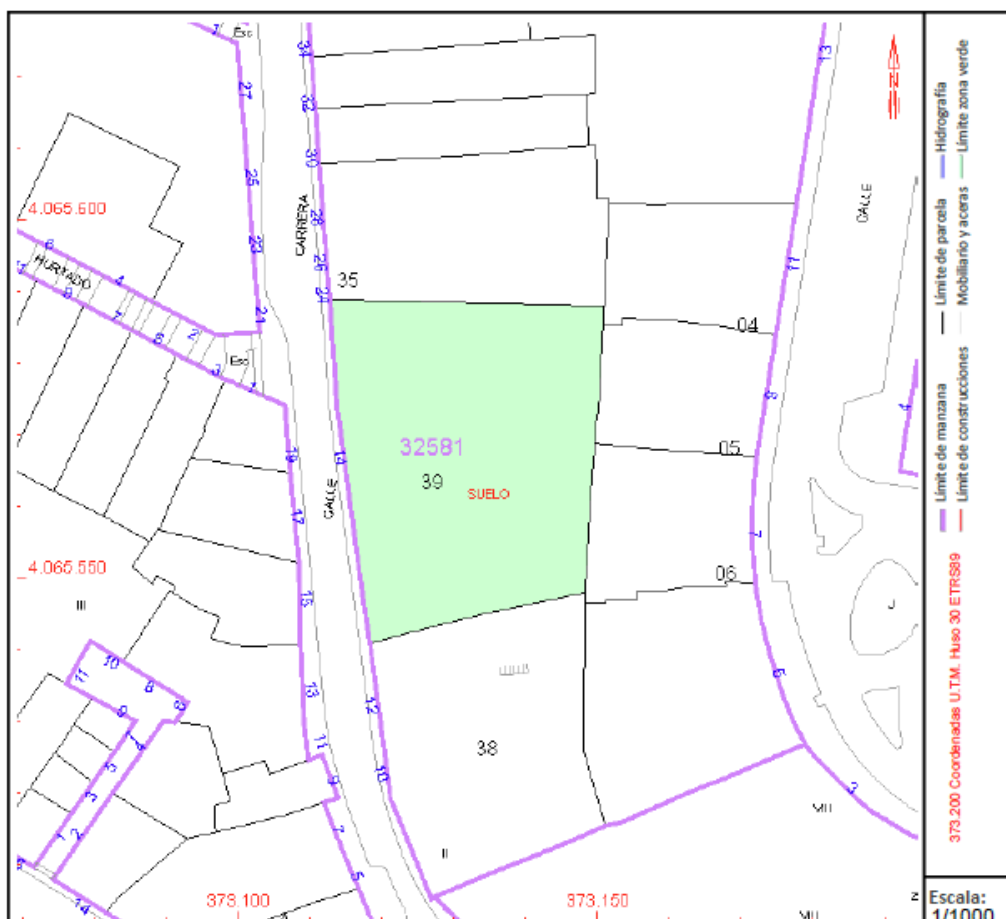
Referencia catastral: 3258139UF7635N0001UQ

PARCELA

Superficie gráfica: 1.509 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

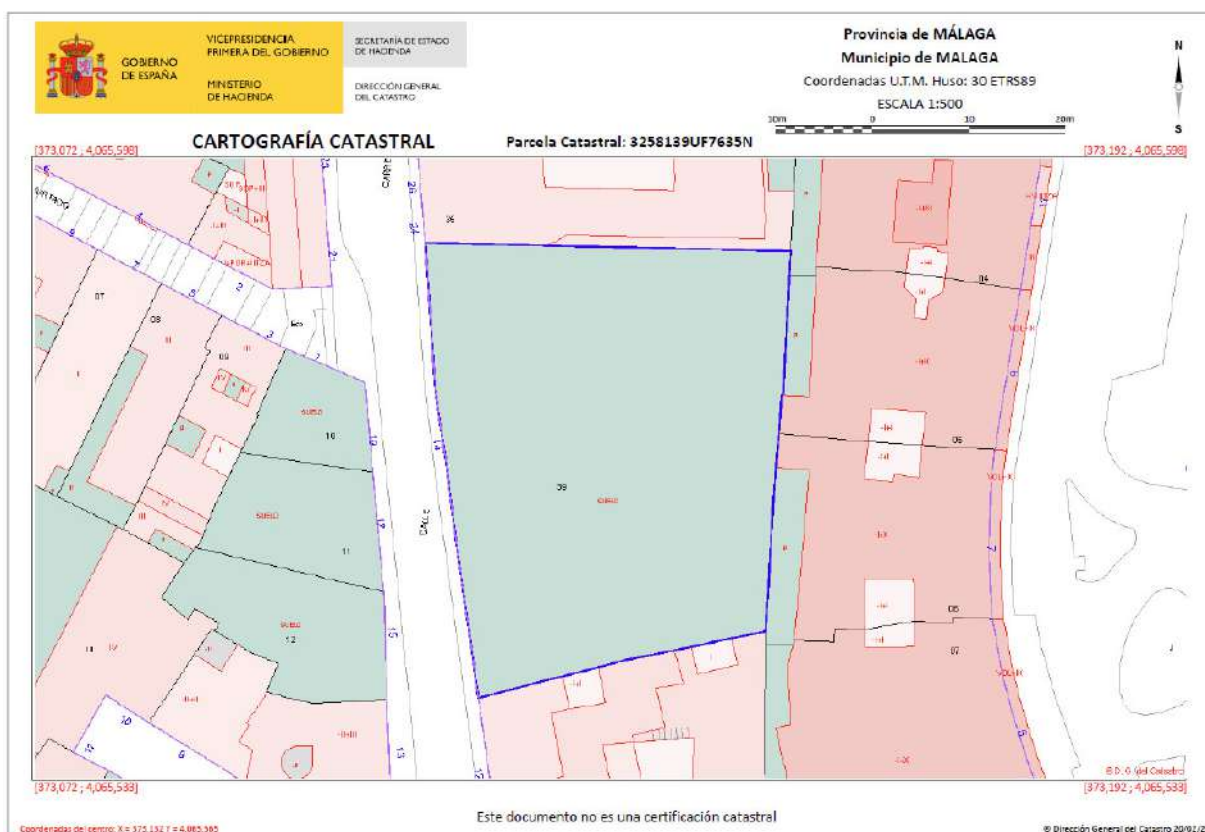
Registro: MALAGA 9

Código registral único: 29027000608659

Fecha coordinación: 23/12/2025

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 17 de Febrero de 2026



2.5 CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

Dado que el proyecto de ampliación pretende un desarrollo con tratamiento conjunto de la edificación, su formulación viene requerida por aplicación del artículo 12.4.2 Condiciones de composición y ejecución, del PGOU de 2011, que en su punto 9.3 indica:

“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.”

3 MEMORIA INFORMATIVA

3.1 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito de actuación son la parcela situada en Carrera de Capuchinos nº 14 y 16. (Parcela 1) la parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22. (Parcela 2), siendo el uso del suelo residencial, establecido con la ordenanza "PEPRI-Ciudad Histórica, Centro de Málaga".

Las parcelas están definidas en las fichas catastrales, siendo respectivamente:

- Parcela 1: 3258111UF7635N
- Parcela 2: 3258137UF7635N

Ambas parcelas se encuentran libres de edificación, si bien cabe señalar que en la parcela 2, a la fecha de redacción del presente Estudio de Detalle, se está construyendo el edificio Hotelero que se pretende ampliar y que ha motivado la redacción de este documento.

En las parcelas no existe vegetación relevante.

En la parcela 1 existen restos arqueológicos que se encuentran documentados en el siguiente documento que se adjunta al presente estudio de detalle y que se integrarán en el proyecto arquitectónico.



MEMORIA PRELIMINAR

ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA

SONDEOS ARQUEOLÓGICOS

EN LOS Nº 14-16

DE CARRERA DE CAPUCHINOS.

[MÁLAGA]



Taller de
Investigaciones
Arqueológicas

Equipo técnico de Taller de Investigaciones Arqueológicas

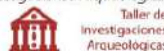
En la parcela 2 existen restos arqueológicos que se encuentran documentados en el siguiente documento que se adjunta al presente estudio de detalle, y que se han integrado en el proyecto arquitectónico.



Depósito documentado en los solares y tubería del Acueducto de San Telmo.

PROYECTO DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA
CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS
EN LOS SOLARES SITOS EN CARRERA DE CAPUCHINOS,
18-22.
(MÁLAGA).

Equipo técnico de Taller de Investigaciones Arqueológicas



3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Antecedentes

La parcela 1 situada en Carrera de Capuchinos nº 14 y 16, se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, según Nota Simple Informativa, con número de Finca Registral nº 2871, Código Registral único: 29027000017857. La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de esta. Siendo el titular en pleno dominio Petrocid S.L.

La parcela 2 parcela situada en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22, se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Málaga, según Nota Simple Informativa, con número de Finca Registral nº 54020, Código Registral único: 29027000507457. La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de esta. Siendo el titular en pleno dominio Petrocid S.L.

Desde el 23 de diciembre de 2025, las dos parcelas se encuentra agrupadas, según la Dirección General de Catastro.

La parcela agrupada tiene referencia catastral **3258139UF7635N0001UQ**

3.3 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

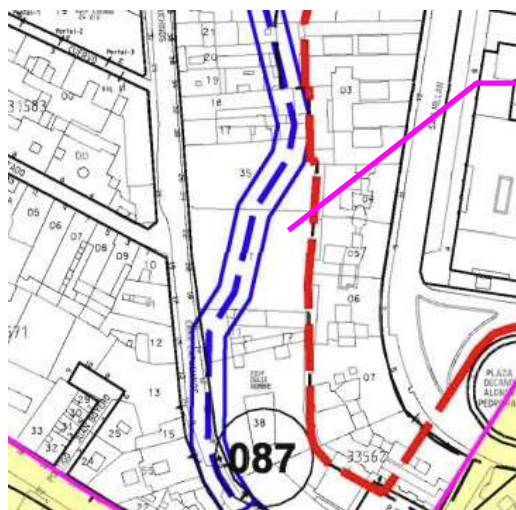
Con carácter general resulta de aplicación la Legislación Vigente y, en particular, las determinaciones del plan general de ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente en julio de 2011. Las parcelas se encuentran con las calificaciones del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga."

Según el citado Plan General, las parcelas se encuentran situadas en suelo clasificado como suelo Urbano y sujetas a la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.



Vista satélite de las Parcelas

Las parcelas se encuentran afectadas prop las protecciones previstas en las ordenanzas del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", y en concreto por la Protección del acueducto de San Telmo.



Detalle del plano P.1.5 Protecciones estructurales del PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga

Con respecto a la altura de la edificación se establece según el catálogo de alturas por calle del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", que la fachada oeste de la calle carrera de capuchinos, le corresponde una altura de 11,40 m y número de plantas B+2.

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Las parcelas se sitúan dentro del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", ubicadas en Carrera de Capuchinos nº 14 y 16. (Parcela 1) y en Carrera de Capuchinos, nº 18 ,20 y 22. (Parcela 2).

Ambas parcelas lindan al oeste con la calle Carrera de Capuchinos, al norte la parcela 2 linda con el edificio residencial nº 26, al sur la parcela 1 linda con el edificio residencial nº 6, al este ambas parcelas lindan con los edificios residenciales situados en la calle San Millán, nº 7, 9 y 11.

4.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como se ha comentado con anterioridad ambas parcelas responden al sector del "PEPRI-Ciudad histórica Centro de Málaga.", del Plan general de Ordenación urbana de Málaga aprobado en 2011. El uso propuesto para la edificación es el de Hotel.

Con anterioridad a la redacción del presente Estudio de Detalle, se inició la construcción de Hotel en la parcela 2, que actualmente se encuentra en fase de levante de la estructura. Durante las obras, el promotor de estas adquirió la parcela 2, al objeto de ampliar el hotel que se está construyendo.

Dado que estaba en fase de construcción, se optó por desarrollar el hotel en ambas parcelas con un tratamiento conjunto de ambas. Y a tal efecto se proyecta el desarrollo en la parcela 1 como ampliación del hotel que obtuvo licencia en la parcela 2.

Por otra parte, la calle Carrera de Capuchinos, asciende con ligera pendiente en sentido norte, sur, lo cual unido a la existencia de restos arqueológicos protegidos y superficiales en la parcela 1, lleva a adoptar una nueva rasante de referencia (+29,30) para el tramo de fachada de la parcela 1.

Al objeto de darle mayor relevancia a la trama histórica original y a la necesidad de respetarla y trasladarla al edificio hotelero que se propone, este estudio de detalle regula la altura de planta baja, y la eleva respecto del edificio de la parcela 2. Esta altura de planta baja permite a su vez, que la altura de cornisa se destaque respecto de la de la parcela 2, de tal manera que en alzado se diferencia la parcela 1 y la parcela 2.

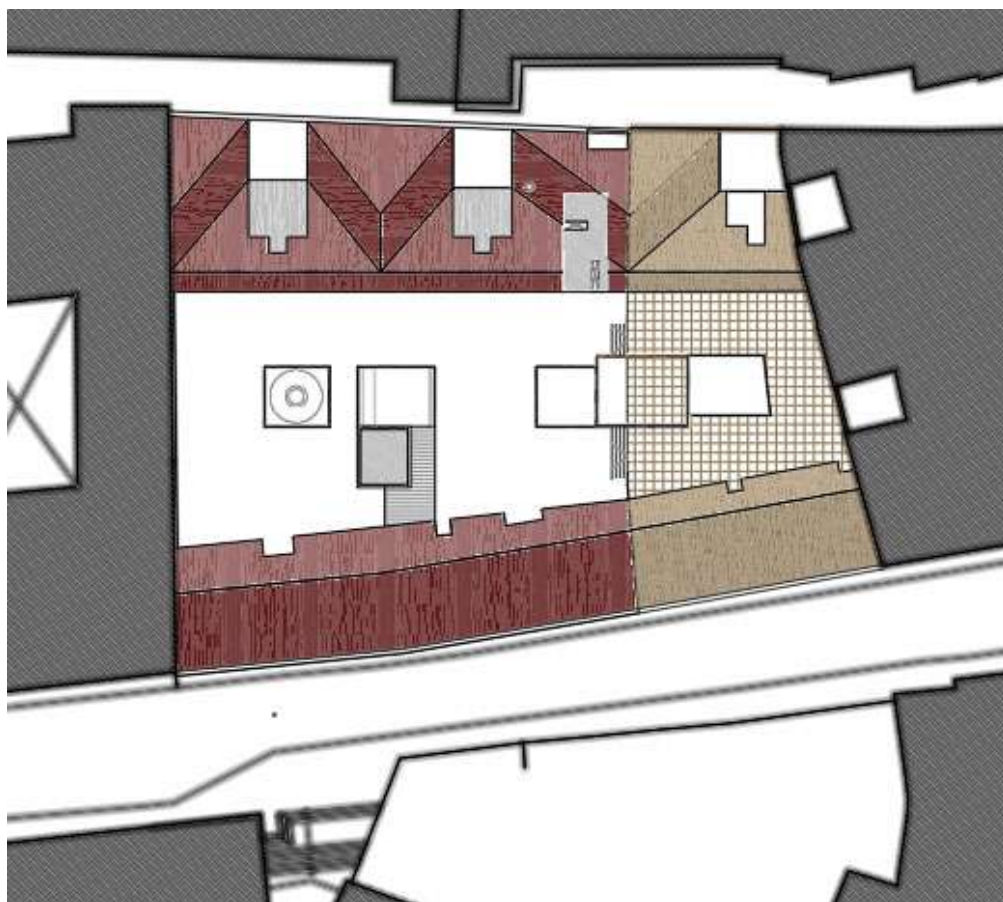
Para dar cumplimiento al objeto del articulado y sentido a la tramitación de este Estudio de Detalle, se propone una ordenación de la fachada a la Carrera de Capuchinos, incorporando

una clara diferenciación entre la fachada del edificio que se está construyendo y la de la ampliación. Es por esto por lo que este estudio detalle sugiere una diferenciación cromática de las fachadas unido a la posición relativa de los huecos, algo más altos que los huecos de la parcela 2.



Ejemplo de diferenciación volumétrica, compositiva y cromática de las fachadas en construcción y propuesta.

Por otra parte, y con el mismo espíritu de respeto a la trama histórica, las cubiertas remarcarán la parcelación originaria, por encontrarse a distintos niveles, generando una medianera vista al nivel de la cubierta, tan típica de la trama histórica. Además, tal y como se ha propuesto para la fachada, se propone que las tejas de cubierta sean de una tonalidad claramente diferenciada de las que ya dispone el edificio en fase de construcción.



Ejemplo de diferenciación volumétrica, compositiva y cromática de las cubiertas en construcción y propuesta.

El conjunto de medidas propuestas dará como resultado la percepción de un volumen edificatorio que pondrá en valor la trama parcelaria original, respetándola.

4.3 JUSTIFICACIÓN DE ACATAMIENTO DE PLANEAMIENTO

Este Estudio de Detalle acata el planeamiento Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, del Plan especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga y de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tiene afección sobre las ordenanzas del PEPRI Centro de Málaga.

El resto de los parámetros urbanísticos generales y específicos para la tipología de Hotel, se cumplen en todos sus puntos, así como lo estipulado por el PEPRI Centro Histórico de Málaga. Este estudio de detalle se limita a definir la volumetría y solicitar la aprobación de una explotación conjunta de ambas parcelas.

De esta manera debemos remarcar que la intervención en la estructura parcelaria tiene en este caso una clara incidencia, dado que se cumplen los preceptos que marca la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las actuales ordenanzas del PAPRI Centro, es decir:

- **Mejora de las relaciones con el entorno urbano.**
La creación de una explotación conjunta permitirá:
1/ finalizar la adaptación del parcelario histórico y traerlo a los tiempos presentes tal y como se redactó en el plan 1983. El generar parcelas más grandes es punto de paso para que la calle acoja un tipología edificatoria distinta a la cas tradicional que acogía antaño.
2/ Dar a la calle la escala adecuada a la ciudad para completarla y ponerla en valor en su lado oriental.
- **Evitar un uso degradante del bien.** Como se puede observar en el anejo arqueológico, la existencia de restos arqueológicos muy superficiales y ocupando prácticamente toda la parcela 1, reduce la rentabilidad inmobiliaria, ya que impide su desarrollo bajo rasante. Esto ha hecho que la parcela no suscite interés entre los promotores, y ha quedado como un vacío degradado y sin uso.

4.4 ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES CON LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Alineaciones:

Se respetarán las establecidas por el PGOU según PEPRI. Centro de Málaga, acogiéndose a las consolidadas por las edificaciones existentes y las aprobadas en la licencia del hotel i que se está construyendo actualmente en la parcela 2.

Rasantes:

Se respetará la rasante de referencia aprobada en la parcela 2 que es la cota +28,50 y se establecerá una nueva rasante de referencia para la parcela 1 en la cota +29,23.

4.5 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

El proyecto para desarrollar en la parcela cumplirá todos los parámetros definidos según lo estipulado en el PGOU según la calificación PEPRI-Centro de Málaga, representados y resumidos en la siguiente tabla:

	PEPRI	E.DETALLE
Edificabilidad neta	Por composición	Por composición
Ocupación	100%	100%
Separación a linderos	Adosada	Adosada
Altura Máxim (plantas)	PB+2	PB+2
Altura Máxima (metros)	11,4	11,4
Profundidad edificable	sin limitación	sin limitación
Fachada mínima	6,5	6,5
Superficie Mínima de Parcela	130	130

4.6 ANALISIS SECTORIAL DEL IMPACTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Impacto de igualdad de género

Consolidar y completar el frente de fachada a la calle, la iluminación del propio Hotel unida a la de la calle, y el aumento de tránsito provocado por los usuarios del Hotel, llevará una mayor activación de la calle y contribuirán a una mayor sensación de seguridad.

Impacto en la adolescencia y la familia

La eliminación del vacío, y la integración de los restos arqueológicos en el nuevo hotel, así como el aumento de transeúntes y la cafetería pública del hotel en planta baja, contribuirán a la sensación de control y seguridad que sienten los padres al dejar a sus hijos transitar por la zona.

4.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD EN CASO DE DISEÑO OM REAJUSTE DE VIALES Y/O TRATAMIENTO DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO O COMUNITARIO

No procede.

4.8 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

La Dirección General de Aviación Civil considera todo el municipio de Málaga como zona de maniobra de aproximación y aterrizaje de aeronaves, por lo que, conforme a lo establecido en el Real Decreto 369/2023 de 26 de abril, todos los instrumentos de planeamiento deben ser remitidos para su informe preceptivo.

Por este motivo, este documento incorpora, tanto el Plano de Afecciones correspondiente al PGOU 2011 de Málaga, como el Plano de Servidumbres Aeronáuticas (de aeródromo y radioeléctricas) correspondiente al Plan director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, para la obtención del informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

“La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.”

4.9 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A continuación, se muestra el estudio económico-financiero realizado que muestra la viabilidad financiera de la operación.

