

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLARES EN TRINIDAD PERCHEL. MÁLAGA

ABRIL 2026



Promotor:

OLIVER OLIVEIRA, S.L.

Situación:

Arq. Gules Edo 08A y 10. Ibn Gabirol 03, 05 y 07. Zamorano 57 y 59.
29009. MÁLAGA

Expediente:

25-1274-01.3

Fecha:

ABRIL 2026

Expte. Coa Málaga:

Expte. Ayito:

PL 44-2025

Arquitecto:

FERNANDO RODRIGUEZ CARO

Colegiado nº 507

FEROCAARQUITECTURA, S.L.P.

Sociedad Profesional de Arquitectura y Urbanismo

Inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el nº 800658

C/ Canales, 10. Local Bajo 2B.
29002 MÁLAGA

T. (+34) 952.91.97.97

E. feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

ANEXO 01. SEPARATA DE URBANIZACIÓN

El presente Anexo tiene por objeto definir las actuaciones de ordenación y urbanización del espacio público dentro del ámbito de actuación del Estudio de Detalle de los solares: c/Ibn Gabirol 3,5,7, c/Zamorano 57,59 y c/Arquitecto González Edo 8A, 10, 29009, Málaga.

Índice de contenidos:

1. Memoria descriptiva

- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa: Antecedentes y condicionantes de partida
- 1.3 Descripción del Proyecto

2. Memoria constructiva

- 2.1 Pavimentos
- 2.2 Instalaciones
 - 2.2.1 Normativa empleada
 - 2.2.2 Red de baja tensión. Distribución de energía eléctrica
 - 2.2.3 Red de abastecimiento y distribución de agua
 - 2.2.4 Red de saneamiento y drenaje
 - 2.2.5 Telecomunicaciones
 - 2.2.6 Red de Gas
 - 2.2.7 Red de alumbrado público
- 2.3 Mobiliario y arbolado

3. Planos

ED U-01 Ordenación y Urbanización. Planta	E: 1/300 – 1/150
ED U-02 Ordenación y Urbanización. Sección A-A/B-B	E: 1/40
ED U-03 Ordenación y Urbanización. Sección C-C	E: 1/40

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

1.1.1. Promotor.

OLIVER OLIVEIRA, S.L.

Representante legal: Administrador único. MIGUEL ZOURAB OLIVER VICENS

Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos

1.1.2. Proyectista.

Sociedad profesional FEROCA **ARQUITECTURA, S.L.P.**,

Arquitecto: FERNANDO RODRIGUEZ CARO

Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos

1.2 INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

1.2.1. Emplazamiento

Las siete parcelas objeto del Estudio de Detalle, tienen su emplazamiento dando fachada a las calles Arquitecto González Edo 08A y 10, Ibn Gabirol 03, 05 y 07, y Zamorano 57 y 59, colindantes entre sí, y situados en el ámbito urbanístico del PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM-R.4) y del PGOU de Málaga. El viario está ejecutado y consolidado en el perímetro de los solares.

Referencias catastrales:

- c/Ibn Gabirol 3: 2451107UF7625S0001ST
- c/Ibn Gabirol 5: 2451106UF7625S0001ET
- c/Ibn Gabirol 7: 2451105UF7625S0001JT
- c/Zamorano 57: 2451104UF7625S0001IT
- c/Zamorano 59: 2451103UF7625S0001XT
- c/Arq Gonz Edo 8A: 2451114UF7625S0001WT
- c/Arq Gonz Edo 10: 2451115UF7625S0001AT

1.2.2. Linderos

Al Norte con la calle Zamorano en línea de 15,51 m, y a los edificios nº 61 y 63 de dicha calle en varias líneas de 9,57 m, 1,20 m y 6,32 m.

Al Oeste con la calle Arq. Glez. Edo, en línea de 13,73 m, y con los inmuebles nº 8 de la misma calle, en línea de 7,25 m, nº 50 de la calle Mármol en línea de 8,54 m y 1,11 m, y nº 61 de la calle Zamorano en varias líneas de 0,84 m, 3,88 m, 1,73 m, 1,25 m, 5,33 m y 4,36 m.

