

PROYECTO ESTRATÉGICO

ELCHE CAMPUS TECNOLÓGICO





**ELCHE
CAMPUS,
Tecnológico**

Índice

1. Descripción del proyecto	5
Concepto.	6
Localización.	8
Dimensiones.	10
2. Objetivos del proyecto	11
3. Elche Ciudad para Invertir	13
4. Contextualización estratégica	15
Objetivos de Desarrollo Sostenible.	16
Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.	18
Estrategia para la Transformación del Modelo Económico Valenciano.	20
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.	22
5. Descripción del Edificio 77a.1	24
6. Comercialización Edificio 77a.1 en régimen de alquiler	28
7. Planos del Edificio 77a.1	31

1. Descripción del proyecto

Elche Campus Tecnológico (ECT) es una iniciativa que promueve el Excelentísimo Ayuntamiento de Elche y gestiona la empresa pública **Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (PIMESA)** con la finalidad de dotar al municipio ilicitano de un espacio de excelencia para la localización de actividades económicas, convirtiéndolo en un polo de innovación y un enclave tecnológico de referencia en el ámbito de la Comunitat Valenciana y de España.

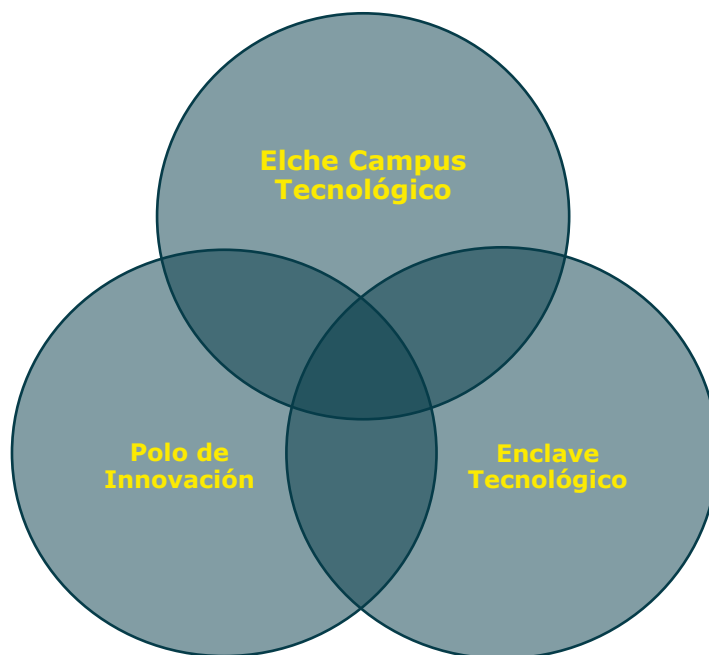
ECT va a ser un nuevo “polo” para el establecimiento de empresas innovadoras y de base tecnológica y para apoyar el proceso de transformación digital del modelo económico ilicitano, convirtiéndose en un centro de referencia de la economía de la nueva era.

Un espacio empresarial apoyado en los pilares de la sostenibilidad ambiental, social y económica; y, en los valores del emprendimiento, la creatividad y la innovación. Un instrumento para favorecer el crecimiento económico a partir de la creación de empresas y el empleo de calidad.

Un lugar de relación del sector empresarial con la actividad científica e investigadora de las universidades y del resto del ecosistema innovador existente en el municipio ilicitano y su entorno próximo.

Elche Campus Tecnológico se localiza en el área industrial avanzada **Elche Parque Empresarial** y será un “enclave tecnológico” por su configuración urbanística singular, la construcción sostenible de sus edificios, la existencia de un entorno de generación y transferencia de conocimiento vinculado a varias universidades públicas y privadas de la provincia de Alicante, la presencia de un importante ecosistema innovador integrado por instituciones y entidades especializadas y por una base empresarial muy emprendedora y creativa, y la disponibilidad de infraestructuras, instalaciones y servicios con capacidad de atracción de empresas de alto componente tecnológico y de alta intensidad innovadora.

Concepto.



El diseño, la promoción, la construcción, la comercialización y la financiación de **ECT** corresponde a la empresa pública **PIMESA**.

Elche Campus Tecnológico quiere convertirse en un “polo de innovación”:

- ❖ Un enclave con capacidad de captar empresas e inversiones intensivas en conocimiento y de atraer personas con mentalidad emprendedora y talento cualificado, a partir de unas instalaciones, actividades y servicios de alto valor añadido de carácter científico, tecnológico, educativo, institucional, social y empresarial.
- ❖ Un centro que impulse la transferencia de conocimiento científico y tecnológico entre universidades, empresas, instituciones, emprendedores y personal técnico.
- ❖ Un entorno que mejore la cultura de la creatividad, la innovación y la calidad.
- ❖ Un lugar de relaciones y de conexión entre las empresas, las entidades de investigación y las personas: científicos, investigadores, emprendedores y empresarios.
- ❖ Un punto de apoyo a la creación y el crecimiento de empresas innovadoras y de base tecnológica.
- ❖ Un imán del talento para atraer y retener a los mejores profesionales cualificados, para captar el interés del capital humano de excelencia para el desarrollo de proyectos de I+D+i.
- ❖ Un proyecto urbanístico con unas infraestructuras, equipamientos y servicios excelentes y con amplias zonas verdes, un gran parque central.