INVERSION INICIAL (€)		
CONSTRUCCION (A)		
FASE 1	3.630.621,00	
AMPLIACION	1.118.791,00	
	4.749.412,00	
GASTOS VARIOS (B)		
TECNICOS/ESTUDIO	854.894,16	18%
TASAS + ICIO	189.976,48	4%
NOTARIO/REGISTRO	47.494,12	1%
	1.092.364,76	
TOTAL COSTE CONSTRUCCION (A+B)		
	5.841.776,76	
REPERCUSION SUELO	3.037.723,92	52%
IMPUESTO/NOT/REG	525.759,91	9%
MODIFICACION REGISTRO	58.417,77	1%
	(C) 3.621.901,59	
TOTAL INVERSION (A+B+C)		
	9.463.678,35	€

Se estima el siguiente rendimiento anual

Estimación de ocupación				
Mes	Coefficiente de localización	Precio	Ocupación	Ganancia
			%	
Enero	1,15	130	49,27	212.136,91
Febrero	1,15	130	55,16	237.496,90
Marzo	1,15	130	77,94	335.578,46
abril	1,15	145	81,25	390.195,00
Mayo	1,15	145	84,56	406.090,94
Junio	1,15	145	87,87	421.986,89
Julio	1,15	175	89,38	518.046,48
Agosto	1,15	175	90,89	526.798,44
Septiembre	1,15	175	88,74	514.337,04
Octubre	1,15	145	86,70	416.368,08
Noviembre	1,15	145	66,8	320.800,32
Diciembre	1,15	145	56,63	271.959,91
Ganancia anual hotel(€)				4.571.795,38

A continuación, se relaciona los gastos anuales estimados

GASTOS ANUALES			
		meses/año	total anual
Servicios de gestion mantenimiento y limpieza	124.500,00	12	1.494.000,00
Comisión agencias (booking, airbnb,...)	52.980,00	12	635.760,00
Consumos luz, agua, telefono	50.000,00	12	600.000,00
mantenuiminetos/ impuestos	8.000,00	12	96.000,00
TOTAL			2.825.760,00

De lo arriba expuesto se concluye el siguiente período de amortización y rentabilidad neta anual.

RENTABILIDAD BRUTA ANUAL	1.746.035,38	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	0,25	
RENTABILIDAD NETA ANUAL	1.309.526,54	
INVERSION INICIAL	9.463.678,35	
Periodo de amortizacion	7,23	años

4.10 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente Estudio de Detalle no implica una carga o gasto para la Administración Municipal, pues los castes de ejecución y mantenimiento son por cuenta del promotor de la parcela. Por tanto, no procede la justificación de la sostenibilidad económica.

4.11 RESUMEN EJECUTIVO

Según lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se incluye en documento independiente un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Estudio de Detalle, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de estos, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4.12 MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ÉSTAS Y LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Según lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados por la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones, debe ser objeto de publicación en:

- El Boletín Oficial que corresponda
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial
- En el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados

Por tanto, se publicará en los tres medios citados. Además, en el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el Resumen Ejecutivo.

Para que así conste y a los efectos oportunos:

Firmado:



La arquitecta: IZASKUN LARZABAL ARZALLUS ("Ezketa S.L.P.")

San Sebastián, febrero de 2026

5 ANEJOS

ANEJO 1:

MEMORIA PRELIMINAR ACTIVIDA ARQUEOLÓGICA EN LOS Nº 14-16 DE CARRERA DE CAPUCHINOS (MÁLAGA)

ANEJO 2

PROYECTO DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA PARA LA CONSTRUCCION DE HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS EN LOS SOLARES SITOS EN CARRERA DE CAPUCHINOS 18-22 (MÁLAGA)

ANEJO 3

FICHAS CATASTRALES

ANEJO 4

CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEJO APARTE

DATOS PROTEGIDOS. ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN DE MERCANTILES.



MEMORIA PRELIMINAR

ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA

SONDEOS ARQUEOLÓGICOS

EN LOS N° 14-16

DE CARRERA DE CAPUCHINOS.

[MÁLAGA]



Taller de
Investigaciones
Arqueológicas

Equipo técnico de Taller de Investigaciones Arqueológicas

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 1/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



ÍNDICE

1. FICHA TÉCNICA	3
2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA. APARTADO LEGAL.....	4
3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE PUESTA EN VALOR.....	4
4. CONTEXTO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO DEL SECTOR.....	6
5. OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD.....	12
6. METODOLOGÍA DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA.....	13
7. RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA.....	14
8. CONCLUSIONES.....	19
9. MEDIDAS CORRECTORAS	20
10. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA.....	21

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 2/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



1. FICHA TÉCNICA

1.1. Datos del proyecto

Proyecto Arqueológico: Actividad arqueológica preventiva, mediante Sondeos arqueológicos en los nº 14-16 de Carrera de Capuchinos.

Municipio: Málaga

Expediente administrativo: 230/23

Fecha de autorización: 31/10/2023

Fecha de inicio: 29/05/2024

Fecha de finalización: 05/07/2024

Equipo de Investigación:

Arqueóloga Directora:
Laura Ortega Ávila

Arqueóloga

Técnicos Arqueólogos:

Ana Arancibia Román
José Mayorga Mayorga
M.ª Isabel Cisneros García
Ana Arcas Barranquero
Olga Lora Hernández
Ramón Pérez Galiano
Santiago Muñoz Clavero
Javier Pérez Sánchez

Arqueóloga
Arqueólogo
Arqueóloga
Arqueóloga
Arqueóloga
Arqueólogo
Arqueólogo
Arqueólogo

Delineación arqueológica y topografía:

Carolina Perdiguero Ayala

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 3/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA. APARTADO LEGAL.

La actividad arqueológica propuesta se justifica en cumplimiento de la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía, ateniéndonos al Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y a las modificaciones propuestas por la Ley 7/2011 y el Decreto 379/2011 de 30 de diciembre, por el que se rectifican algunos artículos de este.

El solar que nos ocupa se localiza en las inmediaciones de la delimitación del Conjunto Histórico de Málaga inscrito como Bien de Interés Cultural en el C.G.P. H.A., en virtud de lo que se establece en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2007, que dispone la inscripción en dicho Catálogo de los BIC declarados conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, que se ubican en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración. Dicho Conjunto Histórico fue declarado por Decreto 88/2012, de 17 de abril (BOJA nº 83, 30/04/2012).

En cuanto a la normativa municipal, el PGOU vigente establece una serie de protecciones sobre los enclaves arqueológicos, recogidos en el Catálogo de Protecciones Arqueológicas El Artículo 10.2.6. Ámbitos de Protección: Sectores y Catalogación de Bienes, establece dentro de la zonificación de Casco Histórico, Ficha de Catálogo 087, denominado Acueducto de San Telmo.

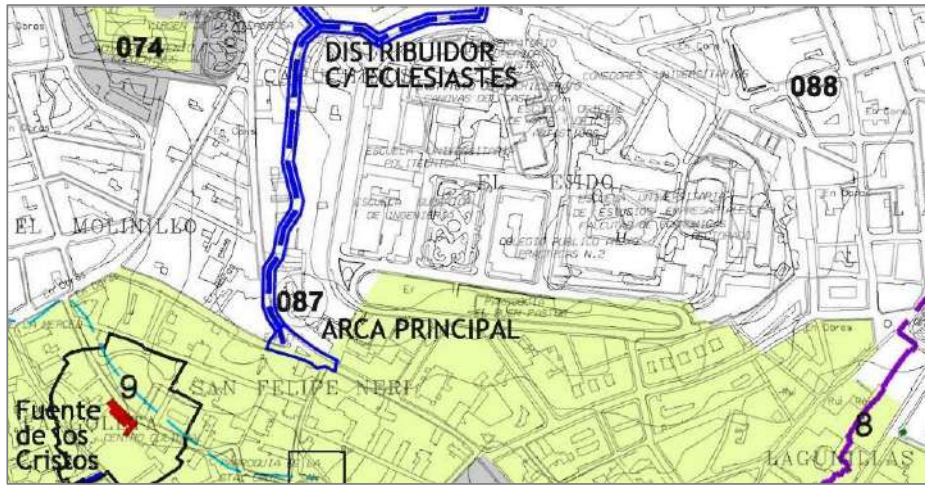


Imagen de P_1_4_17: Protecciones estructurales del Medio Urbano. Edificación, Arqueología y Edificación.

PGOU

El Acueducto de San Telmo, fue declarado BIC en 2009, mediante Decreto 64/2009, por el que se inscribió en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico.

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: http://tarqueologia.com

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 4/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





Igualmente, en este sector de la ciudad, se recoge en el PGOU vigente la localización de otro enclave arqueológico, recogido en la ficha número 88, denominado como Tejares del S. XVII-XVIII. Entre Cruz Verde y Lagunillas y en Trinidad-Perchel. Este enclave posee una protección arqueológica Tipo 2, en la que “previamente a cualquier operación de desarrollo o movimientos de tierras en las zonas de catalogación, en preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo”.

Se pretende la edificación del solar, para destinarlo a apartamentos turísticos, condicionada por la presencia de elementos vinculados al Acueducto de San Telmo.

Por ello y de manera previa a la elaboración de un Proyecto de Obra, es necesario conocer la localización de estos elementos y su estado de conservación. Se propone la realización de una Actividad Arqueológica Puntual, definida en el Reglamento de Actividades Arqueológicas como la que, no estando impuesta por una norma, se considere necesario por la Consejería de Cultura que deba ejecutarse por razones de metodología, de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico. Asimismo, es de aplicación el art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

Por tanto, la Actividad Arqueológica Puntual deberá desarrollarse según la modalidad de Sondeos arqueológicos, según el art. 3.b y de Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes en obras de Rehabilitación conforme al art. 3.d., recogidas ambas en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía aprobado por el Decreto 168/2003, de 17 de junio.

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 5/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE PUESTA EN VALOR.

La actual parcela comprende los números 14 y 16. La referencia catastral de esta parcela es 3258111UF7635N0001HQ, con una superficie de 399 m² y se encuentra sin edificar.



Localización del solar

Se pretende la edificación de la parcela con un edificio de nueva planta. Las líneas maestras descriptivas del proyecto se amparan en los antecedentes arqueológicos que instan a la realización de una actividad de sondeos. Ante la indefinición del Proyecto de Obras se pretende la realización de sondeos arqueológicos de diagnóstico previa que permitan verificar la existencia de restos arqueológicos reconocibles o bien su ausencia en los números 14-16. Se procedería así a la delimitación y acotamiento de los mismos, en lo tocante a articular de modo ordenado un futuro proyecto constructivo.

Para ello se propone una metodología de sondeos arqueológicos de delimitación previa, a realizar con medios manuales. No obstante, este punto será ampliado en el capítulo "Desarrollo Metodológico".

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 6/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





4. CONTEXTO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO DEL SECTOR.

El sector de la ciudad que nos ocupa para la ejecución del presente proyecto forma parte desde al menos época musulmana de la configuración urbana de la ciudad.

Este sector de la ciudad queda comprendido en las inmediaciones de uno de los arrabales que conformaban la ciudad islámica, el conocido como arrabal de Fontanella. Las actividades arqueológicas llevadas a cabo en esta zona se han centrado en calle Ollerías y sectores inmediatos a la misma. Las intervenciones han aportado luz sobre las actividades realizadas en esta zona, quedando claro que este arrabal tenía un carácter básicamente industrial, dedicado fundamentalmente a actividades alfareras. Estas actividades artesanales continuaron tras la conquista de la ciudad por parte de los RR.CC., ya que en este sector también se han documentado hornos pertenecientes a los siglos XVI y XVII.

Los límites de este arrabal son un poco difusos, sin que en la actualidad conozcamos exactamente su extensión. Las fuentes históricas hacen referencia a los arrabales de la ciudad como espacios definidos y configurados como pequeñas ciudades en su interior. De hecho, se cita la existencia de un recinto amurallado entorno a este arrabal. El recorrido de este recinto murado no ha sido constatado por las intervenciones arqueológicas. Guillén Robles propone un trazado para este recinto, "que una muralla salía de la Puerta de Granada y corriéndose hacia el Molinillo y la Goleta venía a dar en Puerta Nueva; buena prueba de ello es el nombre de Postigo de Juan Boyero que lleva una calleja cerca de éste circuito"¹.

Como hemos mencionado, no existe constancia arqueológica de la existencia de este amurallamiento, pero si atendemos a este trazado hipotético, la zona que ocupa la presente intervención queda fuera del arrabal propiamente dicho, aunque en sus inmediaciones. Por ello no podemos descartar la existencia de niveles arqueológicos adscritos a época árabe.

Hemos de tener en cuenta que esta calle también se encuentra en las inmediaciones de El Ejido, área ubicada extramuros de la ciudad, de terrenos baldíos y destinada al establecimiento de eras y zona de agrupación de los ganados. En El Ejido, se han localizado restos de diversas épocas, desde época romana hasta época moderna, sirviendo durante la fase musulmana como zona de enterramientos y en época moderna como área de establecimiento de alfares, así como de acopio de arcillas, muy abundantes en esta zona.

No es hasta el siglo XVII cuando esta franja entra a formar parte de la fisionomía de la ciudad, con la fundación del convento de los Capuchinos en 1619, que en esta época, establecía el límite norte de esta zona. Entorno a los asentamientos religiosos fundados en la ciudad desde la conquista cristiana, se fue

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 7/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





estableciendo la población y de esta manera comenzó a configurarse la ciudad en una zona que hasta el momento no estaba, al menos, intensamente poblada. Este fue el caso del convento de los Capuchinos, a partir del cual se creó la plaza que recibe el mismo nombre y todas las calles aledañas. En este contexto hemos de emplazar el trazado de la calle Carrera de Capuchinos, unos de los viales principales de acceso a la ciudad desde esta zona y también una de las salidas naturales de la ciudad hacia Casabermeja o Granada, a través de los Montes. Podemos apreciar en el plano de Carrión de Mula de 1791, la Carrera de Capuchinos ya se encuentra trazada.

Pero si un hito tanto histórico como arquitectónico ocupa esta área de la ciudad, es la existencia en esta calle de restos del Acueducto de San Telmo. De hecho, existe constatación arqueológica de su presencia en el solar contiguo (Carrera de Capuchinos 18-22).

Hemos de contextualizar la construcción de este acueducto durante el siglo XVIII. Se trata de una de las obras más serias acometidas para resolver uno de los principales problemas de Málaga desde época antigua, el abastecimiento de aguas potables al casco urbano.

Según las fuentes históricas consultadas, este problema se remonta ya a época romana, ya que Idelfonso Marzo aporta el dato de que en esta época el abastecimiento de agua de la ciudad se realizaba desde la conocida como Fuente del Rey, sita en el término municipal de Churriana³.

Durante la fase musulmana de la ciudad, el abastecimiento hidráulico se realizaba fundamentalmente mediante pozos, los conocidos como pozos dulces, hecho del cual todavía conservamos constancia en el viario actual de la ciudad. Tras el establecimiento de la población cristiana, continuaron explotándose estos pozos, aunque su abastecimiento no era suficiente para el consumo de una población en continuo crecimiento.

Tras la conquista, asistimos a los primeros intentos de dotar a la ciudad de un abastecimiento hidráulico organizado y efectivo. Asistimos a la puesta en funcionamiento de los arroyos de la Culebra y del Almendral del Rey, aunque no fueron suficientes para las necesidades de la ciudad. Durante el siglo XVI también se intenta la traída de aguas desde el arroyo de los Ángeles siendo también insuficiente. A esto hemos de unir que el urbanismo de la ciudad, puramente musulmán y encerrado dentro de la muralla, no facilitaba la construcción de infraestructuras para el correcto abastecimiento, y al mismo tiempo, dificultaba las condiciones higiénicas y sanitarias de la ciudad.

Durante el siglo XVIII, asistimos al mayor proyecto de traída de aguas a la ciudad, la construcción del Acueducto del Rey, que pretendía traer agua a la ciudad desde la Fuente del Rey. Pero esta obra nunca llegó a buen puerto.

*C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>*

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 8/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





De esta forma, durante el mismo siglo, comenzaron las obras del conocido como Acueducto de San Telmo y objeto principal de este proyecto. Las obras propiamente dichas dieron comienzo en 1782, dándose por finalizadas en 1784. Esta importante obra fue auspiciada por el Obispo Molina Lario y llevada a cabo por el arquitecto José Martín de Aldehuela. El proyecto fue aprobado por Carlos III por Real Orden el 21 de septiembre de 1782. Las obras del acueducto sufrieron un parón a consecuencia de la muerte del Obispo Molina Lario en 1783 pero las obras de reanudaron ese mismo año.

El acueducto se dio por inaugurado el 7 de septiembre de 1784, pero las obras no se encontraban totalmente finalizadas. En esta fecha, llegaron las aguas hasta el arca principal de calle Refino. A lo largo de 1785, las aguas suministradas por el acueducto llegaron a diversos puntos de la ciudad, como la Plaza de la Merced, Palacio Episcopal, Puerta de la Caba o la Plaza Mayor.

A lo largo del trazado del acueducto se jalonaban diversos molinos, de los cuales aún se conservan algunos restos emergentes en la ciudad, así como diversas fuentes, puntos de abastecimientos fundamentales para la población. Ejemplo de estas fuentes son las conservadas en la Plaza de Olletas o en la Plaza de los Cristos.

El trazado de este acueducto contaba con casi 11 km de trazado longitudinal. Una primera parte del mismo se considera rural, desde el punto de captación hasta los terrenos del psiquiátrico San José. Desde este punto, su trazado es urbano, hasta llegar al arca principal de calle Refino. El recorrido del acueducto es bastante irregular, salvando las dificultades topográficas del terreno.

Partía desde el lugar conocido como el “Molino del Inca”, sobre el actual Pantano del Agujero, tomando el agua del río Guadalmedina. Para salvar del diversos desniveles y arroyos que cruza a la largo de su trazado, el acueducto contaba con hasta 30 puentes, mucho de ellos no visibles en la actualidad por diversos motivos. Entre los grandes puentes que salvan estos arroyos, hemos de destacar el del Arroyo Humaina y el ubicado sobre Arroyo Hondo. Tras recorrer toda esta zona, discurre junto al hospital psiquiátrico San José y se interna en el casco urbano por la zona de Jardín de Málaga. El trazado continúa hasta el Arroyo Quintana, en el que encontramos uno de los mayores puentes de su desarrollo, conocido coloquialmente como “Puente de los 11 ojos”. Desde este punto continúa por la barriada de Santa Teresa, Cortijillo Bazán, los Cipreses y Mangas Verdes hasta llegar a los arroyos Melero y Aceiteros.

A partir de este punto, el acueducto discurre por el conocido barrio de Capuchinos, llegando hasta el arca principal aún conservada en la confluencia de calle Refino, Postigos y Carrera de Capuchinos. Este punto se considera la finalización

*C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>*

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 9/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





del acueducto propiamente dicho y desde aquí, el agua se distribuía al casco urbano mediante canalizaciones normalmente soterradas, que abastecían a las diversas fuentes distribuidas por la ciudad.

En la actualidad se están llevando a cabo diversas intervenciones cuyo objetivo principal es recuperar y consolidar los restos emergentes del Acueducto de San Telmo. Recientemente, el Acueducto de San Telmo ha sido declarado BIC, por Decreto 64/2009 de 17 de marzo, "por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, el complejo hidráulico del Acueducto de San Telmo"

En cuanto a las actividades arqueológicas llevados a cabo en la Carrera de Capuchinos, en la desarrollada en el año 2009⁶, si se pudo documentar la existencia de parte del Acueducto, así como otros elementos relacionados con las actividades hidráulicas. En esta intervención, se documentó una estructura que pertenecía a un tramo de tubería soterrada de Acueducto de San Telmo, que posiblemente era la que abastecía de agua a la alcubilla localizada en calle Postigo, que a su vez surtía de agua corriente a otras fuentes cercanas. Igualmente, se localizó una estructura hidráulica (aljibe) de considerable envergadura, sin duda alguna relacionada con el abastecimiento de agua. Los restos localizados están protegidos y serán integrados en la futura edificación.

En la intervención llevada a cabo en los números 6-12 de la Carrera de Capuchinos⁷, no se localizaron restos relacionados con el complejo hidráulico del acueducto, aunque la actividad sí fue positiva desde el punto de vista arqueológico. A esta altura de la calle, la tubería del acueducto ya se localiza en la acera de enfrente, para el abastecimiento de aguas a la alcubilla de calle Postigos. Durante el control de movimientos de tierras se localizaron hasta cuatro hornos cerámicos. Sólo se pudo documentar correctamente uno de ellos, ya que los restantes quedaban bajo las medianerías de calle San Millán. El que sí pudo verse tanto en alzado como en planta, presentaba una planta cuadrada, sin que se conservaran restos de la parrilla, localizándose solamente el alzado de la cámara de combustión y el praefurnium. La estructura de horno se encontraba excavada en las arcillas que forma el nivel geológico de la zona. Sus excavadores datan este horno en época moderna.

Así mismo y aunque bastante más alejado del solar objeto de esta actividad, en otraintervención realizada en las inmediaciones, Alameda de Capuchinos 14-20, se localizaron dos hornos también dedicados a las producciones alfareras, así como los testares de desecho de los mismos.

BIBLIOGRAFÍA.

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 10/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



- CAMACHO, R.; "Guía histórico-artística de Málaga". Edit. Arguval, Málaga, 1997.

- DAVO DÍAZ, P.J.; "El Acueducto de San Telmo". Editado por la Excma. Diputación

Provincial de Málaga, Málaga, 1986.

- ESTRADA CASTRO, J.; "La Divina Pastora y el barrio de Capuchinos", Málaga, 1972.

- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, L.E.; CHACÓN MOHEDANO, C.; Actividad arqueológica preventiva de movimientos de tierra para las áreas de limpieza y acondicionamiento en c/ Carrera de Capuchinos números 18-22, Málaga. 2014. <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/>.