Al Este con la calle Ibn Gabirol en línea de 45,22 m.

Al Sur con varios inmuebles de la misma manzana, con el nº 8 de la calle Arq. Glez. Edo en línea quebrada de 3,04 m y 13,96 m, el nº 50 de la calle Mármol en líneas de 1,64 m y quebrada de 3,12 m, 0,60 m y 3,12 m, y con la calle Ibn Gabirol perpendicular a la alineación en línea de 6,53 m.

1.2.3. Alineaciones

Las alineaciones del solar son las marcadas por el PERI TRINIDAD - PERCHEL, recogidas en el PGOU de Málaga, las cuales no se corresponden en el lindero Este con la realidad actual, haciéndose necesario para ello la cesión de superficie de los solares de calle Ibn Gabirol nº 3, 5 y 7, y la expropiación por parte del Ayuntamiento de Málaga del nº 57 de la calle Zamorano, para la ejecución de viales y de espacio público.

1.2.4. Topografía

La topografía en el ámbito del Estudio de Detalle es prácticamente plana, sin grandes diferencias de nivel entre las parcelas que lo conforman. Los niveles en la alineación de calle Ibn Gabirol van desde +7,58 hasta los +7,82 en la esquina con calle Zamorano, en sentido sur-norte. En la alineación en calle Zamorano van desde los +7,82 en la esquina con calle Ibn Gabirol hasta los +8,12 con el encuentro con el número 61, en sentido este-oeste. En la alineación en calle Arquitecto González Edo van desde los +8,12 en el encuentro con el número 6 hasta los +8,02 en el encuentro con el número 8, en sentido norte-sur.

1.2.5. Superficie del ámbito del Estudio de Detalle

Se adopta para el ámbito del Estudio de Detalle la superficie de suelo real de 926,86 m². La superficie del espacio a urbanizar es de: 312,92 m²

1.2.6. Servicios urbanísticos existentes

El solar cuenta con las siguientes infraestructuras:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas pluviales a la red municipal de saneamiento.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de telefonía.
- Red de telecomunicaciones.
- Acceso rodado por vía pública.
- Red de alumbrado público.

1.2.7. Normativa urbanística

El ámbito de este Estudio de Detalle es un Suelo Urbano consolidado del PGOU de Málaga y del PERI TRINIDAD-PERCHEL. Pertenece a la zona CIUDAD HISTÓRICA, Subzona C3 - Trinidad Perchel.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se han determinado las actuaciones urbanísticas en el espacio público que marca la alineación prevista en la normativa urbanística del PERI TRINIDAD-PERCHEL, mediante la reposición y ejecución del viario de calle Ibn Gabirol.

Tal y como marca el Estudio de Detalle, se propone un uso de aparcamiento bajo el viario en la superficie de parcela cedida por la alineación a calle Ibn Gabirol, cumpliendo con el artículo 6.8.3 "Usos compatibles de interés público y social", el cual indica que "En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU."

Se garantizará el cumplimiento del artículo 12.2.45.2 del PGOU, Título XII, sobre Edificaciones bajo rasante de los espacios públicos, con el compromiso de otorgar a la superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado, incluida la previsión y posibilidad de incorporación de arbolado en superficie establecida para condiciones de diseño de viario y espacios abiertos de acuerdo con los requerimientos expresados en Títulos VII y VIII.

La definición de la ordenación del espacio exterior, así como la composición vertical con la zona de protección requerida bajo acerado pueden verse en los planos U1, U2, U3 que acompañan esta memoria.

La superficie del espacio a urbanizar es de: 312,92 m² en calle Ibn Gabirol.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 Pavimentos

2.1.1 Acerados

Se ejecutará el nuevo acerado en la superficie cedida por alineaciones de calle Ibn Gabirol, en continuidad con el acerado existente de la misma calle en el cruce con c/ Mármol. Mediante loseta o baldosa de terrazo o hidráulica sobre capa de mortero de cemento de idénticas características y dimensiones.