- ❖ Una arquitectura sostenible con optimización de recursos y materiales, uso de energías renovables, reducción de residuos y emisiones, y bajos costes de mantenimiento de los edificios.
- ❖ Un espacio para actividades económicas con zonas de trabajo flexibles y dotadas con instalaciones y servicios especializados de calidad, en el que se crea un ambiente y condiciones laborales de excelencia.

[Ver presentación Elche Campus Tecnológico](#)

El concepto de **Elche Campus Tecnológico** es el resultado de un amplio análisis técnico realizado por profesionales del urbanismo y la arquitectura que analizaron diferentes áreas y espacios (existentes, en proyecto o en ejecución) con una clara orientación al asentamiento de empresas innovadoras y de base tecnológica, localizados en diferentes países y con diversidad de formatos y dimensiones.

El análisis técnico realizado se propuso dar una visión bifocal a la relación entre las fuentes de la investigación científica, el desarrollo tecnológico, la creatividad de las personas, la innovación de las empresas. Visión bifocal al tener en cuenta las características y necesidades del ecosistema científico y tecnológico; y las propias del ecosistema empresarial e innovador. El objetivo era diseñar un espacio físico que fuera un punto de encuentro y de unión que favoreciera las relaciones entre las diferentes partes y aprovechara las sinergias entre ellas, fomentando el desarrollo económico y la creación de empleo de calidad.

El análisis técnico especializado consideró esencial que el lugar para localizar **Elche Campus Tecnológico** tenía que ser una zona cuya principal característica fuera la densidad y el dinamismo económico. Y esto justificó la elección de **Elche Parque Empresarial** y su capacidad de conexión y relación con otras áreas empresariales de las provincias de Alicante, Valencia, Murcia y Albacete.

Localización.



ECT se localiza en **Elche Parque Empresarial**, un espacio para actividades económicas que es referente a nivel nacional para el asentamiento de empresas y negocios, que cuenta actualmente con más de 700 compañías y más de 12.000 trabajadores, en un espacio con una superficie total de 2.700.000 metros cuadrados.

Elche Parque Empresarial es un área industrial avanzada, uno de los mejores enclaves empresariales de toda Europa, por la calidad de sus infraestructuras y servicios, su singular diseño y configuración urbanística, su especial tratamiento arquitectónico, su dinamismo empresarial, la diversidad de sectores económicos instalados y la existencia de un entorno espacial que favorece la calidad en las condiciones laborales.

Elche Parque Empresarial se encuentra ubicado en el centro del área funcional Alicante-Elche, que cuenta con más de 750.000 habitantes, siendo la octava área metropolitana de España por población.

El municipio de Elche, con más de 230.000 habitantes, es la segunda ciudad más poblada de la provincia de Alicante, la tercera de la Comunidad Valenciana y la vigésima ciudad española (la tercera más poblada, excluyendo las capitales de provincia).

El término municipal ilicitano tiene una superficie de 326,07 km² y presenta una diversidad territorial y paisajística propia: campo, litoral y montaña.

Elche Parque Empresarial tiene una excepcional localización, a menos de 5 minutos del Aeropuerto Internacional Alicante-Elche Miguel Hernández, el sexto de España por número de pasajeros, perfectamente conectado en menos de 3 horas con numerosos destinos de toda Europa. La Nueva Área Terminal tiene capacidad de atender casi 6.000 pasajeros por hora y 20 millones de pasajeros al año.

Elche tiene una Estación del AVE vinculada a la línea de alta velocidad Madrid-Levante (con ramales que finalizan en Cartagena y Almería) y que se complementa con la Estación del AVE de Alicante.

Destaca asimismo su proximidad a excelentes infraestructuras viarias (Madrid, Valencia, Murcia), al puerto de Alicante, a la terminal de carga del ferrocarril y a importantes instituciones públicas, tales como las Universidades de Elche y Alicante, la Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea (EUIPO) y la Institución Ferial Alicantina.

Elche Parque Empresarial es una iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Elche que gestiona **PIMESA**, desde su diseño y desarrollo urbanístico hasta el proceso de comercialización de los diferentes espacios para actividades económicas (parcelas de uso industrial y/o terciario), locales comerciales y oficinas.

- ❖ Una intervención pública planificada en el año 1991 y ejecutada en 5 fases.
- ❖ Un proyecto que surgió para satisfacer una necesidad ciudadana, la elevada demanda de suelo industrial y la escasez de oferta en Elche, y resolver un problema urbano, la deslocalización de empresas ilicitanas a otros municipios del entorno.
- ❖ Una política municipal activa en materia de promoción de suelo de calidad para actividades económicas, por gestión directa a través de PIMESA.
- ❖ Una localización excepcional equidistante entre las ciudades de Elche y Alicante.
- ❖ Una normativa urbanística muy detallada que favorece la calidad del entorno urbano y de las edificaciones para usos empresariales.
- ❖ Una relevante implicación inversora de una amplia base empresarial, diversificada y muy dinámica. Se han generado inversiones inducidas por parte de la iniciativa privada de más de 1.000 millones de euros.
- ❖ Una apuesta decidida por la sostenibilidad del territorio, entendida como la compatibilidad entre su uso ligado a actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales de los cuales es portador.