- GUILLÉN ROBLES, F.; "Málaga musulmana", Tomo II. Edit Arguval, Málaga, 1984.

- LORA HERNÁNDEZ, O.: Resumen de la actividad arqueológica preventiva, control de movimientos de tierras llevada a cabo en Carrera de Capuchinos Nº 18-22, Málaga. 2009. <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/>

- MARZO, I.; "Historia de Málaga y su provincia". Tomo II. Málaga, 1851, pág. 13.

- RENTERO CLAROS, C.:SALADO ESCAÑO, J.B.: Control arqueológico de movimientos de tierra en la parcela de Carrera de Capuchinos, Nº 6-12, Málaga. <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/>

- LLAMAS SEGARRA, H.; 2003. Intervención arqueológica de C.M.T. en el número 14-20 de la Alameda de Capuchinos de Málaga. <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/>

- VV.AA.; "Málaga y Al-Andalus: el desarrollo urbano". Temas Monográficos. Revista

Mainake. Servicio de Publicaciones de la Diputación de Málaga, Málaga, 2003.

- http://www.ciudadjardinmalaga.es/acueducto_css.htm

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 11/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



5. OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD.

La intervención arqueológica proyectada en este documento, ha tenido como principal objetivo la realización de una Memoria Arqueológica basada en la documentación de los restos muebles e inmuebles de carácter histórico, que se han encontrado en el subsuelo de la parcela que nos ocupa.

Por este motivo, los objetivos específicos se sintetizaban en:

- Localizar los posibles restos estructurales conservados del Acueducto de San Telmo y determinar la existencia o no de restos arqueológicos de cualquier otra naturaleza.
- Análisis estratigráficos de los sedimentos
- Establecer la secuencia diacrónica de su evolución desde el momento de fundación hasta su abandono, para cuyo conocimiento disponemos de los datos arqueológicos ofrecidos por otros sondeos, así como la valiosa información que supone la tipología conocida de sistemas constructivos y tipos de aparejo

Toda la información obtenida, será de vital importancia para el mejor conocimiento del bien patrimonial afectado y de este modo, poder plantear la solución más viable de conservación y compatible con los intereses de la entidad promotora de la obra.

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 12/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



6. METODOLOGÍA DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA Y SISTEMA DE REGISTRO

La intervención se inició con el desbroce del solar y la retirada de basuras de forma manual. Posteriormente se plantean tres sondeos, siendo estos de 4x5m cada uno.



Desbroce



Desbroce y Limpieza

En todo momento se ha seguido el método estratigráfico consolidado por la praxis, en el que se han identificado los elementos constatados durante la intervención, como unidades estratificadas (naturales o antrópicas, verticales u horizontales e interfaces). La información de cada una de las unidades estratigráficas.

Dentro del desarrollo metodológico, se procedió a la georreferenciación de las estructuras y de registros arqueológicos localizados, utilizándose un sistema de documentación planimétrica, con proyección UTM ETRS89 HUSO 30 N. El tratamiento y almacenamiento de datos se han procesado en gabinete con los sistemas informáticos de digitalización que facilitan la universalización y comodidad de acceso a la

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 13/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





documentación científica, tanto por parte de este equipo como de aquellos otros interesados en el proceso de investigación.

7. RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD.

La excavación ha proporcionado una secuencia estratigráfica que contempla los siguientes períodos y fases.

Período I: Moderno

Fase I-A: Construcción del Horno, época moderna indeterminada

Al sureste del solar, después de las indicaciones del Arqueólogo Inspector de la Delegación de Cultura, se amplía el sondeo 1, para identificar la continuidad y funcionalidad de las estructuras que habíamos documentado, hasta las dimensiones que permitan las cautelas de separación de medianerías. Tras comenzar con los trabajos de ampliación, se aprecia una línea de ladrillos rubefactados, que identificamos con un horno, aparentemente de grandes dimensiones (U.E.C 57). Presenta forma semicircular, del cual, solo podemos excavar en parte. Documentamos su pared interior y la parrilla.



Horno

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 14/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



La cara interna, está compuesta por ladrillos a soga y tizón, trabado con mortero; por otro lado, la parrilla (U.E.C.57) queda sustentada por un arco, desconociéndose la morfología total, al quedar esta en parte en el perfil.



Interior del horno

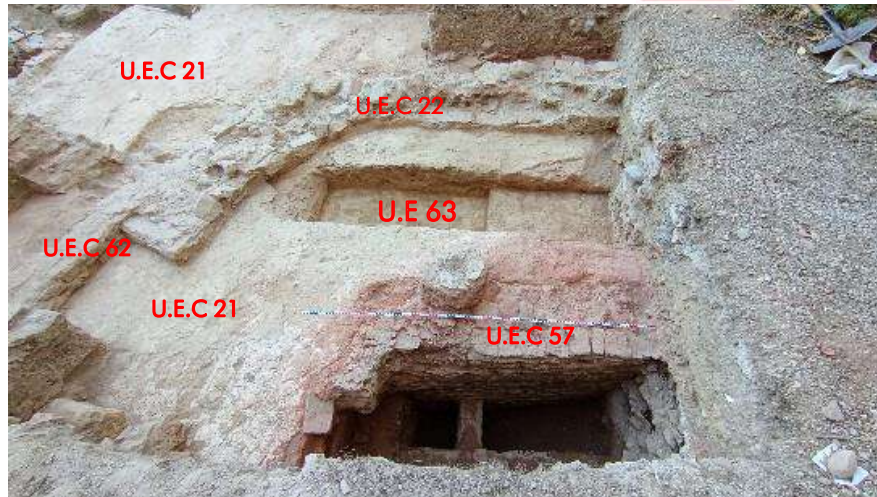


Sistema de parrilla

Relacionada con el horno, documentamos una estructura con forma semicircular, (U.E.C 22) compuesto por un muro de mampostería, ejecutado con piedras de tamaño medio y trabado con mortero, que actuaría como muro perimetral. Asociado tanto al muro como al horno, registramos un suelo de cal (U.E.C 21)

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 15/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





Horno y estructura

Al noreste se aprecia la reparación de (U.E.C 22), siendo esta de ladrillos trabado con mortero de cal (U.E.C 62). Dicha estructura está adosada al muro curvado, siendo posiblemente un escalón de entrada



	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 16/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



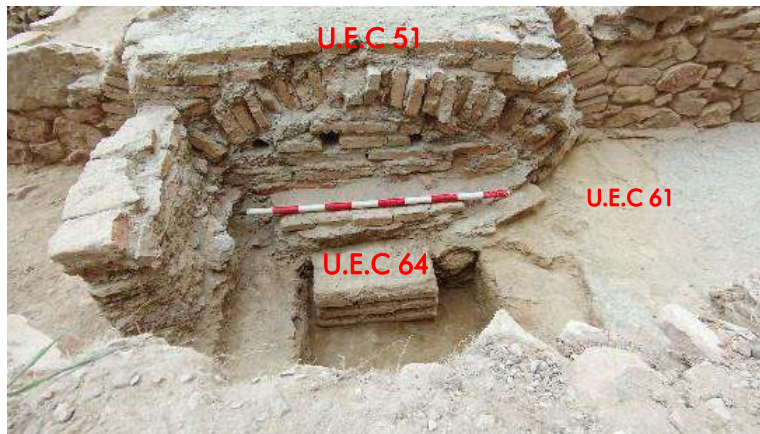
Fase I-B: Construcción del pozo artesiano (siglos finales del XVI y comienzos del XVII)

Una vez unidos los sondeos 1 y 2, documentamos un pozo artesiano (U.E.C 51), de grandes dimensiones y con una profundidad de más de 30 metros. Presenta una fábrica de ladrillos trabado con mortero, dicho pozo queda también asociado al horno.



Pozo artesiano

Relacionado con (U.E.C 51), registramos un suelo de tierra apisonada en el que se aprecian lagunas con restos de ceniza (U.E.C 61). Por otro lado, adosado a (U.E.C 51) y posterior a este, se identifica (U.E.C 52), muro de mampuestos trabados con mortero que atraviesa la parte central de los sondeos.



Pozo

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 17/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





Se observa que, la cara sur/este de (U.E.C 51) presenta un arco de ladrillos trabados con mortero, realizado a soga y tizón. Bajo esta se documenta (U.E.C 64), un posible pilar, relacionado con el pozo.



Por otro lado, se constata que la parte sur/oeste, hubiese sido de las mismas características, perdiéndose por la afeción de elementos posteriores. A su vez documentamos al oeste, el foso de inserción de (U.E.C 51), relleno de grandes mampuestos.

Posterior al pozo artesiano y adosado a él, registramos un muro de grandes mampuestos trabados con mortero de cal, el cual, atraviesa de norte a sur la parte central de la excavación



Muro

LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 18/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/





FASE I.C: Galería

Tras desbrozar la parte norte del solar, descubrimos una galería construida en el muro de contención del cerro que conforma El Ejido y coetáneo al mismo. En su interior se aprecian la bifurcación en dos ramales, que por cuestiones de seguridad solo han permitido documentar, tras una somera limpieza.



Galería

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 19/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Fase I-D Tramo entubado del Acueducto de San Telmo (siglo XVIII)

En la zona suroeste del solar, hallamos el tramo entubado del acueducto de San Telmo (U.E.C 47), con unas dimensiones de 5 m. No se conserva en su totalidad, ya que, tanto el pavimento contemporáneo del edificio, (U.E.C 41), como la cimentación de hormigón de la entrada de la puerta, (U.E.C 48), han destruido por completo el recorrido de dicha conducción.



Tubería de San Telmo

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 20/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Período II: Contemporáneo (XIX/ XX)

Al llevar a cabo la ampliación el sondeo 1, registramos la canalización contemporánea del edificio, constatamos que queda adosada al pozo artesiano, por lo que se deduce que tuvo dos fases: la primera de captación de agua y la segunda de evacuación.



Canalización

Tras excavar las primeras capas del sondeo 1 (U.E.C 1 y U.E.C 2) documentamos primero, dos muros delimitadores del edificio contemporáneo, (U.E.C 3 y U.E.C 4), que presentan una fábrica de ladrillos trabado con mortero de cal. Al interior de dichos muros, hallamos un patio, el cual no se conserva en su totalidad y solo podemos constatar parte de un suelo de cantos (U.E.C 5) y asociado a este, un alcorque (U.E.C 6).

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 21/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Patio

Una vez replanteado el sondeo 2 y tras comenzar los trabajos, aparece la continuidad del patio y edificio antes vista en el sondeo 1. Se trata de muros delimitadores de mampuestos trabados con mortero de cal.



Muros delimitadores

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 22/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Por último, tras finalizar la excavación se protegen los restos arqueológicos con geotextil, además de una capa de arena y grava.



Tapamiento con geotextil



Tapamiento con geotextil

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: http://tarqueologia.com

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 23/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Capa de arena



Capa de grava

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 24/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Capa de grava



	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 25/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

8. CONCLUSIONES

Partiendo del conocimiento histórico que tenemos, tanto por las fuentes escritas como por los datos arqueológicos de esta zona de la ciudad, hemos de interpretar los restos documentados en los solares ubicados en Carrera de Capuchinos 14-16, como parte integrante de las factorías de tejares que ocupaban esta zona en época Moderna. La existencia en la colina de El Ejido de una excelente cantera para la extracción de arcillas propició el establecimiento en la zona de zonas industriales dedicadas a la manufactura de cerámica, principalmente materiales constructivos.

En base a los datos recabados en las fuentes documentales, para la etapa moderna, los alfares se ubican en la zona baja de El Ejido, tanto hacia su lado Este, ocupando toda la zona que se desarrolla entre calle Puerto Parejo y calle Lagunillas como hacia el Oeste, ocupando la zona de la Carrera de Capuchinos.



En intervenciones arqueológicas realizadas en el entorno de los solares que nos ocupan, se ha documentado la existencia de hornos dedicados a la elaboración de materiales de construcción¹, hasta en un número de cuatro en el solar que colinda al sur. En los solares que se localizan al norte, se documentó la existencia de un gran depósito de aguas y abundantes fosas colmatadas de desechos de alfar². En el caso

¹ RENTERO CLAROS, C.; SALADO ESCAÑO, J. B.; TEMPRANO URIBASTERRA, VERÓNICA; "Control arqueológico de movimientos de tierra en la parcela de carrera de capuchinos, núm. 6-12, Málaga". <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/handle/20.500.11947/27147>

² LORA HERNÁNDEZ, O.; "Control arqueológico de movimientos de tierras llevado a cabo en calle Carrera de Capuchinos nº 18-22 de Málaga". 2009 <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/handle/20.500.11947/5783>

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 26/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



de Carrera de Capuchinos 14-16, se ha podido documentar la existencia de un horno de grandes dimensiones, al igual que las fosas de extracción de arcilla y niveles de desecho resultantes de las labores alfareras allí desarrolladas. También se ha comprobado la existencia en estos solares, de un pozo artesiano de grandes dimensiones. En base a estos datos arqueológicos, unidos a las fuentes bibliográficas consultadas, se plantea la hipótesis de que, tanto los solares sites en Carrera de Capuchinos 14-16 como los colindantes³ (Carrera de Capuchinos 6-12 y Carrera de Capuchinos 18-22) formaron parte de un gran complejo alfarero, localizando las fosas de extracción de arcillas, el sistema de abastecimiento de agua y los hornos dedicados a la elaboración de los materiales de construcción y los pavimentos que marcan la cota de uso de este espacio industrial.

En los solares ubicados al norte, se documentó la existencia de un aljibe excavado en el nivel de arcillas estériles y construido en su interior con fábrica de ladrillo y mortero⁴. En este caso, se ha localizado un pozo de grandes dimensiones, que evidencian un uso industrial y no doméstico de esta infraestructura. Para el desarrollo de estas actividades alfareras, el abastecimiento de agua es fundamental, tanto para el modelado de las arcillas, como para la limpieza de la zona. La entidad de las estructuras hidráulicas documentadas demuestra que se trataría de una industria consolidada, con una importante necesidad de abastecimiento de agua.

Las zonas alfareras comparten una serie de características que se repiten en prácticamente todos los asentamientos industriales estudiados. En primer lugar, se trata de lugares próximos a la materia prima básica, es decir, la arcilla. También es muy importante la cercanía a cursos de agua, la ubicación en un relieve abierto y poco accidentado; y, sobre todo, la proximidad a un territorio con abundante vegetación donde abastecerse de combustible para los hornos. Es lógico que los alfares se hallen contiguos a puntos de agua y terrenos arcillosos, precisamente esta proximidad fue la que dio lugar a la implantación de este tipo de asentamientos. Este tipo de instalaciones se emplazaban relativamente alejadas del núcleo poblacional y en un espacio totalmente abierto, pues necesitan grandes superficies para ubicar los testares, donde retirar los desechos que producen, almacenar las materias primas y organizar los productos que allí se fabricaban. Todas estas características, las encontramos en la zona investigada.

En líneas generales, las ciudades históricas organizaban su espacio de manera que el impacto de la actividad productiva fuera el mínimo posible para la población, estableciendo para ello unas normas públicas de control de la actividad. El establecimiento de las tareas molestas en los exteriores de las ciudades y de los

³ LORA HERNÁNDEZ, O.; Op.Cit. 2009.

⁴ LORA HERNÁNDEZ, O.: Op. Cit. 2009.

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga

Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com

Web: <http://tarqueologia.com>

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 27/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





arrabales, es un proceso que ha quedado patente a través de los datos aportados por la arqueología malagueña.

Se puede rastrear a través del registro arqueológico, cómo las zonas dedicadas a estas tareas se van trasladando a zonas exteriores en función al crecimiento urbano. Para la fase romana, se ha documentado la existencia de estructuras relacionadas con las tareas alfareras en calle Madre de Dios⁵, zona cercana al núcleo urbano principal de la Málaga romana. Al igual que en otras zonas, el nivel geológico de este sector está determinado por la existencia de arcillas de una calidad óptima para el desarrollo de estas tareas.

De igual forma, en el solar anteriormente citado⁶, también se documentó la existencia de estructuras fornáceas fechadas en época medieval, datados en el siglo XI. En este momento, la ciudad de Málaga sufre una gran expansión bajo el gobierno de la Dinastía Hammudí, por ello, se plantea la hipótesis de que la construcción de la muralla y el crecimiento de la medina, obligaron al abandono de la tareas alfareras desarrolladas en calle Madre de Dios, trasladándose estas zonas industriales a áreas más alejadas del núcleo urbano, en este caso, al entorno cercano de calle Dos Aceras, Guerrero, Parras y Alta, donde también el nivel geológico está caracterizado por arcillas. Las intervenciones arqueológicas realizadas en este sector de la ciudad, aportan una cronología más tardía para los hornos allí documentados, del siglo XII en adelante.

Posteriormente, tras la conquista castellana de la ciudad medieval, con el progresivo crecimiento de la urbe, se observa como las áreas destinadas al desarrollo de estas tareas alfareras se vuelve a trasladar a zonas aún alejadas del núcleo urbano, estableciéndose para época moderna en el sector que nos ocupa, en la Carrera de Capuchinos-Alameda de Capuchinos, donde el terreno geológico sigue caracterizándose por la presencia de arcillas de buena calidad.

Esta factoría de materiales de construcción estuvo en uso durante el siglo XVI-XVIII. En esta última centuria, se llevaron a cabo importantes obras de acondicionamiento urbano y la eclosión de la Málaga conventual, con una gran proliferación de establecimientos religiosos de grandes dimensiones. Los solares intervenidos se localizan muy cercanos al Convento de Capuchinos, cuya edificación se llevó a cabo durante el siglo XVII. Es posible que es desde este punto, se abasteciera de materiales

⁵ CHACÓN MOHEDANO, C.; LORA HERNÁNDEZ, O.: "Resultados de la actividad arqueológica puntual desarrollada en los solares sitios en calle Madre de Dios 19-21. Conjunto Histórico de Málaga." <https://www.juntadeandalucia.es/cultura/tabula/simple-search?query=madre+de+dios+19-21> LORA HERNÁNDEZ, O.: "CAMT en los solares sitios en calle Madre de Dios 19-21" (Doc. Inédito, 2023).

⁶ LORA HERNÁNDEZ, O.: Op. Cit. 2009.
C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 28/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



latericios a la nueva edificación y que también fuera el motivo de la progresiva urbanización de Carrera de Capuchinos, que se convirtió en la vía de comunicación fundamental entre el convento capuchino y la ciudad.

Tras el abandono de esta zona industrial, parece que la zona pasó a ocuparse por amplias zonas de huertas, perteneciendo a la conocida como Huerta Alta⁷, pasando toda la actividad alfarera a concentrarse en la colina Este de El Ejido.

La siguiente fase detectada en el solar, está determinada por la presencia de un fragmento de la tubería perteneciente al Acueducto de San Telmo. Es sobradamente conocida la construcción de esta infraestructura hidráulica, fundamental para el abastecimiento de agua potable a la ciudad de Málaga, en 1782. Su trazado está perfectamente definido por la documentación bibliográfica y arqueológica. Fue documentado en los solares localizados al norte⁸ del que nos ocupa. Si atendemos a los planos que reflejan el desarrollo de esta tubería por la zona de Carrera de Capuchinos, vemos que cruza la parte oeste de los solares objeto de esta intervención⁹.

Se trata de una cañería formada por un canalón interior de cerámica, recubierto de una obra de muy buena calidad, realizada con ladrillo y mortero. Se encuentra a una profundidad muy superficial, lo que ha facilitado que su estructura se haya visto alterada por las construcciones posteriores. Se ha documentado en este solar un total de 5 metros de desarrollo longitudinal, afectada en varios puntos por la construcción del corralón existente hasta hace relativamente poco tiempo.

Contamos para comienzos del siglo XIX con un plano datado en 1805, de Onofre Rodríguez, en el que podemos apreciar que los solares que nos ocupan ya se encuentran urbanizados en esta fecha, siendo las primeras construcciones que se realizan en Carrera de Capuchinos, conservándose el resto de la zona como zona de huertas.

⁷ MUÑOZ MARTÍN, M.; "El crecimiento urbano malagueño en el siglo XIX. Historia de un cambio de ruta en la economía del suelo". Tomo I. Málaga, 2008, pág. 206.

⁸ LORA HERNÁNDEZ O.: Op. Cit. 2009.