2.1.2 Vial

Se ejecutará la reposición y consolidación del vial para tráfico rodado de calle Ibn Gabirol, en continuidad con el material de terminación existente de la misma calle. Mediante capa de rodadura sobre capa intermedia tipo G-20 o baldosas de terrazo o hidráulica sobre capa de mortero de cemento de idénticas características y dimensiones.

2.2 Instalaciones

Se preparará la previsión de las canalizaciones municipales bajo el acerado a ejecutar en calle Ibn Gabirol.

2.2.1 Normativa empleada

En la redacción de esta memoria se ha tenido en cuenta las siguientes reglamentaciones:

-Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, ITC – BT – 07, ITC – BT – 09, etc.

- Código Técnico de la Edificación CTE.

-Normas de las empresas distribuidoras.

-Real Decreto 1955/2000 de 01/12/2000, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Real Decreto 2642/1985 de 18/12/1985, INDUSTRIAS EN GENERAL. Especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación

- Orden de 16/05/1989, INDUSTRIAS EN GENERAL. Modifica el anexo del Real Decreto 2642/1985, de 18-12-1985, sobre especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación.

- Real Decreto 401/1989 de 14/04/1989, SIDEROMETALURGIA. Modifica Real Decreto 2642/1985, de 18-12-1985, sobre sujeción a especificaciones técnicas y homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).

- Orden de 12/06/1989, SIDEROMETALURGIA. Establece la certificación de conformidad a normas como alternativa a la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).

- Normas del Ministerio de la Vivienda para alumbrado público.

-Orden de 9 de Diciembre de 1975 por la que se aprueban las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.

-Decreto 120/1991, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua.

- Real Decreto 140/2003 de 07/02/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFE 1978.

- Real Decreto 346/2011. Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones

- Real Decreto 919/2006. Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos.

- Norma UNE 53-394-92 (Instalación y manejo de tubos de polietileno).
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
- Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales y los Decretos que la desarrolla.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorso-lumbares, para los trabajadores.
- Ordenanzas municipales y normativa urbanística. PGOU y PERI Trinidad-Perchel.

2.2.2 Red de baja tensión. Distribución de energía eléctrica

La red de baja tensión se realizará subterránea bajo el nuevo acerado. La estructura de sección será uniforme y su funcionamiento se hará en red abierta.

Los conductos que se utilizarán serán tuberías de Polietileno de Alta Densidad P.E.A.D o PVC rígido, de 140 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 0.60 m hasta la generatriz superior del tubo. La separación mínima a otras canalizaciones será de 20 mm. en proyección horizontal, siendo esta dimensión de más de 1,00 m en caso de arterias más importantes de agua o gas. Las canalizaciones se ubicarán en cama de asiento de arena o zahorra fina, con un relleno de protección de arena compactada por encima del tubo, con las dimensiones que marca la normativa, el resto de la zanja se rellena con material adecuado como es la zahorra compactada por tongadas.

Se propondrán arquetas cada 30-50 m, según trazado, o en cambios de dirección si existiesen. Las arquetas se localizarán siempre que sea posible en el acerado, evitando el vial para tráfico rodado. Las arquetas serán fabricadas de hormigón o ladrillo macizo, las cuales cumplirán con la Norma ENDESA NNH001. Los marcos y tapas para las arquetas cumplirán con la Norma ENDESA NNH002. En el fondo de todas las arquetas se colocará un lecho absorbente.

En los cruces con calles la red se instalará en el interior de tubos recubiertos de una capa de hormigón de 15 cm. de espesor en toda su longitud a una profundidad de 0,8 m., realizándose el cruce perpendicular al vial y dejando un tubo de reserva.

En los cruces con otros cables, se procurará que los cables de baja tensión discurran por encima de los de alta tensión.