Elche Parque Empresarial es un espacio para actividades económicas de todo tipo que está integrado en el modelo urbano de Elche y está dotado de infraestructuras, equipamientos y servicios, públicos y privados, de calidad.

En **Elche Parque Empresarial** se ha creado un entorno, ambiente y condiciones de trabajo que benefician la calidad de vida y productividad de las personas trabajadoras y potencian la competitividad empresarial.

Dimensiones.



ECT se localiza en la zona más singular de **Elche Parque Empresarial**, y comprende diversas manzanas de dicha actuación, cada una de las cuales incluye diversas parcelas edificables para uso terciario y zonas verdes públicas.

Los edificios se configuran perimetralmente alrededor de un gran parque público, convirtiéndose el proyecto como la "puerta de entrada" de la nueva economía al propio parque empresarial, como un motor para impulsar a las empresas instaladas a que inicien y/o completen su necesario proceso de transformación y modernización.

Elche Campus Tecnológico comprende una superficie total de 93.000 metros cuadrados, de los cuales a zona verde se destina un parque central de 53.000 metros cuadrados y a edificios para actividades económicas se dedica una superficie construida de 43.000 metros cuadrados.

En la primera fase de **Elche Campus Tecnológico** se construyen dos edificios.

2. Objetivos del proyecto



Los objetivos estratégicos del proyecto **Elche Campus Tecnológico** son los siguientes:

- ❖ **ECT.OE1** Crear, promocionar y comercializar un espacio de excelencia para la localización y desarrollo de actividades económicas estratégicas que se pueda convertir en un atractivo polo de innovación.
- ❖ **ECT.OE2** Impulsar el crecimiento económico de Elche a través del apoyo a la creación y desarrollo de empresas innovadoras y de base tecnológica.
- ❖ **ECT.OE3** Promocionar el emprendimiento, la creatividad y la innovación como instrumentos de mejora de las actividades económicas, en especial favoreciendo el crecimiento de las microempresas y las pequeñas y medianas empresas.
- ❖ **ECT.OE4** Fomentar las oportunidades para la creación de empleo cualificado y de calidad en el municipio ilicitano.
- ❖ **ECT.OE5** Apoyar el proceso de transformación y modernización del modelo económico ilicitano hacia uno más sostenible, ecoinnovador, creativo y digital.
- ❖ **ECT.OE6** Potenciar el ecosistema innovador de Elche mejorando su conectividad interna y su interrelación externa con los sectores económicos estratégicos.
- ❖ **ECT.OE7** Colaborar en la transformación tecnológica y digital y en la transición ecológica del sector empresarial, reforzando su sostenibilidad, productividad, conectividad y competitividad.
- ❖ **ECT.OE8** Promover la Ciencia y la I+D+I como elemento clave de un crecimiento sostenible en términos ambientales, sociales y económicos.

- ❖ **ECT.OE9** Aproximar el ámbito universitario y el empresarial, utilizando fórmulas de colaboración con una determinante orientación formativa, científica e investigadora aplicada al desarrollo económico y social.
- ❖ **ECT.OE10** Generar nuevas oportunidades de desarrollo para retener y promocionar el talento, en especial para las personas más jóvenes.

3. Elche Ciudad para Invertir



Se han identificado los recursos, infraestructuras, equipamientos, servicios y actividades, públicas y privadas, característicos y singulares del municipio ilicitano, en los que se apoya el proyecto de **Elche Campus Tecnológico** y el concepto **Elche Ciudad para Invertir**.

- ❖ Localización estratégica con fácil acceso a mercados y clientes. En el centro del Arco Mediterráneo Español.
- ❖ Buena conectividad física y accesibilidad de Elche, con excelentes comunicaciones, conexiones e infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario, aéreo y marítimo, de personas y mercancías.
- ❖ Movilidad urbana sostenible en el ámbito interno, con un sistema de transporte público de calidad y un alto nivel de seguridad vial.
- ❖ Fuerte dinamismo empresarial y económico, con una estructura muy diversificada y desarrollada: Agricultura, comercio, construcción, industria, servicios, turismo.
- ❖ Base empresarial amplia y consolidada con un significativo espíritu emprendedor.
- ❖ Talento altamente cualificado y disponible, en un entorno emprendedor, creativo, innovador y empresarial.
- ❖ Potente ecosistema de innovación con cinco universidades en la provincia de Alicante, tres de ellas en Elche y sus Campus Científicos, una extensa red de institutos tecnológicos y una amplia oferta de servicios innovadores y tecnológicos a las empresas.
- ❖ Espacios excelentes para actividades económicas, como Elche Parque Empresarial.

