



Parque
Tecnológico
de Asturias

EXTRACTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1. Antecedentes
2. Parcelación
3. Tipos de empresas y condiciones generales de implantación
4. Composición de los Edificios
5. Alturas
6. Bloques representativos
7. Espacios urbanizados en el interior de las parcelas
8. Aparcamientos y viales internos
9. El verde y los árboles
10. Accesos
11. Delimitación de las parcelas
12. Protección visual

1. Antecedentes

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Llanera ([BOPA 11/02/2004](#))
- Plan Parcial de Ordenación del polígono “Silvota” ampliación ([BOE 23/0/1973](#))
- Modificación del Plan Parcial de Silvota en la superficie a ocupar por el Parque Tecnológico de Asturias (Aprobación inicial [BOPA 26/07/1988](#) y definitiva por acuerdo de 03/08/1989)
- Modificación de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Asturias ([BOPA 07/07/1994](#))
- Modificación puntual del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Llanera, parcelas 51 y 52 ([BOPA 17/04/2002](#))
- Modificación puntual del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Asturias, en Llanera, afectando al ámbito de las parcelas 3, 4, 5, 6 y 7 y zona 0 ([BOPA 24/04/2004](#))
- Modificación puntual Plan Parcial del Area Industrial de Silvota en el ámbito del Parque Tecnológico de Asturias, por la que se regula el uso compatible de centros de servicios comunes terciarios ([BOPA 02/11/2004](#))

2. Parcelación

2.1. Zona 1 (Parcelas modulares)

Esta es una zona compuesta por parcelas de diferentes tamaños, que van desde la parcela mínima de 2.000 m², hasta la máxima de 12.480 m².

En caso de que la empresa necesite una superficie mayor, pueden agruparse varias parcelas colindantes, siendo la **agrupación** de estas parcelas unidad uno de los mecanismos en los que se apoya el Plan Parcial para responder a demandas de suelo más extensas.

En caso de que la empresa precisara una superficie menor, podría acudir a la **segregación** de parcelas de la parcela unidad (2.000 m²), posibilidad que, sin quedar descartada, se desea matizar con la doble alternativa que representa ubicar estas empresas en el Centro Europeo de Empresas e Innovación (CEEI), cuando la superficie de ocupación estimada no sobrepase los 200 m², o en una posible oferta de techo industrial, que, por sus características, permitiría responder a los requerimientos de las pequeñas empresas.

Otra opción, para aquellas empresas que necesiten más de 200 m² y menos de 1.000 m² de edificabilidad máxima, consiste en permitir que dos, tres o cuatro propietarios puedan adquirir (en modo pro indiviso) una parcela de 2.000 m² como mínimo y realizar dos, tres y/o cuatro edificios. En este caso la implantación de los mismos obedecerá a un diseño de conjunto basado en la simetría.

2.2. Zona 2 (Ampliación)

Este área, aunque perfectamente englobada en el conjunto del Parque Tecnológico, debe ser tratada con una cierta discriminación, previendo tanto la implantación de una posible gran empresa, como su modificación para atender una demanda de suelo industrial no tan masiva, de forma que se pueda desarrollar su planeamiento de modo alternativo para ambas posibilidades.

La solución arquitectónica alternativa que se propone, en consecuencia, frente a la parcela de gran dimensión, consistirá en prolongar la llamada calle 11 con un esquema de análogas características al que se emplea para urbanizar la zona 1 del conjunto.

2.3. Zona 0 (Verde y de protección)

El programa del Parque Tecnológico de Asturias lleva asociada la necesidad de construir una serie de edificios como el Centro de Desarrollo de Empresas, Instituto Tecnológico, Instituto de Fomento Regional, Sociedad Regional de Promoción, etc.

Estos edificios tienen una actividad doble justificada en las actividades del propio parque y en las relaciones regionales o suprarregionales, con otras instituciones, como puede ser la Universidad de Oviedo, y otras empresas y organismos para las que podrían realizar trabajos de investigación, consulta y asesoramiento, sin que la no pertenencia al parque sea motivo excluyente para el encargo de los mismos.

