



Excelentísimo  
AYUNTAMIENTO  
— de ELCHE —

## DOCUMENTO REFUNDIDO

MAYO 2024

ORDENANZAS REGULADORAS “ELCHE PARQUE EMPRESARIAL”  
SECTORES E-39, E-40 Y E-49

Actualizado mayo 2024





## NOTA PREVIA

El presente documento de Texto Refundido incorpora las **modificaciones posteriores a marzo de 2013** de las Ordenanzas reguladoras de Elche Parque Empresarial de Elche las cuales fueron publicadas en el BOP 07.05.2013.

Serán de aplicación -para aquellos casos en los que proceda la normativa actualmente vigente (Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana), o aquella que la modifique o sustituya.

Se incluye a continuación el listado de las modificaciones que quedan refundidas en este Texto de Ordenanzas:

### Sector E-39:

1. 29/04/1991 Plan Parcial
2. 30/11/1992 Revisión del Plan Parcial
3. 10/04/1997 Resolución de Conselleria por la que se aprueba la Homologación del sector urbanizable y Plan parcial Modificativo "Elche Parque Industrial".
4. 29/01/2001 Modificación de Ordenanzas art. 3.7. (BOP 08.03.2001).
5. 15/12/2006 Modificación de Ordenanzas (sótanos) (BOP 23.12.2006).
6. 27/10/2008 Modificación de Ordenanzas art. 3.6. y 5.4. (BOP 22.12.2008).
7. 30/03/2009 Modificación de Ordenanzas art. 3.4. y 3.5. (BOP 22.05.2009).
8. 30/11/2009 Modificación de Ordenanzas art. 3.10. y 3.12. (BOP 15.01.2010).
9. 25/09/2012 Modificación de Ordenanzas (ocupación de sótanos en parcelas aisladas) (BOP 16/10/2012).
10. 25/03/2013 Modificación de diversos artículos de Ordenanzas y aprobación del Texto Refundido Ordenanzas sectores E-39 y E-40 (BOP 07.05.2013).

Planes de Reforma Interior:

11. 22/03/2006 PRI Manzana nº 26 UE1 Fase C (BOP 06.05.2006).
12. 21/12/2012 PRI Manzana nº10 Sector E-39.

### Sector E-40:

1. 26/06/2000 Plan Parcial Sector E-40.
2. 27/05/2002 Modificación Manzana nº 43.
3. 26/07/2004 Modificación Plan Parcial Sector E-40 en cuyo Acuerdo se incluyeron rectificaciones de la Normativa del Plan Parcial en lo referente a la Estación de Servicio (BOP 27.06.2008).
4. 15/12/2006 Modificación del art. 1 de la Ordenanza del Plan Parcial Sector E-40 (BOP 23.12.2006).
5. 25/03/2013 Modificación de diversos artículos de Ordenanzas y aprobación del Texto Refundido Ordenanzas sectores E-39 y E-40 (BOP 07.05.2013).

Planes de Reforma Interior:

6. 08/08/2006 PRI Manzana nº 65 (BOP 12.09.2006)



Sectores E-39 y E-40

1. 22/1/2014 Modificación de Ordenanzas art. 3.15 (BOP 25.02.2014).
2. 29/01/2018 Se introduce el epígrafe 3.4 bis: Condiciones del suelo desafectado (BOP 09.04.2018).

Sector E-49

1. 20/07/2021 Sector E-49 (BOP 12.11.21)
2. 29/11/2021 Plan Parcial Sector E-49 (BOP 21.02.22)

Normativa del Plan General que hace referencia a Elche Parque Empresarial:

Art. 142 y 145, nueva redacción dada por la Modificación nº 3.3. aprobada el 21.06.2003 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.



## ÍNDICE

---

### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES.

#### CONDICIONES GENERALES

1.1	NORMAS MUNICIPALES .....	5
1.2	NORMAS REGLAMENTARIAS .....	5
1.3	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN .....	5
1.4	LICENCIAS DE OBRAS.....	6
1.5	LICENCIAS DE APERTURAS Y FUNCIONAMIENTO .....	6

### CAPÍTULO II

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	7
2.2	CONDICIONES DE USO .....	7
2.3	TIPOS O CATEGORÍAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA .....	7
2.4	DIVISIÓN PARCELARIA.....	7
2.5	SEGREGACIÓN DE PARCELAS .....	8
2.6	AGRUPACIÓN DE PARCELAS.....	8
2.7	ESPACIOS LIBRES .....	8
2.8	ORDENACIÓN DE MANZANAS.....	8

### CAPÍTULO III

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1	TIPOLOGÍA DE MANZANAS .....	10
3.2	APROVECHAMIENTOS.....	10
3.3	COMPOSICIÓN DE PARCELAS.....	10
3.4	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN .....	11
3.4 bis	CONDICIONES DEL SUELO DESAFECTADO .....	11

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

3.5	PARCELA DE IMAGEN EXTERIOR.....	16
3.6	PARCELAS DE IMAGEN INTERIOR.....	17
3.7	PARCELAS NEUTRAS.....	18
3.8	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE SERVICIOS Y DOTACIONES .....	20
3.8.1	SECTOR E-39 .....	20
3.8.2	SECTOR E-40 .....	20
3.8.3	SECTOR E-49 .....	22
3.9	ZONA DE RETRANQUEO DE CONSTRUCCIONES Y FACHADA .....	22
3.10	APARCAMIENTOS.....	23
3.11	ACCESOS A PARCELAS .....	23
3.12	ALTURA DE EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS AUXILIARES.....	23
3.13	CIRCULACIONES Y ACCESOS A PARCELAS MULTIUSUARIO (ALINEACIÓN A VIAL) .....	23



3.14	CERRAMIENTOS .....	23
3.15	TRATAMIENTOS EXTERIORES EN TIPOLOGÍA DE ALINEACIÓN A VIAL .....	24
3.15.1	REFORMAS DE FACHADAS .....	24
3.15.2	NUEVAS FACHADAS.....	24
3.15.3	TESTEROS .....	25
3.15.4	MODELOS DIFERENTES DE FACHADAS.....	25
3.16	CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.....	25

#### **CAPÍTULO IV**

#### **CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE**

#### **CAPÍTULO V**

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES**

5.1	TENDIDOS ELÉCTRICOS TELEFÓNICOS .....	27
5.1.1	TENDIDOS AÉREOS.....	27
5.1.2	INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELAS .....	27
5.2	CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES .....	27
5.3	RÓTILOS. SEÑALIZACIONES.....	27
5.3.1	SEÑALIZACIÓN GENERAL.....	27
5.3.2	RÓTULOS DE SEÑALIZACIÓN DE EMPRESAS .....	27
5.4	AJARDINAMIENTO DE PARCELAS.....	28
5.5	CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES .....	29
5.6	CONDICIONES DE DISEÑO.....	29

#### **ANEXO**

ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE FACHADAS AL BULEVAR CENTRAL .....	30
ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE MANAZNA DE BULEVAR.....	31
ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA Nº 26.....	32
ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA Nº 28.....	33
PLANO. ESQUMA DE ORDENACIÓN DE PARCELAS DE MINIPOLÍGONO.....	34
PLANO. CERRAMIENTOS DE PARCELAS HACIA ESPACIOS PÚBLICOS Y VIARIO. VALLA TIPO .....	38
PLANO. ALZADO MÓDULO TIPO Y ACERA.....	39



## CAPITULO I

### GENERALIDADES

Estas Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y el volumen, destino y condiciones estéticas de las construcciones y elementos naturales, complementando y desarrollando las determinaciones del Plan General de Elche.

Se entenderá, por tanto, que deberán aplicarse las Ordenanzas Generales de la ciudad, en todo lo no previsto expresamente en las presentes Ordenanzas.

Se ha procedido en este texto a la refundición de las Ordenanzas Regulatoras contenidas en el Plan Parcial “Elche Parque Industrial” aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento con fecha de 25 de febrero de 1991, y sus posteriores modificaciones y ampliaciones, por lo que son de aplicación las presentes Ordenanzas al conjunto de la actuación urbanística denominada en la actualidad “Elche Parque Empresarial”, comprendiendo el siguiente ámbito urbanístico de acuerdo a las denominaciones del Plan General en vigor:

- Área de Reparto Pluriparcelaria AR-136 de suelo urbano y Sector E-39 de suelo urbanizable (ambas zonas se corresponden con la delimitada por el Proyecto de Modificación y Ampliación “Elche Parque Industrial”, Plano E-39 en estas Ordenanzas, ver Fig.1)
- Sector E-40 de suelo urbanizable (ver Fig.2)

En la actualidad los suelos anteriores se encuentran urbanizados en su totalidad.

- Sector E-49 de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado (ver fig. 3)

## CONDICIONES GENERALES

### 1.1. NORMAS MUNICIPALES

Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá reglamentar Normas específicas y circunstancias de gestión, procedimiento, cooperación administrativa y económica de los particulares en el conjunto del Parque Empresarial, cargas económicas de mantenimiento de las instalaciones comunitarias, bonificaciones, desgravaciones fiscales, tipo y actividades de preferente localización y demás consideraciones particulares que considere oportuno.

### 1.2. NORMAS REGLAMENTARIAS

Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza, los usuarios de las actividades económicas deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas, Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces, Servidumbres Aeronáuticas, y demás disposiciones concordantes y complementarias.

### 1.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las condiciones de edificación no establecidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a la normativa impuesta por las Ordenanzas Municipales del Plan General de Elche.



Será de obligado cumplimiento lo establecido en la legislación vigente relativa a Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación.

#### 1.4. LICENCIA DE OBRAS

La tramitación de las Licencias de Obras para las edificaciones de este Parque Empresarial, seguirá la reglamentación general del Ayuntamiento, siendo igualmente competencia de éste, el control de la edificación y del cumplimiento de esta Ordenanza.

Es preceptiva la correspondiente autorización de Servidumbres Aeronáuticas de acuerdo al Plan General de Elche.

#### 1.5. LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

La tramitación de las Licencias de apertura de actividades económicas seguirá la reglamentación general del Ayuntamiento, con el condicionamiento exigido.



## CAPITULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La totalidad del terreno ordenado queda dividido según el Plano de Ordenación pormenorizada en:

- Suelo industrial
- Espacios libres
- Equipamientos
- Suelo servicios
- Viario
- Suelo de reserva

Para el equipamiento comercial, servicios y dotaciones, así como para las manzanas Nº 26 y 28 se establecen polígonos de movimiento en los que podrá disponerse la edificación ocupando la superficie indicada en el artículo 3.8 de estas ordenanzas.

#### 2.2. CONDICIONES DE USO

Se remite a la normativa general del Plan General de Elche para suelo industrial clave 11 y 10. En las manzanas 26 y 28 se excluye el uso industrial.

En el sector E-40, cuando se den las condiciones señaladas de la Disposición Adicional 4ª de la Normativa del Plan General de Elche, podrá redactarse una modificación para permitir la posibilidad de instalación de grandes superficies de uso alimentario.

#### 2.3. TIPOS O CATEGORIAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Podrá instalarse cualquier actividad económica que no suponga peligro para otras del Parque Empresarial.

Quedarán excluidas las definidas como insalubres, nocivas y peligrosas según legislación vigente, siempre que no dispongan de medidas correctoras adecuadas y suficientes, cuya eficacia deberá estimarse de acuerdo con la importancia de la actividad económica y otras circunstancias, al objeto de que sin mengua de la salubridad y seguridad de los vecinos, no se pongan trabas al ejercicio de la actividad empresarial.

#### 2.4. DIVISIÓN PARCELARIA

Toda división parcelaria que se considere tiene únicamente carácter orientativo, por lo que se permite la agrupación y segregación de parcelas, siempre que se mantengan las servidumbres establecidas.

Al parcelar una manzana se tendrá en cuenta que por razones de protección contra incendios las construcciones industriales deberán contar con dos salidas a viario público, o en su defecto una a viario público y otra a servidumbre de incendios.