- ❖ Calidad de la red de infraestructuras urbanas (gestión integral del agua, suministro eléctrico y de gas natural, alumbrado público, red viaria del municipio, etc.).
- ❖ Alta disponibilidad y calidad de las infraestructuras y servicios de telecomunicaciones (telefonía e internet), en especial de las conexiones de banda ancha.
- ❖ Relevante oferta de equipamientos urbanos, públicos y privados (educativos, sanitarios, culturales, sociales, deportivos, de ocio, administrativos, parques y jardines, etc.).
- ❖ Servicios públicos urbanos de calidad (limpieza y recogida de basuras, gestión de los residuos, transporte de viajeros en autobús, en taxi y en bicicleta, inclusión social, sanidad, seguridad ciudadana, etc.).
- ❖ Disponibilidad de viviendas de calidad y de diferentes tipologías para alquilar y comprar, en un municipio policéntrico con diversidad de zonas urbanas, rurales y litorales.
- ❖ Existencia de una extensa, variada y rica infraestructura verde y espacios naturales singulares, en la que destaca el Palmeral de Elche, Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO.
- ❖ Climatología típica mediterránea, con temperaturas templadas y mucha luminosidad.
- ❖ Importante oferta de actividades culturales, sociales, deportivas, recreativas y de ocio. Sobresale el Misteri d'Elx, Obra Maestra del Patrimonio Oral e Inmaterial de la Humanidad de la UNESCO
- ❖ Buen nivel y ambiente de seguridad ciudadana.
- ❖ Modelo de gobernanza local participativo y centrado en las necesidades y derechos de la ciudadanía.

[Ver presentación Elche Ciudad para Invertir](#)

4. Contextualización estratégica

Elche Campus Tecnológico forma parte de una política de desarrollo local con capacidad de organizar y movilizar recursos y activos disponibles de todo tipo (naturales, territoriales, ambientales, humanos, económicos, educativos, sociales, culturales, identitarios, etc.) y con capacidad de transformación y modernización del modelo económico ilicitano para crear empresas y empleo de calidad.

El proyecto **ECT** necesita contextualizarse adecuadamente teniendo en cuenta una serie de Estrategias de actuación prioritarias en la actualidad para afrontar los principales retos de Elche.

La satisfacción de las necesidades y derechos de la ciudadanía; la solución de los principales problemas, debilidades y desequilibrios locales; la gestión de los cambios que se están manifestando en el contexto económico y social; la búsqueda y aprovechamiento de nuevas oportunidades de desarrollo, crecimiento y bienestar; la mejora de las infraestructuras, equipamientos y servicios, públicos y privados, que aumenten el nivel de calidad de vida individual y colectiva; son algunos desafíos que exigen una serie de políticas y acciones concretas en el municipio ilicitano que tengan en cuenta:

- Los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- La Estrategia para la transformación del modelo económico valenciano.
- La Estrategia ELX2030.

Y, en el ámbito específico del proyecto **Elche Campus Tecnológico** se han tenido en cuenta las Directrices Generales de la Nueva Política Industrial Española 2030 que se centran en cinco vectores prioritarios: la mejora de productividad y competitividad, el incremento del peso de la industria en el PIB nacional, la sostenibilidad y descarbonización de la economía, la digitalización, y el alineamiento de la política industrial española con la impulsada desde la UE.

Además, **ECT** es una actuación que tiene en cuenta los principales objetivos de la Estrategia Española de Ciencia, Tecnología e Innovación, entre ellos, favorecer la transferencia de conocimiento y potenciar la capacidad de España para atraer, recuperar y retener talento.

Elche Campus Tecnológico también es un proyecto alineado con la Agenda España Digital 2025 que se propone la transformación digital del país mediante la garantía de conectividad digital, el despliegue del 5G, el refuerzo de capacidad en ciberseguridad, la digitalización de las empresas, en particular las pymes, el desarrollo de la economía del dato y la Inteligencia Artificial y la garantía de los derechos digitales de la ciudadanía. **ECT** puede convertirse en un proyecto tractor para la digitalización del modelo productivo en sectores estratégicos de la provincia de Alicante.

Objetivos de Desarrollo Sostenible.



Uno de los fundamentos que tiene en cuenta el proyecto **Elche Campus Tecnológico** son los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), una iniciativa impulsada por la Asamblea General de las Naciones Unidas que el 25 de septiembre de 2015 aprobó el documento titulado "Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible".

El Excmo. Ayuntamiento de Elche considera la integración de los ODS en su acción de gobierno, en el ámbito de sus competencias propias. El proyecto **ECT** está vinculado a los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible:

OBJETIVO 7

Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna.

OBJETIVO 8

Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente.

OBJETIVO 9

Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.

En relación con estos tres ODS, **Elche Campus Tecnológico** es una actuación que se caracteriza por lo siguiente:

- ❖ Promueve una arquitectura bioclimática y una construcción sostenible que incluye instalaciones que utilizan energía renovable y mejoran la eficiencia energética
- ❖ Fomenta el desarrollo de sectores económicos con gran valor añadido que permitirán la transformación y modernización de los más intensivos en mano de

obra, impulsando niveles más elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación.