3. Tipos de empresas y condiciones generales de implantación

Las empresas que se instalen no serán contaminantes ni ruidosas y su implantación en la parcela deberá resolver, en el correspondiente proyecto de ejecución, los siguientes aspectos:

- Adecuado tratamiento arquitectónico de todas las edificaciones que se sitúen en la parcela.
- Ubicación de las zonas de aparcamiento que responden a los estándares previstos, dentro de la parcela, ajardinando el espacio libre restante.
- Las construcciones que estando dentro de los mínimos contaminantes aceptados, produjeran, no obstante, algún tipo de perturbación, deberán ser tratados para que su repercusión sea mínima.

La ordenación interna de la parcela deberá respetar los siguientes parámetros:

Superficie (m ²)	Ocupación máx.		Edificabilidad máx. m ² /m ²	Retranqueos a (2)	
	%	% (1 planta)		Viales (m)	Linderos (m)
$s \leq 4.000$	35	40	0.7	10	5
$4.000 < s \leq 6.000$	40	50	0.8	10	5
$6.000 < s \leq 8.000$	40	50	0.8	10	10
$8.000 < s \leq 10.000$	40	50	0.8	15	10
>10.000	40	50	0.8 - 0.75 (1)	15	15

(1) Sobre los primeros 10.000 m² de parcela se aplicaría el 0.8 y sobre el resto el 0.75

(2) Los retranqueos se medirán a partir de los límites de la parcela

Estos datos darían lugar a los siguientes parámetros:

- El 35% de ocupación máxima para parcelas de 2.000 a 4.000 m², salvo cuando cuente con una sola planta habitable en que podría llegar la ocupación a un máximo del 40%, si bien las posibles modificaciones en el número de plantas deberían adecuarse al modelo general.
- El 40% de ocupación máxima para parcelas mayores de 4.000 m², salvo cuando cuente con una sola planta habitable en que podría llegar la ocupación a un máximo del 50%, si bien las posibles modificaciones en el número de plantas deberían adecuarse al modelo general, excepción hecha de la posibilidad de una sobreplanta que no sobrepase el 45 % de la superficie de la planta inferior.

4. Composición de los Edificios

Si bien la composición de los edificios es libre, se procurará que la estética de los mismos sea actual y produzca una imagen tecnológica, opuesta por tanto, a la imagen de nave y edificio industrial tradicional.

Se procurará evitar la implantación de un único edificio aunque sus dimensiones cumplan los estándares de ocupación de la presente normativa. Es decir, es más deseable la aparición dentro de la misma parcela de varios edificios de dimensiones menores a uno solo. En cualquiera de los casos se procurará evitar la monotonía en el diseño compositivo de fachadas y volúmenes, sin que esta ausencia de monotonía implique no poder realizar edificios arquitectónicamente unitarios.

Con carácter general se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Los **rótulos** tendrán una dimensión máxima de 2m x 1m, e irán colocados exentos del edificio.
- La **forma**, altura, posición y diseño de la edificación serán libres, a excepción de las limitaciones impuestas en otros apartados.
- El **color** dominante será el blanco y el gris. Si se desea emplear algún otro color, será de forma puntual y nunca en una superficie mayor del 10% de las fachadas. No obstante, se admitirán edificios que utilicen el color como elemento arquitectónico, siempre y cuando quede perfectamente justificada su utilización, que en ningún caso supondrá una distorsión de la IMAGEN GLOBAL DEL PARQUE TECNOLÓGICO.

Quedan **prohibidos** los siguientes elementos arquitectónicos:

1. Aleros (aunque sí se permiten las marquesinas)
2. Uso del bajo cubierta (aunque sí se podrá utilizar este espacio para dar mayor altura libre interior a la última planta)
3. Persianas, contraventanas y toldos (todos ellos al exterior)
4. Cubiertas con pendiente mayor de 30 grados
5. Nave industrial tradicional en su aspecto formal
6. Zócalo de distinto material al de la fachada del edificio
7. Colocación de distintos materiales en la fachada

Los proyectos de las obras a realizar en cada parcela incluirán tanto el diseño del o de los edificios como de las obras de urbanización y jardinería.

El diseño de los edificios se cuidará expresamente en su composición estética, pudiendo denegarse, de no cumplirse este requisito, la licencia de obras y la autorización de uso.

5. Alturas

Los edificios tendrán las siguientes alturas máximas medidas a la cara inferior del último forjado.