Esta servidumbre de incendios será de una anchura mínima de 5 m y estará conectada al menos a un vial público. En caso de disponerse un ángulo mayor de 45º se formará un chaflán libre de dimensión igual a la hipotenusa de un triángulo rectángulo de 2,5 m. de lado.

La zona ocupada por la servidumbre de incendios será de propiedad privada, y elemento común a todos los propietarios de la manzana a los que sirva, siendo su ejecución y conservación a cargo de los propietarios en proporción a la superficie de cada parcela en el conjunto de la manzana.

Cada propietario ejecutará la parte correspondiente a su propiedad definiendo como rasantes en cada punto la línea de unión entre las calles públicas de acceso a la servidumbre de incendios. La sección del firme será de hormigón con juntas perimetrales coincidentes al menos con los lindes de cada parcela, y con capacidad portante igual a la exigida en el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales o normativa que la sustituya.

Su superficie contará a efectos de edificabilidad y ocupación en planta y para ello podrá utilizarse total o parcialmente la zona de retranqueo.

Al parcelar y reparcelar se respetarán estas servidumbres.

## 2.5. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se establece como parcela mínima individual la de 500 m<sup>2</sup>, pudiéndose subdividir parcelas, respetando esta limitación.

La segregación de parcelas, cuando éstas lo precisen, deberá solucionar y respetar las servidumbres de incendios. En caso de no ser posible por estar construidas y consolidadas las parcelas colindantes la segregación no podrá materializarse con vallado, resolviéndose las salidas de incendios dentro de la parcela original.

## 2.6. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

## 2.7. ESPACIOS LIBRES

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público, correspondiendo su cuidado y mantenimiento al Ayuntamiento de Elche.

Se regularán por las ordenanzas del Plan General de Elche.

## 2.8. ORDENACIÓN DE MANZANAS

Podrán redactarse Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar manzanas completas, con los fines previstos en la legislación urbanística.

Sin necesidad de redactar este documento, se prevé la posibilidad de efectuar accesos interiores, siguiendo el eje directriz de la manzana, en caso de disponer pequeñas empresas, con la condición de que su anchura mínima sea de 14m.

El desarrollo unitario de minipolígonos según los esquemas indicativos del Anexo no requieren Estudios de Detalle previo, pero sí un proyecto unitario. Este proyecto debe definir como mínimo, la parcelación, altura de las edificaciones, superficies edificables y destinadas a jardín,



modelos de vallado y fachadas tipo, también propondrá soluciones para la urbanización interior en caso de ser necesaria. Este proyecto se tramitará administrativamente como un proyecto de Urbanización.

En el sector E-40, los Estudios de Detalle tendrán por objeto, además de los casos previstos por las Ordenanzas vigentes, abrir nuevos viales, señalar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes.

Las parcelas con fachada a los bulevares 1 y 2 del Sector E-40 deberán respetar, en la fachada a los mismos, la línea límite de edificación grafiada en los planos de ordenación. Asimismo, los planos de ordenación recogen los módulos representativos permitidos por las presentes ordenanzas, concretando su posición en cada manzana.



## CAPITULO III

### NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### 3.1. TIPOLOGÍA DE MANZANAS

Dentro del ámbito de estas Ordenanzas se definen varios tipos de manzanas, que se clasifican de la siguiente forma. (Fig.1 PLANO E-39, Fig.2 PLANO E-40 y Fig.3 PLANO E-49)

- Manzanas de imagen exterior.
- Manzanas de imagen interior.
- Manzanas neutras.
- Manzanas mixtas.
- Manzanas singulares y especiales.

#### 3.2. APROVECHAMIENTOS

La intensidad de edificación neta se fija en  $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

En las manzanas Nº 26 y 28 destinadas a usos terciarios se permite una edificabilidad media de  $1,19\text{ m}^2/\text{m}^2$  con la condición de que la ocupación máxima no supere  $7.000\text{ m}^2$  en la manzana 28 y  $6.000\text{ m}^2$  en la 26 y el resto no ocupado se destine a zona verde pública (edificabilidad resultante  $18.016,2\text{ m}^2$  en la manzana 28 y  $19.254$  en la 26).

En las parcelas singulares del sector E-40 se permite una edificabilidad máxima de  $3,0\text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

En las parcelas especiales del sector E-40 se permite una edificabilidad máxima de  $5,0\text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

En la parcela para estación de servicio se permite una edificabilidad máxima de  $0,3\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

Tipología de parcelas:

- |                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Tipo A                                        | 500 m <sup>2</sup> hasta 2.000 m <sup>2</sup> |
| Tipo B                                        | igual o mayor de 2.000 m <sup>2</sup>         |
| Dotaciones (26-28)                            | igual o mayor de 2.000 m <sup>2</sup>         |
| Especiales, Singulares y Estación de Servicio | según plano de ordenación                     |

Los Planes Parciales que desarrollen nuevos sectores con estas claves podrán definir las condiciones de edificabilidad de las parcelas singulares y especiales sin superar la edificabilidad máxima del sector.

#### 3.3. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición: edificios para actividades económicas, bloques representativos, espacios libres para aparcamientos, construcciones accesorias, patios y pasarelas de conexión.

Para los tipos A y B dentro de una misma parcela se permite la posibilidad de subdivisión del volumen edificado en distintos espacios, naves, almacenes, etc., destinados a diferentes usos y actividades económicas de carácter auxiliar.



### 3.4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Con carácter general se adopta el de edificación aislada para las parcelas de tipo B y el de alineación a vial con retranqueos a fachada y fondo de parcela para las de tipo A, con independencia de que posteriormente una misma empresa pueda ocupar varios módulos.

La utilización de la tipología de alineación a vial implica la condición de afectar fachadas completas de manzanas y desarrollarse mediante un tratamiento arquitectónico unitario a excepción de manzanas mixtas donde se deben afectar fachadas completas de la parte de la manzana clasificada como de imagen neutra (mediante proyecto único o bien adaptándose al proyecto tipo contenido en el Anexo de estas ordenanzas). Asimismo, puede disponerse la ordenación en minipolígonos por unidades de actuación completas, en cuyo caso el proyecto de la ordenación deberá ser respetado en el futuro impidiéndose ampliaciones o modificaciones parciales aun cuando la ordenanza general lo permitiera. Para ello sería necesaria la redacción de un nuevo proyecto completo (definido en el apartado 2.8) que garantizase la homogeneidad del conjunto. Se deberá mantener expedito el paso en la zona de retranqueo de viario.

En caso de ordenarse una manzana completa en tipología de alineación de vial se permite incrementar la parcela máxima en un 10% manteniéndose en tipología A (de 2.000 a 2.200 m<sup>2</sup>).

En parcelas de imagen exterior únicamente se autoriza edificación aislada. En parcelas de imagen interior se permite la tipología de edificación aislada y minipolígonos y en parcelas neutras se permite edificación aislada, minipolígonos y alineación a vial.

#### 3.4.bis CONDICIONES DEL SUELO DESAFECTADO

1. Los sótanos situados bajo las dotaciones públicas desafectadas podrán estar vinculados funcionalmente a las parcelas privadas colindantes o ser independientes de ellas.
2. En caso de estar vinculados a las parcelas privadas colindantes, podrán destinarse a alguno de los usos compatibles en el suelo de Clave 11c y se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - Todos los accesos al suelo desafectado, tanto rodados como peatonales, deberán realizarse exclusivamente a través de las parcelas privadas colindantes.
  - Si la superficie desafectada se destina a usos distintos al de aparcamiento, su superficie construida computará como edificabilidad de la parcela privada colindante, de modo que el cómputo de la edificabilidad se realizará añadiendo la nueva superficie construida bajo el suelo dotacional, a la materializada en el interior de la parcela privada, y todo el conjunto no podrá superar la asignada por el Plan Parcial a la parcela privada.
  - Si la superficie desafectada se destina al uso de aparcamiento no computará como edificabilidad. Las nuevas plazas de aparcamiento que pudieran generarse tampoco computarán a efectos del cumplimiento de los estándares exigidos por la normativa para la parcela privada.
3. En caso de que los sótanos situados bajo las dotaciones públicas no estén vinculados a parcelas privadas estarán sujetos a las siguientes condiciones:
  - únicamente podrán destinarse al uso de garaje aparcamiento.



- Los accesos, tanto rodados como peatonales, solo podrán realizarse a través del viario público y siempre que dicha circunstancia sea compatible con los requisitos de la circulación.
- La parcela mínima objeto de la actuación será de 1.000 m<sup>2</sup> de suelo.