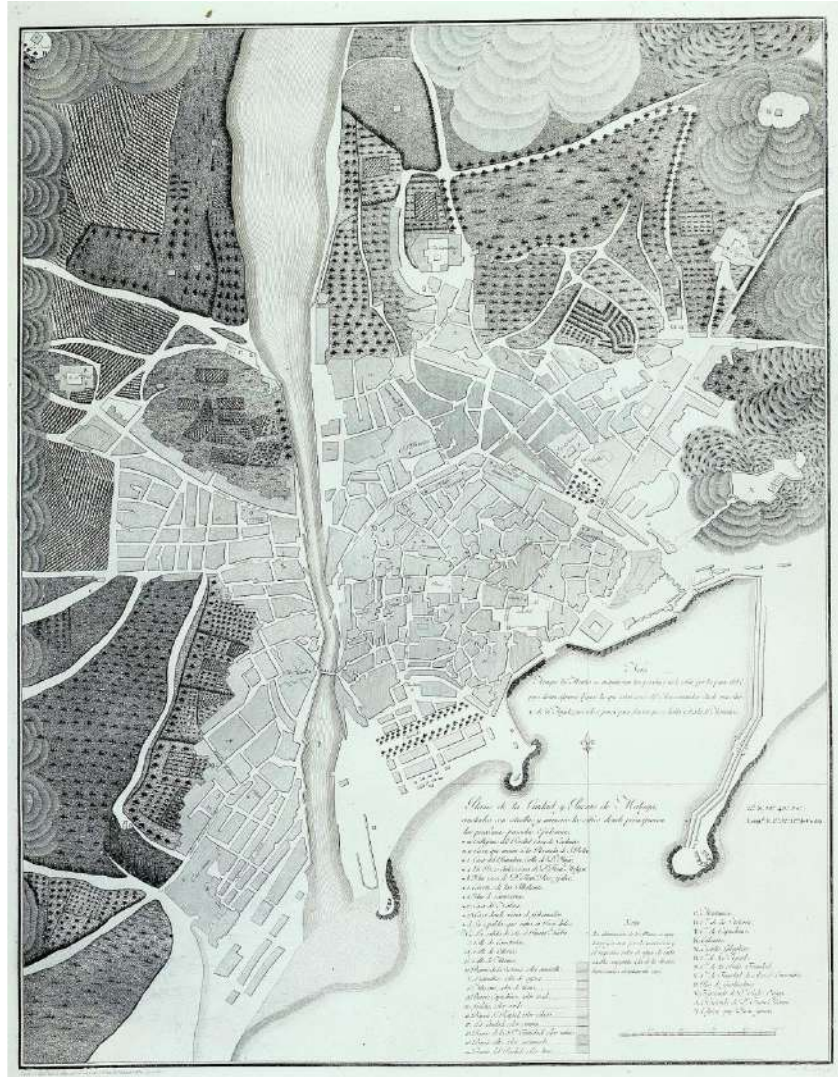
⁹ DAVO DÍAZ, P.J.: "El Acueducto de San Telmo". Excma. Diputación Provincial de Málaga, Málaga, 1986. Pág. 144, Fig. 12. Plano de la dirección de las cañerías y fuentes del Real Colegio de San Telmo en 1810

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga

Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com

Web: <http://tarqueologia.com>

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 29/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Plano 1805

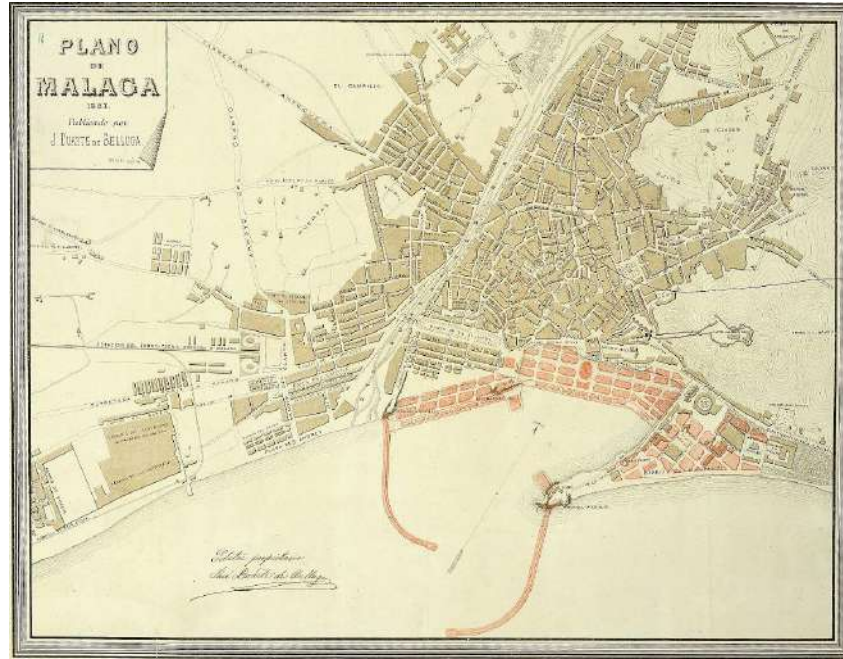
C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 30/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





En 1887, contamos con otro plano de J. Duarte de Belluga, en el que podemos apreciar que Carrera de Capuchinos ya se encuentra totalmente urbanizada.



Plano 1887

	LAURA ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 31/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



9. MEDIDAS CORRECTORAS

Debido a los resultados positivos de la actividad arqueológica, se ha procedido por un lado; a documentar los restos del tramo del Acueducto de San Telmo, el cual conlleva su protección total, y ha quedado soterrado, cubierto con geotextil, arena fina y grava.

En el espacio central y suroriental del solar, se ha documentado una infraestructura industrial asociada a un complejo fabril de hornos de cerámica y material constructivo, el cual se ha documentado de manera parcial conservándose en muy buenas condiciones. Además de un pozo y una red de estructuras asociadas a dependencias relacionadas con el horno y el pozo, las cuales conformaban un complejo estructural de carácter industrial.

Todas las estructuras han sido soterradas y quedarán protegidas, haciendo hincapié en la necesidad de proteger el horno y conservarlo, además del pozo y las demás estructuras relacionadas.

Debido a la no existencia aún de proyecto de obra claro, sería adecuado la contemplación de la integración del horno, de manera que se pudiera dar un sentido de puesta en valor al complejo industrial documentado.

De no contemplarse la integración, deberá protegerse el subsuelo del solar, condicionando toda actuación a un control arqueológico de movimiento de tierras, para proteger el patrimonio arqueológico documentado en esta actividad arqueológica.

10. ANEXO: INVENTARIO DE UNIDADES ESTATIGRÁFICAS.

Nº	DESCRIPCIÓN	COTA SUPERIOR	COTA INFERIOR	CRONOLOGÍA
1	Capa de chinos	31.78	31.74	Época Contemporáneo
2	Tierra grisácea, con restos de material de construcción y cerámica moderna.	30.94	30.86	Época Contemporáneo
3	Muro de mampostería trabada con mortero	31,57	31,47	Época Contemporánea
4	Muro con fábrica de ladrillos	30.87	---	Época Contemporánea
5	Patio contemporáneo	31,55	31,54	Época Contemporánea

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 32/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





6	Alcorque	31.60	31.54	Época Contemporánea
7	Muro	31,06	31,13	Época Contemporánea
8	Muro	31,06	31,13	Época Contemporánea
9	Escalón a sardiné perteneciente al patio	31,6	31,54	Época Contemporánea
10	Material constructivo contemporáneo	31.54	31,13	Contemporánea
11	Foso de inserción del muro	RELLENO	30.21	Época
12	Suelo contemporáneo	31,54	31,13	Época Contemporánea
13	Sobre UE 3, pilar de ladrillos	30.06	---	Época Contemporánea
14	Junto a UE 13 y sobre UE 3, escalón a sardiné	29,66	29,96	Época Contemporánea
15	Bajo UE 14 y apoyando en UE 3, muro de cierre del patio, compuesto por una sola hilada de ladrillos	29,66	29,87	Época Contemporánea
16	Frente a UE 3 y adosado a UE 15, muro de ladrillos	29,66	29,89	Época Contemporánea
17	Entre UE 16 y UE 3, muro de ladrillos	---	29,82	Época
18	Adosado a UE 15, suelo contemporáneo	29.66	---	Época Contemporánea
19	Bajo UE 5, tierra de tonalidad grisácea	31.43	31.26	Época Contemporánea
20	Bajo UE 19, tierra rojiza y verdosa, con restos de ladrillos rubefactados. Queda afectado por UE 3	31.26	31.23	Época Moderna
21	Bajo UE 20, primer pavimento de cal	31.23	30.98	Época Moderna
22	Asociado a UE 21 y bajo UE 4, estructura de mampostería trabada con mortero y enfoscada.	31.12	----	Época Moderna
23	Al este de UE 22 fosa que rompe a UE 21	30.98	30.57	Época
24	Interior de la fosa, se encontraba colmatada por material constructivo, conchas y cerámica	30.98	30.06	Época Moderna
25	Bajo UE 12 mortero con restos de chinós	31.13	30.95	Época
26	Bajo UE 25, tierra arcillosa y rojiza afectada por la inserción de varias estructuras	30.95	----	Época

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 33/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





Nº	DESCRIPCIÓN	COTA SUPERIOR	COTA INFERIOR	CRONOLOGÍA
27	Bajo UEES 25 y 26, canalización contemporánea	30.95	30.52	Época Contemporánea
28	Bajo UE 26 junto a UE27, pilar	31	---	Época Moderna
29	Bajo UE 5, tierra arcillosa de tonalidad verdosa	30.60	30.54	Época
30	Bajo UUEE 9 y 26, alineación de mampuestos	31.03		Época
31	Bajo UE 21, tierra arcillosa con tonalidad verdosas y ladrillos apisonados	30.98	28.80	Época Moderna
32	Amortizado por UE 31, segundo pavimento de cal. Se aprecian reparaciones y afecciones. Queda roto por la inserción de UUEE 30, 27 Y 28	30.28	----	Época Moderna
33	Junto a UUEE 16 Y 17, canalización contemporánea	32.13	30.15	Época Contemporánea
34	Relacionada a UE 33, arqueta contemporánea	29.91	---	Época Contemporáneo
35	Foso de inserción de UE 15	29.87	31.42	Época
36	Bajo UE 29, tierra arcillosa con abundante material constructivo y mortero disgregado	30.54	30.48	Época
37	Bajo UE 36 tierra arcillosa muy limpia	30.48	30.26	Época
38	Amortizada por UE 37, estructura de ladrillo	30.26	30.16	Época Moderna
39	Bajo UE 37, tierra de tonalidad más oscura, arenosa y con restos de ceniza	30.16	30.28	Época Moderna
40	Amortizada por UE 29 y excavada en UE 39, atañor en vertical con mortero al exterior y piedras.	30.28	29.96	Época Moderna
41	Bajo UE 1 al N de la entrada suelo contemporáneo	---	29.86	Época Contemporánea
42	Tubería de saneamiento contemporáneo, con un atañor al interior y fábrica de ladrillo trabado con mortero.	30.10	30.01	Época Contemporánea
43	Tubería de hormigón que rompe a UE 42	30	29.05	Época Contemporánea

C/Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo. C.P. 29007 Málaga
Teléfono 952 28 06 04 Fax 951 98 74 98 Email tarqueologia.tecnicos@gmail.com
Web: <http://tarqueologia.com>

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 34/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



44	Al Sur, cimentación de ladrillo con mortero que queda adosada a UE 45	30.13	---	Época Contemporánea
45	Muro de ladrillo trabado con mortero, se encuentra roto por UE 43	30.13	---	Época Contemporánea
46	Tubería contemporánea que rompe a UE 42	29.51	29.29	Época Contemporánea
47	Tramo entubado del Acueducto de San Telmo, queda rota por UUEE 44 Y 48	29.35	29.32	Época Moderna
48	Cimentación de la puerta del solar	---	---	Época Contemporánea
49	Suelo contemporáneo	30.38	30.33	Época Contemporánea
50	Bajo UE 5, tierra más oscura, suelta y con pocos restos de cerámica	31,54	---	Época Moderna
51	Bajo UE 49 pozo de grandes dimensiones, con una fábrica de ladrillos trabados con mortero	13.17	30.11	Época Moderna
52	Relacionado con UE 51 y atravesando el solar por la zona del centro, muro de mampuestos trabado con mortero	33.22/ 29.75/29.36	29.56/29.56	Época Moderna
53	Bajo UUEE 12 y 49 tierra arcillosa, amarillenta, con restos de cal y carbón, que colmata a UUEE 52 y 53	30.24	---	Época
54	Bajo UE 49 y al Oeste de UE 51, tierra gris, muy arenosa y con muchos desechos (ladrillos, escoria etc.)	30.33	---	Época Moderna
55	Al Sur de UE 4 y bajo UE 2, tierra rojiza con restos de carbón	30.37	---	Época
56	Bajo UE 55 y al Sureste, pilar con ladrillos en su parte superior	30.01	29.84	Época Moderna
57	Al Sureste de UE 56, horno con línea de ladrillos rubefactados	30.44	---	Época Moderna
58	Al oeste de UE 51, foso de inserción del pozo	30.29	---	Época Moderna
59	Colmatación interior de UE 57	30.52	---	Época Moderna
60	Bajo UE 53 y colmatando a UUEE 52 y 51, tierra de coloración marróncea, con material cerámico y abundantes restos de escoria	29.85	29.64	Época Moderna

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 35/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



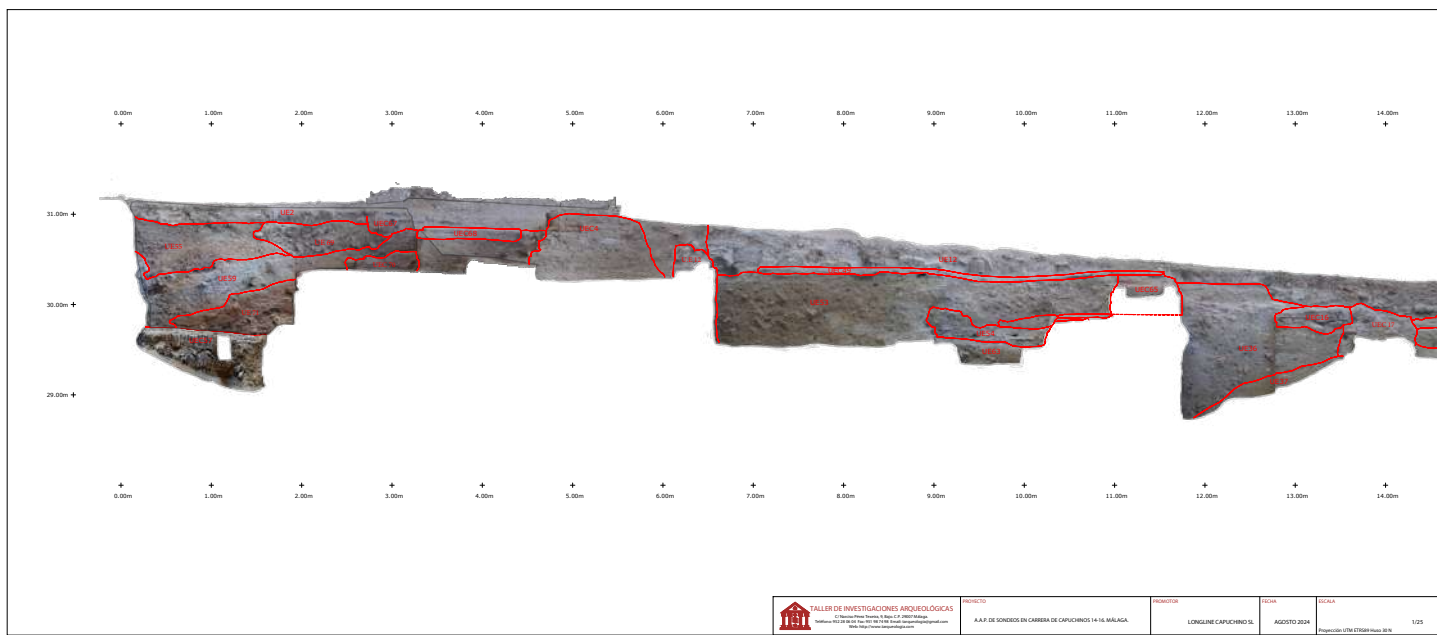


61	Bajo UE 60 y entre UUEE 52 y 51, nivel de pavimento de ceniza apisonada.	29.64	---	Época Moderna
62	Reparo de UE 22	30.49	31.23	Época Moderna
63	Geológico	30.51	---	
64	Pilar	29.55	---	Época Moderna
65	Arqueta	3.18	29.85	Época Contemporánea
66	Pilar	29.98	29.78	Época Moderna
67	Escalón a sardinel	30.93	30.80	Época Contemporánea
68	Muro de ladrillos de doble hilada	30.82	30.70	Época Contemporánea
69	Tierra grisácea, arenosa y con muchos desechos (ladrillos, etc.)	30.86	30.52	Época Contemporánea
70	Posible línea de mampuestos	---	---	Época Moderna
71	Relleno arcilloso de tonalidad rojiza	---	30.44	Época Moderna

10. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

LAURA ORTEGA AVILA		25/08/2024 17:35	PÁGINA 36/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCO	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	





 TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS <small>© Taller de Investigaciones Arqueológicas C/ San Juan, 10 - 29014 Málaga Teléfono: 952 01 01 00 - Fax: 952 01 01 01 Web: www.tallerdeinvestigaciones.com</small>	PROYECTO A.A.P. DE SONEDOS EN CARRERA DE CAPUCHINOS 14 16, MÁLAGA.	PROYECTOR LONGUINE CAPUCHINO S.L.	FECHA AGOSTO 2024	ESCALA Proporción 1/50 (Escala actual 1/50)	1/21
--	--	---	-----------------------------	---	------

	Laura ORTEGA AVILA	25/08/2024 17:35	PÁGINA 37/40
VERIFICACIÓN	PEGVEU8QU35E34M3ZEBBLYQZJ9ZKCQ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			





TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS C/ Nerisio Pérez Torrens 4, Bldg. C2 29007 Málaga. Teléfono: 952 28 00 00. Email: info@taller-arqueologicas.com Web: http://www.taller-arqueologicas.com	PROYECTO A.A.P. DE SONEDOS EN CARREERA DE CAPUCHINOS 14-16, MÁLAGA	PROMOTOR LONGLINE CAPUCHINO SL	FECHA AGOSTO 2024	ESCALA 1/1000 Proyección UTM ETRS89 Hueso 30 N	PLANO 1	SITUACIÓN HOJA 1 DE 1



Depósito documentado en los solares y tubería del Acueducto de San Telmo.

PROYECTO DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA
CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS
EN LOS SOLARES SITOS EN CARRERA DE CAPUCHINOS,
18-22.
(MÁLAGA).

Equipo técnico de Taller de Investigaciones Arqueológicas



Taller de
Investigaciones
Arqueológicas



ÍNDICE

1.	Ficha Técnica.	3
2.	Justificación de la Actividad Arqueológica. Apartado Legal.	4
3.	Delimitación del ámbito de actuación y afecciones.	6
4.	Contexto Histórico. Evaluación del potencial arqueológico del sector.	9
5.	Objetivos de la Actividad Arqueológica.	13
6.	Metodología, Sistema de Registro y Proceso de Intervención.	14
7.	Medidas Correctoras y de Conservación preventiva.	16
8.	Presupuesto.	18
9.	Anexo documental.	
	Declaración responsable	
	Declaración relativa al 20% destinado a Conservación y Restauración	19
	Adhesión al Plan de Seguridad y Salud Laboral	
	Copia del Seguro de responsabilidad civil	
	Copia del Seguro de accidentes	
10.	Documentación planimétrica.	23



1. FICHA TÉCNICA

Tipo: A.A. Preventiva Modalidad: Control de Movimientos de Tierras
Denominación: Construcción de Hotel de Cuatro Estrellas en los solares sitios en calle Carrera de Capuchinos 18-22
T.M.: Málaga Provincia: Málaga
Promotor: Petrocid S.L.

Equipo de Investigación:

Arqueóloga directora:

Olga Lora Hernández | Arqueóloga

Técnicas/o Arqueólogas/o:

Ana Arancibia Román Arqueóloga

M^a Isabel Cisneros García Arqueóloga

José Mayorga Mayorga Arqueólogo

Ana Arcas Barranquero Arqueóloga

Cristina Chacón Mohedano Arqueóloga

Ana Espinar Cappa Arqueóloga

Cristina Martínez Ruíz Arqueóloga

Juan Manuel Gutiérrez Andrades Arqueólogo

Daniel García Sánchez Arqueólogo

Patricia Mogaburo Ayala Arqueóloga

Lucio Durán Podadera Arqueólogo

Javier Sánchez Pérez Arqueólogo

Delineación arqueológica/topografía

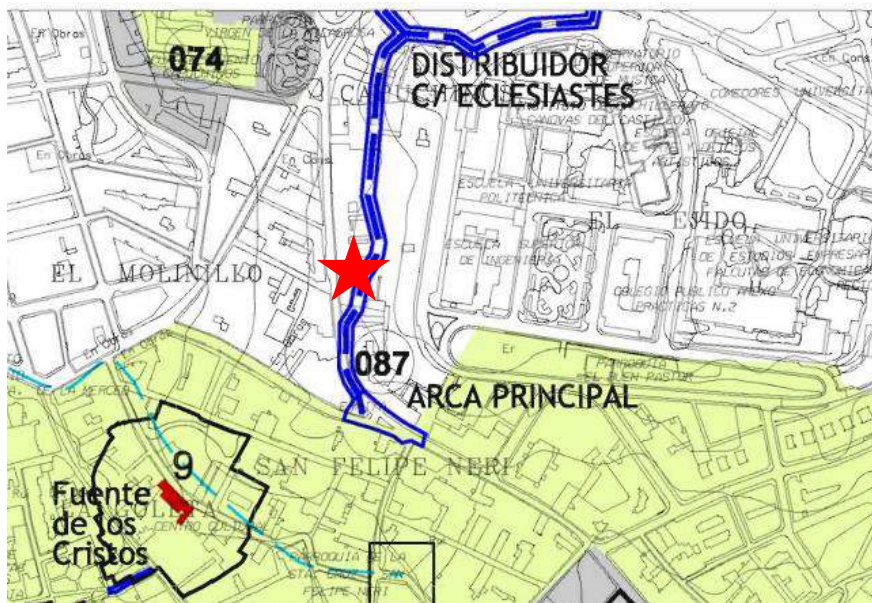
Carolina Perdiguero Ayala.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA. APARTADO LEGAL.

