

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 13 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18-DIC-03

Benalmádena, 23-ENE-04

El Secretario,



*[Handwritten signature]*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 13 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30-SEP-04

Benalmádena, 26-NOV-04

El Secretario,



*[Handwritten signature]*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 13 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21-FEB-05

Benalmádena, 20-ABRIL-05

El Secretario,

*[Handwritten signature]*



EXCMO. AYUNTAMIENTO de BENALMADENA

Málaga

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL, DESTINADA AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELAS SITUADAS EN BENALMÁDENA COSTA CALIFICADAS ACTUALMENTE COMO ZONA DE BLOQUE EXENTO DE ORDENANCIÓN ABIERTA (B-2), PARA SER DESTINADAS AL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Fecha:

DICIEMBRE 2.003



**MEMORIA**



Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**



Area de Arquitectura y Urbanismo

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL, DESTINADA AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE DOS PARCELAS SITUADAS EN BENALMÁDENA COSTA, CON U.T.M.: 2699702 (parcela A), 2699703 (parcela B), CALIFICADAS ACTUALMENTE COMO ZONA DE BLOQUE (B-2), PARA SER DESTINADAS A ZONA VERDE.**

## MEMORIA

### ■ OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto la redacción del documento definitivo correspondiente al establecimiento de una actuación asistemática en suelo urbano en orden a la adquisición mediante expropiación de unos solares edificables situados en Benalmádena Costa, actualmente afectados por una "PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA" O de TIPO 2, en los que han aparecido una serie de ruinas romanas, descritas en Anexo a este expediente redactado por el arqueólogo municipal. El acuerdo inicial fue adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de Octubre de 2.002, y afectaba a tres parcelas, una de las cuales ha quedado incluida dentro de la Modificación de Elementos actualmente en trámite para la obtención de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano nº 50. Refiriéndose este expediente a las dos parcelas restantes.

Todo ello con el fin de posibilitar la conservación y contemplación de las citadas ruinas, y de eliminar las circunstancias que puedan atentar contra el valor y la seguridad de estos bienes culturales. Para ello se propone en la presente modificación del vigente plan general, la calificación de estas parcelas como zona verde pública, así como el aumentar su grado de protección arqueológica al denominado: - ZONAS DE "PROTECCIÓN INTEGRAL" O TIPO 1.

### ■ SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

Las parcelas que se refiere este documento son las siguientes:

- Parcela "A"  
Superficie: 289,15 m<sup>2</sup>.  
Techo Edificado:  
Vivienda: 132m<sup>2</sup>/c.





Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**



Area de Arquitectura y Urbanismo

Trasteros: 14 m2./c

Referencia Catastral: 3308705

Situación: Avda. Federico García Lorca nº 3.

Propietario: D. Juan Rojas Uribe y Sra.

■ **Parcela "B"**

Superficie: 213,43 m2.

Techo Edificado:

Local: 84 m2/c.

Referencia Catastral: 3308707

Dirección: antigua CN-340 número 6

Propietario: D. Ernesto Lasso de la Vega.

**CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS ACTUALES DE LAS PARCELAS,  
AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES**

■ **Parcela "A"**

Denominación:

Superficie: 289,15 m2.

Zonificación: B-2

Protección Arqueológica: Grado 2

Edificabilidad zona B-2: 0,66 m2/m2.

Techo Edificable: 190,84 m2./c.

Altura Máxima: 6 plantas.

Usos Permitidos:

Vivienda	V-4 y V-7
Industrial	
Comercial y similares	H-1,2,3 y 5
Otros	CU-1 y 3 ;RL; AD; SA-1, 2,3,4,5 y 6; ES; DR-2 ;CT-1 y 2.



Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**



Area de Arquitectura y Urbanismo

- **Parcela "B"**  
**Denominación:**  
**Superficie: 213,43 m2.**  
**Zonificación: B-2.**  
**Protección Arqueológica: Grado 2**  
**Edificabilidad zona B-2 : 0,66 m2/m2.**  
**Techo Edificable: 140,86 m2./c.**  
**Altura Máxima: 6 plantas.**  
**Usos Permitidos:**

Vivienda	V- 4 y 7
Industrial	
Comercial y similares	H-1,2,3 y 5.
Otros	CU-1,3;RL; AD;SA-1, 2,3, 4,5 y 6; ES;DR-2;CT-1,2

**DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS PROPUESTAS, PARA LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.**

- **PARCELA "A"**
- **SUPERFICIE : 289,15 m2**

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

**ZONIFICACIÓN:**

- **ZONA VERDE PÚBLICA (Sistema Local de Espacios Libres)**
- **Protección Arqueológica Integral**
- **Superficie: 289,15 m2.**
- **USOS:** Deberán respetarse simultáneamente las normativas relativas a las zonas verdes, y la derivada de la condición de estos terrenos de Patrimonio Arqueológico con "Protección Integral o Tipo1", recogida respectivamente en los artículos 52.2 -SISTEMA DE ESPACIOS



Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**



Area de Arquitectura y Urbanismo

LIBRES, y 69 -PROTECCIÓN DEL PARIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL, del Plan General Vigente.

- PARCELA "B"
- SUPERFICIE : 213,43 m2.

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### ZONIFICACIÓN:

- ZONA VERDE PÚBLICA (Sistema Local de Espacios Libres)
- Protección Arqueológica Integral
- Superficie: 289,15 m2.
- **USOS:** Deberán respetarse simultáneamente las normativas relativas a las zonas verdes, y la derivada de la condición de estos terrenos de Patrimonio Arqueológico con "Protección Integral o Tipo1", recogida respectivamente en los artículos 52.2 -SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, y 69 -PROTECCIÓN DEL PARIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y CULTURAL, del Plan General Vigente.

#### ■ JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

La presente modificación como ya se dijo tiene por objeto el posibilitar la conservación y contemplación de una ruinas romanas aparecidas en los solares objeto de esta Modificación del Plan General de Benalmádena, y eliminar las circunstancias que puedan atentar contra el valor y la seguridad de estos bienes culturales, acudiendo a la calificación de los mismos como zona verde, y a plantear su expropiación como formula de posibilitar los anteriores objetivos.

#### ■ CONDICIONES DE GESTIÓN:

La obtención de estos terrenos destinados a SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, se hará por alguno de los sistemas previstos en el párrafo 1-b del artículo 139 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir por EXPROPIACIÓN U OCUPACIÓN DIRECTA.





■ **PLAN DE ETAPAS**

Primer Cuatrienio.

■ **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Como se especifica en las condiciones de gestión de la propia Modificación de Elementos, la obtención de los terrenos correspondientes a las parcelas de dotaciones publicas a que se refiere este expediente, podrán ser por expropiación o por ocupación directa, en el primer supuesto lo usual es compensar económicamente al propietario de la parcela, en el segundo supuesto, es decir en el de obtención de los terrenos por el sistema de ocupación directa, el pago de la parcela se hará mediante el reconocimiento a su titular a integrarse en otra unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento. Ambos supuestos requieren la tramitación de unos expedientes independientes de esta Modificación de Elementos, en los que se concretarán las particularidades de la forma de pago elegida.

La importancia del Estudio Económico Financiero ha quedado devaluada al haberse abandonado la exigencia de ponderación entre los criterios de planeamiento y las reales posibilidades económicas y financieras del Ayuntamiento (T.S. 29-3-94, Ar.2410). Por tanto el Estudio Económico Financiero del Plan General, no constituye un presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de gastos e ingresos, sino que es suficiente con indicar las fuentes de financiación que quedan afecta a la ejecución del Plan General, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización (T.S. 5-2-92, Ar. 2246). Por tanto basta con decir que en el presupuesto municipal correspondiente al año en curso se prevén recursos suficientes para sufragar las dos parcelas de zona verde incluidas en este expediente de Modificación de Elementos, con cargo a la partida 4.35/600 "Vías Públicas e Inversiones en Terrenos", la cual tiene en su haber unas partidas vinculadas cuyo importe asciende a 2.021.250 Euros- Ptas.