En los cruces con canalizaciones de agua, los cables se instalarán, siempre que sea posible por encima de las canalizaciones de agua.

En los cruces con conducciones de alcantarillado, se procurará pasar los cables por encima del alcantarillado. Se admitirá incidir en su interior, instalando tubos, siempre que se asegure que ésta no ha quedado debilitada. Si no es posible, se pasará por debajo en canalizaciones entubadas.

Se dispondrán las bandas señalizadoras que marque la normativa.

2.2.3 Red de abastecimiento y distribución de agua

La red de conducción de agua se dispone en la franja de servicios de la acera, manteniendo las separaciones con otras redes.

Los conductos serán de Polietileno de Alta Densidad P.E.A.D. en calidad alimentaria (PE100), por su resistencia mecánica, flexibilidad y durabilidad frente a corrosión. de 140 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 0.60 m hasta la generatriz superior del tubo. La separación mínima a otras canalizaciones será de 20 mm. en proyección horizontal. Las canalizaciones se ubicarán en cama de asiento de arena o zahorra fina, con un relleno de protección de arena compactada por encima del tubo, con las dimensiones que marca la

normativa, el resto de la zanja se rellena con material adecuado como es la zahorra compactada por tongadas.

A lo largo del trazado se instalan válvulas de corte en arquetas, que sectorizan la red. Las arquetas se localizarán en cambios de dirección, derivaciones y cada 80 m en tramos rectos.

Se dispondrán las bandas señalizadoras que marque la normativa.

2.2.4 Red de saneamiento y drenaje

No se interviene en la red existente de evacuación de aguas fecales y pluviales, encontrándose su trazado bajo el tramo de calle para tráfico rodado (c/ Ibn Gabirol).

2.2.5 Red de Telecomunicaciones

La red de baja tensión se realizará subterránea bajo el nuevo acerado, mediante canalización entubada.

Los conductos que se utilizarán serán tuberías de Polietileno de Alta Densidad P.E.A.D, lisos interiormente y corrugados al exterior, con guía pasacables incorporada. El sistema es el de multiducto. El tubo exterior será de 140 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 0.60 m hasta la generatriz superior del tubo. La separación mínima a otras canalizaciones será de 20 mm. en proyección horizontal. Las canalizaciones se ubicarán en cama de asiento de arena o zahorra fina, con un relleno de protección de arena compactada por encima del tubo, con las dimensiones que marca la normativa, el resto de la zanja se rellena con material adecuado como es la zahorra compactada por tongadas.

Se dispondrán arquetas de registro en el trazado, a una distancia de 40-50 metros en tramos rectos, así como en cambios de dirección si existiesen. Las dimensiones de las arquetas serán de 40 x 40 x 60 cm (tipo A) o de 60 x 60 x 80 cm (tipo B).

Se dispondrán las bandas señalizadoras que marque la normativa.

2.2.6 Red de Gas

La canalización de gas se resuelve mediante una tubería enterrada, con tubos de polietileno (PE). Se ubicará a una profundidad de 0.60 m hasta la generatriz del tubo, cumpliendo con los 50 cm de cobertura mínima según normativa. La separación mínima a otras canalizaciones será de 20 ms. en proyección horizontal. Las canalizaciones se ubicarán en cama de asiento de arena o zahorra fina, con un relleno de protección de arena compactada por encima del tubo, con las dimensiones que marca la normativa, el resto de la zanja se rellena con material adecuado como es la zahorra compactada por tongadas.

Se dispondrán las bandas señalizadoras que marque la normativa.

2.2.7 Red de Alumbrado Público

La canalización discurrirá bajo la acera, dentro de la banda de servicios, mediante tubería enterrada que aloja los conductores eléctricos previstos para alimentar las farolas de alumbrado público. Se ejecuta con tubos de Polietileno de Alta Densidad P.E.A.D o PVC rígido, a una profundidad de 0.40 m hasta la generatriz del tubo. La canalización se ubicará en cama de asiento de arena o zahorra fina, con un relleno de protección de arena compactada por encima del tubo, con las dimensiones que marca la normativa, el resto de la zanja se rellena con material adecuado como es la zahorra compactada por tongadas.