Superficie parcela (m ²)	Altura máxima (m)
≤4.000	9
4.000<s ≤ 8.000	12
>8.000	15

Se permiten, no obstante, como excepción, elementos no habitables del proceso productivo, generalmente elementos puntuales de forma vertical, que razonadamente precisen una altura superior.

La altura libre interior mínima medida de suelo a techo podrá ser de 2,2 m en un máximo del 20% de la superficie, situación excepcional siempre que se justifique por razones propias del proceso productivo y por sus circunstancias específicas. Para el resto, que serán los únicos locales que podrán ser conceptuados como habitables (es decir de permanencia, trabajo habitual), se fija la de 2,5 m.

6. Bloques representativos

No tienen límite de dimensiones, aunque estarán regulados en su aprovechamiento urbanístico, por los criterios definidos para las parcelas situadas en suelo industrial.

7. Espacios urbanizados en el interior de las parcelas

En estos espacios no podrá almacenarse producto alguno.

En ellos, aparte de las zonas verdes, acceso y aparcamiento, podrán realizarse construcciones abiertas que no computan a efectos de ocupación, si su destino es puramente estético o de protección de vehículos y personas. Serán por tanto zonas voladas y/o porticadas en el caso de estar cubiertas, pero nunca cerradas por más de dos lados. Su altura máxima será de 5 m y podrán estar unidas o exentas del o de los edificios sitos en la parcela.

En ningún caso la superficie ocupada por esas construcciones podrá bajar el estándar de zona verde de la parcela.

8. Aparcamientos y viales internos

Los aparcamientos situados en el interior de parcelas respetarán en su desarrollo los estándares establecidos al respecto en el artículo 83 del TRLS, 45 y 52 del Reglamento de Planeamiento y 7 y 11 del Anexo del Reglamento del Planeamiento.

Superficie (m ²)	Sup. mínima de aparcamientos (%)	Retranqueo de aparcamientos y viales internos a	
		viales (m)	linderos (m)
≤ 4.000	7	5	3
4.000 < s ≤ 6.000	8	5	5
6.000 < s ≤ 8.000	8	10	5
8.000 < s ≤ 10.000	8	10	10
>10.000	10 m ² / 1.000 m ² construidos (1)	15	10

(1) La cifra correspondiente a parcelas superiores a 10.000 m² se computará solamente sobre la cifra que excede de la misma, pues para el resto se tendrá en cuenta el dato escalado inmediatamente inferior. En su consecuencia, la superficie en tales condiciones sería equivalente al 7,5 % de la totalidad de la parcela que superase los 10.000 m², siempre y cuando se agotase la edificabilidad máxima atribuida.

(2) Los retranqueos se medirán a partir de los límites de la parcela.

Los aparcamientos podrán alojarse en sótanos en un máximo de dos plantas bajo la rasante.

9. El verde y los árboles

En el proyecto y obras a realizar en cada parcela deberá explicarse, detallarse y justificarse el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Superficie verde mínima: 40%
- Nº mínimo de árboles a plantar: 1 cada 100 m²

Si los espacios de aparcamientos, caminos y accesos (tanto de vehículos como de personas) demandase un área que impidiese mantener los estándares anteriores de verde y arbolado, se hará menor el grado de ocupación del o de los edificios, para que puedan cumplirse dichos estándares.

Las superficies interiores ajardinadas tendrán una pendiente máxima del 4% y se dispondrá dicha pendiente desaguardo hacia las calles. Sólo se permiten lomas de más de 2 m y menos de 3 m de altura en las parcelas de más de 8.000 m²; dichas lomas se realizarán sobre la pendiente natural del terreno.

10. Accesos

Los accesos a cada parcela a utilizar por una industria se realizarán en un máximo de un vial, salvo en las parcelas de más de 8.000 m² que podrán disponer de 2. En ambos casos el acceso tendrá un ancho máximo de 3 m.

11. Delimitación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán preferentemente por mojones hincados en el suelo, aunque se admitiría un cierre alternativo, con elementos vegetales, compuesto por setos y/o árboles.

12. Protección visual

La zona de aparcamientos, así como los edificios, deberán quedar semiocultos visualmente con respecto al exterior de las parcelas, por lo que se plantarán setos y/o árboles.