**Benalmádena a 11 de diciembre de 2003**

**El Arquitecto Municipal,**

**D. José Luis Cerezo Moreno**



**ANEXO**





# EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS EN C/ GARCÍA LORCA 3

(BENALMÁDENA-COSTA, MÁLAGA)



## MEDIDAS PREVENTIVAS



GONZALO PINEDA DE LAS INFANTAS  
ARQUEÓLOGO MUNICIPAL  
OCTUBRE DE 2003



## **1. ANTECEDENTES**

En junio de 2003, con motivo del hallazgo casual de restos arqueológicos en calle García Lorca esquina Av. Antonio Machado, se solicitó la preceptiva autorización a la Dirección General de Bienes Culturales con el objeto efectuar una excavación arqueológica de urgencia para documentar y salvaguardar los bienes integrantes. Finalizadas las intervenciones y a tenor de la relevancia y singularidad de los restos arqueológicos, se estimó oportuno realizar una intervención arqueológica en C/ García Lorca 3, con el objeto de completar en la medida de lo posible el yacimiento por el lado oeste. Esta nueva intervención, justificada por la normativa vigente recogida en la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y autorizada por la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, dio comienzo el 14 de julio de 2003.

## **2. PLANTEAMIENTO Y METODOLOGÍA APLICADA**

Los trabajos de excavación se realizaron manualmente bajo rigor científico, utilizando las herramientas adecuadas y tomando las medidas cautelares necesarias para evitar situaciones de pérdida o deterioro del yacimiento arqueológico.

La investigación arqueológica se planificó desde un principio con el objeto de prospeccionar íntegramente el solar de la calle García Lorca 3, para lo cual se realizaron varios sondeos. El estudio de las secuencias estratigráficas de estos sondeos proporcionaron la información suficiente como para poder delimitar las zonas arqueológicas de las estériles o geológicas.

El suelo geológico presentaba una fuerte inclinación de norte a sur y de oeste a este por lo que por lo que, a medida que nos desplazábamos hacia la zona sur y este del solar, la potencia del estrato arqueológico era mayor.

Habiendo delimitado la zona arqueológica de la geológica, se plantearon 2 cortes con orientación noroeste-sureste en el sector sureste del solar.



## 2. DESARROLLO DE LA EXCAVACIÓN

**SONDEOS A y B:** estos sondeos fueron planteados en los sectores norte y oeste respectivamente. Ambos proporcionaron resultados negativos; desde un principio se pudo comprobar la ausencia de material arqueológico y la esterilidad de los mismos, compuestos básicamente por un solo estrato de pizarra.

**CORTE 1:** el primer corte planteado (dimensiones: 6,00 por 4,00 metros), lindaba con el solar de la calle García Lorca esquina Av. Antonio Machado (Lam. I y II).

Los primeros rebajes proporcionaron materiales cerámicos y numismáticos de cierto interés arqueológico y a pocos centímetros de profundidad, se podían atisbar las primeras estructuras correspondientes a la continuación de los muros de *opus incertum* excavados en el solar contiguo (Lam II).



Lam I. Corte 1, inicio de la excavación



Lam. II. Corte 1 en proceso de excavación

Los materiales y estructuras de los primeros niveles, algo alterados por las cimentaciones de la vivienda demolida, estaban otorgando una cronología en torno al siglo V d.C., aunque la aparición de algunos fragmentos cerámicos podían alcanzar los inicios del VII d.C. No obstante, y a pesar de los niveles de pérdida o deterioro, las estructuras arqueológicas presentaban un buen estado de conservación. Entre los hallazgos más significativo de este corte podemos destacar:

1. Una pileta cuadrangular de *opus signinum* de grandes dimensiones y esquinas matadas mediante medias cañas. Se trataba de la continuación de la pileta incompleta excavada en el solar adyacente (Lam. III) y cuya utilidad la podríamos vincular a la actividad relacionada con la producción de salazones y sus derivados.