Se prevé la disposición de arquetas de registro para la futura colocación de farolas de alumbrado público. Esas arquetas tienen una dimensión de 40 x 40 x 60 cm.

2.3 Mobiliario y arbolado

La propuesta de urbanización en el espacio público de calle Ibn Gabirol incorpora arbolado urbano en alcorques, así como la instalación de bolardos, en consonancia y continuidad con el resto de tramos de la calle Ibn Gabirol, así como con el barrio del Perchel donde se ubica el ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

Los alcorques tendrán una distribución lineal, con dimensión aproximada de 1,00 x 1,00 m, en grupos de 3, separados cada 2,00 m. La profundidad será de aproximadamente 80 cm, con tierra vegetal sobre capa

filtrante en su base. Se prevé la instalación de un tubo de Polietileno para la introducción posterior de tubo de riego.

Los bolardos previstos seguirán un trazado lineal entre los alcorques, con el objetivo de impedir la invasión de vehículos sobre el tramo de acera y proteger el tránsito peatonal y el propio arbolado. Estos elementos constan de una pequeña cimentación de hormigón que garantiza su estabilidad.

En MÁLAGA a 10 de abril de 2026

FEROCA ARQUITECTURA, S.L.P
Fernando Rodríguez Caro



arquitecto/a

3. PLANOS

ED U-01 Ordenación y Urbanización. Planta	E: 1/300 – 1/150
ED U-02 Ordenación y Urbanización. Sección A-A/B-B	E: 1/40
ED U-03 Ordenación y Urbanización. Sección C-C	E: 1/40



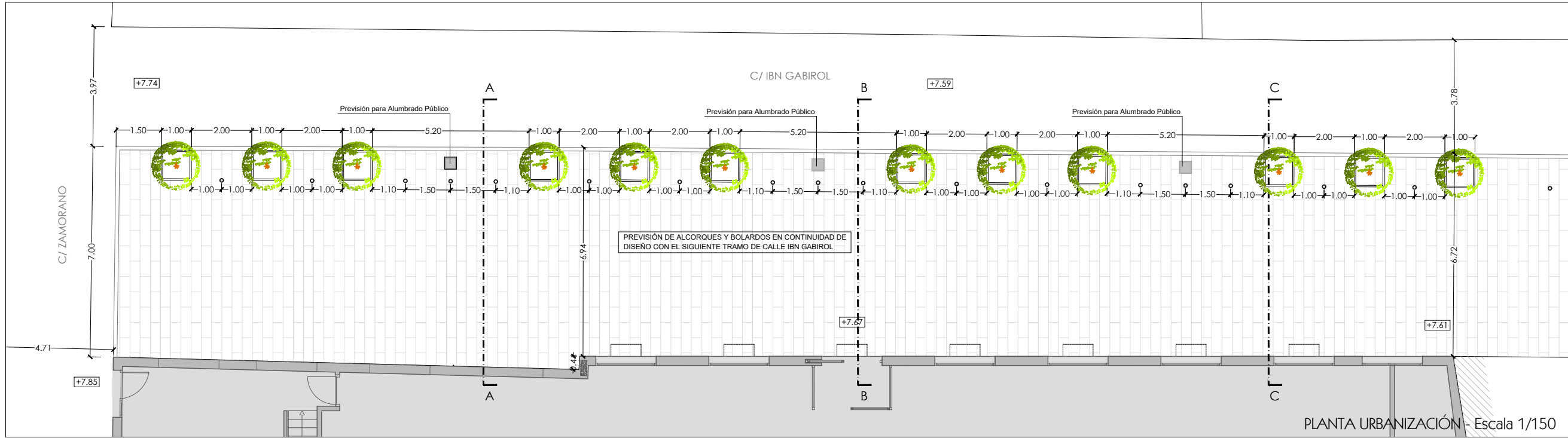
Imagen 1 - Bolardos existentes esquina c/Ibn Gabirol - c/Mármol



