



EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 23 de febrero de 2026, ha acordado:

PRIMERO: Aprobar el Plan de Reforma Interior de las Áreas de Reparto 110, 111 y 52 (parcialmente) del Plan General de Elche y su Estudio de Integración Paisajística (Csv: [15704636317200056655](#)), presentado por la mercantil GRUPO DEL POZO, S.L.

SEGUNDO: Diligenciar el Plan de Reforma Interior de las Áreas de Reparto 110, 111 y 52 (parcialmente) del Plan General y su Estudio de Integración Paisajística, remitiendo una copia digital del documento a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. (Csv: [16340741653240746234](#))

El número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico es el 03065-2200, de fecha 05.03.2026.

TERCERO: Publicar el presente acuerdo, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y proceder a la inserción en la página web municipal de la documentación aprobada <https://www.elche.es/urbanismo/tablon-anuncios/>.

MEMORIA NORMATIVA

El Plan de Reforma Interior establece condiciones de urbanización y de edificación. Estas condiciones son preceptivas. Ver el apartado. 9.4 del PRI.

	AR-110	AR-111	AR-52 (parte afecta)
CLAVE	5	5	4
ALTURAS	Recogidas en planos de ordenación		
FONDO EDIFICABLE	Recogido en planos de ordenación		
Plantas bajo rasante	La totalidad de la parcela privada		

Fichas de la nueva ordenación:

SUELO URBANO					ELCHE NÚCLEO				
FICHAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO									
ÁREAS DE REPARTO PLURIPARCELARIAS									
AREA REPARTO	CLAVE	SUPERFICIE (m ²)			TOTAL EDIF. (m ²) E	APROVECHAMIENTO			
		BRUTA	NETA	COMPUTABLE		Neto	Coef.	Tipo	Dif.
		B	N	S		An	C	At	
110	5	6.078	3.231	4.542	11.831	3,662	1,00	2,605	1,057





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

OBSERVACIONES	PRI febrero 2025
---------------	------------------

AREA REPARTO	CLAVE	SUPERFICIE (m ²)			TOTAL EDIF. (m ²) E	APROVECHAMIENTO			
		BRUTA	NETA	COMPUTABLE		Neto	Coef.	Tipo	Dif.
		B	N	S		An	C	At	
111	5	4.200	2.310	3.091	10.874	4,707	1,00	3,518	1,189
OBSERVACIONES		PRI febrero 2025 El AR.111 tiene 779m2 adscritos, que se destinarán a cesión pública (zona F/E) en la zona de Carrús, junto al área de los depósitos del agua.							

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Condiciones de Urbanización:

-Arbolado y vegetación: con objeto de “*articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes*”, la actuación deberá contemplar la implantación de al menos el siguiente número de ejemplares arbóreos:

Según el art. 36 del TRLOTUP para poblaciones de más de 20.000 habitantes, en los nuevos desarrollos residenciales se alcanzará la proporción de 1 árbol por cada 100 m² de techo edificable. De ser un nuevo desarrollo, la superficie destinada a zonas verdes en este ámbito de estudio serían 3.959 m² (15 m²s por cada 100 m²t. La zona verde en el ámbito prevista por el plan supone un 33,09 por ciento de la zona verde teórica para el caso de nuevo desarrollo, por lo que se aplicará dicho coeficiente de corrección.

1 árbol por cada 100 m²t residencial (20.060) = 200,6 árboles

1 árbol por cada 200 m²t terciario (6.336) = 31,7 árboles

TOTAL = 232,3 árboles

232,3 x 0,3309 = 76,9 árboles => **77 árboles**

El tipo de arbolado que se disponga deberá producir sombra. Queda prohibida la creación de bosquetes, con objeto de no comprometer la accesibilidad ni la seguridad de los usuarios. Por esta





última razón, quedan prohibidas las especies arbóreas que al plantarlas o una vez hayan alcanzado su porte natural, comprometan la visibilidad y seguridad en el entorno.

Las especies y técnicas empleadas en la jardinería deberán tener en cuenta el uso respetuoso y racional de los recursos hídricos, estando enfocadas a la xerojardinería. En este sentido se evitará el diseño de praderas cespitosas.

Previsión de ajardinamiento al menos en el 50 por ciento de la zona verde.

- Las zonas de reunión y estar incorporarán bancos.
- Las aceras tendrán una anchura efectiva de paso de 1,80 metros como mínimo.

En todo momento se debe garantizar el cumplimiento del Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, así como el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de edificación:

Se establece dentro del desarrollo edificatorio del PRI, la no obligatoriedad de construcción de forma unísona de la edificación completa propuesta en el presente Plan. En consecuencia, será posible la construcción en una primera fase edificatoria de la planta baja y las planta sótano. Esta primera fase podría incluir la primera planta en caso de ser vinculada a la actividad a la que se destine la planta baja. Sin embargo, se desarrollará completamente en la primera licencia, la urbanización y la cesión de zonas verdes y viarios públicos.