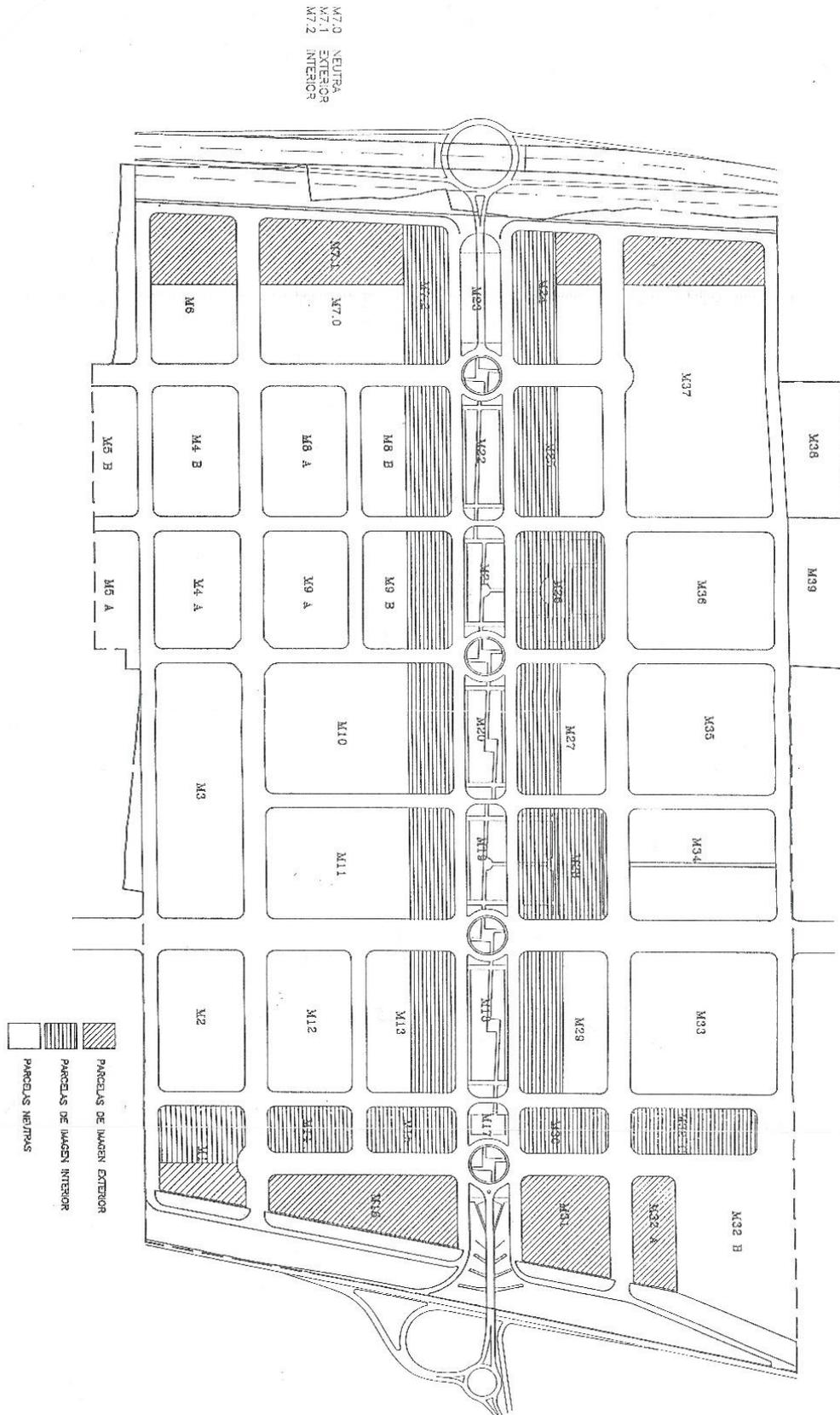
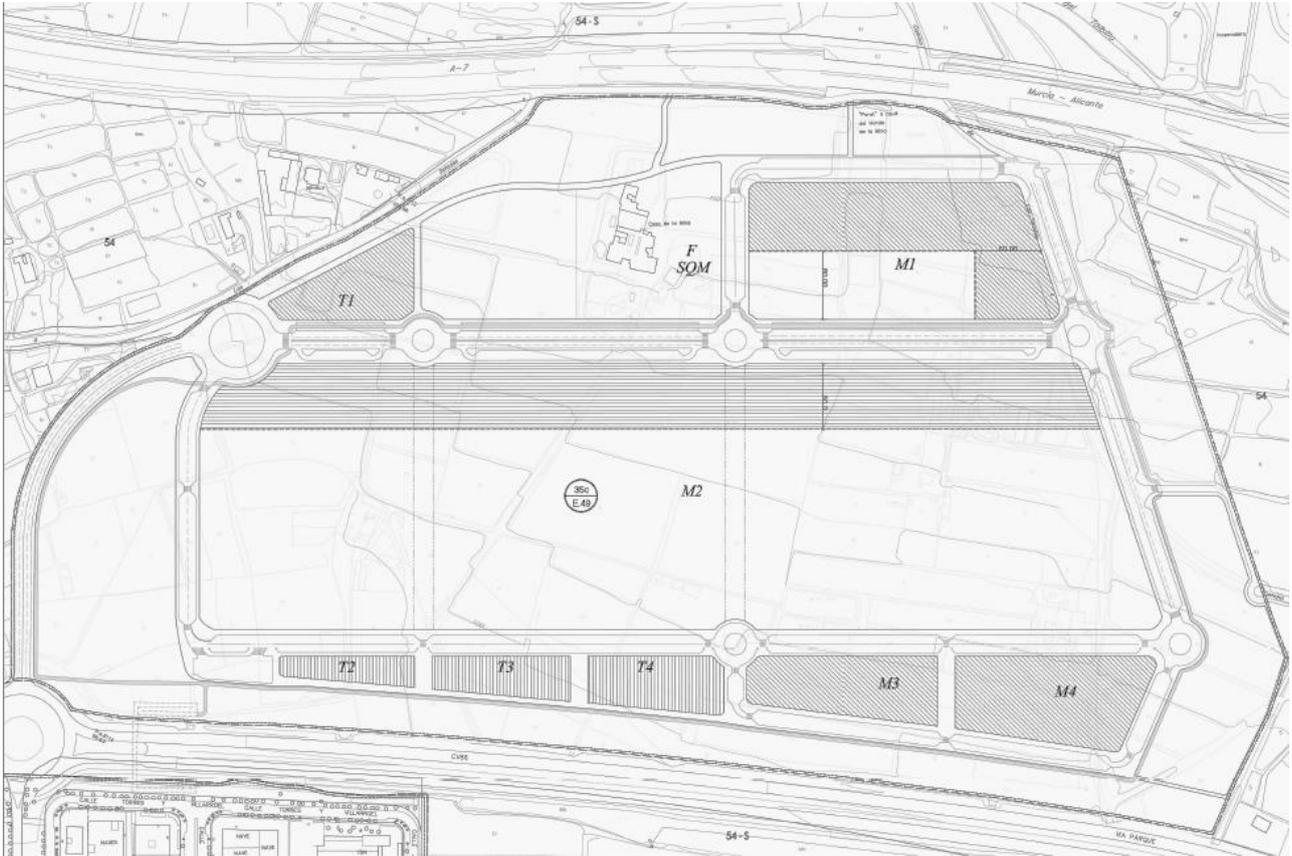


Fig 1. Plano E-39



Fig. 2. Plano E-40



### Tipología de parcela

	PARCELA NEUTRA
	PARCELA SINGULAR
	PARCELA DE IMAGEN INTERIOR
	PARCELA DE IMAGEN EXTERIOR
	PARCELA ESPECIAL

Fig. 3. Plano E-49



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

### 3.5. PARCELAS DE IMAGEN EXTERIOR

#### 3.5.1. Identificación de Parcelas:

A) Parcelas correspondientes al Sector E-39: (ver Fig.1)

Fachada a la CN-340: Parte de la manzana nº 1 y manzanas completas nº 16, 31 y 32A).

Fachada a la CV-86 o Vía Parque: Parte de las manzanas nº 6, 7, 24 y 37.

B) Parcelas correspondientes al Sector E-40: (ver Fig.2)

Fachada a la CN-340: Parte de las manzanas nº 66, 71 y 72 y manzana completa nº 70.

Fachada a la CV-86 o Vía Parque: Parte de las manzanas nº 42, 43 y 45.

C) Parcelas correspondientes al Sector E-49 (ver Fig. 3)

Fachada a la A-7: Parte de la manzana M1 y manzana T1.

Fachada de la CV-86 o Vía Parque: Manzana M3 y M4.

#### 3.5.2. Parámetros de edificación:

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup> salvo la manzana T1 del Sector E-49 que toda ella conforma una única parcela indivisible.

Fachada mínima: 30 metros.

Diámetro mínimo inscribible 30 metros.

Ocupación: 50%.

Altura máxima: 11 m con carácter general.

Para parcelas de superficie superior a 30.000 m<sup>2</sup>:

16,50 m en los sectores E-39 y E-40

15 m en el sector E-49

En cualquier caso, estarán supeditadas a servidumbres aéreas.

Retranqueos: A viario: 10 m salvo si el plano de ordenación ordena un retranqueo menor o mayor.

A linderos 5 m

Los sótanos pueden ocupar la totalidad de la parcela a excepción del porcentaje de ajardinamiento exigido en el art. 5.4. de esta Ordenanza siempre que no sobresalgan de la rasante.

La edificación tendrá el carácter de “escaparate”, concibiéndose los edificios de forma que orienten sus funciones más terciarias (exposición y venta, oficinas, atención al público, etc), hacia la carretera y las actividades propiamente industriales (taller, acceso de tráfico pesado, etc.) hacia las vías interiores del parque.



### 3.6. PARCELAS DE IMAGEN INTERIOR

#### 3.6.1. Identificación de Parcelas:

A) Parcelas correspondientes al Sector E-39: (ver Fig.1)

Fachada a bulevar central y segunda línea desde la CN-340: Parte de las manzanas nº 1, 7, 8B, 9B, 10, 11, 13, 24, 25, 27 y 29 y manzanas completas nº 14, 15, 26, 28, 30 y 32C (ver fig. 2).

B) Parcelas correspondientes al Sector E-40: (ver Fig.2)

Fachada al bulevar 1 (Calle Marie Curie): parte de las manzanas número 44, 45, 50a, 50b, 51a, 51b, 54, 55, 58, 59, 64a, 64b, 65, 68, 69, 71 y 72.

Fachada al bulevar 2 (Avenida Calzado de Elche): parte de las manzanas número 41, 42, 46, 47a, 47b, 60, 61a, 61b, 66, 67, 73 y 76.

C) Parcelas correspondientes al Sector E-49 (ver Fig. 3)

Fachada al bulevar principal: parte de la manzana M2.

#### 3.6.2. Parámetros de edificación:

Tipologías: minipolígono y aislada, excepto en las manzanas 26 y 28 para las que se aplicará lo establecido en los puntos 3.2 y 3.8.

##### a) Tipología de minipolígono:

Unidad mínima de actuación: 8.000 m<sup>2</sup> (o resto total de manzana).

Fachada mínima actuación: 50 m

Diámetro mínimo inscribible: 50 m

Ocupación: 60%

Ocupación sótanos: 75%

Retranqueo a viario de edificación principal: 10 m

Retranqueo a bulevar de módulos representativos: 5 m

Retranqueo a bulevar de edificación principal: 25 m salvo si el plano de ordenación dispone de un retranqueo mayor.

Retranqueo a linderos: 5 m

Altura máxima: 11 m. con carácter general.

Para parcelas de superficie superior a 30.000 m<sup>2</sup>:

16,50 m en los sectores E-39 y E-40.

15,00 m en el sector E-49.

En cualquier caso estarán supeditadas a servidumbres aéreas.

Ocupación del módulo representativo: rectángulo de 25x15m.

##### b) Tipología aislada:

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 30 m

Diámetro mínimo inscribible: 30 m

Ocupación máxima: 50%



- Retranqueo a viario de edificación principal: 10 m
- Retranqueo a bulevar de módulos representativo: 5 m
- Retranqueo a bulevar de edificación principal: 25 m salvo si el plano de ordenación dispone de un retranqueo mayor.
- Retranqueo a linderos: 5 m
- Altura máxima: 11,00 m con carácter general.
- Para parcelas de superficie superior a 30.000 m<sup>2</sup>:
- 16,50 m en los sectores E-39 y E-40.
- 15,00 m en el sector E-49.
- En cualquier caso estarán supeditadas a servidumbres aéreas.

Ocupación del módulo representativo: rectángulo de 25 x 15 m.

Los sótanos pueden ocupar la totalidad de la parcela a excepción del porcentaje de ajardinamiento exigido en el art. 5.4. de estas normas siempre que no sobresalgan de la rasante.

Se permitirán elementos de conexión entre los bloques representativos y las naves de fabricación o almacenaje, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

Existirá una única conexión por cada bloque representativo.

La superficie máxima construida será de 15,00 m<sup>2</sup>.

En casos excepcionales de parcelas de grandes dimensiones que ocupen la fachada completa al bulevar central podría incorporarse un tercer módulo representativo en el centro de la fachada justificándose su integración en el Plan Parcial de desarrollo o Plan de Reforma Interior de Mejora.

En el caso de actividades económicas que ocupen la totalidad de la manzana, el mencionado Plan de Mejora podrá desarrollar módulos de mayores dimensiones sin que cada uno de ellos supere un tercio de la longitud de la fachada con una variación máxima del 4,5%.

En ningún caso se superará la edificabilidad máxima de la parcela.

### 3.7. PARCELAS NEUTRAS

#### 3.7.1. Identificación de Parcelas:

Resto de manzanas o parte de las manzanas no identificadas en los puntos 3.5 y 3.6 anteriores ni en el punto 3.8 que figura a continuación.

#### 3.7.2. Parámetros de edificación:

Tipologías: aislada, alineación a vial y minipolígono.

##### a) Tipología de alineación vial:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup> (según art. 2.5)
- Unidad mínima de actuación: 3.000 m<sup>2</sup> (o resto total de manzana)
- Fachada mínima actuación: 30 m
- Diámetro mínimo inscribible: 30 m



Ocupación de la actuación:	70% (se entiende por actuación el conjunto de parcelas cuya construcción se adosa formando una fachada continua)
Ocupación sótanos:	Los sótanos pueden ocupar la totalidad de la parcela, a excepción del vial de servidumbre de incendios, siempre que no sobresalgan de la rasante del terreno.
Retranqueo a viario:	10 m
Retranqueo a linderos actuación:	5 m
Altura máxima:	11 m(supeditada a servidumbres aéreas)

b) Tipología de minipolígono:

Retranqueo a viario de módulos representativo:	5 m
Unidad mínima de actuación:	3.000 m <sup>2</sup> (o resto total de manzana).
Fachada mínima actuación:	30 m
Diámetro mínimo inscribible:	30 m
Ocupación de la actuación:	70% (se entiende por actuación el conjunto de parcelas cuya construcción se adosa formando una fachada continua)
Ocupación sótanos:	75%
Retranqueo a viario:	10 m
Retranqueo a linderos actuación:	5 m
Altura máxima:	11 m con carácter general Para parcelas de superficie superior a 30.000 m <sup>2</sup> : 16,50 m en los sectores E-39 y E-40. 15,00 m en el sector E-49. En cualquier caso estarán supeditadas a servidumbres aéreas.

c) Tipología aislada:

Parcela mínima:	2.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima sobre rasante:	60%
Para parcelas de superficie superior a 30.000 m <sup>2</sup> , dicha ocupación de la edificación sobre el conjunto de la parcela, con independencia del tipo de la misma, será del 70%, debiéndose mantener, en su caso, la ocupación máxima establecida por estas Normas en la zona de parcela afectada por las tipologías de imagen exterior e imagen interior.	
Fachada mínima:	30 m
Altura máxima:	11,00 m. con carácter general Para parcelas de superficie superior a 30.000 m <sup>2</sup> 16,50 m en los sectores E-39 y E-40 15,00 m en el sector E-49 En cualquier caso estarán supeditadas a servidumbres aéreas.