- ❖ Apoya al emprendimiento, la creatividad y la innovación como instrumento de mejora de las actividades productivas y de creación de puestos de trabajo decentes, sobre todo favoreciendo el crecimiento de las microempresas y las pequeñas y medianas empresas.
- ❖ Genera un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todas las personas que trabajen en sus edificios.
- ❖ Favorece la captación y la retención del talento joven al crear unas condiciones adecuadas de trabajo para personas con formación.
- ❖ Es un equipamiento fiable, sostenible, resiliente y de calidad, que va a apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.
- ❖ Promueve unos servicios empresariales básicos para apoyar una industrialización moderna, inclusiva y sostenible.
- ❖ Facilita el acceso a las microempresas y las pequeñas y medianas empresas con adecuadas condiciones de financiación.
- ❖ Implica la aproximación de las empresas a la universidad, aumentando la investigación científica y la mejora de la capacidad tecnológica de los sectores industriales locales.

Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.



El Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) como un instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunidad y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social.

La ETCV tiene como visión estratégica hacer de la Comunitat Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del arco mediterráneo europeo.

La actuación **Elche Campus Tecnológico** está relacionada con los siguientes Objetivos Generales de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:

OBJETIVO 3

Convertir el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular.

OBJETIVO 17

Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.

OBJETIVO 23

Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

OBJETIVO 24

Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Elche Campus Tecnológico es un proyecto que va a contribuir a la conformación de un modelo de desarrollo vinculado a una economía sostenible, inteligente e integradora, y tiene en cuenta las directrices en materia de desarrollo económico y territorio de la ETCV y sus principios directores en cuanto a la ocupación racional y sostenible del suelo para actividades económicas:

- ❖ Compatibiliza el uso destinado a actividades económicas, primando el concepto de sostenibilidad ambiental y creando un espacio con un alto valor ambiental y paisajístico en **Elche Parque Empresarial**.
- ❖ Fomenta la economía verde y productiva, al estar orientada la actuación a captar a empresas y entidades, públicas y privadas, innovadoras y de base tecnológica que utilicen y promuevan de forma eficiente los recursos.
- ❖ Se adapta a la morfología urbana y las tipologías edificatorias tienen en cuenta las condiciones bioclimáticas específicas de la zona.
- ❖ Se crea una gran zona verde en el centro de las edificaciones, considerando la calidad del paisaje y del espacio **Elche Parque Empresarial** como uno de los ejes principales para atraer inversiones y crear empleo de calidad.
- ❖ Considera el consumo eficiente de suelo, agua y energía como indispensables para alcanzar un desarrollo sostenible del municipio ilicitano.
- ❖ Es un proyecto relevante y demostrativo de lo que significa una actuación en materia de promoción de suelo para actividades económicas con una clara incidencia en la transformación del territorio con impactos positivos en materia económica, ambiental y social.
- ❖ Se potencia el paisaje como recurso de competitividad económica.
- ❖ Se garantiza el suelo necesario para la implantación de actividades con fuerte contenido innovador.
- ❖ **Elche Parque Empresarial** y **ECT**, con todo el ecosistema innovador existente en el entorno, se puede convertir en un activo polo de innovación y conocimiento.
- ❖ La promoción y gestión pública del proyecto por parte del Excmo. Ayuntamiento de Elche y PIMESA supone una política activa para favorecer la creación y desarrollo de empresas de elevado contenido innovador.
- ❖ Se fomenta el acercamiento entre el sistema innovador, el sistema empresarial, el sistema financiero y el sistema institucional; y, las redes de transferencia tecnológica.
- ❖ Se priorizan los diseños urbanísticos y edificatorios sostenibles, e integradores en el paisaje; con unas infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos de calidad.
- ❖ Se promueve la captación de inversiones empresariales de alto valor añadido y se facilitan espacios de calidad para las empresas innovadoras de fuerte base tecnológica.
- ❖ ECT se integra en Elche Parque Empresarial, un espacio emblemático en una localización estratégica con elevada accesibilidad y un gran potencial de disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.

Estrategia para la Transformación del Modelo Económico Valenciano.



Avanzar hacia un modelo económico para la Comunitat Valenciana basado en el conocimiento, la innovación, la apertura y la conexión con el exterior, articulado sobre el principio de sostenibilidad, tanto ambiental como productiva y social, es uno de los objetivos del Gobierno Valenciano.

Desde el Excmo. Ayuntamiento de Elche se está contribuyendo con la iniciativa **Elche Campus Tecnológico** a ir conformando dicho modelo económico.

ECT, al crearse como un nuevo polo de innovación, es una actuación que va a colaborar en la transformación y modernización del modelo económico ilicitano, teniendo en cuenta las líneas estratégicas y objetivos prioritarios recogidos en el Plan de Acción para la Transformación del Modelo Económico Valenciano.

- ❖ Aumentará la competitividad empresarial mediante el apoyo a la I+D+i.
- ❖ Impulsará la transferencia de conocimiento científico y tecnológico a las empresas y los emprendedores.
- ❖ Atraerá y retendrá capital humano de excelencia para el desarrollo de proyectos de I+D.
- ❖ Promocionará el acceso al mercado de empresas emprendedoras en innovación.
- ❖ Intensificará las actividades innovadoras en los procesos avanzados de fabricación.
- ❖ Promoverá el emprendimiento innovador y de base tecnológica orientado a los ámbitos de la estrategia RIS3 CV.