Imagen 2 - Alcorques y bolardos existentes. Tramo 2 c/Ibn Gabirol

--- SUPERFICIE TOTAL A URBANIZAR: 312,92 m²

FASE 2 - 113,39 m²
SUPERFICIE A URBANIZAR TRAS EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA EN C/ZAMORANO 57



ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA

C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

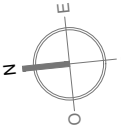
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle Ibn Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, S.L.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO
SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A3: 1/300

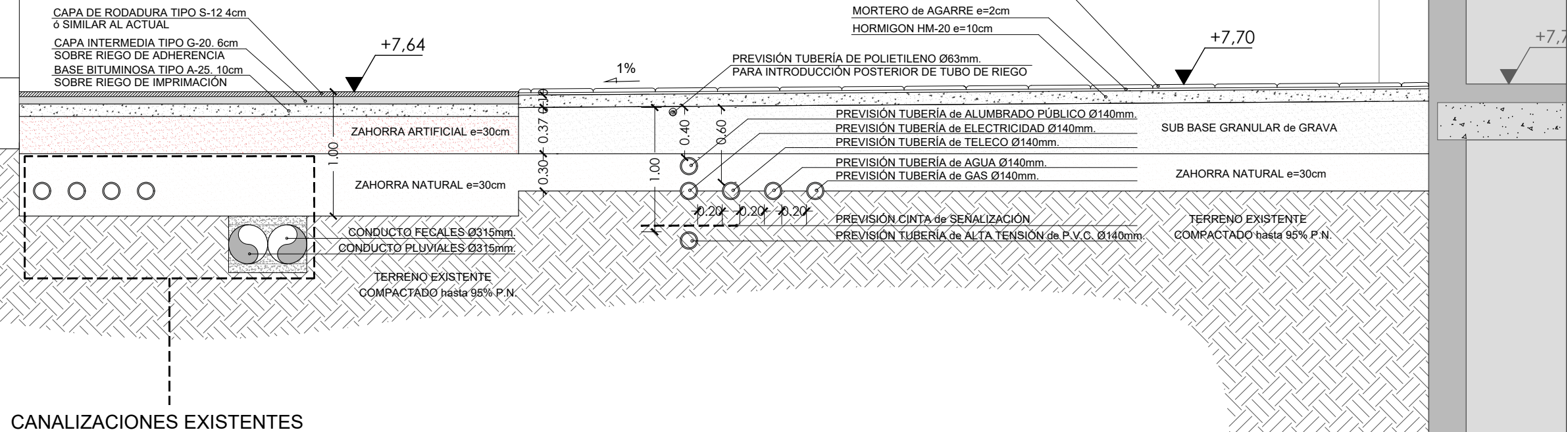