El presente proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva se redacta a petición del promotor Petrocid S.L., ante la existencia de un proyecto arquitectónico de construcción de un edificio de nueva planta sito en los nº s 18, 20 y 22 de la calle Carrera de Capuchinos.

La actividad arqueológica propuesta se justifica en cumplimiento de la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía, ateniéndonos al Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y a las modificaciones propuestas por la Ley 7/2011 y Decreto 379/2011 de 30 de diciembre por el que se rectifican algunos artículos de este.

A nivel municipal, la legislación está regida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente en Julio de 2011, y concretamente en el Capítulo 2: Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, donde se determina en el Artículo 10.2.3. "Obligatoriedad. Las intervenciones constructivas, [...] vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación".



Localización de los solares a intervenir.

Plano P. 1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación, Arqueología y Edificación

Se ve afectada por el paso del Acueducto de San Telmo, declarado BIC. por Decreto 64/2009 de 17 de marzo, "por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, el complejo hidráulico del Acueducto de San Telmo". El PGOU recoge la figura del Acueducto en la ficha número 87.



Situación del solar. PEPRI CENTRO.

Al encontrarse en una zona con protección arqueológica y contemplarse en el proyecto de obra la edificación de dos plantas de sótano, fue necesaria la ejecución de una actividad arqueológica previa, llevada a cabo en el año 2009¹ (EXPT. 75/09). Esta fue positiva desde el punto de vista arqueológicos, documentándose un tramo de tubería perteneciente al Acueducto de San Telmo y un depósito destinado al almacenamiento y distribución de agua.

El rebaje proyectado para la ejecución de este edificio era de 7 metros bajo el nivel de la rasante de calle, por ello, la afección contemplada era total.

En la Resolución a la Memoria Preliminar (11/diciembre/2009) se resolvió lo siguiente:

- PRIMERO: DISPONER LA CONSERVACIÓN de todas las estructuras aparecidas, para lo cual, deberá presentarse ante esta Delegación copia de las planimetrías del proyecto de ejecución, debidamente visadas por el Colegio de Arquitectos de Málaga, presentando plantas y secciones acotadas en las que se incluyan las estructuras arqueológicas y los sistemas de cimentación modificados de manera que no se vean afectadas las mismas.
- SEGUNDO: DISPONER la realización de un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras, a ejecutar directamente en la fase de ejecución material de la obra.

Dado que está generada por un proyecto de obra que se encuentra condicionada por el Planeamiento de Málaga (PGOU) y a la existencia de la Resolución anteriormente mencionada, la actividad arqueológica a realizar se encuentra enmarcada dentro de la denominada como Actividad Arqueológica Preventiva (Art.5.2 Decreto 168/2003): "La actividad arqueológica preventiva, es la que deba realizarse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero".

¹ LORA HERNÁNDEZ, O.: "Memoria Final de la AAP de CAMT en los solares de Carrera de Capuchinos 18-22". Doc. Administrativo inédito.



Dentro de esta modalidad, se plantea la realización de un Control de Movimientos de Tierra. Dicha modalidad se proyecta en los términos del art. 3.C del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía aprobado por el Decreto 168/2003, de 17 de junio.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE OBRA.

El solar objeto de esta intervención comprende tres parcelas de calle Carrera de Capuchinos, comprendiendo los números 18-20 y 22. Tiene una superficie aproximada de 1.106 m². La alineación establecida por el planeamiento vigente coincide con el límite del solar, por lo que no se cede ninguna superficie al vial público. Tiene una forma poligonal, rectangular.

La orientación este-oeste de la parcela corresponde aproximadamente con el eje longitudinal de la misma y la topografía del solar es prácticamente plana, con una leve inclinación hacia la Carrera de Capuchinos.

Al norte linda con C/ Carrera de Capuchinos nº 24, al Sur con Carrera de Capuchinos nº16, al este con Medianera de edificios de C/ San Martín y al oeste con C/ Carrera de Capuchinos.

La referencia catastral del solar es 3258137UF7635N, perteneciendo a la manzana 32581.

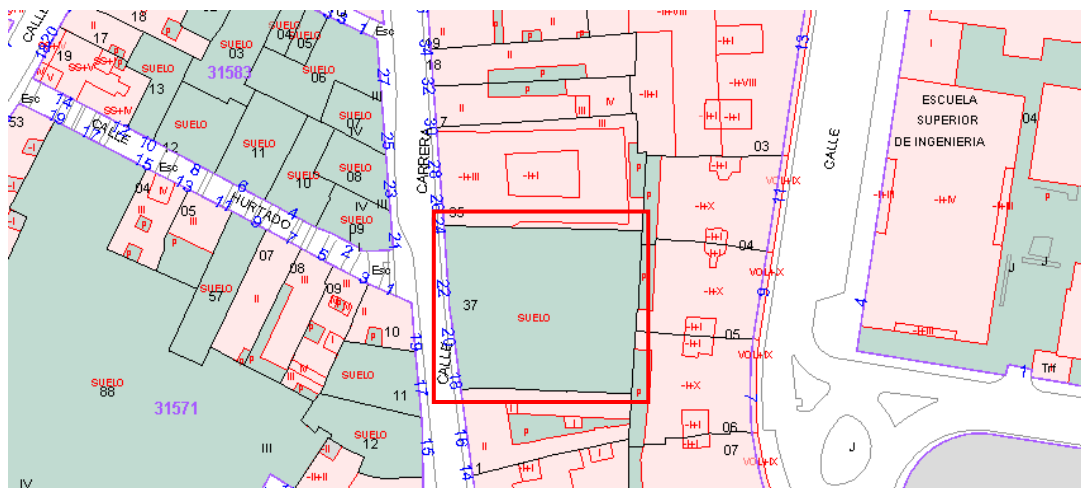


Imagen tomada de la Oficina Virtual del Catastro.

El Proyecto de Ejecución contempla la reforma del Proyecto Básico para Edificio de 23 viviendas, 24 estudios, y 54 plazas de aparcamiento, para pasar de una configuración de edificio de viviendas a una configuración de Hotel. El proyecto reformado, consiste sustancialmente en implantar dentro de la misma finca una configuración de Hotel de 4* con una dotación de 67 habitaciones y dos plantas de sótano destinadas a aparcamientos y espacios auxiliares.

En las plantas de sótano-1 y sótano-2, se disponen un total de 41 plazas de aparcamiento, así como un salón y locales auxiliares a la actividad de Hotel. El acceso de vehículos a las plantas de aparcamiento se mantiene con respecto al proyecto original, desde la c/ Carrera de Capuchinos, mediante rampas.



Al objeto de dotar de iluminación y ventilación natural a las estancias, el edificio se orada con 5 patios que desde planta baja a planta segunda dan servicio a las habitaciones, locales y pasillo transversal. Uno de los patios se hace coincidir con la posición del aljibe existente en la parcela para su puesta en valor.

AFECCIONES PREVISTAS EN EL PROYECTO DE OBRAS. (extractado literalmente del Proyecto de Ejecución).

MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

La cimentación del edificio se realizará mediante losa de cimentación de hormigón armado, y pantallas estancas de hormigón armado, según las especificaciones relativas a materiales y dimensiones detalladas en la correspondiente documentación gráfica del proyecto de ejecución.

Las pantallas deberán ir ancladas al firme existente en el terreno, de manera que garantice la estanqueidad. Se arriostrarán debidamente para soportar los empujes de las edificaciones colindantes.

Bajo la losa de cimentación de hormigón armado se colocará una capa de enchado de piedra que evite la ascensión del agua por capilaridad. A continuación, una lámina de polietileno de alta densidad para impermeabilización y una lámina de bentonita de sodio con sus capas de mortero de protección correspondientes, y finalmente una capa de hormigón de limpieza de al menos 10 cm de espesor.

Para ello, se prevé el vaciado total del solar, desde una cota media establecida para la calle en 28'50 m.s.n.m. El fondo de excavación está previsto a la cota 20'41 m.s.n.m. Por lo tanto, el rebaje estimado para la construcción de las dos plantas de aparcamiento es de 8 metros.

En el Proyecto de Ejecución del futuro hotel, se incluye el ANEJO N°6, dedicado a las actividades arqueológicas a desarrollar con el objetivo de conservar e integrar los restos arqueológicos en la construcción proyectada.

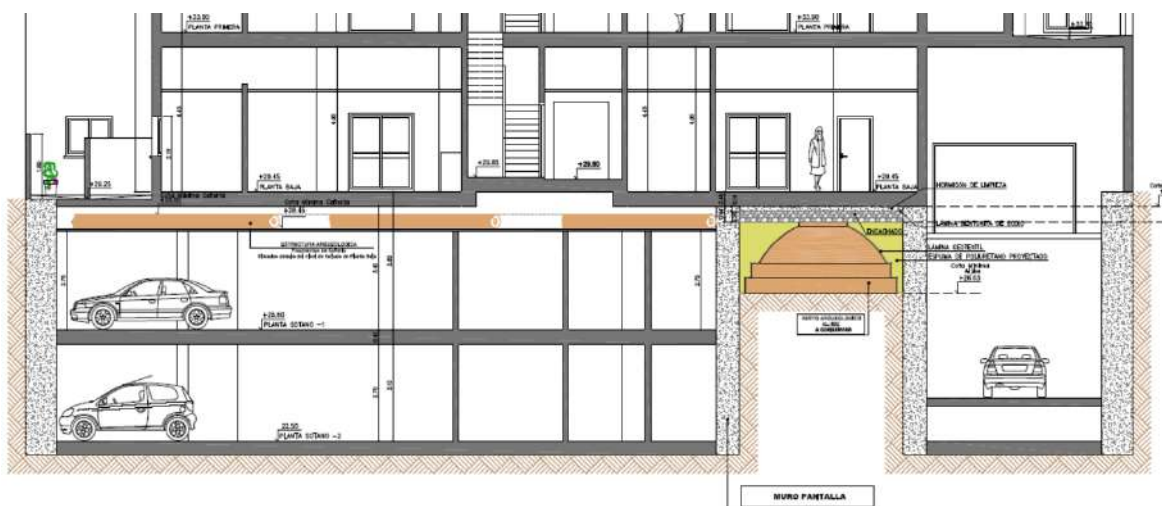
El proyecto cuenta con el INFORME FAVORABLE DE DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA A LA PROPUESTA DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS EN PROYECTO DE EDIFICIO DE 47 VIVIENDAS, 54 APARCAMIENTOS Y TRASTEROS.

Para la conservación de las estructuras existentes en el solar, se contemplan las siguientes actuaciones en el proyecto arquitectónico:

- *Se conserva íntegramente, in situ, la primera estructura denominada "aljibe". La cimentación del edificio se realizará con pantallas perimetrales de hormigón armado, hasta la profundidad que se indique en el proyecto de ejecución y según el estudio geotécnico ya redactado. Se proyectan también alrededor del aljibe*

pantallas de hormigón armado de tal manera que dicho aljibe quede aislado del edificio proyectado, según se refleja en los planos de plantas y secciones aportados a la presente propuesta. La cimentación será una losa de hormigón armado, donde dicha losa cimentará también al edificio a la cota de planta baja, una vez superada la cota superior del aljibe. Todo ello con las medidas de protección adecuadas que a continuación se especificarán. En consecuencia, dicha estructura "aljibe" se conserva íntegramente "in situ".

- *Con relación a la segunda estructura encontrada, nos referimos a varios trozos de una cañería del Acueducto de San Telmo, según se describe en los planos aportados y en la memoria preliminar arqueológica. Dado que su localización superficial ha propiciado que se encuentre partido, alterado y, en unos casos, perdido, se propone recuperarlos incluso con su recubrimiento de ladrillo y mortero, conservarlos con las medidas de protección adecuadas, e integrarlos en el edificio proyectado, embutido en una viga de hormigón armado, justo debajo del forjado de planta baja, exactamente en la misma ubicación topográfica en planta y en profundidad donde se encuentran actualmente, y todo ello según se especifica en los planos de plantas y secciones aportadas en esta propuesta.*



Detalle de la sección del sótano. Planos Anejo 6.



Detalle de la planta sótano 1. Planos Anejo 6.



4. CONTEXTO HISTÓRICO. EVALUACIÓN DEL POTENCIAL ARQUEOLÓGICO DEL SECTOR

El sector de la ciudad que nos ocupa para la ejecución del presente proyecto forma parte desde al menos época musulmana de la configuración urbana de la ciudad.

Este sector de la ciudad queda comprendido en las inmediaciones de uno de los arrabales que conformaban la ciudad islámica, el conocido como arrabal de Fontanella. Las actividades arqueológicas llevadas a cabo en esta zona se han centrado en calle Ollerías y sectores inmediatos a la misma. Las intervenciones han aportado luz sobre las actividades realizadas en esta zona, quedando claro que este arrabal tenía un carácter básicamente industrial, dedicado fundamentalmente a actividades alfareras. Estas actividades artesanales continuaron tras la conquista de la ciudad por parte de los RR.CC., ya que en este sector también se han documentado hornos pertenecientes a los siglos XVI y XVII.

Los límites de este arrabal son un poco difusos, sin que en la actualidad conozcamos exactamente su extensión. Las fuentes históricas hacen referencia a los arrabales de la ciudad como espacios definidos y configurados como pequeñas ciudades en su interior. De hecho, se cita la existencia de un recinto amurallado entorno a este arrabal. El recorrido de este recinto murado no ha sido constatado por las intervenciones arqueológicas. Guillén Robles propone un trazado para este recinto, *“que una muralla salía de la Puerta de Granada y corriéndose hacia el Molinillo y la Goleta venía á dar en Puerta Nueva; buena prueba de ello és el nombre de Postigo de Juan Boyero que lleva una calleja cerca de éste circuito”*².

Como hemos mencionado, no existe constancia arqueológica de la existencia de este amurallamiento, pero si atendemos a este trazado hipotético, la zona que ocupa la presente intervención queda fuera del arrabal propiamente dicho, aunque en sus inmediaciones. Por ello no podemos descartar la existencia de niveles arqueológicos adscritos a época árabe.

Hemos de tener en cuenta que esta calle también se encuentra en las inmediaciones de El Ejido, área ubicada extramuros de la ciudad, de terrenos baldíos y destinada al establecimiento de eras y zona de agrupación de los ganados. En El Ejido, se han localizado restos de diversas épocas, desde época romana hasta época moderna, sirviendo durante la fase musulmana como zona de enterramientos y en época moderna como área de establecimiento de alfares, así como de acopio de arcillas, muy abundantes en esta zona.

No es hasta el siglo XVII cuando esta franja entra a formar parte de la fisionomía de la ciudad, con la fundación del convento de los Capuchinos en 1619 que, en esta época, establecía el límite norte de esta zona. Entorno a los asentamientos religiosos fundados en la ciudad desde la conquista cristiana, se fue estableciendo la población y de esta

² ROBLES, G.; “Málaga musulmana”. Parte segunda. Capítulo II, pág. 471. Edit. Arguval, 1984.



manera comenzó a configurarse la ciudad en una zona que hasta el momento no estaba, al menos, intensamente poblada. Este fue el caso del convento de los Capuchinos, a partir del cual se creó la plaza que recibe el mismo nombre y todas las calles aledañas. En este contexto hemos de emplazar el trazado de la calle Carrera de Capuchinos, unos de los viales principales de acceso a la ciudad desde esta zona y también una de las salidas naturales de la ciudad hacía Casabermeja o Granada, a través de los Montes. Podemos apreciar en el plano de Carrión de Mula de 1791, la Carrera de Capuchinos ya se encuentra trazada.

Pero si un hito tanto histórico como arquitectónico ocupa esta área de la ciudad, es la existencia en esta calle de restos del Acueducto de San Telmo. Hemos de contextualizar la construcción de este acueducto durante el siglo XVIII. Se trata de una de las obras más serias acometidas para resolver uno de los principales problemas de Málaga desde época antigua, el abastecimiento de aguas potables al casco urbano.

Según las fuentes históricas consultadas, este problema se remonta ya a época romana, ya que Idelfonso Marzo nos aporta en su obra el dato de que en esta época el abastecimiento de agua de la ciudad se realizaba desde la conocida como Fuente del Rey, sita en el término municipal de Churriana³.

Durante la fase musulmana de la ciudad, el abastecimiento hidráulico se realizaba fundamentalmente mediante pozos, los conocidos como pozos dulces”, hecho del cual todavía conservamos constancia en el viario actual de la ciudad. Tras el establecimiento de la población cristiana, continuaron explotándose estos pozos, aunque su abastecimiento no era suficiente para el consumo de una población en continuo crecimiento.

Tras la conquista, asistimos a los primeros intentos de dotar a la ciudad de un abastecimiento hidráulico organizado y efectivo. Asistimos a la puesta en funcionamiento de los arroyos de la Culebra y del Almendral del Rey, aunque no fueron suficientes para las necesidades de la ciudad. Durante el siglo XVI también se intenta la traída de aguas desde el arroyo de los Ángeles siendo también insuficiente. A esto hemos de unir que el urbanismo de la ciudad, puramente musulmán y encerrado dentro de la muralla, no facilitaba la construcción de infraestructuras para el correcto abastecimiento, y al mismo tiempo, dificultaba las condiciones higiénicas y sanitarias de la ciudad.

Durante el siglo XVIII, asistimos al mayor proyecto de traída de aguas a la ciudad, la construcción del Acueducto del Rey, que pretendía traer agua a la ciudad desde la Fuente del Rey. Pero esta obra nunca llegó a buen puerto.

De esta forma, durante el mismo siglo, comenzaron las obras del conocido como Acueducto de San Telmo y objeto principal de este proyecto. Las obras propiamente dichas dieron comienzo en 1782, dándose por finalizadas en 1784. Esta importante obra fue auspiciada por el Obispo Molina Lario y llevada a cabo por el arquitecto José Martín de Aldehuela. El proyecto fue aprobado por Carlos III por Real Orden el 21 de septiembre

³ MARZO, I.; “Historia de Málaga y su provincia”. Tomo II. Málaga, 1851, pág. 13.



de 1782. Las obras del acueducto sufrieron un parón a consecuencia de la muerte del Obispo Molina Lario en 1783 pero las obras se reanudaron ese mismo año.

El acueducto se dio por inaugurado el 7 de septiembre de 1784, pero las obras no se encontraban totalmente finalizadas. En esta fecha, llegaron las aguas hasta el arca principal de calle Refino. A lo largo de 1785, las aguas suministradas por el acueducto llegaron a diversos puntos de la ciudad, como la Plaza de la Merced, Palacio Episcopal, Puerta de la Caba o la Plaza Mayor⁴.

A lo largo del trazado del acueducto se jalonaban diversos molinos, de los cuales aún se conservan algunos restos emergentes en la ciudad, así como diversas fuentes, puntos de abastecimientos fundamentales para la población. Ejemplo de estas fuentes son las conservadas en la Plaza de Olletas o en la Plaza de los Cristos.

El trazado de este acueducto contaba con casi 11 km de trazado longitudinal. Una primera parte del mismo se considera rural, desde el punto de captación hasta los terrenos del psiquiátrico San José. Desde este punto, su trazado es urbano, hasta llegar al arca principal de calle Refino. El recorrido del acueducto es bastante irregular, salvando las dificultades topográficas del terreno.

Partía desde el lugar conocido como el "Molino del Inca", sobre el actual Pantano del Agujero, tomando el agua del río Guadalmedina. Para salvar de los diversos desniveles y arroyos que cruza a lo largo de su trazado, el acueducto contaba con hasta 30 puentes, mucho de ellos no visibles en la actualidad por diversos motivos. Entre los grandes puentes que salvan estos arroyos, hemos de destacar el del Arroyo Humaina y el ubicado sobre Arroyo Hondo. Tras recorrer toda esta zona, discurre junto al hospital psiquiátrico San José y se interna en el casco urbano por la zona de Jardín de Málaga. El trazado continúa hasta el Arroyo Quintana, en el que encontramos uno de los mayores puentes de su desarrollo, conocido coloquialmente como "Puente de los 11 ojos". Desde este punto continúa por la barriada de Santa Teresa, Cortijillo Bazán, los Cipreses y Mangas Verdes hasta llegar a los arroyos Melero y Aceiteros.

A partir de este punto, el acueducto discurre por el conocido barrio de Capuchinos, llegando hasta el arca principal aún conservada en la confluencia de calle Refino, Postigos y Carrera de Capuchinos. Este punto se considera la finalización del acueducto propiamente dicho y desde aquí, el agua se distribuía al casco urbano mediante canalizaciones normalmente soterradas, que abastecían a las diversas fuentes distribuidas por la ciudad.

En la actualidad se están llevando a cabo diversas intervenciones cuyo objetivo principal es recuperar y consolidar los restos emergentes del Acueducto de San Telmo. Recientemente, el Acueducto de San Telmo ha sido declarado BIC,⁵

En cuanto a las actividades arqueológicas llevadas a cabo en la Carrera de Capuchinos, todas han resultado negativas desde el punto de vista de la localización del trazado del

⁴ http://www.ciudadjardinmalaga.es/acueducto_css.htm

⁵ BOJA Nº 68, 08-04-2009, Pág. 69-79.



acueducto. En los números 42-50 se llevó a cabo una intervención arqueológica negativa⁶. En el número 52 de la calle, se localizó una estructura abovedada realizada a base de ladrillos, de 14 metros de longitud, pero que, dadas sus características, no fue interpretado como perteneciente a acueducto por parte del equipo de investigación.⁷

En la intervención llevada a cabo en los números 6-12 de la Carrera de Capuchinos⁸, no se localizaron restos relacionados con el complejo hidráulico del acueducto, aunque la actividad sí fue positiva desde el punto de vista arqueológico. Durante el control de movimientos de tierras se localizaron hasta cuatro hornos cerámicos. Sólo se pudo documentar correctamente un de ellos, ya que los restantes quedaban bajo las medianerías de calle San Millán. El que sí pudo verse tanto en alzado como en planta, presentaba una planta cuadrada, sin que se conservaran restos de la parrilla, localizándose solamente el alzado de la cámara de combustión y el praefurnium. La estructura de horno se encontraba excavada en las arcillas que forma el nivel geológico de la zona. Sus excavadores datan este horno en época moderna.