- ❖ Renovará el tejido industrial valenciano, a través de la promoción de la Industria 4.0
- ❖ Facilitará el desarrollo del sector de Servicios Avanzados y la digitalización empresarial.
- ❖ Apoyará el nacimiento de proyectos empresariales que contribuyan al crecimiento sostenible.
- ❖ Promocionará las ventajas competitivas de Elche en el exterior.
- ❖ Reforzaré la confianza de los potenciales inversores en Elche.
- ❖ Impulsará la colaboración entre las universidades de la provincia de Alicante y el tejido empresarial.
- ❖ Promoverá y apoyará iniciativas empresariales, con especial atención a proyectos en las fases de crecimiento y consolidación.
- ❖ Impulsará el ecosistema ilicitano de emprendimiento y talento.
- ❖ Favorecerá la creación de empleo altamente cualificado.
- ❖ Promoverá acciones para mejorar la seguridad y salud laboral en un entorno de trabajo de calidad.
- ❖ Tiene en cuenta una construcción sostenible y fomenta la eficiencia energética y el uso de las energías renovables.

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.



El Consejo de Ministros aprobó el 27 de abril el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía española.

El Plan de Recuperación es el instrumento fundamental para el desarrollo de los fondos europeos de recuperación Next Generation EU y está orientado principalmente para la modernización de la economía española, la recuperación del crecimiento económico y la creación de empleo, tras la crisis del COVID-19, así como para preparar a España para afrontar los retos del futuro.

El Plan se sustenta en cuatro pilares que vertebrarán la transformación del conjunto de la economía española: la transición ecológica, la transformación digital, la igualdad de género y la cohesión social y territorial.

En este contexto, el proyecto **Elche Campus Tecnológico** puede colaborar, a escala local, a transformar y modernizar el modelo económico y a favorecer el proceso de recuperación del crecimiento, generando inversiones públicas y privadas vinculadas a la creación y desarrollo de empresas innovadoras y de base tecnológica y de empleo cualificado.

ECT es un proyecto estratégico que se incardina en el proceso de modernización y digitalización del tejido industrial y de la pyme en el ámbito del municipio ilicitano.

Es una actuación relevante porque se fundamenta en crear unas infraestructuras, equipamientos, servicios y actividades orientadas a la atracción, captación y desarrollo de emprendedores y empresas innovadoras y de base tecnológica, con una triple finalidad:

- ❖ Diversificar la actual estructura económica de Elche con nuevas iniciativas empresariales de alto valor añadido.

- ❖ Apoyar la modernización y transformación de los principales sectores económicos ilicitanos existentes (la agricultura, el comercio, la construcción, la industria, los servicios y el turismo).
- ❖ Favorecer la creación de empleo cualificado y de calidad, atrayendo a las denominadas "clases creativas" para trabajar y vivir en Elche.

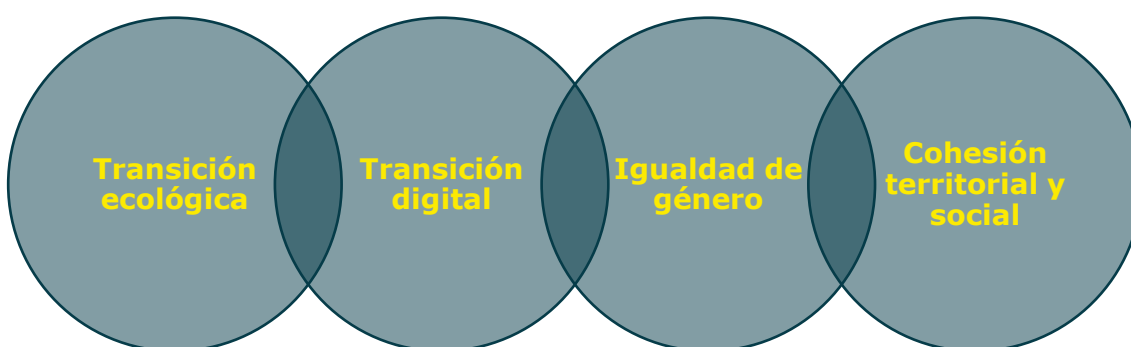
Elche Campus Tecnológico se apoya en los pilares de la transición ecológica y la transformación digital para incrementar la productividad y mejorar la competitividad de los sectores económicos locales.

Un polo de innovación que ayude, por una parte, a las empresas locales a transformarse y modernizarse, creando nuevos productos y servicios vinculados a los principios de la sostenibilidad ambiental, social y económica; y, por otra parte, a movilizar al ecosistema empresarial ilicitano para que se sitúe en la vanguardia innovadora y tecnológica.

Un enclave de referencia orientado a apoyar las iniciativas emprendedoras y empresariales en sus relaciones con el ecosistema innovador existente, con la ciencia y la tecnología. Un instrumento esencial para la implementación de la nueva economía, de la economía verde.

Un espacio para fomentar la transferencia de conocimiento de las Universidades de la provincia de Alicante al sector empresarial con el fin de facilitar el uso, aplicación y explotación del conocimiento y de las capacidades científicas y en I+D+i que se vayan generando en el ámbito universitario.