ED
U-01

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

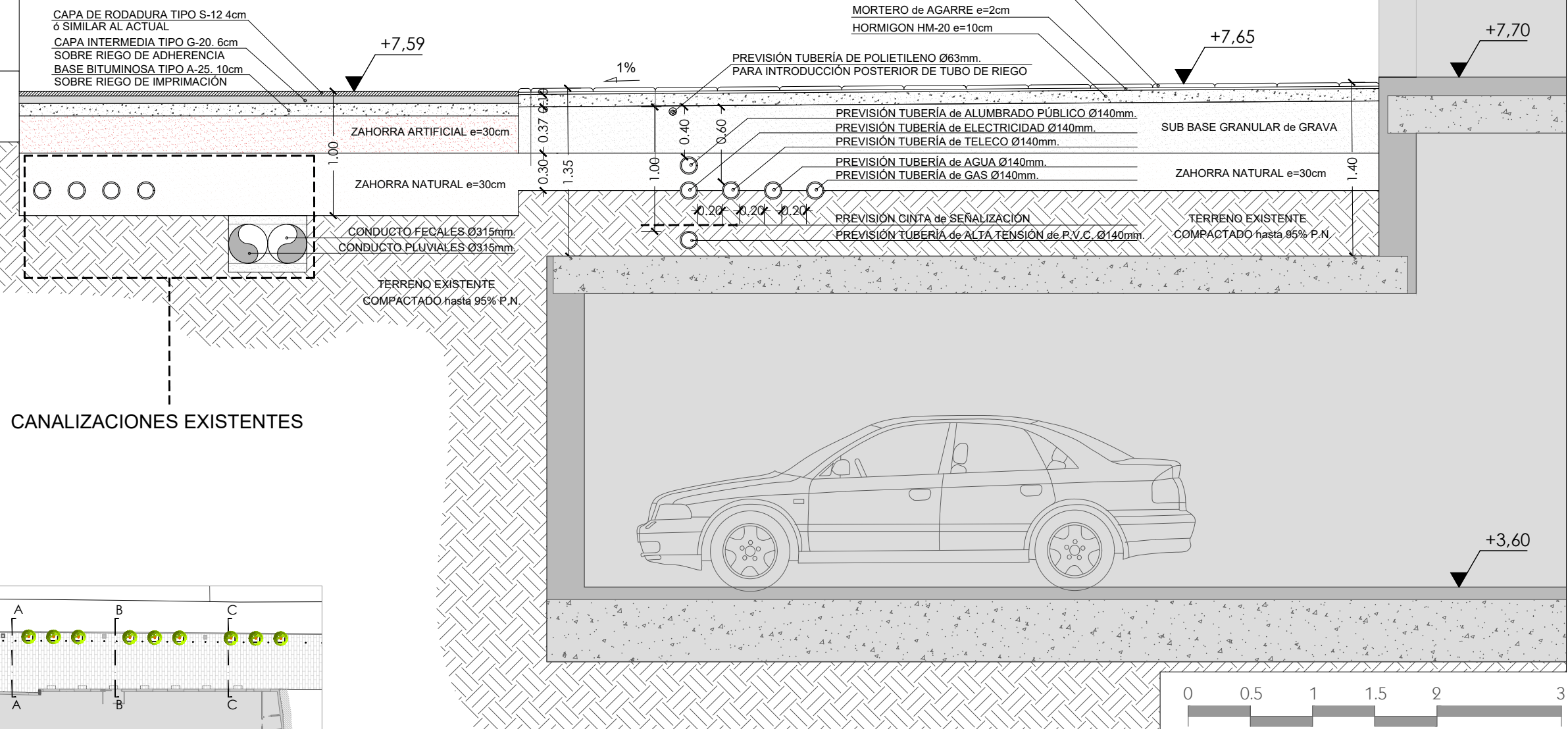
PLANTA

ESTUDIO de DETALLE

SECCIÓN A-A CALLE IBN GABIROL



SECCIÓN B-B CALLE IBN GABIROL

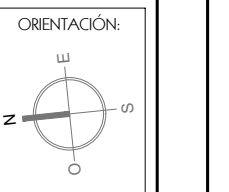


ESTUDIO
de
DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroarquitectura.es
www.feroarquitectura.es

FERNANDO RODRIGUEZ CARO
Calle Zamorano, Calle Ibn Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:
OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER



25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO
SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A3: 1/40