Así mismo y aunque bastante más alejado del solar objeto de esta actividad, en otra intervención realizada en las inmediaciones, Alameda de Capuchinos 14-20⁹, se localizaron dos hornos también dedicados a las producciones alfareras, así como los testares de desecho de los mismos.

BIBLIOGRAFÍA.

- CAMACHO, R.; "Guía histórico-artística de Málaga". Edit. Arguval, Málaga, 1997.
- DAVO DÍAZ, P.J.; "El Acueducto de San Telmo". Editado por la Excm. Diputación Provincial de Málaga, Málaga, 1986.
- ESTRADA CASTRO, J.; "La Divina Pastora y el barrio de Capuchinos", Málaga, 1972.
- GUILLÉN ROBLES, F.; "Málaga musulmana", Tomo II. Edit Arguval, Málaga, 1984.
- MARZO, I.; "Historia de Málaga y su provincia". Tomo II. Málaga, 1851, pág. 13.
- VV.AA.; "Málaga y Al-Andalus: el desarrollo urbano". Temas Monográficos. Revista Mainake. Servicio de Publicaciones de la Diputación de Málaga, Málaga, 2003.
- http://www.ciudadjardinmalaga.es/acueducto_css.htm

⁶ MAYORGA MAYORGA, J.; 2002, Documento inédito.

⁷ ALEGRE APARICIO, E; 2003. Documento inédito. Expt. 84/03.

⁸ RENTERO CLAROS, C.; 2005. Documento inédito. Expt. 80/05.

⁹ LLAMAS SEGARRA, H.; 2003. Documento Inédito. Expt. 92/03.



5. OBJETIVO DE LA ACTIVIDAD.

El objetivo fundamental del control arqueológico de movimientos de tierras es evitar que se produzcan daños sobre los restos arqueológicos que puedan existir en el subsuelo, motivado por la construcción de un edificio de nueva planta.

En este caso, debido a la ejecución previa de una AAP de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras (Expet. 75/09), con resultados positivos y con la obligatoriedad de conservar los restos allí hallados, partimos de un conocimiento previo sobre la localización y cotas en la que se encuentran los diversos elementos patrimoniales documentados.

A la vista de los antecedentes arqueológicos conocidos, ante los resultados obtenidos durante la anterior intervención y teniendo en cuenta la modalidad de la intervención, nos hemos propuesto una serie de objetivos específicos y que podrían sintetizarse en:

- Controlar que las afecciones al subsuelo son las indicadas en proyecto, a través del seguimiento de los trabajos de obra.
- Documentar la posible aparición de nuevos restos arqueológicos, recuperar su posible contenido material (artefactos y ecofactos) y adoptar las medidas necesarias para la protección y conservación de los restos, en caso de haberlos, durante la actividad.
- Llevar a cabo el control exhaustivo de los movimientos de tierras generados por la construcción, con la finalidad de documentar cualesquiera elementos nuevos que se pudiera localizar en el solar durante el vaciado del solar.
- Análisis estratigráfico de los sedimentos.
- Establecer la secuencia diacrónica de su evolución desde el momento de fundación hasta su abandono.

Toda la información así obtenida será de vital importancia para el mejor conocimiento del bien patrimonial afectado y de este modo poder plantear la solución más viable de conservación y compatible con los intereses de la entidad promotora de la obra.



6. METODOLOGÍA, SISTEMA DE REGISTRO Y PROCESO DE INTERVENCIÓN.

El presente proyecto arqueológico consta de dos fases: la primera contempla la ejecución de los trabajos arqueológicos de campo y la segunda fase los trabajos de laboratorio y gabinete.

En la primera fase, trabajos de campo, se va a realizar un control de los movimientos de tierras que se desarrollarán con motivo de la instalación de todos los servicios (vaciado del solar, saneamientos, pluviales, acometidas...) que permitan el correcto funcionamiento del edificio.

Se emplearán medios mecánicos y manuales, cuando se estime necesario, en las zonas afectadas por el proyecto de obra. Dado el tipo de actividad, Control de movimientos de tierra, ésta se desarrollará hasta la cota de afección.

El proceso seguirá un método estratigráfico consolidado por la praxis, en el que identificarán los elementos constatados durante la intervención, como unidades estratificadas (naturales o antrópicas, verticales u horizontales e interfaces). La información de cada una de las unidades estratigráficas será recuperada, almacenada y analizada en registros individuales en la que se describirán sus características, contenido, funcionalidad, cronología y relación física con otras unidades.

Dentro del desarrollo metodológico, llegado el caso en que fuera necesario, contemplamos la utilización de los siguientes instrumentos técnicos: niveles, estación total o GPS para labores de medición y posicionamiento; cámaras digitales para la toma de imágenes.

Igualmente, si fuera necesario se utilizará un sistema de documentación planimétrica, con proyección UTM ETRS89 HUSO 30 N. El tratamiento y almacenamiento de datos serán procesados en gabinete con los sistemas informáticos de digitalización que facilitan la universalización y comodidad de acceso a la documentación científica, tanto por parte de este equipo como de aquellos otros interesados en el proceso de investigación.

Asimismo, se cumplimentará un diario con las anotaciones de todas las operaciones realizadas durante el transcurso de los trabajos, así como el Libro Diario Oficial para señalar las incidencias producidas.

A priori, no está previsto la realización de analíticas, sin embargo, será una variable a tener en cuenta según las necesidades y resultados de la intervención, que se centrarán en los elementos que se deriven de esta, por lo que no podremos concretarlos y cuantificarlos en esta fase del Proyecto. Según las necesidades que procedan, estos estudios se realizarán en diferentes laboratorios, y los precios dependerán de las cantidades de material a estudiar.



Por lo que respecta al tratamiento del material arqueológico será procesado en laboratorio de forma elemental con su limpieza mediante pincel y agua destilada y su posterior siglado individualizado ya con los códigos propios de los trabajos de gabinete.

La segunda y última fase contempla la realización de trabajos de laboratorio y gabinete destinado al tratamiento y análisis de la información recogida y elaboración de las distintas memorias y documentos exigidos en la legislación vigente.

La duración de esta fase será estimada según el desarrollo de las obras, aproximadamente 8 semanas, siendo ejecutada por un equipo de investigación formado por una arqueóloga directora.

De producirse cualquier tipo de hallazgo, será notificado a la Delegación provincial de Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, si en cualquier caso, durante el desarrollo de estas actuaciones, se produjeran eventualidades o incidencias serán también notificadas y consensuadas con la Inspección Técnica de la Delegación de Cultura de Málaga asignada a este proyecto.



7. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE CONSERVACIÓN PREVENTIVA.

El criterio de actividad arqueológica de movimientos de tierra perseguirá, en primer lugar, verificar que las afecciones sobre el subsuelo sean las proyectadas, mediante el seguimiento de los trabajos de obra (excavaciones para el vaciado del solar y la ejecución de instalaciones). Por otro lado, documentar la posible aparición de nuevos restos arqueológicos, recuperar su posible contenido material (artefactos y ecofactos) y adoptar las medidas necesarias para la protección y conservación de los restos durante la actividad

En caso de ser necesario, por la presencia de resultados arqueológicos positivos, se adoptarán las medidas de conservación preventiva necesarias una vez terminada la actividad arqueológica, mediante la cubrición de restos documentados con un hiato de geotextil y una capa de grava, de potencia y granulometría adecuada, a la espera de la resolución de la memoria preliminar. Como ya hemos mencionado, en la AAP previa a esta (Expet.75/09), ya se documentaron estructuras arqueológicas y estas medidas ya fueron adoptadas.

En caso de aparición de materiales arqueológicos durante los trabajos de seguimiento, estos serán separados según su naturaleza, lavados en agua, aunque previamente serán separados aquellos que, por su estado de conservación o decoración, necesiten una consolidación o tratamiento especial.

Una vez estudiados tales materiales se guardarán por lotes en bolsas consignadas dentro de cajas de PVC debidamente etiquetadas y se almacenarán, según prescribe la legislación vigente, en las dependencias del Museo Arqueológico que establezca la Resolución de autorización de la Actividad Arqueológica Preventiva.

A continuación, se establece un somero protocolo de actuación ante la diferente naturaleza de los bienes muebles que podemos recuperar durante el proceso de la actividad arqueológica.

Metales: Al extraer un objeto metálico debemos evitar realizar ningún tipo de limpieza in situ. Una limpieza poco prudente puede no sólo destruir detalles decorativos del objeto en las capas de corrosión, sino también las evidencias orgánicas y ambientales preservadas por esta.

Los esfuerzos deben centrarse en realizar una extracción segura ya que a menudo el estado de conservación dificulta su levantamiento. Los materiales recomendados para embalaje de objetos metálicos son papel de seda libre de ácido para recubrir las piezas y la espuma de polietileno como amortiguador. Las bolsas y cajas que coinciden con el tamaño del objeto inhiben su movimiento durante el transporte, resultando así más seguro.

Piedra: En el caso de la piedra, para determinar su estado de conservación será fundamental el estudio petrográfico, que nos dará tanto el tipo de piedra y sus propiedades como el grado de meteorización que sufre.

Hay que tener especiales precauciones a la hora de lavar las piedras ya que pueden tener adherido algún tipo de resto (orgánicos, pigmentos), o conservar trazas de pintura, en ese



caso la pieza se reservaría hasta que esos restos fueran analizados y debidamente tratados. Si la superficie de piedra está pintada, es mejor mantenerla húmeda hasta llevarla al laboratorio de conservación.

Para su traslado se embalará en una bolsa bien sellada para conservar la humedad. En ningún caso los objetos de piedra deben secarse al sol ni en un lugar cerrado con calor.

A la hora de embalar los objetos líticos hay que proteger especialmente los de pequeño tamaño (pequeñas lascas, láminas, puntas de flecha), con filos muy finos que puedan romperse al chocar unos con otros. Por este mismo motivo hay que procurar embalar separadamente los líticos de tamaños y pesos muy distintos, sin que con ello se pierda la referencia al punto arqueológico del que proceden.

Las piedras de gran tamaño (morteros, molinos, etc.) presentan un importante problema de almacenamiento debido a su peso y dimensiones. Es recomendable utilizar embalajes rígidos que soporten el peso de las piezas.

Cerámica: La limpieza ha de hacerse preferiblemente en el laboratorio utilizando agua desionizada y un cepillo suave si es necesario. Con las cerámicas cocidas a baja temperatura tendremos que realizar pruebas de resistencia al agua o incluso limpiarlas en seco. También hay que tener especial cuidado con aquellos fragmentos que tienen adherido algún tipo de resto orgánico, restos de pintura, etc., en cuyo caso el análisis de estos restos puede aportar datos relevantes para la investigación.

Para embalar y almacenar los fragmentos es recomendable utilizar bolsas de polietileno de un tamaño adecuado a su contenido. No es aconsejable acumular muchos fragmentos en una sola bolsa ya que pueden romperse con más facilidad. Para evitar la condensación en el interior de la bolsa es aconsejable hacer pequeñas perforaciones.

Vidrio: Los objetos de vidrio no se deben lavar en el yacimiento. Debido a su fragilidad es probable que haya que sacarlos con su matriz de tierra, para ello se aplicará un producto consolidante sobre la tierra, pero no sobre el vidrio. Si presenta signos de deterioro deben embalsarse húmedos en recipientes manteniendo una humedad relativa muy alta.

Materiales orgánicos: Los materiales de naturaleza orgánica son los más sensibles frente al medio, habrá que preservarlos fundamentalmente de los cambios bruscos de humedad relativa y temperatura para prevenir la formación de grietas o incluso su total desintegración.

Madera: Cuando nos encontramos madera enterrada o sumergida, ésta mantiene su apariencia, pero la celulosa ha desaparecido y ha sido sustituida por agua, que en contacto con el aire se evapora. Por tanto, hay que actuar con rapidez puesto que al perder el agua pierde rápidamente su peso y su volumen.

Para su manipulación no se deben utilizar herramientas afiladas que podrían dañar las fibras superficiales. Debe mantenerse húmeda en todo momento y utilizar un soporte adecuado para su levantamiento.

Hueso, marfil: Los objetos simples, donde la sección está intacta pueden lavarse normalmente y luego secarse, pero el lavado debe evitarse en caso de objetos frágiles, en este caso deben ser enviados al laboratorio en su matriz de tierra.

En el Anejo 6 del Proyecto de ejecución del futuro edificio, también se han redactado unas medidas de protección, que se resumen en:

3.1. ALJIBE.

- Para la correcta consolidación de los restos deteriorados se procederá a la colocación de un vendaje de protección.



- Para mayor seguridad se protegerán mediante un proyectado de espuma de poliuretano, todos aquellos restos que quedan más cerca del límite de las pantallas de hormigón armado.
- Colocación de láminas de geotextil que cubrirán la totalidad de los restos.
- Relleno de grava lavada 15/40 hasta unos 30 cm de la cota superior de la totalidad de los restos.
- Relleno posterior de grava 15/40 lavada hasta la cota inferior de la losa de cimentación de planta baja.
- Ejecución de capa de hormigón de limpieza de 10 cm para evitar que la grava y los restos sufran las inclemencias meteorológicas, una vez ejecutados los muros de hormigón armado que contendrán la grava y la losa.
- En proyección horizontal se preservará el nivel de seguridad que establezcan los técnicos de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía y por el arqueólogo director del control arqueológico de movimiento de tierras.
- Control de ejecución en las estructuras de hormigón armado, de tal manera que se garantice el desvío respecto a la vertical menor de 10 cm a nivel de excavación máxima.

3.2. TRAMOS CAÑERÍA ACUEDUCTO SAN TELMO.

- Para la correcta consolidación de los restos deteriorados se procederá a la colocación de un vendaje de protección.
- Para mayor seguridad se protegerán mediante un proyectado de espuma de poliuretano, todos aquellos restos que quedan más cerca del límite de las pantallas de hormigón armado.
- Extracción del solar con máquinas de corte del terreno, garantizando la no alteración de los restos.

Colocación de láminas de geotextil que cubrirán la totalidad de los restos.

- Conservación de los restos extraídos.
- Una vez realizado el encofrado correspondiente la planta baja donde se ubicará exactamente debajo de la misma, se reforzará la protección con nueva capa de espuma de poliuretano proyectado, todo ello recubierto de hormigón armado, sin que los restos arqueológicos sean accesibles, para su protección total.
- Sustitución por nueva lámina de geotextil que cubrirán finalmente la totalidad de los restos.
- Hormigonado del mencionado forjado, con el correspondiente control de ejecución que establezcan los técnicos de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía y por el arqueólogo director del control arqueológico de movimiento de tierras.



8. PRESUPUESTO.

La actividad arqueológica será financiada en su totalidad por la sociedad promotora del proyecto, tanto los gastos generados por la ejecución material de esta actuación arqueológica (maquinaria y operarios en caso de ser necesarios), además de asunción de las medidas de conservación necesarias para el desarrollo de esta, y la posterior conservación de los restos patrimoniales documentados si fuera necesario.

La temporalidad prevista de los trabajos de campo se estima en 8 semanas.

CONCEPTO	PRECIO	UNID.	TOTAL
Capítulo I. Personal			
Arqueólogo director	775,00 €	8 semanas	6.200,00€
Delineación arqueológica	750,00 €	1	750,00 €
Capítulo II. Gastos corrientes en Bienes y Servicios			
Proyecto	450,00 €	1	450,00 €
Memorias	450,00 €	2	900,00 €
TOTAL SIN IVA			8.300,00 €
Porcentaje destinado a Conservación (Ley 14/2007)			1.660,00 €

Al total resultante de sumar todos los conceptos se le incrementará el porcentaje de IVA vigente en el momento de emisión de la factura.

Hasta un 20% del presupuesto se destinará a conservación y restauración de estructuras o materiales arqueológicos recuperados (en aplicación del art. 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz aprobado por el Decreto 19/1995 de 7 de febrero).

Se firma este proyecto en Málaga, a 28 de mayo de 2021.

Fdo.: Olga Lora Hernández
Arqueóloga directora



9. ANEXO DOCUMENTAL



DECLARACIÓN RESPONSABLE

Olga Lora Hernández, con DNI 74.833.611 Y, miembro de Taller de Investigaciones Arqueológicas, con domicilio a efectos de notificación en calle Narciso Pérez Texeira, 9, bajo, Málaga (29007), y teléfono 952 28 06 04, como directora de la Actividad Arqueológica Preventiva mediante Control de Movimientos para Construcción de Hotel de Cuatro Estrellas en Carrera de Capuchinos 18-22. [Málaga]

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE adquiere el compromiso de obtener el permiso de la propiedad de los terrenos para la ocupación de estos, una vez otorgada la autorización de la actividad arqueológica, así como de las restantes autorizaciones y licencias que sean legalmente exigibles, conforme a lo establecido en el artículo 54.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Para que conste y surta efectos, en Málaga, a 28 de mayo de 2021.

Fdo.: Olga Lora Hernández.
Arqueóloga directora

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN
MÁLAGA.
DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.



DECLARACIÓN RELATIVA AL 20% DESTINADO A CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN

Olga Lora Hernández, con DNI 74.833.611 Y, miembro de Taller de Investigaciones Arqueológicas, con domicilio a efectos de notificación en calle Narciso Pérez Texeira, 9, Bajo de Málaga (29007), y teléfono 952 28 06 04

DECLARA:

Que el presupuesto de ejecución de la intervención contempla la existencia de hasta un 20% destinado a la conservación y restauración (art. 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

En Málaga, a 28 de mayo de 2021.

Fdo.: Olga Lora Hernández.
Arqueóloga directora.



ADHESION AL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Para el presente trabajo, Taller de Investigaciones Arqueológicas aporta personal técnico en trabajos arqueológicos. Se adjuntan dos copias impresas de la documentación específica referente a Seguridad y Salud.