El subsuelo de los espacios públicos no podrá ser afectado para uso privativo. La ocupación del sótano podrá ser el 100 por cien de la superficie privada.

La fachada en planta baja de comercial deberá ser tratada convenientemente para que se genere actividad comercial en el entorno. Para que no resulten fachadas ciegas en planta baja, se exigirá en cada fachada un mínimo de un 20 por ciento de la superficie de la fachada para huecos.

Las instalaciones técnicas de la planta baja quedarán integradas bajo la cubierta de la planta baja, tratándose dicha cubierta como quinta fachada al ser visible desde los edificios colindantes de uso

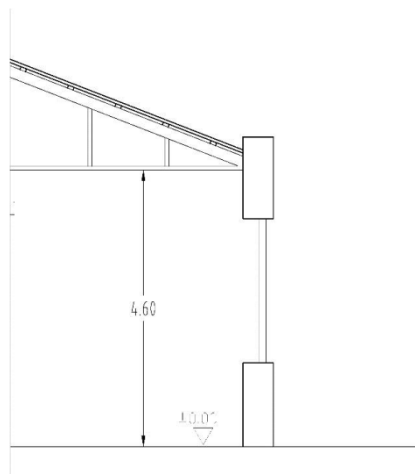




**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

residencial, excepto aquellas instalaciones que por motivos de funcionamiento tengan que ser exteriores.

La altura libre en la planta baja será de 4,60m, según el art. 22. *Planta baja. De las Ordenanzas de edificación del Plan General de Elche.* Mientras no se materialice el total de la edificabilidad en las plantas piso, la altura libre se medirá desde el suelo hasta la cara inferior de los elementos de cubrición, (forjados ligeros, estructuras metálicas tipo cerchas, etc.) tomando como ejemplo la imagen siguiente (tipología de cubierta no vinculante):



Ejemplo altura libre planta baja

En estos casos el espacio existente entre cerchas podrá utilizarse para la ubicación de instalaciones.

Condiciones derivadas del Estudio de Integración Paisajística:

El EIP establece varias medidas con el objetivo de prevenir un impacto negativo en el entorno. El PRI recoge las medidas en esta memoria normativa.

- No se usarán colores estridentes o demasiados llamativos que puedan causar agravios al estándar cromático del entorno. Por el contrario, se usarán colores dentro de los tonos tierra, ocres o blancos, permitiéndose otros colores, solamente si se usan de modo controlado, en ornamentación, rótulos corporativos, ...
- No se permite la instalación de carteles (salvo los indicativos de la actividad que se desarrolle en la parcela) de publicidad, marquesinas, lonas, y cualesquiera otros elementos que puedan resultar distorsionadores de la escena. Los rótulos no sobresaldrán de la fachada en más de 25 centímetros y no se permiten banderolas. El diseño, color y tipo de rótulo y de letra serán adecuadas al estilo del edificio.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

- La iluminación exterior en la parcela será respetuosa con el entorno, tanto en lo referente al impacto en el paisaje como en la perturbación a la fauna que los huertos de palmeras cercanos puedan albergar.
- En la zona verde se emplazará arbolado de sombra y, entre los ejemplares de árboles a plantar, se plantarán frutales asociados al cultivo de la palmera (olivos, granados y naranjos,).
- Respecto a las medianeras que puedan quedar vistas durante el proceso constructivo hasta ejecutar por completo todo el volumen edificatorio previsto para la manzana:

1) Lindes de la zona verde. La primera fase de desarrollo de la manzana incluirá la demolición de las edificaciones colindantes a la zona verde propuesta y la construcción de las nuevas edificaciones (al menos en planta baja) para evitar medianeras al espacio libre -clave G. Ambas fachadas de las edificaciones (al norte y al este de la zona verde) tienen consideración de fachada.

2) Bloques edificatorios existentes en las Áreas de Reparto 111 y 52 (parte afecta): En la actualidad los bloques de viviendas existentes al noreste y sureste de la manzana, exhiben una medianera que queda vista al no estar desarrollada la edificación del AR-110, así como el resto de edificaciones de la manzana. En caso de desarrollo por fases/plantas, mientras no se termine el desarrollo completo de la manzana, las medianeras que se orienten hacia el AR-110 deberán ser tratadas, pintándolas de modo que se dé continuidad a la fachada de uso comercial una vez implantadas la actividad terciaria de las parcelas 2782707YH0328B (AR-110) y 2782706YH0328B (AR-111). En este sentido se imitará el color, formas y proporciones, ritmo de las piezas, ... de la solución propuesta en el proyecto edificatorio para la fachada comercial. Esta medida es de carácter imperativo y solamente podrá ser eludida en caso de oposición expresa de los propietarios de los bloques afectados.

Elche, a la fecha de la firma
El Vicealcalde y Concejal de Estrategia Municipal