Retranqueo a viario: 10 m

Retranqueo a linderos actuación: 5 m

Los sótanos pueden ocupar la totalidad de la parcela a excepción del porcentaje de ajardinamiento exigido en el art. 5.4. de estas normas siempre que no sobresalgan de la rasante.

### 3.8. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE SERVICIOS Y DOTACIONES

#### 3.8.1. Sector E-39

Se ajustará al polígono de movimiento grafiado (ver Anexo), o en su caso a las condiciones generales del Plan General.

La ocupación del área de movimiento será del 50% en el bulevar central, y del 100% en las manzanas singulares 26 y 28 debiendo situarse también dentro de dicha área los elementos ligeros y desmontables, tales como toldos, mesas, etc.

La altura máxima será de 9 m. hasta la cumbrera de la cubierta para las edificaciones de las manzanas de bulevar y de 11 m. para las de las manzanas 26 y 28.

Se deberá permitir el paso peatonal dando continuidad a las aceras y a los servicios de saneamiento, alumbrado, etc.

Se podrá acceder a las parcelas de las manzanas de uso de servicios o terciarios a través de las zonas verdes.

La ocupación del área de dotaciones de la manzana 32 B será del 25% de la superficie calificada, debiendo concentrarse en el polígono de movimiento grafiado con una altura máxima de 4,5 m. y una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La planta baja y acceso al sótano tendrá el pavimento situado entre 0,20 m. y 1,50 m. por encima de la rasante de la acera.

Se permitirán depósitos enterrados de regulación de aguas pluviales, en parcelas de dotaciones públicas (F 32B).

#### 3.8.2. Sector E-40

##### a) PARCELAS SINGULARES

##### 1. Identificación de Parcelas:

Parcelas configurantes o integradas en la Gran Plaza Central:

- Manzanas completas Núm. 74a, 75a, 75b, 77a, 78a y 78b.

##### 2. Parámetros de edificación:

La edificación se ajustará obligatoriamente a las alineaciones de la parcela.

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 3,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Ocupación mínima y máxima sobre rasante: 100%.

Ocupación máxima sótanos: 100%.

Altura obligatoria: 12,10 m. (B+II) (supeditada a servidumbres aéreas). Se entenderá por altura obligatoria la distancia existente entre la acera y la parte superior del antepecho de la cubierta de la edificación.



### 3. Otras condiciones de edificación:

Las parcelas podrán segregarse siempre que cumplan las condiciones de parcelación mínima. En el caso de segregación deberá respetarse un retranqueo mínimo de 5 m con el lindero que separa la manzana contigua, tanto sobre rasante como bajo rasante. Cada parcela objeto de la segregación deberá desarrollarse por medio de proyecto único.

### 4. Condiciones estéticas:

Los materiales que se utilicen en acabados de fachada serán de primer nivel de calidad: revestimientos de piedra natural, aluminio, acero, vidrio, maderas baquelizadas, laminados fenólicos resistentes a la intemperie, resinas termoestables reforzadas o similares.

## b) PARCELAS ESPECIALES

### 1. Identificación de Parcelas:

Parcelas integradas en la Gran Plaza Central:

- manzanas completas nº 74b y 77b.

### 2. Parámetros de edificación:

La edificación se ajustará obligatoriamente a las alineaciones de la parcela, tanto las que sirven de fachada a los viarios como las que miran al interior de la Plaza.

Estas parcelas no podrán ser objeto de división o segregación alguna.

Edificabilidad máxima: 5,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Ocupación mínima y máxima sobre rasante: 100%.

Ocupación máxima sótanos: 100%.

Altura obligatoria: 18,50 m. (B+IV=V) (supeditada a servidumbres aéreas). Se entenderá por altura obligatoria la distancia existente entre la acera y la parte superior del antepecho de la cubierta de la edificación.

### 3. Otras condiciones de edificación:

No existen.

### 4. Condiciones estéticas:

Los materiales que se utilicen en acabados de fachada serán de primer nivel de calidad: revestimientos de piedra natural, aluminio, acero, vidrio, maderas baquelizadas, laminados fenólicos resistentes a la intemperie, resinas termoestables reforzadas o similares.

## c) ESTACIÓN DE SERVICIO VINCULADA A LA CARRETERA

### 1. Identificación de Parcelas:

Manzana completa nº 79

### 2. Parámetros de edificación:

Uso dominante: Suministro y venta de carburantes.

Usos compatibles: Comercial, bar, lavado y mecánica del automóvil vinculados a la Estación de Servicio y sin funcionamiento autónomo.



Ocupación máxima superficial: 40%, incluyendo elementos cubiertos sin cerramientos laterales.

Edificabilidad máxima: 0,3m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Retranqueos a linderos: 3m.

Número de plantas máximo: 2

Altura máxima: 7m.

Obras permitidas: se admiten obras de reforma y mejora previo informe de la Administración Pública titular de la carretera.

En el momento en que el tramo de la carretera N-340 a que da frente la parcela se desafecte de su destino actual se adaptará esta ordenanza a esta nueva condición.

### 3.8.3. Sector E-49

#### a) PARCELAS SINGULARES

##### 1. Identificación de Parcelas:

Manzanas T2, T3 y T4:

##### 2. Parámetros de edificación:

La edificación se ajustará obligatoriamente a las alineaciones de la manzana.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>s.

Fachada mínima 30 metros

Edificabilidad: 3,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Ocupación mínima y máxima sobre rasante: 100%.

Ocupación máxima sótanos: 100%.

Altura obligatoria: 15 m. (B+II) (supeditada a servidumbres aéreas). Se entenderá por altura obligatoria la distancia existente entre la acera y la parte superior del antepecho de la cubierta de la edificación.

##### 3. Otras condiciones de edificación:

Las parcelas podrán segregarse siempre que cumplan las condiciones de parcelación mínima. Cada parcela objeto de la segregación deberá desarrollarse por medio de proyecto único.

### 3.9. ZONA DE RETRANQUEO DE CONSTRUCCIONES A FACHADA.

Se prohíbe la utilización de este espacio para almacenamiento de material de cualquier tipo debiendo destinarse únicamente a accesos, circulación interior, aparcamiento y jardinería. (Salvo depósitos enterrados, centros de transformación subterráneos y sótanos).

No obstante, para la tipología de edificación aislada, podrán ubicarse, en la zona de retranqueo de las edificaciones, casetas destinadas a la vigilancia y control de accesos, con una superficie no superior a 30 metros cuadrados y una altura máxima de 3,60 m.

Se podrán disponer los cuadros de instalaciones eléctrica, agua, telecomunicaciones y gas integrados en el cerramiento de la parcela. Se admiten también los centros de transformación integrados en dicho cerramiento, tipo CTIN, con un fondo máximo edificable de 1,60 cm, y



anchura 2,10 m, pudiéndose ajustar ligeramente en caso de modelos normalizados de las compañías suministradoras

### 3.10. APARCAMIENTOS

Será de aplicación la ordenanza municipal de aparcamientos prevista en el Plan General de Elche.

### 3.11. ACCESOS A PARCELAS

Para evitar la proliferación excesiva de accesos rodados, se limitará el número de éstos a uno por cada treinta metros lineales o fracción de frente a viario, excepto en parcelas con tipología de edificación alineada a vial en las que se deberán situar adosados o cada dos empresas, siendo común el paso desde la vía pública. El ancho de cada acceso no será mayor de cinco metros.

### 3.12. ALTURA DE EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS AUXILIARES.

Las alturas de edificación están limitadas por las servidumbres del aeropuerto.

Los elementos permitidos por encima de la altura máxima de los edificios serán los regulados con carácter general por las Ordenanzas del Plan General, supeditados siempre a la altura máxima concedida por Servidumbres Aeronáuticas.

El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa al respecto y deberá resolver el impacto visual de estos elementos.

Se permitirán elementos de cubrición (aluminios, cerchas metálicas, toldos, pérgolas, plásticos, etc) en los espacios de vías de servicio, viales interiores, sin impedir el paso y el acceso de estas vías, y siempre fuera del espacio de retranqueo.

Estos elementos serán ligeros, transparentes y sobreelevados.

### 3.13. CIRCULACIONES Y ACCESOS A PARCELAS MULTIUSUARIO. (ALINEACIÓN A VIAL).

En unidades de actuación con múltiples usuarios y en minipolígonos se mantendrá la limitación de número y localización de accesos del apartado 3.11.

En minipolígonos, la circulación interior deberá resolverse, al menos, con un anillo rodado perimetral libre de obstáculos en todo su recorrido.

### 3.14. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de las parcelas se ajustarán a un modelo preestablecido.

Será obligatorio emplear el **modelo de valla tipo** definido en el **Anexo** en todos los límites de cada parcela con el viario o con espacio público, o bien una mureta de 80 cm de altura de idéntico material al utilizado en fachada, o bien cerramientos vegetales de la misma altura que la citada mureta.

Se podrán autorizar variaciones de la valla tipo del Anexo si se establece una valla única para todas las parcelas de una manzana o para el conjunto de la misma en el supuesto de tipología de minipolígono o de alineación a vial siempre que se mantengan los criterios básicos de su diseño.



En las parcelas estructurantes de la imagen interior con frente al bulevar central el vallado podrá quedar enrasado con la alineación trasera de los bloques representativos (ver Anexo).

Las parcelas con frente al bulevar central no podrán disponer ninguna clase de elemento de cerramiento o valla en el espacio de retranqueo de la edificación principal delimitado por el viario y la alineación obligatoria. Para delimitar la propiedad sólo podrán disponerse elementos vegetales permeables visualmente, cambios de cromatismo y materiales del pavimento o mojoneros en los vértices, y muretas de 80 cm de altura máxima de idéntico material al utilizado en fachada.

En los espacios de retranqueo a fachada principal de las parcelas de tipología de alineación a vial se permiten como elementos de separación transversales entre parcelas las vallas de 80 cm de altura, tanto de obra del mismo material de la fachada como de materiales ligeros y diáfanos.

En los espacios de retranqueo orientados al vial de servidumbre de incendios y sobre las parcelas de tipología de alineación a vial se admiten cerramientos macizos de igual material que la fachada, de altura 2,20 m. Sobre estos cerramientos cada empresa dispondrá de un punto de luz, salvo que conjuntamente todos los propietarios establezcan una iluminación común.

En todo caso, cada nave dispondrá de un acceso para el servicio de incendios desde este vial de servidumbre.

### 3.15. TRATAMIENTOS EXTERIORES EN TIPOLOGÍA DE ALINEACIÓN A VIAL

#### 3.15.1. Reforma de fachadas

Con carácter obligatorio, las reformas de fachadas de las edificaciones que se diseñen para manzanas de tipo neutro con tipología de alineación a vial tomarán como referencia las contempladas en la fachada tipo del **Anexo** en cuanto al tratamiento de materiales, colores y texturas, así como en la composición de macizos y huecos, permitiéndose variaciones siempre que se mantengan los siguientes aspectos básicos:

- Altura, color y dimensiones de la franja superior de chapa grecada.
- Franjas laterales de anchura mínima 60 cm y de material y color igual al de la fachada tipo en los linderos con las fincas contiguas adosadas, pudiendo extenderse la chapa de la cornisa a la totalidad de la fachada.
- La composición de macizos y huecos se adaptará a la modulación de las líneas verticales de la disposición de huecos de la fachada tipo. Sobre el modelo tipo de fachada se permiten elementos superpuestos tipo chapas perforadas o mallas metálicas tipo celosías o parasoles.