COPIA DE LA PÓLIZA DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

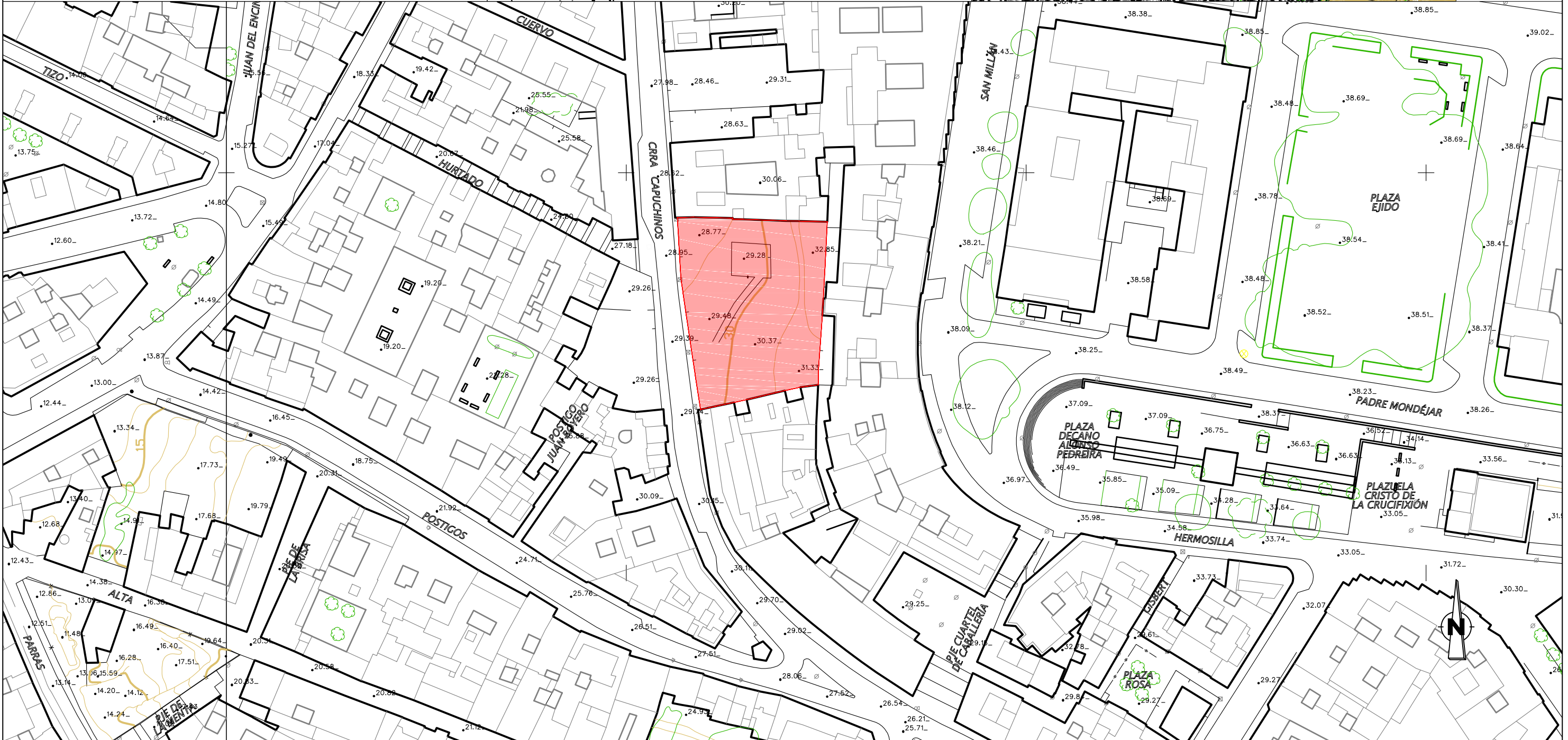
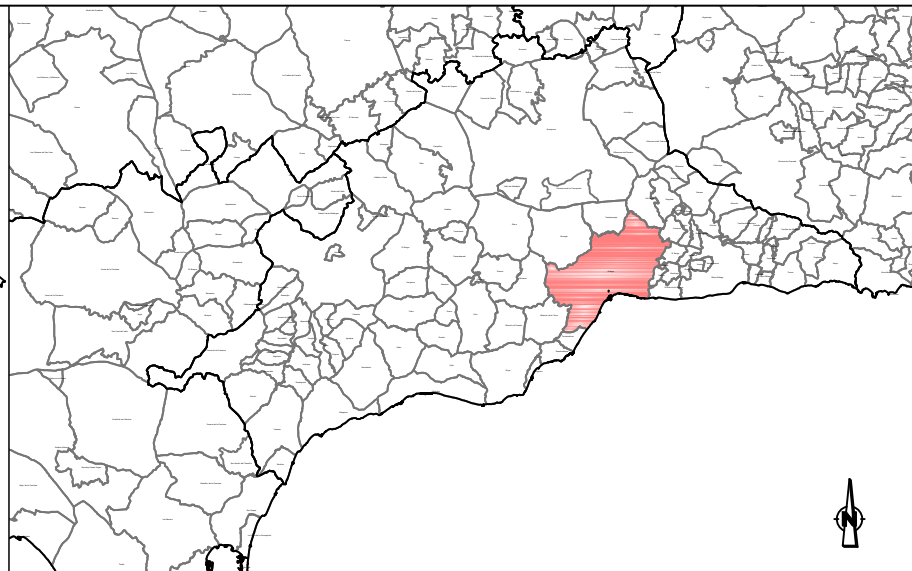
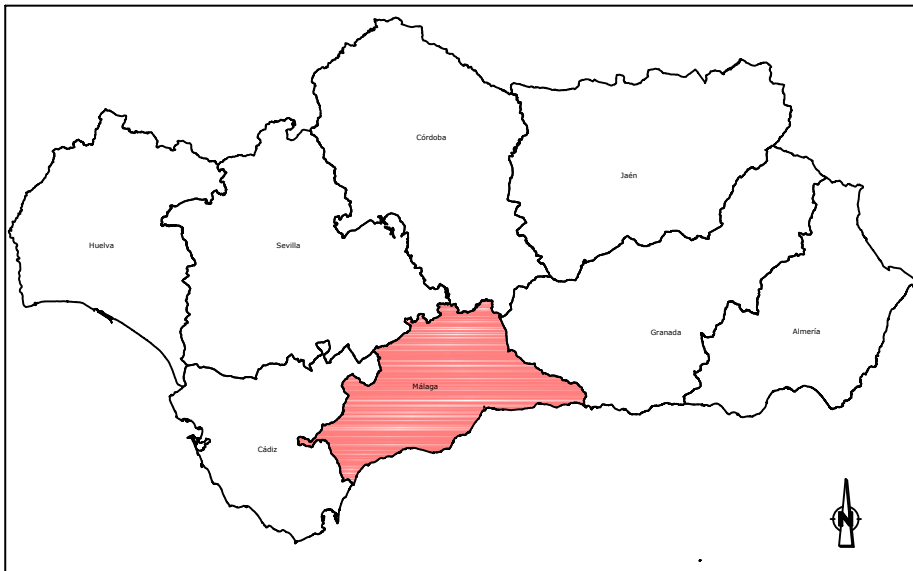
De conformidad con el Art. 11 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de Actividades Arqueológicas, se hace entrega una vez autorizada la actividad del referido documento.

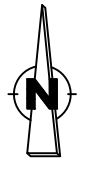
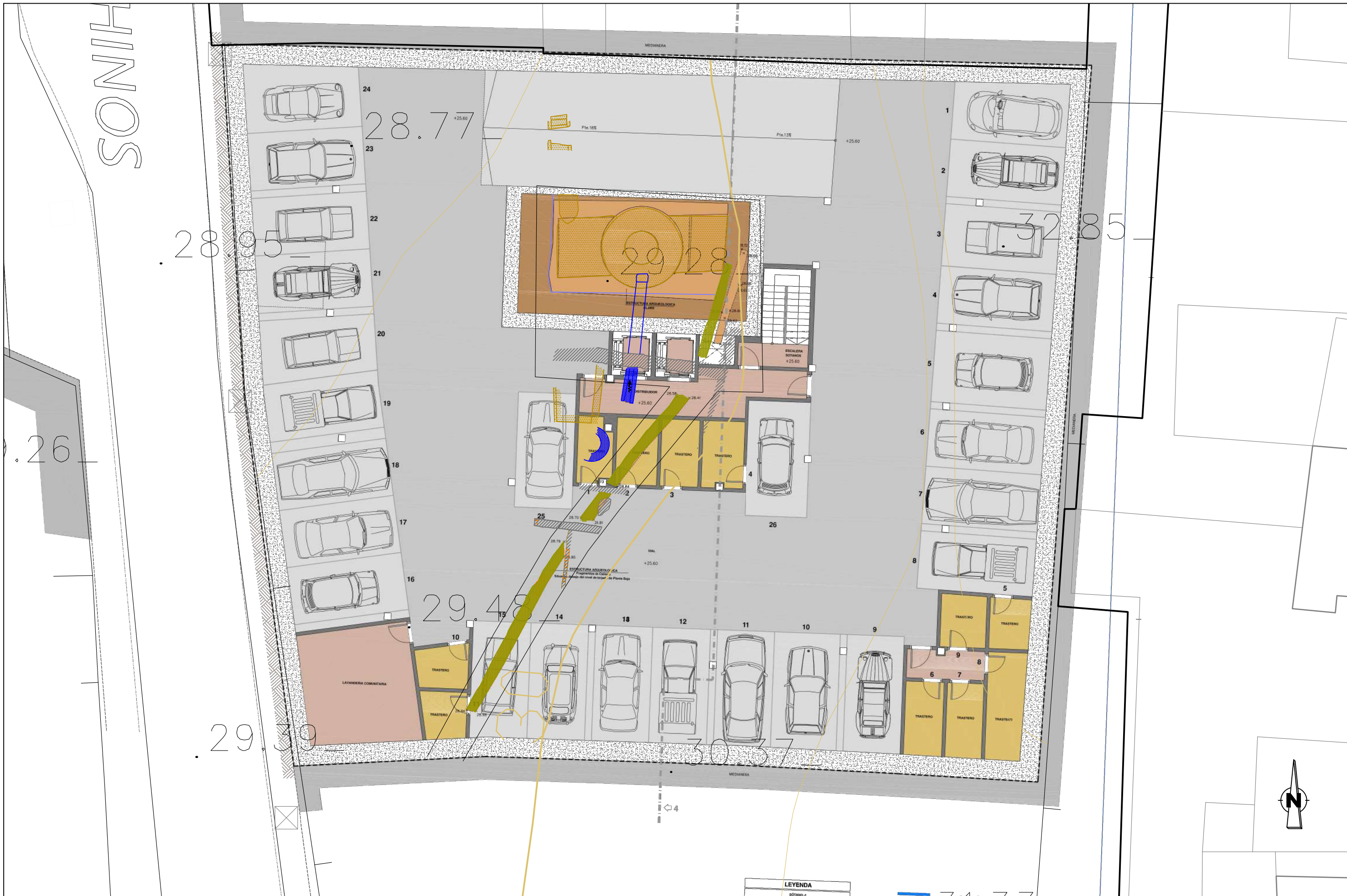
COPIA DE LA PÓLIZA DEL SEGURO DE ACCIDENTES.

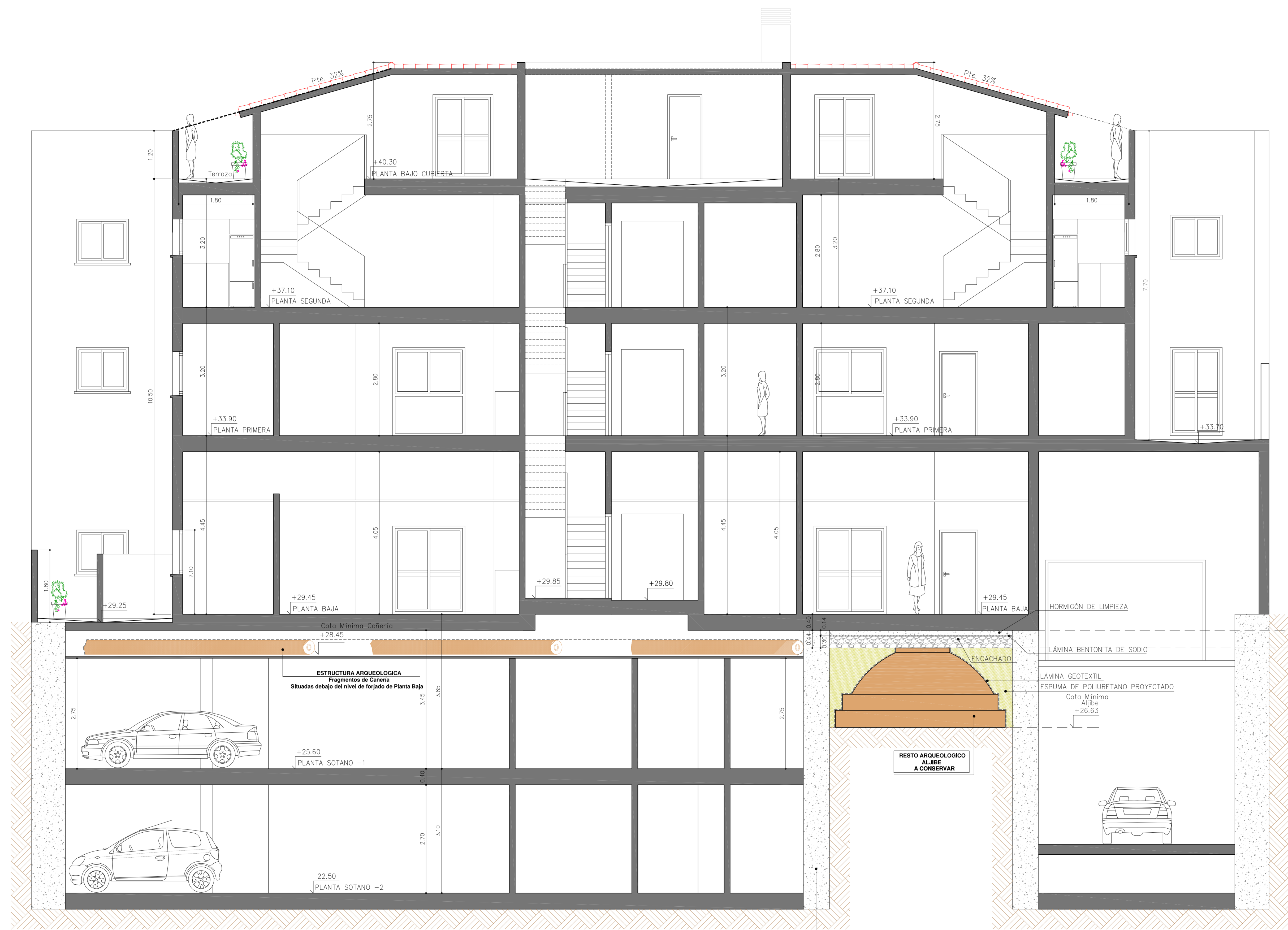
De conformidad con el Art. 11 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de Actividades Arqueológicas, se hace entrega una vez autorizada la actividad del referido documento.



10. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA.







ESQUEMATICO PLANTA BAJA

MURO PANTALLA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3258139UF7635N0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR CAPUCHINOS 14 Suelo
29013 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

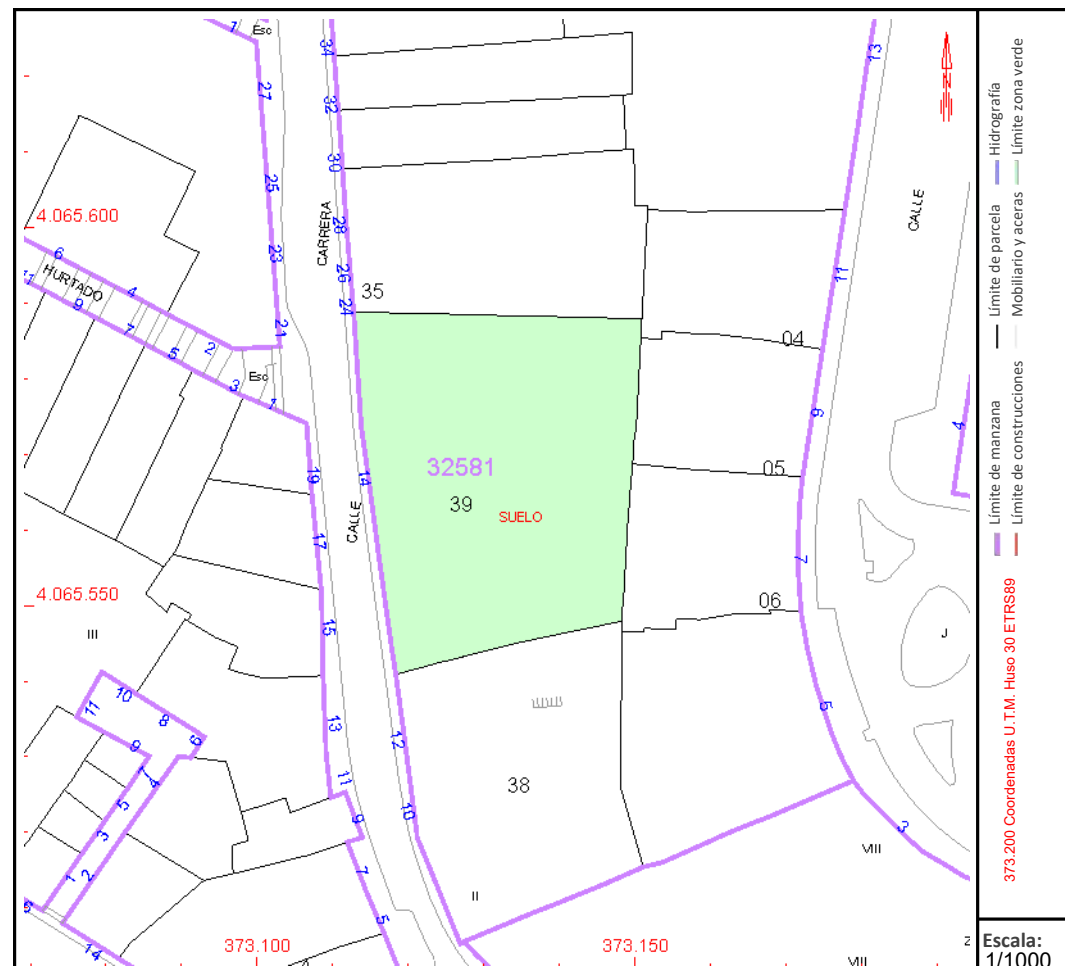
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.509 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: MALAGA 9

Código registral único: 29027000608659

Fecha coordinación: 23/12/2025

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 17 de Febrero de 2026



Don Gonzalo Mata Altolaquirre
NOTARIO
Calle San Antón, 16, 2º B
Alfaro (La Rioja) Tf. 941-180758

ES COPIA SIMPLE

AGRUPACIÓN

NÚMERO DOS MIL SESENTA Y SEIS-----

En ALFARO a once de noviembre de dos mil
veinticinco.-----

Ante mí, GONZALO MATA ALTOLAQUIRRE, Notario del
Ilustre Colegio de La Rioja, con residencia en la
ciudad de Alfaro,-----

----- **COMPARECEN:** -----

DOÑA MARÍA-TERESA GIL CACHO, mayor de edad,
divorciada, empresaria, vecina de Tudela (Navarra),
con domicilio en calle Barrioverde, número 1;
provista de D.N.I. número 15.770.324-Y.-----

INTERVIENE en nombre y representación de la
mercantil **PETROCID, S.L.**, domiciliada en Tudela
(Navarra), Carretera de Zaragoza, s/nº, con C.I.F.
B.58370297 y C.N.A.E. 5510; que tiene por objeto la
explotación del negocio de hostelería; que fue
constituida con duración indefinida y como sociedad
anónima, mediante escritura otorgada ante el Notario
de Barcelona Don Miguel-Angel Pérez de Lazárraga

Fernández el trece de Abril de mil novecientos ochenta y siete; se transformó en sociedad de responsabilidad limitada mediante otra escritura otorgada ante el Notario de Pamplona Don Daniel Pacheco Marroquín, el veintiséis de Junio de mil novecientos noventa y dos; inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al tomo 265, folio 113, Hoja NA-5749.-----

Actúa en su calidad de Administradora mancomunada de la sociedad, junto con el del otro Administrador mancomunado **DON FLORENCIO-PABLO CATALAN DIAZ**, provisto de D.N.I. número 72.624.882-J, cargo para el que fueron nombrados por tiempo indefinido y que aceptaron ambos mediante escritura otorgada ante el Notario de Pamplona Don Javier Dean Rubio el dos de Junio de dos mil seis, que causó la inscripción 18ª de la Hoja NA-5749 en el Registro Mercantil de Navarra; copia autorizada de la cual he tenido a la vista; considerando yo, el Notario, que dichos señores, a virtud de los cargos que ostentan tienen facultades suficientes para la presente escritura; aseverándome la vigencia de sus cargos y que la sociedad que representan continúa su actividad con plena capacidad jurídica.-----



Si bien advierto a la señora compareciente, que la presente escritura deberá ser ratificada por el otro Administrador mancomunado Don Florencio-Pablo Catalán Díaz. -----

Hago constar que he cumplido con la obligación de identificación del titular real establecida por el artículo 4 de la ley 10/2010 de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta por mi autorizada con esta misma fecha, número 1040 de protocolo, manifestando los representantes de "PETROCID, S.L.", no haberse modificado el contenido de la misma. -----

IDENTIFICO a los señores comparecientes por sus documentos nacionales de identidad reseñados. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **AGRUPACIÓN**; y a tal fin, -----

-----**E X P O N E N:** -----

I.- Que la mercantil "PETROCID, S.L." es dueña de las siguientes fincas en jurisdicción de **Málaga**: --

- 1.- Solar (antes casa) en la carrera Capuchinos,

números 14, con una superficie de trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399 m²) según reciente medición coincidente con Catastro (en su título consta con cuatrocientos doce metros y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (412,44 m²)). Linda: derecha entrando, comunidad de propietarios de carrera Capuchinos, número 6; izquierda, Petrocid SL; fondo, comunidad de propietarios de calle San Millán, número 7; y frente, calle de su situación.-

Referencia catastral: 3258111UF7635N0001HQ.-----

Inscrita al tomo 2054, folio 93, finca 2871.----

2.- Solar en la carrera Capuchinos, número 18. Tiene una superficie de mil ciento diez metros cuadrados (1.110 m²) según reciente medición coincidente con Catastro (en su título consta con mil ciento ochenta y dos metros cuadrados (1.182 m²)). Linda: derecha entrando, Petrocid SL; izquierda, comunidad de propietarios de carrera Capuchinos, número 24; fondo, comunidad de propietarios de la calle San Millán, números 7, 9 y 11.-----

Referencia catastral: 3258137UF7635N0001SQ.-----

Inscrita al tomo 1925, folio 105, finca 54020.--

TITULO: la finca descrita bajo el número 1) la



adquirió por compra a Longline Capuchinos SL, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Málaga Don Juan-Enrique García Jiménez, el día 20 de febrero de 2025, bajo el número 617 de protocolo; la finca descrita bajo el número 2) la adquirieron por compra a Summando Franquicias SL, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Málaga Don José-Ramon Recatala, el día 26 de junio de 2018, bajo el número 2614 de protocolo.-----

A mi requerimiento, los señores comparecientes manifiestan que las descripciones que contienen las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles que dejo incorporadas a la presente escritura se corresponden con la realidad física de los mismos.-----

RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS: Hacen constar los señores comparecientes que sobre las fincas descritas no se han realizado actividades potencialmente contaminantes del suelo.-----

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Aseveran los señores

comparecientes que las fincas descritas se encuentran libres de cargas y de arrendatarios.---

II.- Que, llevando a efecto lo convenido, los señores comparecientes,-----

----- **O T O R G A N:** -----

PRIMERO. AGRUPACIÓN:-----

Que siendo colindantes entre sí las fincas descritas en el expositivo primero de esta escritura, su titular las **agrupa** para formar una sola entidad hipotecaria con la siguiente descripción:-----

Solar en la carrera Capuchinos, números 14 y 18. Tiene una superficie de mil quinientos nueve metros cuadrados (1.509 m²). Linda: derecha entrando, comunidad de propietarios de carrera Capuchinos, número 6; izquierda, comunidad de propietarios de carrera Capuchinos, número 24; fondo, comunidad de propietarios de la calle San Millán, números 7, 9 y 11.-----