2. El contrapeso de una de las prensas de la almazara (Lam. III).



Lam. III. Corte 1. Pileta de *opus signinum*; a la izquierda, contrapeso de prensa

3. El muro de cierre de la factoría a su paso por el corte 1 presentaba un factura excepcional de sillarejos alcanzando una potencia de casi un 1,50 metros y presentando asimismo un extraordinario estado de conservación (Lam. IV). Al norte de esta estructura se localizó un enorme paquete de fragmentos cerámicos, probablemente un vertedero, cuyo estudio ha sido de gran utilidad para el conocimiento de la evolución romana en la costa.



Lam. IV. Corte 1. Sector norte. Paramento exterior del muro de cierre



4. Un pavimento de ladrillos irregulares en buen estado de conservación (Lam. V). localizado por debajo del nivel de la pileta de *opus signinum*. Este suelo perteneció a uno de los primeros momentos de ocupación de la factoría, posiblemente relacionado con la elaboración del aceite o a la fase previa a la producción de salazones. Bajo este pavimento se pudo documentar otro suelo parcialmente destruido y con fuerte enlucido de *opus signinum* así como un tramo de muro de *opus incertum* en no muy buen estado de conservación, asociado al pavimento anteriormente descrito.



Lam. V. Corte 1; sector oeste. Pavimento de ladrillos irregulares

**CORTE 2:** Tras la finalización de los trabajos de excavación y la preceptiva documentación de los restos hallados en el corte 1, se procedió a plantear otro corte, este de mayores dimensiones (9,00 por 6,00 metros).

Desde los primeros rebajes eran visibles las estructuras asociadas a también un gran volumen de material arqueológico. Extramuros, en el sector norte de la cuadrícula, y visiblemente separado del muro de cierre se localizó el estrato más rico en material, compuesto fundamentalmente por cerámicas cuya cronología alcanzaba los finales del siglo VII.





Asociado a este estrato, se localizó otra pileta de *opus signinum* de poca consistencia, aunque en no muy mal estado de conservación. Presenta dos escalones para su acceso y pocete circular para limpieza de posos y residuos (Lam. VI.).



Lam. VI. Corte 2. Sector norte. Pileta de *opus signinum*

Además de esta estructura pudo documentarse la continuación del suelo de ladrillo localizado en el corte 1; bajo el mismo, se descubrió, en buen estado de conservación, un pavimento de *opus signinum* asociado a otro de *opus spicatum*, ambos vinculados al *torcularium* y a la producción de aceite (Lam. VII y VIII).



Lam. VII. Corte 2. Pavimento de ladrillo, de *opus signinum* y de *opus spicatum*.



Lam. VIII. Corte 2. Detalle del pavimento de *opus spicatum*.





### 3. MATERIAL ARQUEOLÓGICO

El material arqueológico como elemento vital para fechar un yacimiento o conocer con detalle algunos aspectos de las relaciones comerciales y del panorama económico ha proporcionado una importante fuente de información. Exponemos tan solo una pequeña muestra de las piezas más interesantes halladas en la excavación.



As de Augusto. S. I d.C. IVLIA TRADUCTA



Antoniniano de Galieno 253-268 d.C



Lucerna de disco. Siglo II d.C.



Lucerna de canal. Siglo IV-V d.C



Lucerna de disco. Siglo III d.C.



*Acus Crinalis*, agujas de hueso para tocador



#### 4. CONCLUSIONES

Los resultados de esta intervención arqueológica, han aportado una importante fuente de información para el conocimiento histórico de la cultura romana en la costa, especialmente en el ámbito socioeconómico.