#### 3.15.2. Nuevas fachadas

Con carácter obligatorio las fachadas de las edificaciones de nueva planta alineadas a vial situadas al oeste de la calle Nicolás de Bussi y en la Manzana 68 del sector E-40 tendrán la misma composición de la fachada tipo del **Anexo**, excepto que se revestirán de aplacado de piedra natural o artificial de 60cm x 30cm de color blanco grisáceo y la chapa superior será de aluminio metalizado gris, permitiéndose variaciones siempre que se mantengan las mismas condiciones del apartado anterior y teniendo en cuenta la diferencia de materiales introducida en este apartado de nuevas fachadas.



También se permiten variaciones del tipo de material de la fachada tipo, siempre que el cambio de material base se realice en todo el frente de una misma manzana y se respeten al menos las mismas condiciones expuestas en el apartado anterior.

### 3.15.3. Testeros

Los testeros podrán diferenciarse del modelo de fachada tipo anterior, siempre que se respete la altura de cornisa, admitiéndose una composición libre integrada con las fachadas alineadas a vial, para la última de las cuales se exigirá mantener al menos lo siguiente:

- Franja lateral de anchura mínima 60 cm revestida según condiciones de puntos anteriores, o en su caso del material base utilizado en todo el frente de la misma manzana. Esta franja se dispondrá únicamente en el lindero de la finca adosada contigua.
- Continuidad de la línea inferior de la chapa de cornisa mediante una composición de materiales y color libres, manteniendo la modulación de las líneas verticales de la disposición de huecos de la fachada tipo, y permitiéndose elementos superpuestos tipo chapas perforadas o mallas metálicas, celosías o parasoles.

### 3.15.4. Modelos diferentes de fachadas.

Sobre fachadas completas de manzanas y mediante Estudio de Detalle municipal o suscrito por todos los propietarios, se podrán autorizar modelos diferentes de fachadas, incluyendo sus variaciones, debiéndose justificar su adaptación ambiental a las características del Parque Empresarial.

El Ayuntamiento podrá autorizar cambios de color en los aspectos básicos si la petición viene suscrita por todos los propietarios afectados y se extiende a la totalidad del frente de manzana.

### 3.16. CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.



## CAPITULO IV

### CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE

Se regula por su normativa sectorial específica.



## CAPITULO V

### CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Los Proyectos de Arquitectura especificarán las características de arbolado, ajardinamiento, iluminación, señalización, diseño de cerramientos, puntos de acceso, cromatismo, elementos accesorios y tratamiento de la imagen corporativa, además de otras determinaciones que puedan tener una incidencia relevante en la imagen global de la promoción.

#### 5.1. TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS.

##### 5.1.1 TENDIDOS AÉREOS.

Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior del Parque Empresarial, debiendo ser enterrada su instalación.

##### 5.1.2 INSTALACIONES INTERIORES DE PARCELA.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

#### 5.2. CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.

5.2.1. Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

5.2.2. En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos no especificados se entiende como norma el buen hacer en construcción.

5.2.3. Las construcciones y cualquier elemento complementario deberán responder a un nivel de calidad en lo referente a diseño y acabados exteriores, estarán concebidos para su integración en el entorno.

#### 5.3. RÓTULOS. SEÑALIZACIONES.

##### 5.3.1 SEÑALIZACIÓN GENERAL.

Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona.

Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

##### 5.3.2 RÓTULOS DE SEÑALIZACIÓN DE EMPRESAS.

Se podrán disponer en la alineación de parcela, zona de retranqueo y en la fachada, si bien existirán en cualquier caso en la alineación de la parcela de tipología aislada y minipolígonos.

En el cartel de entrada al minipolígono deberá figurar la relación de todas las empresas que en él se radiquen.

Los elementos de señalización que se coloquen se pueden situar:



a) En fachada:

En las edificaciones de tipología de alineación a vial se permiten los rótulos en la franja superior de la fachada en los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo. Se permiten también los rótulos sobre el hueco de acceso a la nave. Los logotipos de imagen corporativa de cada empresa sí se permiten en el resto de la fachada.

En las edificaciones aisladas se permite su libre disposición en la fachada.

b) En zona de retranqueo:

- Se permiten los elementos de señalización de estructura ligera y diáfana de altura máxima total 3,40 m, que no impidan las vistas a su través salvo en un tramo de dimensiones máximas de 1,20 x 1,20 m donde se situará la información de la empresa. Podrá ser de planta triangular para permitir una mejor visibilidad del cartel.
- Cuando se trate de directorios en el caso de empresas con diferentes actividades y servicios, sus dimensiones máximas serán 2,20 m de anchura x 1,20 m, sobre estructura ligera siendo el total de altura máxima 3,40 m.
- Si el elemento es macizo sus dimensiones máximas serán 1,20 m x 3,00 m. En parcelas de imagen exterior e imagen interior se permiten elementos singulares de dimensiones máximas 2 m de ancho x 7,50 m de alto x 40 cm de profundidad.

c) En la alineación de la parcela

Se dispondrá el nombre de la calle y el número de policía debajo del logotipo de la empresa. Los elementos de señalización podrán integrar el armario existente de instalaciones.

- Se permiten sobre la altura del vallado y de dimensiones 1,20 x 1,20m, siendo el total de altura 3,40 m.
- Se permiten del tipo directorio de dimensiones máximas 2,20 m de anchura x 1,20 m incorporado en el vallado, siendo el total de altura máxima 3,40 m.
- Si el elemento es macizo sus dimensiones máximas serán 1,20 m x 3,00 m. En parcelas de imagen exterior e imagen interior se permiten elementos singulares de dimensiones máximas 2 m de ancho x 7,50 m de alto x 40 cm de profundidad.

#### 5.4. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS.

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación.

Con la excepción señalada en el último párrafo de este artículo, se destinarán a ajardinamiento arbolado, sin ocupar por edificación o aparcamiento al aire libre, el doce por ciento de la superficie total de las parcelas, excluidas las parcelas neutras con tipología de edificación alineada a vial.

Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán interrumpirse con superficies de ajardinamiento, alcorques o arbolado.

En grandes parcelas, de superficie superior a 30.000 m<sup>2</sup>, se destinará a ajardinamiento un porcentaje mínimo del 4,50% de la superficie total de la parcela, distribuido preferentemente en su perímetro.



#### 5.5. CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como, renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

#### 5.6. CONDICIONES DE DISEÑO.

Con carácter absolutamente obligatorio los proyectos de obra se ajustarán al entorno y construcciones existentes en cuanto a diseño, calidad de materiales, texturas, etc.

Esta condición se considera prioritaria y no se permitirá en ningún caso excepciones.