Valor de la finca agrupada: TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000 €).-----

Las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca agrupada resultan del informe de validación gráfica realizado por Doña Izaskun



Larzabal Arzallus, que me entregan y dejo
incorporado a la presente.-----

Los señores comparecientes solicitan de la Sra.
Registradora de la Propiedad que proceda a inscribir
la agrupación practicada.-----

----- 000 -----

Protección de datos de carácter personal.-----

Informo que sus datos personales serán tratados
de conformidad con lo establecido en la L.O. 3/2.018
de 5 de diciembre y Reglamento (UE) 2016/679 del
Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de
2.016, con la finalidad de cumplir las obligaciones
legales inherentes a la actividad notarial, sobre
blanqueo de dinero y demás normativa aplicable al
negocio formalizado, pudiendo ser cedidos a las
administraciones competentes en la materia, e,
incluso, utilizados en la elaboración de perfiles
precisos para la prevención e investigación por las
autoridades competentes del blanqueo de capitales y
la financiación del terrorismo. Serán conservados

durante el plazo necesario a tales fines con carácter
confidencial.-----

Pueden ejercitar sus derechos de acceso,
rectificación, supresión, limitación, portabilidad
y oposición al tratamiento, por correo postal ante
la Notaría autorizante sita en Calle San Antón, nº
16, 2º B, de Alfaro (La Rioja). Asimismo tienen el
derecho a presentar una reclamación ante una
autoridad de control.-----

Tal es la escritura que formalizan y aceptan
los señores comparecientes, a quienes hago las
reservas y advertencias legales, en especial las
derivadas de la legislación fiscal, esto es,
autoliquidaciones, previas, lugar y plazo de
presentación, afección de los bienes al pago del
Impuesto, consecuencias sancionatorias derivadas de
la inexactitud de sus declaraciones, y
responsabilidades en que se incurriría en caso de
incumplimiento de sus obligaciones.-----

Por su elección leo íntegramente y en voz alta
esta escritura a los señores comparecientes,
manifiestan quedar enterados de su contenido, en el
mismo se ratifican y firman.-----

De que el consentimiento ha sido libremente



prestado, el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes y, en general, de cuanto se contiene en este instrumento público, que queda extendido en cinco folios de papel timbrado de la serie IS, números 6786387, 6786388, 6786389, 6786390, y el presente, yo, el Notario, doy fe.- -

Está la firma de la compareciente. Signado, firmado y rubricado: GONZALO MATA ALTOLAGUIRRE. Está el sello de la notaría.-----

DILIGENCIA DE ADHESIÓN.- La extiendo yo, el Notario autorizante, para hacer constar que el día de hoy, diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco, comparece ante mí, en mi despacho de Alfaro, **DON FLORENCIO-PABLO (conocido por JAVIER) CATALÁN DÍAZ**, cuyas circunstancias personales constan en la intervención de la escritura que antecede, a quien identifico por su Documento Nacional de Identidad, y juzgo con capacidad legal suficiente para el objeto de la presente, y **DICE Y**

OTORGA: -----

Que el objeto de su comparecencia es el de APROBAR Y RATIFICAR, como en este acto APRUEBA Y RATIFICA, en su calidad de Administrador mancomunado de la mercantil "PETROCID, S.L.", lo otorgado en la escritura que antecede por Doña María-Teresa Gil Cacho, asumiendo íntegramente su contenido, como si él personalmente hubiera comparecido en dicho otorgamiento.-----

Y no teniendo que hacer constar ningún otro extremo, leo al compareciente lo escrito, queda enterado de su contenido, en el mismo se ratifica, renuncia al derecho que le advertí tenía a leer por sí, y firma.-----

De todo lo cual y de que queda extendida esta diligencia en el último folio de la escritura que encabeza, y en uno más de la serie IS, número 6784080, yo, el Notario, doy fe.- Está la firma del compareciente. Signado, firmado y rubricado: GONZALO MATA ALTOLAGUIRRE. Está el sello de la notaría.----

DILIGENCIA.- Que pongo yo, el Notario autorizante, el día de hoy, veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco, para hacer constar que accedo a la sede electrónica del Catastro y procedo a descargar la certificación descriptiva y



gráfica actualizada de la finca resultante de la agrupación objeto de la presente, la cual traslado a papel y la incorporo a la presente. La referencia catastral de la finca resultante de la agrupación es 3258139UF7635N0001UQ.-----

De todo lo cual y de que la presente diligencia, queda extendida a continuación de la anterior y en su mismo folio, yo, el notario, doy fe. - Firmado: Signado = Gonzalo Mata = Rubricado = Sellado.-----

DILIGENCIA.- Que pongo yo, el Notario autorizante, el día de hoy, veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco, para hacer constar que los datos personales de **DON FLORENCIO-PABLO CATALAN DIAZ** son los siguientes: mayor de edad, casado, empresario, vecino de Tudela (Navarra), Calle Fernando Remacha nº 4-4º, provisto de D.N.I. número 72.624.882-J.-----

De todo lo cual y de que la presente diligencia, queda extendida a continuación de la anterior, en su mismo folio, y en uno más, de la serie IS, número



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3258111UF7635N0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR CAPUCHINOS 14 Suelo 29013 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]	285.020,72 €
Valor catastral suelo:	285.020,72 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
PETROCID SL

NIF/NIE
B58370297

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio
CR ZARAGOZA
31500 TUDELA [NAVARRA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 399 m2



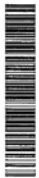
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARÍA 3 DE ALFARO [La Rioja]

Finalidad: CONFECCIÓN DE ESCRITURA

Fecha de emisión: 21/10/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GK0N9910P0U2690 (verificable en <https://www.sede-catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/10/2025





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

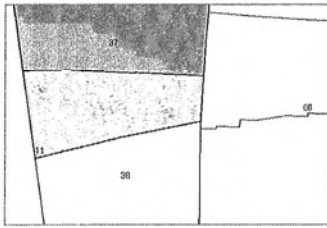
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3258111UF7635N0001HQ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

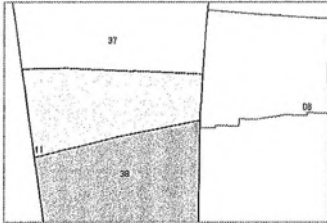


Referencia catastral: 3258137UF7635N0001SQ

Localización: CR CAPUCHINOS 18 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PETROCID SL	B58370297	CR ZARAGOZA 31500 TUDELA [NAVARRA]

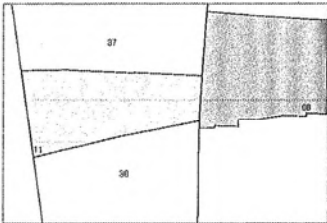


Referencia catastral: 3258138UF7635N-----

Localización: CR CAPUCHINOS 6 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 3258106UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 7 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GK0N9910P00U2690 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/10/2025





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

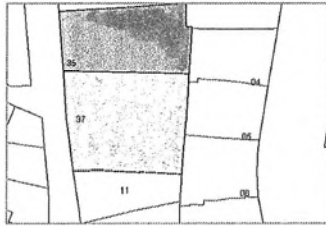
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3258137UF7635N0001SQ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3258135UF7635N-----

Localización: CR CAPUCHINOS 24 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

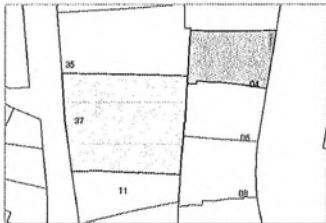


Referencia catastral: 3258105UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 9 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

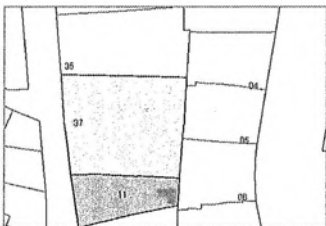


Referencia catastral: 3258104UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 11 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

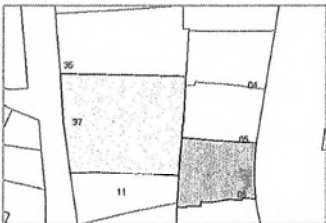


Referencia catastral: 3258111UF7635N0001HQ

Localización: CR CAPUCHINOS 14 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PETROCID SL	B58370297	CR ZARAGOZA 31500 TUDELA [NAVARRA]



Referencia catastral: 3258106UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 7 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

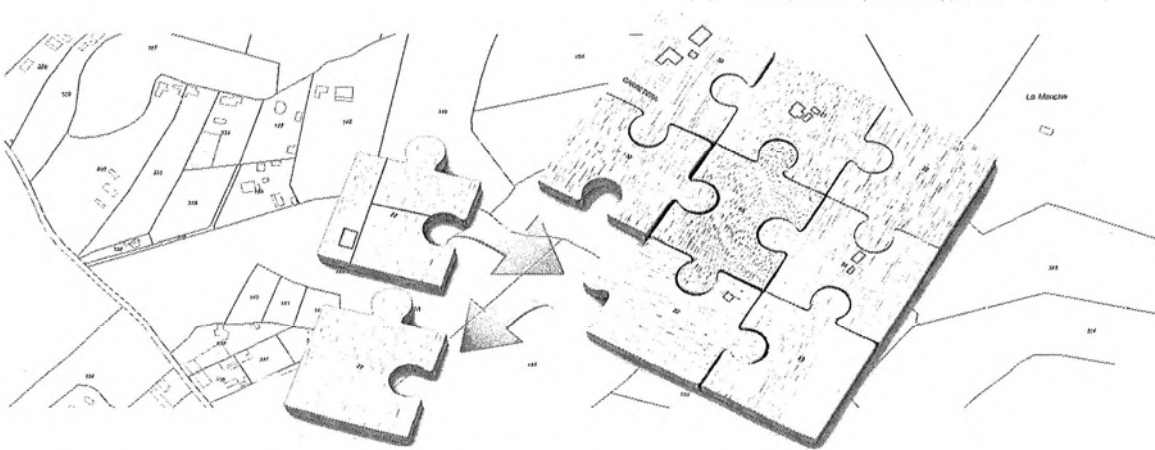
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: F52Z3DQ02D7PRKS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/10/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6AHY605AXRQH0R68



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

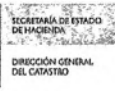


POSITIVO

Tipo de operación

AGRUPACIÓN





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 6AHY605AXRQH0R68

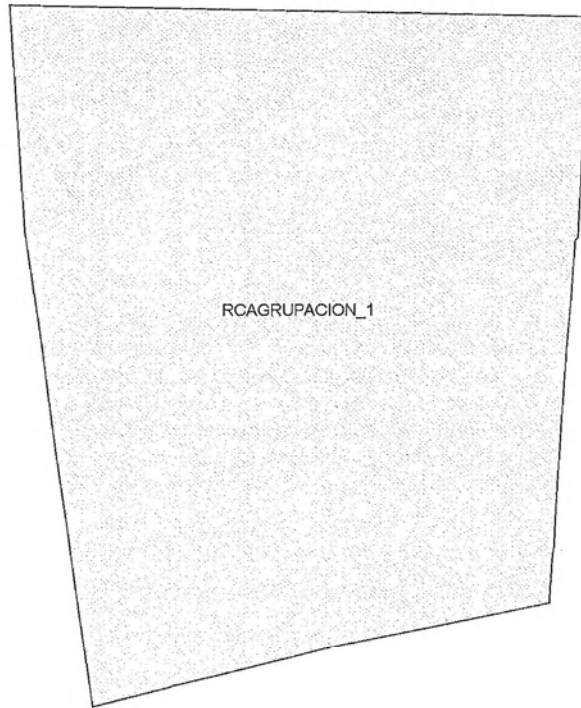
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373094 ; 4065598)

(373169 ; 4065598)



(373094 ; 4065531)

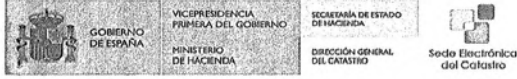
(373169 ; 4065531)

ESCALA 1:400



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 6AHY605AXRQH0R68 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/02/2025





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6AHY605AXRQH0R68

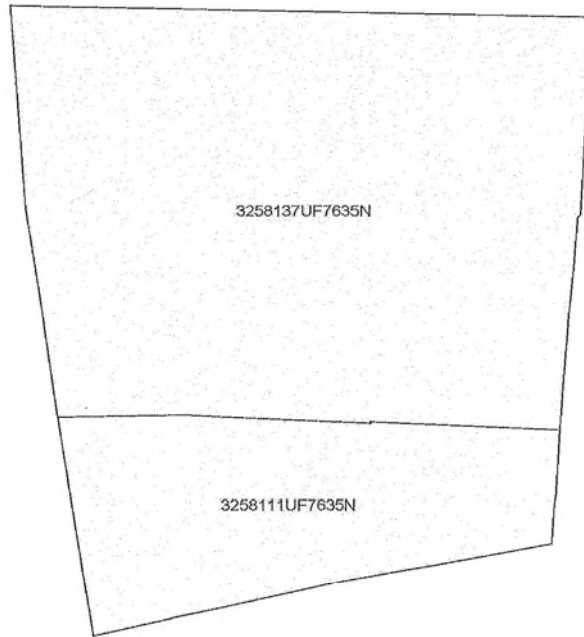
Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373094 ; 4065598)

(373169 ; 4065598)



(373094 ; 4065531)

(373169 ; 4065531)

ESCALA 1:400



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 6AHY605AXRQH0R68 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/02/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6AHY605AXRQH0R68

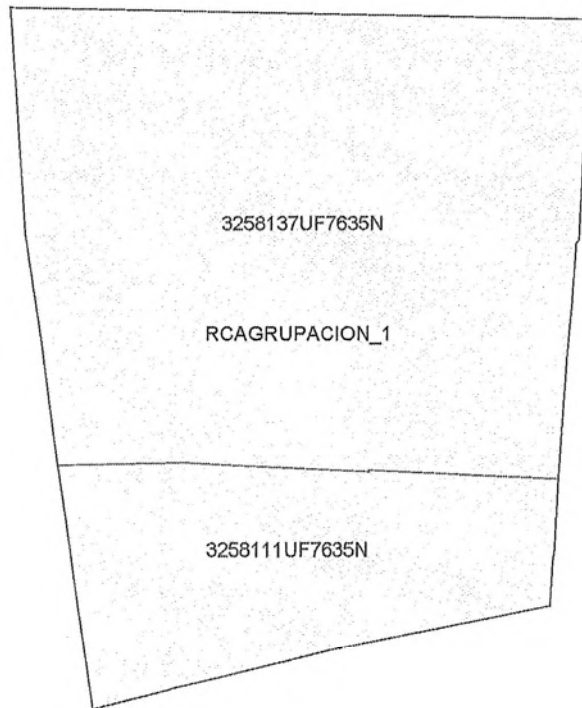
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373094 ; 4065598)

(373169 ; 4065598)



(373094 ; 4065531)

(373169 ; 4065531)

ESCALA 1:400



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

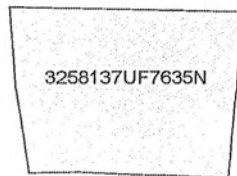




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6AHY605AXRQH0R68

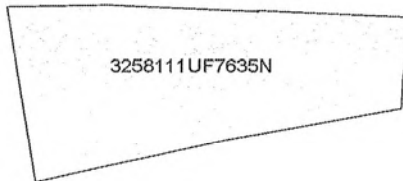
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3258137UF7635N

Dirección CR CAPUCHINOS 18
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3258111UF7635N

Dirección CR CAPUCHINOS 14
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 6AHY605AXRQH0R68 (verificable en <https://www.sedecatastro.pob.es>) | Fecha de firma: 24/02/2025



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 6AHY605AXRQH0R68

Parcelas resultantes



Parcela RCAGRUPACION_1
Se asignará una nueva RC
superficie 1509 m2

LINDEROS EXTERNOS:

3258135UF7635N
3258105UF7635N
3258104UF7635N
3258138UF7635N
3258106UF7635N





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3258139UF7635N0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR CAPUCHINOS 14 Suelo 29013 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]	1.077.935,50 €
Valor catastral suelo:	1.077.935,50 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
PETROCID SL

NIF/NIE
B58370297

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio
CR ZARAGOZA
31500 TUDELA (NAVARRA)

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.509 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 3 DE ALFARO [La Rioja]

Finalidad: confección de escritura

Fecha de emisión: 24/11/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: EKMA7RZKQWBNBY (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/11/2025





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3258139UF7635N0001UQ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3258135UF7635N-----

Localización: CR CAPUCHINOS 24 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 3258105UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 9 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

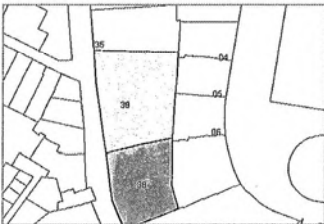


Referencia catastral: 3258104UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 11 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

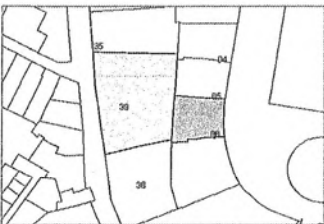


Referencia catastral: 3258138UF7635N-----

Localización: CR CAPUCHINOS 6 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 3258106UF7635N-----

Localización: CL SAN MILLAN 7 MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: EKMA7RZKQWNBENY (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/11/2025





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

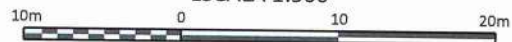
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Provincia de MÁLAGA

Municipio de MALAGA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:500

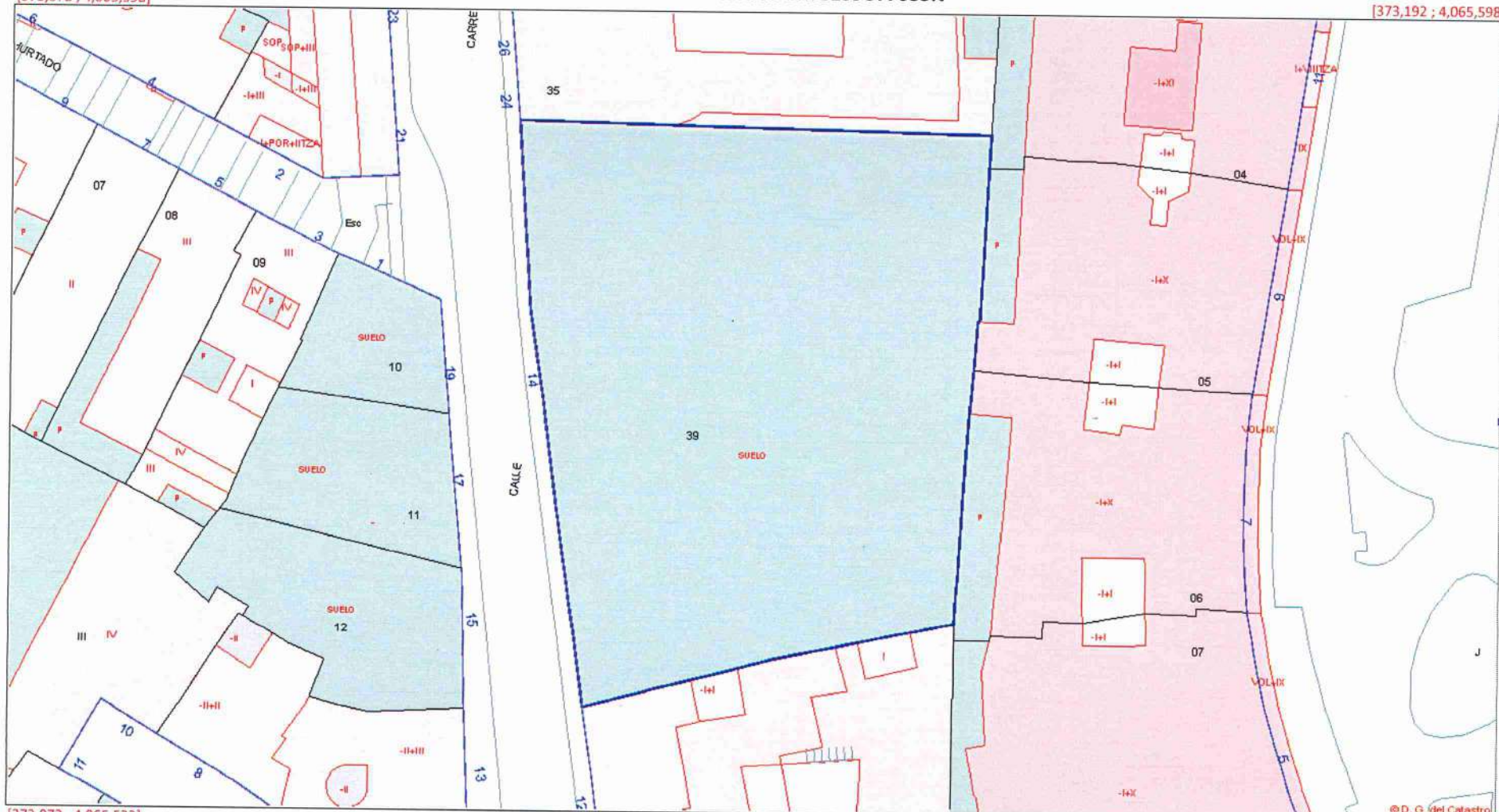


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 3258139UF7635N

[373,072 ; 4,065,598]

[373,192 ; 4,065,598]



[373,072 ; 4,065,533]

[373,192 ; 4,065,533]

© D. G. del Catastro

Coordenadas del centro: X = 373,132 Y = 4,065,565

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 20/02/26