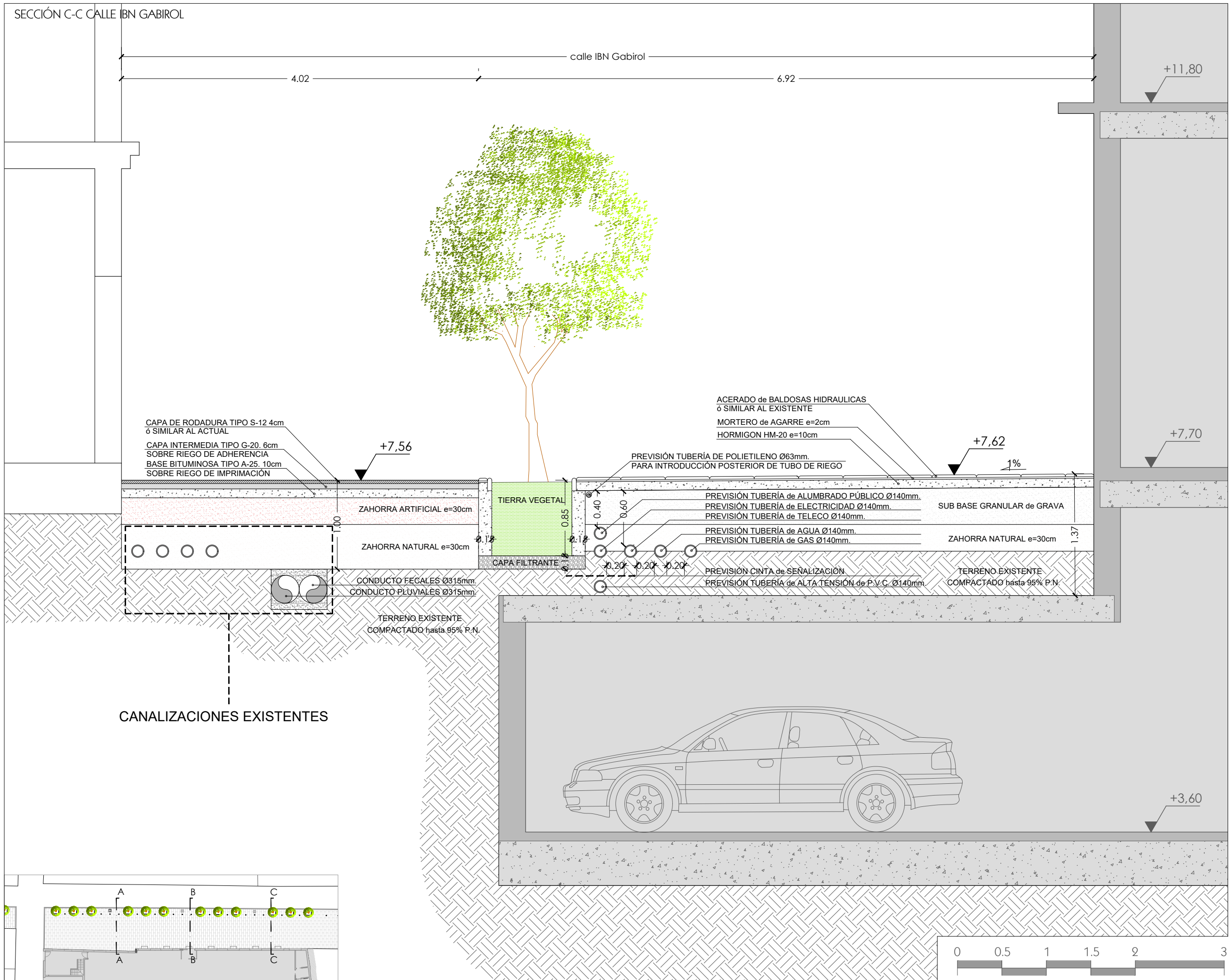
ED
U-02

ORDENACIÓN Y
URBANIZACIÓN

SECCION A-A
SECCION B-B

ESTUDIO de DETALLE

SECCIÓN C-C CALLE IBN GABIROL



ESTUDIO
de
DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA

C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA

T. 952 91 97 97

feroca@feroarquitectura.es

www.feroarquitectura.es

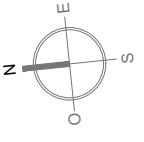
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3

ABRIL 2026

DIBUJADO

SONORA SOLANO

SUSTITUYE

SUSTITUIDO

UT-3 1274-01.3 ED

Urb.dwg

Esc. A3: 1/40

ED

U-03

ORDENACIÓN Y
URBANIZACIÓN

SECCION C-C

ESTUDIO de DETALLE