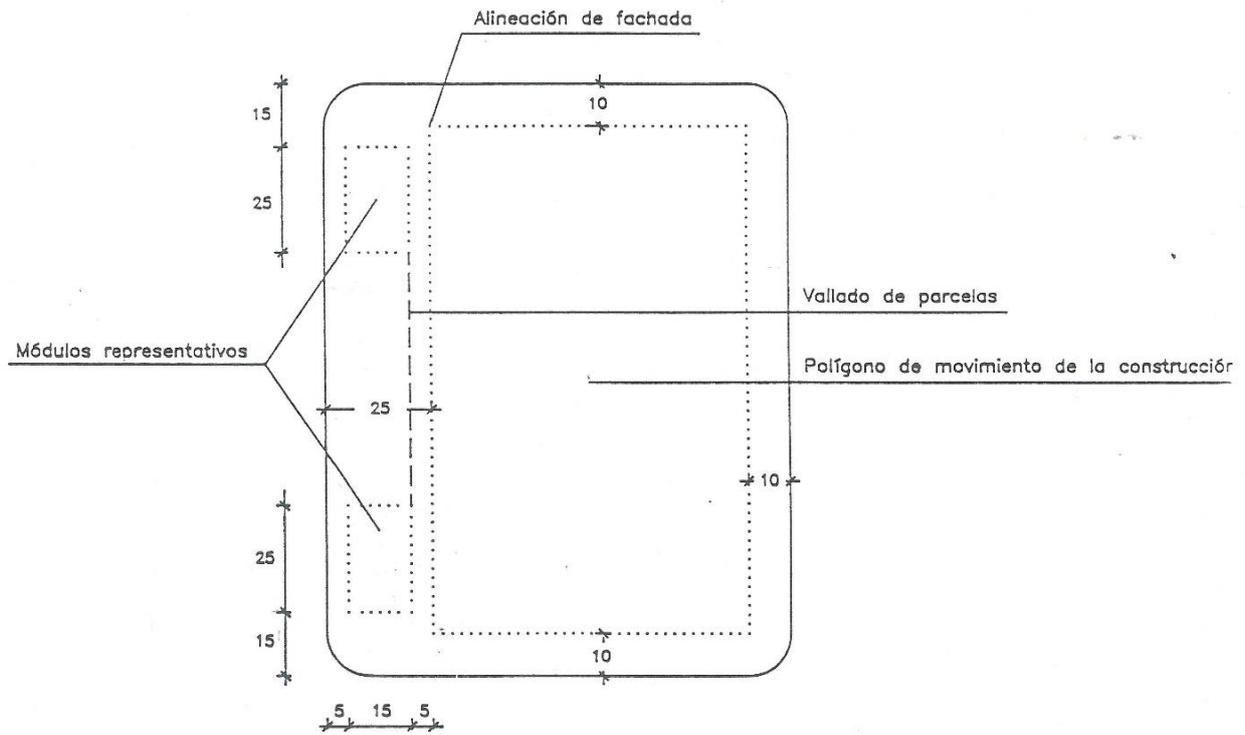
Elche, mayo de 2024

El arquitecto municipal  
Fdo.: Ricardo Motos González



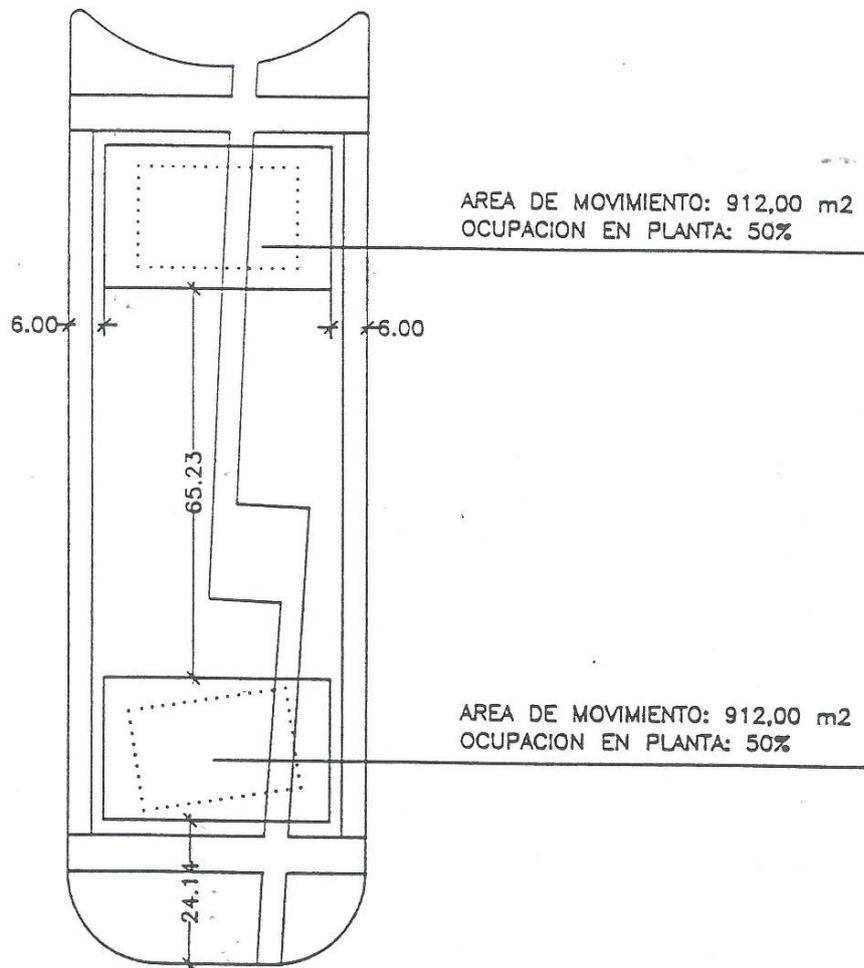
ANEXO

ESQUEMA DE ORDENACION DE FACHADAS AL BULEVAR CENTRAL





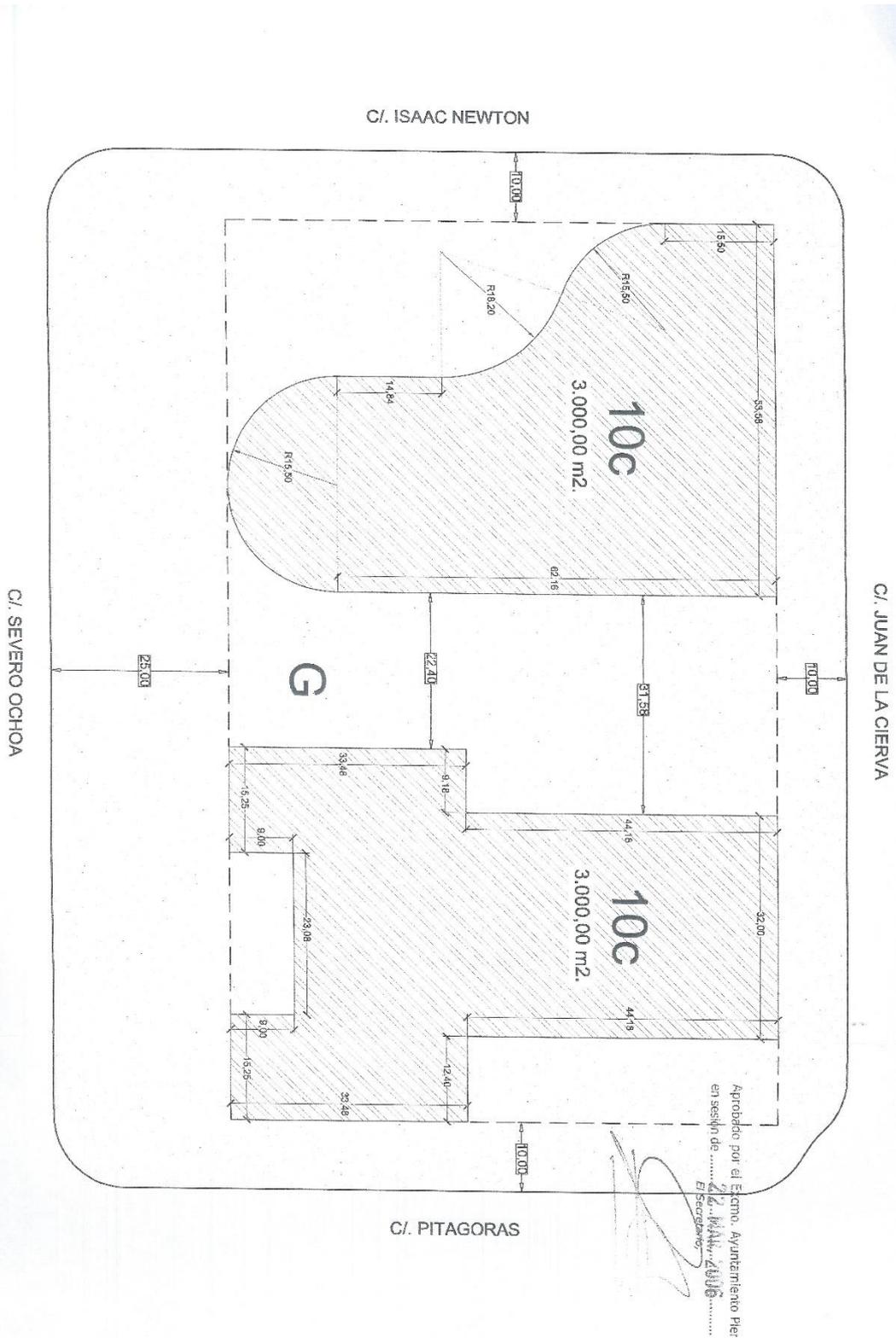
## ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA DEL BULEVAR





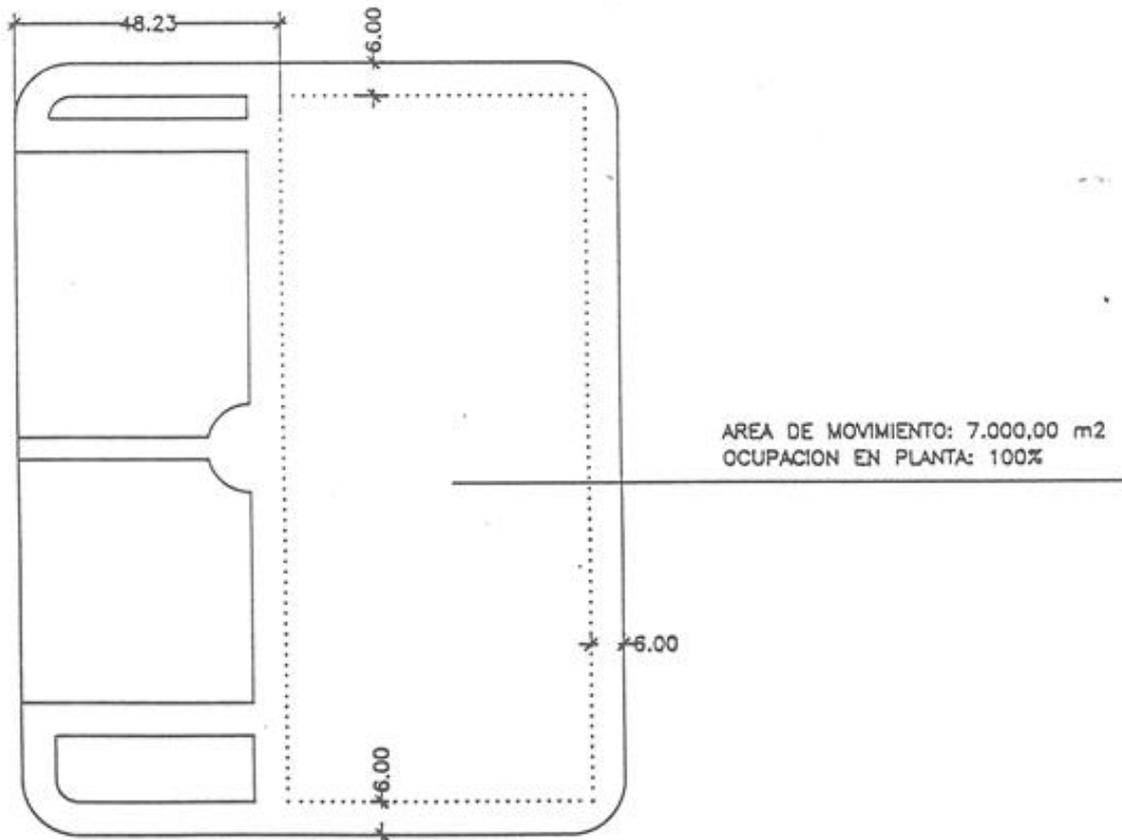
### ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA Nº 26

(MODIFICADO POR PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA APROBADO EL 22 DE MARZO DE 2006)





ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE MANZANA Nº 28

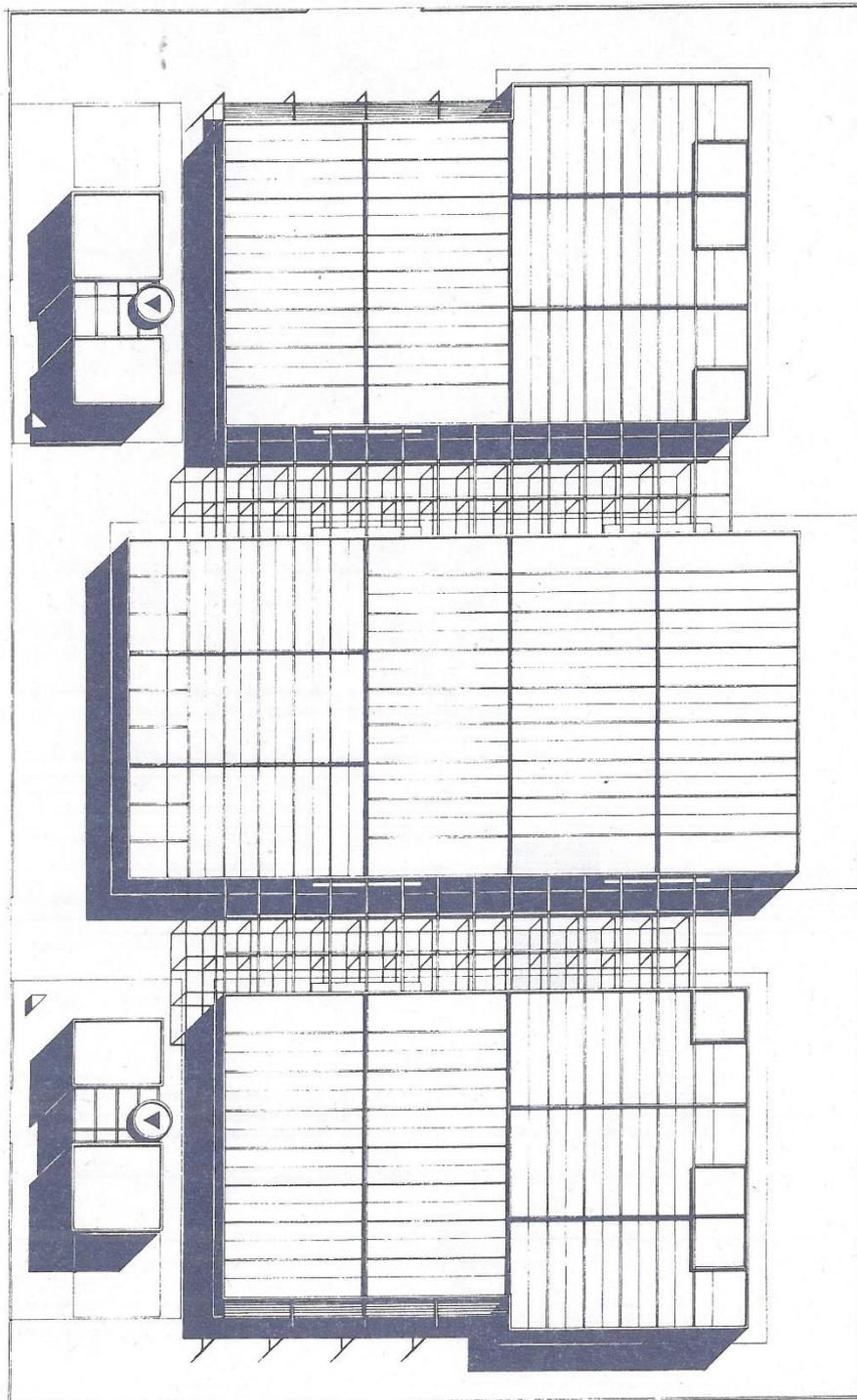




PLANO.