Un lugar de conexión e intercambio de investigaciones científicas aplicadas del mundo universitario al entorno empresarial, en áreas estratégicas claves relacionadas con las transiciones ecológica y digital.



5. Descripción del Edificio 77a.1



El Edificio 77a.1 de **Elche Campus Tecnológico** es el primero que promueve, gestiona y comercializa PIMESA y que tiene las siguientes características:

- ❖ **Superficie Parcela**
2.070 metros cuadrados de suelo.
- ❖ **Superficie Construida**
5.920 metros cuadrados de techo sobre rasante y 4.140 metros cuadrados bajo rasante.
- ❖ **Número de plantas**
Planta baja más dos en altura sobre rasante.
Dos plantas de aparcamiento bajo rasante.
- ❖ **Número de plazas de aparcamiento**
124 plazas para coches y 28 plazas para motocicletas.
- ❖ **Equipo redactor del proyecto y director de las obras**
SERRANO Y VALDERRAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
- ❖ **Empresa constructora**
UTE ORTHEM-ABALA EDIFICIO 77a.1
- ❖ **Coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución**
INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.U. (INCOSA)
- ❖ **O.C.T. y Control externo eficiencia energética**
EUROCONTROL, S.A.

- ❖ **Laboratorio control de calidad**
LABORATORIO DE CALIDAD Y TECNOLOGÍA DE LOS MATERIALES, S.L. (CYTEM)
- ❖ **Ejecución de las obras de construcción**
Completamente finalizadas en la actualidad



❖ **Memoria descriptiva del proyecto**

Se ha proyectado y ejecutado un edificio de planta baja y dos pisos destinado a locales y oficinas con la posibilidad de habilitar diferentes superficies y divisiones en función de los usos y necesidades a que vayan a estar destinadas.

El edificio se ha diseñado como un contenedor con una estructura y una envolvente neutra adaptable a diversos perfiles de potenciales empresas usuarias. Tiene 115 metros de longitud por 18 metros de anchura, diáfano en su interior, con tres núcleos de comunicaciones verticales y con los acabados interiores del mismo en bruto. Se ha diseñado unos amplios patinillos de instalaciones que faciliten la progresiva implantación de empresas.

Los núcleos verticales, que engloban las comunicaciones verticales y patinillos, se diseñan de forma compacta, reduciendo al máximo sus dimensiones de cara a conseguir que el 85% de la superficie útil de las plantas superiores sea destinado a la implantación de empresas.

Interiormente el espacio diáfano está pensado para su posible división en zonas que van desde los 95 m² a 130 m², hasta un máximo de toda la planta disponible. La crujía empleada de 7,20 metros permite tener el mínimo número de pilares para facilitar la distribución interior y el fraccionamiento de las zonas. Igualmente permite la máxima eficacia en el sótano para poder aparcar 3 vehículos por crujía.

El edificio se rodea de una segunda fachada a modo de piel separada del espacio contenedor con doble finalidad: tamizar la luz solar dependiendo de su orientación y ser paso de instalaciones que podrán ser revisadas mediante pasarelas.



En planta baja existe una comunicación entre la calle y el parque central y se establecen dos espacios circulares como foco de reunión y como marco de las entradas y salidas del aparcamiento.

Las zonas comunes y los aparcamientos se proyectan totalmente acabadas.

❖ **Características de los locales y oficinas**

La superficie destinada a locales y oficinas se entrega en bruto, sin ningún tipo de acabado final. Únicamente se proyectan las preinstalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y renovación de aire, terminando sus tendidos en los grandes patinillos de instalaciones desde los cuales deberán dotarse las empresas usuarias.

❖ **Superficies netas disponibles**

PIMESA pone a comercialización 4.886,00 metros cuadrados construidos propios de locales en planta baja y oficinas en dos plantas en altura, distribuidos en tres escaleras de acceso independiente. Además, bajo rasante se comercializan las 124 plazas de garaje de automóviles y 28 plazas para motocicletas existentes.

❖ **Opciones de modulación**

La configuración final de los locales y oficinas es altamente flexible y modulable, para dar respuestas a las necesidades concretas de todo tipo de empresas innovadoras y tecnológicas de cualquier tamaño y necesidades, pudiéndose agrupar varias unidades en módulos comprendidos en los siguientes rangos:

- Locales en planta baja: entre 65,05 m² y 1.419,20 m² construidos.
- Oficinas en plantas 1 y 2: entre 88,70 m² y 1.733,40 m² construidos.



❖ **Uso a destino de los inmuebles**

Las empresas que se instalen en la actuación deberán acreditar el destino de los inmuebles a proyectos empresariales o profesionales que cuenten con algún grado de diferenciación en materia de innovación y/o base tecnológica.

❖ **Inversión realizada**

Presupuesto obras edificación: 4,7 millones de euros, IVA no incluido.
Inversión total prevista en el edificio: 5,6 millones de euros, IVA no incluido.

6. Comercialización Edificio 77a.1 en régimen de alquiler



Con fecha 9 de julio de 2021 el Consejo de Administración de PIMESA acordó aprobar la Convocatoria Pública y el Pliego de Condiciones para la comercialización y adjudicación en régimen de alquiler mediante concurso de los locales comerciales, oficinas y plazas de garaje del Edificio 77a.1 de Elche Campus Tecnológico.