En este enclave se desarrollaron importantes actividades industriales desde el siglo I d.C. hasta comienzos o mediados del siglo V d.C., (momento en el que se confirma el cese de la producción de envases destinados fundamentalmente al transporte de salazones); no obstante el lugar no se abandona definitivamente hasta finales del siglo VII d.C.

Al igual que en la primera intervención arqueológica y gracias a la superposición de estructuras y lectura de las secuencias estratigráficas, se han podido corroborar varias fases de ocupación en la zona: el primero, vinculado a la producción de aceite (producto de reconocida fama en la Bética a partir del siglo I. d.C. y con una importante presencia en el mediterráneo en época de los antoninos) y el segundo con el de los salazones y sus derivados.

La elaboración tuvo lugar en un *torcularium* de "ara quadrata" y pavimento de *opus spicatum* con al menos dos prensas que vertían el líquido oleaginoso a piletas o *labrum* hoy desaparecidas.

Este comercio tan floreciente en los primeros siglos del imperio, parece que atravesó por momentos de dificultad a partir de la denominada crisis del siglo III d.C.

Este fenómeno viene a coincidir posiblemente con el cese de esta actividad entre mediados del siglo III y el siglo IV d. C., momento en el que se intensifican las producciones de ánforas destinadas al transporte de salazón (Keay XXIII) y las cazuelas de imitación de cocina africana (utilizadas posiblemente para acelerar el proceso de elaboración del *garum*).

Con el cese de la producción de aceite, no se abandona el enclave, sino que se produce una transformación en el tipo de actividad industrial, atestiguado por las piletas de *signinum* y la ingente cantidad de fragmentos de ánforas salarias y utensilios relacionados con la pesca (anzuelos, plomadas y utensilios para reparación de redes).

Pero sin duda alguna destacamos la singularidad de este yacimiento por su proximidad al mar, situado en primera línea de costa y sin parangón en la provincia.

## 5. MEDIDAS PREVENTIVAS

Habiendo realizado una valoración global de los vestigios descubiertos en la intervención arqueológica de calle García Lorca 3, se desprende lo siguiente:



- Los análisis derivados de los antecedentes arqueológicos y de la investigación en esta intervención, han sido determinantes para considerar que éstos, revisten especial interés, no solo por su buen estado de conservación, sino por su singularidad.
- En virtud de lo establecido en el artículo 4 del Título I de la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondería a este ayuntamiento la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que radiquen en su término municipal.
- Al amparo del artículo 20 del Título II de la Ley 1/1991, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y en aplicación del artículo 82 de la Ley de Expropiación Forzosa, “se considera de interés social las obras y adquisiciones necesarias para posibilitar la contemplación de los bienes catalogados, facilitar la conservación de los mismos o eliminar circunstancias que atenten contra los valores o seguridad de dichos bienes. Los municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes...”
- Asimismo y según lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995 de 7 de febrero), la Consejería de Cultura o los Ayuntamientos de los municipios en que radiquen los bienes catalogados, podrán ejercer la potestad expropiatoria para posibilitar la contemplación de los mismos, facilitar su conservación o eliminar circunstancias que atenten contra los valores o seguridad de dichos bienes en los términos del Artículo 20 de la Ley 1/1991. “Los Ayuntamientos que se propongan ejercer la potestad



expropiatoria, prevista en el Artículo 20 de la Ley 1/1991, notificaran su propósito a la Consejería de Cultura...”



- **Por cuanto antecede y atendiendo a los criterios de protección arqueológica, se establece como medida cautelar la aplicación de la máxima protección o protección integral (protección de grado 1), impidiendo cualquier tipo de actuación ajena a la investigación arqueológica, la conservación o difusión del mismo.**

Benalmádena, 27 de octubre de 2003

Gonzalo Piñeda de las Infantas  
Arqueólogo Municipal