ESQUEMA DE ORDENACIÓN EN PARCELAS TIPO MINIPOLÍGONO (1 de 4)

G. Planta Cubiertas

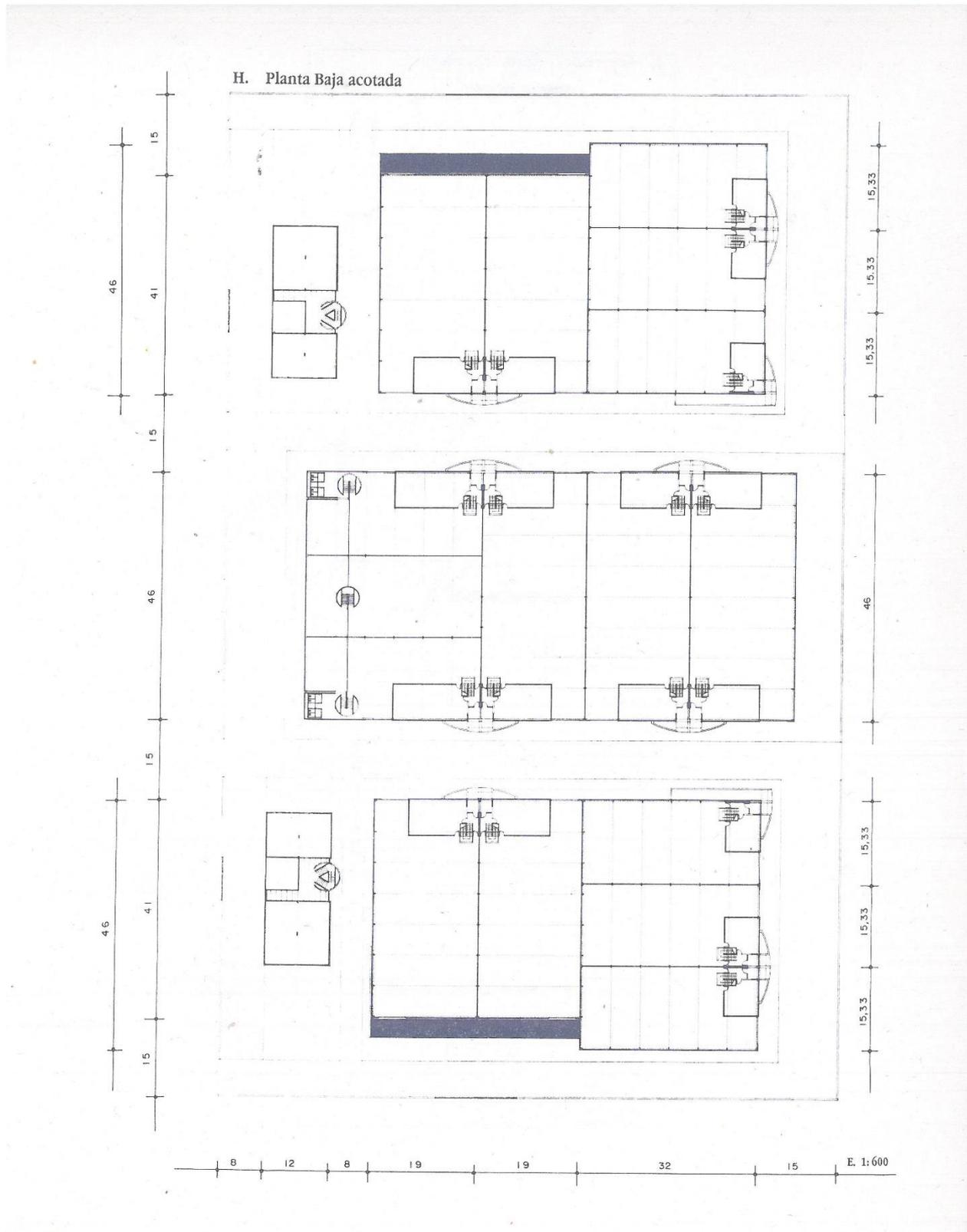


E. 1:600



PLANO.

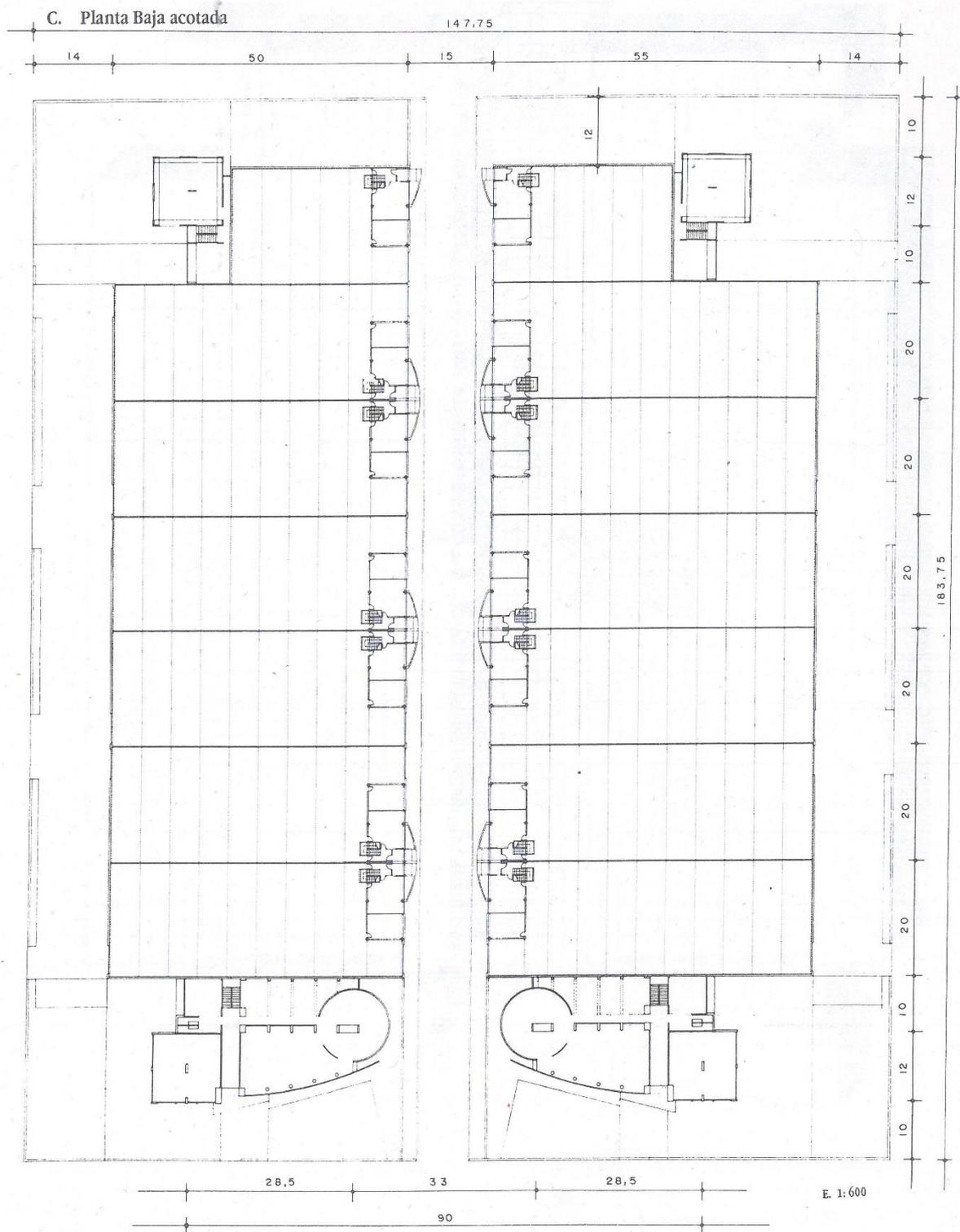
ESQUEMA DE ORDENACIÓN EN PARCELAS TIPO MINIPOLÍGONO (2 de 4)





PLANO.

ESQUEMA DE ORDENACIÓN EN PARCELAS TIPO MINIPOLÍGONO (3 de 4)

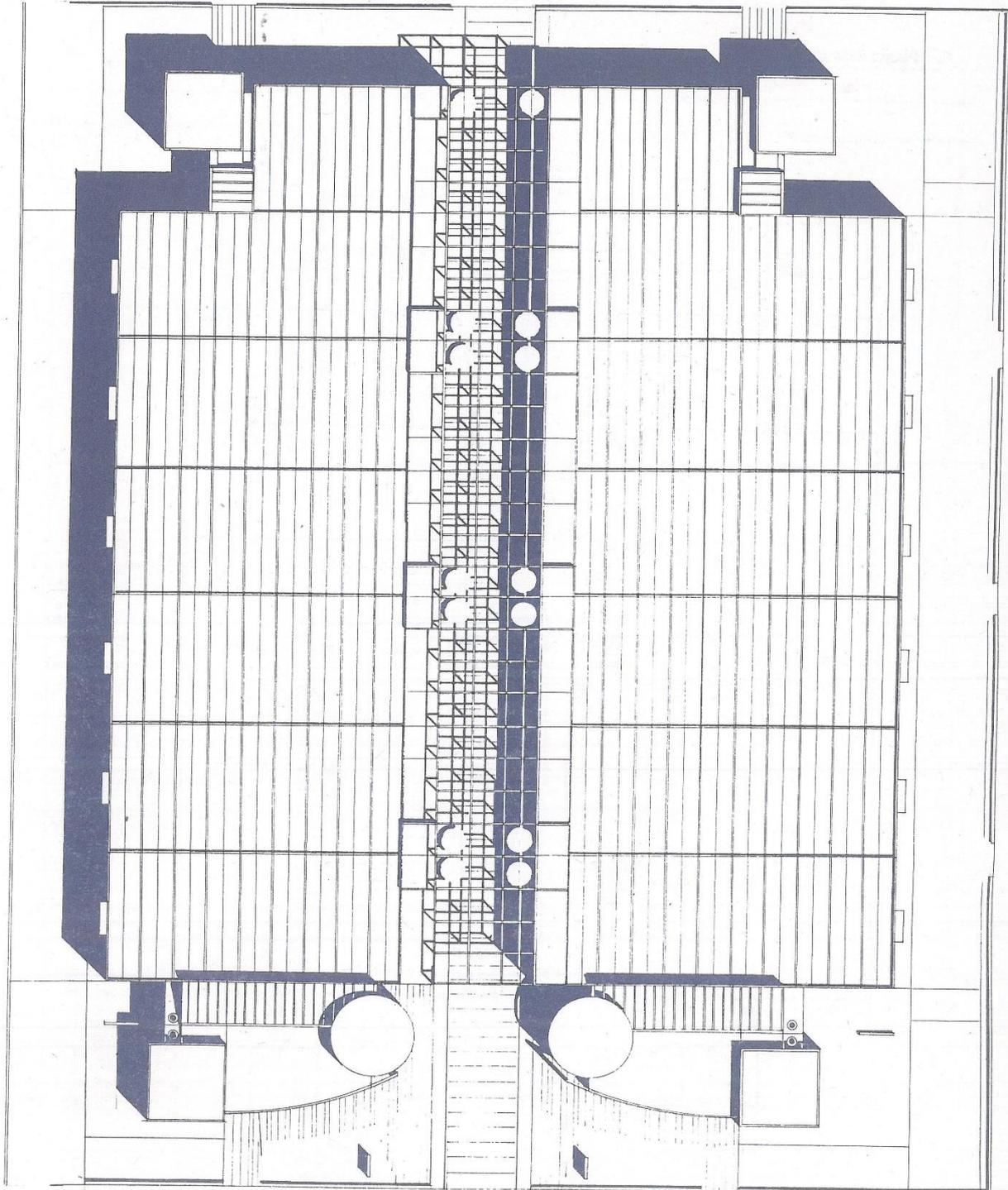




PLANO.