Con fecha 28 de febrero de 2022 el Consejo de Administración acordó modificar el referido Pliego de Condiciones, eliminando todas las referencias al derecho de opción de compra, ajustando las carencias y la aplicación de la indemnización por desistimiento, incorporando unos elementos básicos de acabado superficial a financiar por PIMESA y un incremento de la renta al tercer o sexto año en este supuesto.

❖ Acabados básicos superficiales

En los casos que resulte de interés para la persona adjudicataria, PIMESA financiará unos acabados básicos superficiales consistentes en:

- la adquisición y colocación de un pavimento, valorado a una repercusión de 35 euros por metro cuadrado de superficie, más IVA.
- la adquisición, colocación y montaje de unos aseos valorados a una repercusión de 4.000 euros por módulo arrendado, más IVA, con un límite máximo de 40.000 euros, más IVA.

El acondicionamiento y acabado superficial de los inmuebles arrendados será ejecutado directamente por la persona arrendataria de acuerdo con su proyecto, aportando esta la correspondiente factura a PIMESA para su abono una vez finalizados los trabajos y siempre con los límites referidos.

❖ Rentas mensuales

a) Las rentas iniciales se fijan en función de la tipología de los inmuebles, del número de metros cuadrados o plazas de garaje arrendadas y de la duración de los contratos:

TIPOLOGÍA	TRAMOS (m ²)	RENTAS MENSUALES (€/m ² o €/plaza) IVA no incluido	
		PLAZO CONTRATO 5 AÑOS	PLAZO CONTRATO 10 AÑOS
LOCALES	65,05 – 140,00	6,59 €	6,33 €
	140,01 – 250,00	6,33 €	6,06 €
	250,01 – 1.000,00	6,06 €	5,81 €
	> 1.000,00	5,81 €	5,54 €
OFICINAS	88,70 – 140,00	5,81 €	5,54 €
	140,01 – 250,00	5,54 €	5,27 €
	250,01 – 1.000,00	5,27 €	5,01 €
	> 1.000,00	5,01 €	4,75 €
PLAZAS DE GARAJE DE COCHE	0 – 10 plazas	42,19 €	42,19 €
	> 10 plazas	36,92 €	36,92 €
PLAZAS DE GARAJE MOTO	0 – 10 plazas	21,09 €	21,09 €
	> 10 plazas	18,46 €	18,46 €

Dichas rentas mensuales se actualizarán a 1 de enero de cada año, tanto al alza como a la baja, para adaptarlas al IPC.

b) En el caso que PIMESA financie el coste de adquisición y colocación del pavimento básico y aseos por resultar de interés para la persona adjudicataria, se fijan unos incrementos de las rentas mensuales al 1 de enero siguiente a la finalización del segundo o quinto año de disfrute de los inmuebles arrendados, en función del número de metros cuadrados alquilados:

TIPOLOGÍA	TRAMOS (m ²)	Incremento de la renta
LOCALES Y OFICINAS (CON PLAZAS VINCULADAS)	Hasta 500,00	El 1 de enero siguiente a la finalización del segundo año de contrato, la renta se incrementará en 1 €/m ² , más IVA
	> 500,00	El 1 de enero siguiente a la finalización del quinto año de contrato, la renta se incrementará en 1 €/m ² , más IVA

Dicho incremento se aplicará sobre la renta actualizada por el IPC el 1 de enero siguiente a la finalización del segundo o quinto año de disfrute de los inmuebles arrendados.

❖ Plazos contractuales

El plazo de duración de cada contrato se establecerá en CINCO o DIEZ AÑOS.

En cualquier caso y excepcionalmente, el Consejo de Administración de PIMESA podrá valorar peticiones suficientemente motivadas por alguna persona solicitante para que el plazo de duración del contrato de arrendamiento fuera superior.

❖ **Carencia en el pago de las rentas**

Puesto que los locales y oficinas se entregan en "bruto", el pago de la renta mensual tendrá una carencia desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento, con la finalidad de que la parte arrendataria pueda adecuar el inmueble a las necesidades de su actividad, y con el límite del comienzo efectivo de las actividades en el edificio. Los plazos máximos de la carencia de la renta son los siguientes:

TIPOLOGÍA	TRAMOS (m ²)	CARENCIA
LOCALES Y OFICINAS	Hasta 275,00	2 MESES
	275,01 – 535,00	3 MESES
	535,01 – 1.100,00	4 MESES
	1.100,01 – 2.150,00	5 MESES
	> 2.150,00	6 MESES

[Ver Pliego de Comercialización \(alquiler\)](#)

7. Planos del Edificio 77a.1

A continuación se muestra el vínculo a un documento con las imágenes anticipadas y los planos comerciales más representativos del Edificio 77a.1.

[Ver imágenes y planos](#)



**ELCHE
CAMPUS
TECNOLÓGICO**

PIMESA

C/ Diagonal del Palau, 7
Elche 03202
Tfno. 966 614 612
www.pimesa.es
comercial@pimesa.es



Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
— de ELCHE —

pimesa