ESQUEMA DE ORDENACIÓN EN PARCELAS TIPO MINIPOLÍGONO (4 de 4)

B. Planta Cubiertas

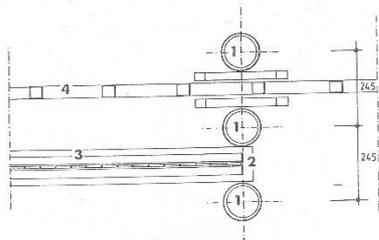
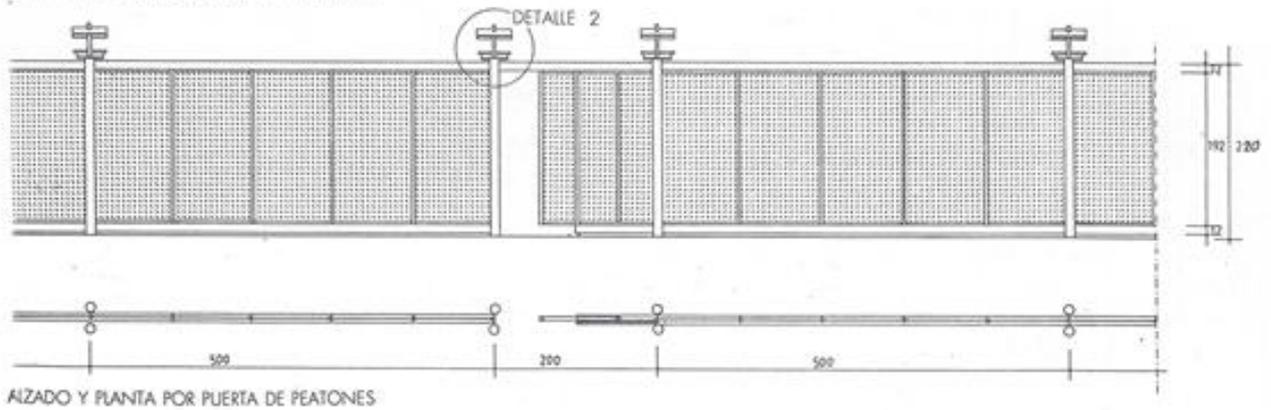
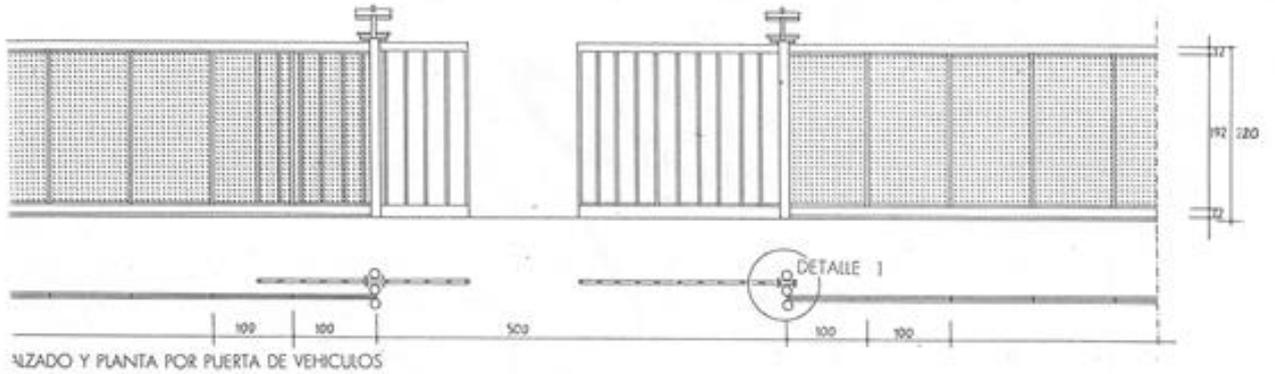




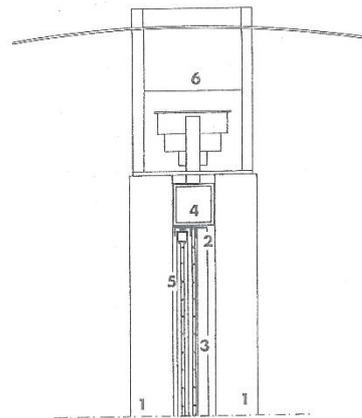
PLANO.

CERRAMIENTO DE PARCELAS HACIA ESPACIOS PÚBLICOS Y VIARIO VALLA TIPO

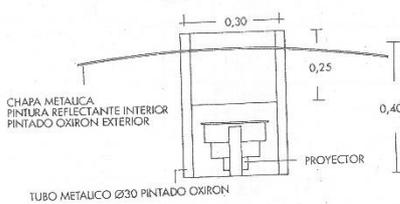
CERRAMIENTO DE PARCELAS HACIA ESPACIOS PÚBLICOS Y VIARIO  
VALLA TIPO



DETALLE 1  
PUERTA PARA VEHICULOS E. 1:10  
1. Perfil metálico Ø 125,4 2. Bastidor formado por perfiles L30  
3. Malla de metal "deployé" 4. Puerta corredera de cierre para  
vehículos #40.40.2 o similar. Todos los elementos metálicos van  
terminados con pintura tipo OXIRON



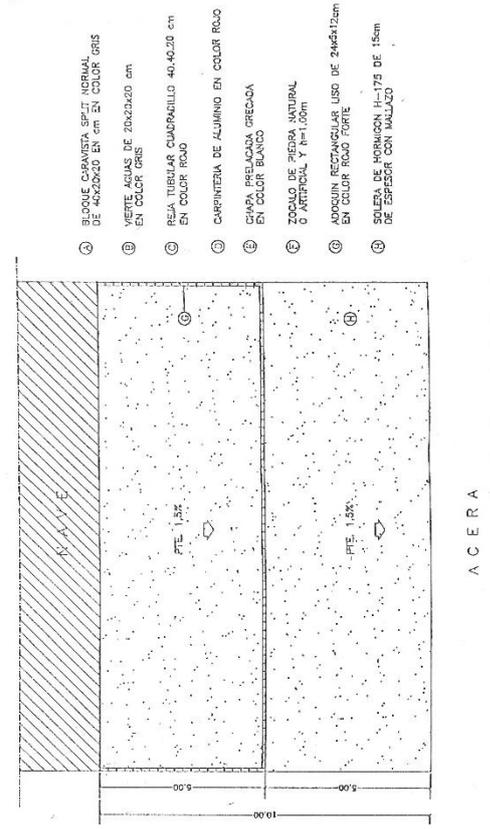
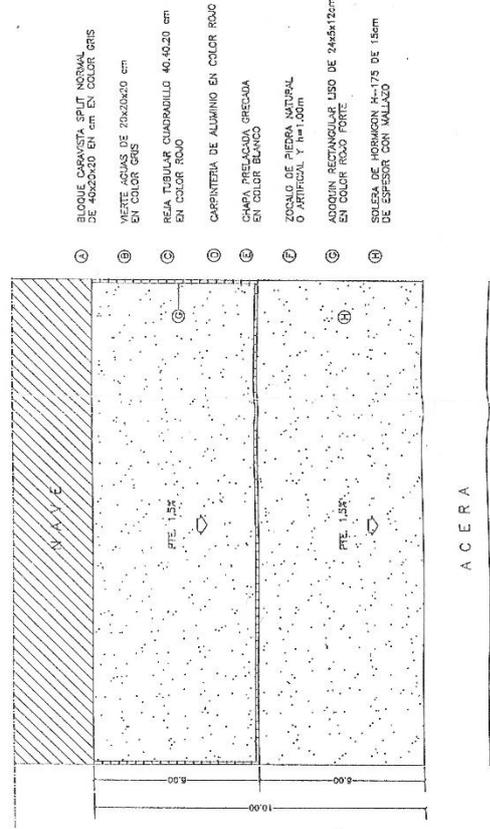
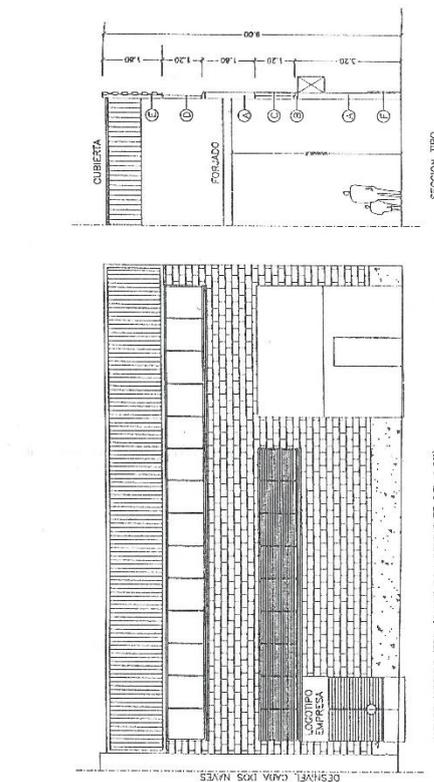
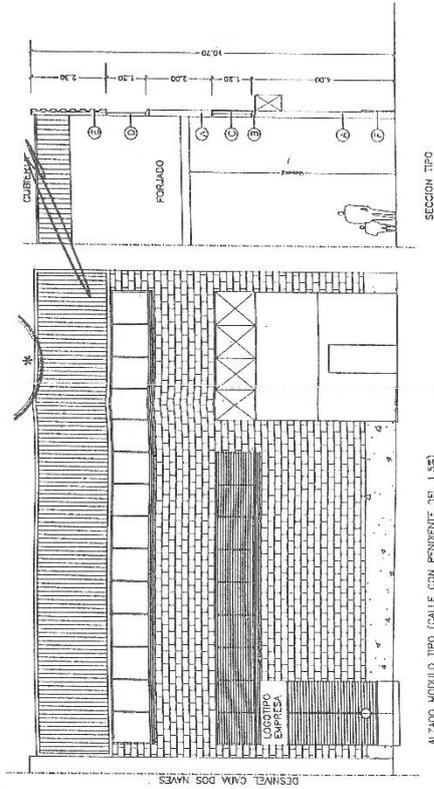
DETALLE 2  
PUERTA PARA PEATONES E. 1:10  
1. Perfil metálico Ø 125,4 2. Bastidor formado por perfiles L30 3. Malla de  
metal "deployé" 4. Perfil metálico # 120,4 5. Puerta corredera de cierre para  
peatones 6. Luminarias según detalle anexo. Todos los elementos metálicos van  
terminados con pintura tipo OXIRON





PLANO.

ALZADO MÓDULO TIPO Y ACERA (o espacio de retranqueo en parcelas con edificaciones alineadas a vial)



- A BLOQUE CARAVISTA SPLIT NORMAL DE 40x20x20 EN CM EN COLOR GRIS
- B VIERTE AGUAS DE 20x20x20 CM EN COLOR ROJO
- C REJA TUBULAR CUADRADILLO 40.40x20 CM EN COLOR ROJO
- D CARPINTERIA DE ALUMINIO EN COLOR ROJO
- E CHAPA PRELAJADA GRECAJA EN COLOR BLANCO
- F ZÓCALO DE PIEDRA NATURAL O ARTIFICIAL Y H=1.00m
- G ADQUIN RECTANGULAR LISO DE 24x5x12cm EN COLOR ROJO FORTE
- H SOLERA DE HORMIGON ACABYS DE 15cm DE ESPESOR CON MALLAZO

- A BLOQUE CARAVISTA SPLIT NORMAL DE 40x20x20 EN CM EN COLOR GRIS
- B VIERTE AGUAS DE 20x20x20 CM EN COLOR ROJO
- C REJA TUBULAR CUADRADILLO 40.40x20 CM EN COLOR ROJO
- D CARPINTERIA DE ALUMINIO EN COLOR ROJO
- E CHAPA PRELAJADA GRECAJA EN COLOR BLANCO
- F ZÓCALO DE PIEDRA NATURAL O ARTIFICIAL Y H=1.00m
- G ADQUIN RECTANGULAR LISO DE 24x5x12cm EN COLOR ROJO FORTE
- H SOLERA DE HORMIGON H=15 DE 15cm DE ESPESOR CON MALLAZO