

CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA - CONTENIDO MÍNIMO DEL DOCUMENTO TÉCNICO

EL DOCUMENTO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTE TRÁMITE SERÁ UNA MEMORIA DESCRIPTIVA O UN PROYECTO DE LA ACTIVIDAD FIRMADO Y **VISADO O CON DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TÉCNICO COMPETENTE**.

SE RECOMIENDA **NO USAR FORMATOS DE IMPRESIÓN MAYORES QUE A3**, PARA FACILITAR LA SUPERVISIÓN DEL DOCUMENTO.

EL **CONTENIDO MÍNIMO** DEL DOCUMENTO SERÁ:

- El/los número/s de referencia catastral de la/s parcela/s.
- La clasificación y calificación urbanística del suelo según el P.G.O.U.
- Descripción de la actividad a realizar y su clasificación según lo dispuesto en el Título VII del PGOU. En su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Título VII del PGOU, se establecerá la clasificación de la actividad de acuerdo con el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones de compatibilidad generales establecidas en el Título VII para cada tipo de actividad, así como aquellas otras del PGOU que limitan la implantación de determinados usos, ejemplos:
 - Para actividades recreativas: artículo 5.98 del PGOU
 - Para usos industriales: artículo 7.13. Indicar grados de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad asignada según los criterios establecidos en el nomenclátor. Además, para el caso de usos industriales compatibles con usos residenciales o colindantes con zonas de uso residencial, grado máximo de emisión de ruido previsto.
- Cumplimiento de las condiciones particulares de la zona de ordenación y derivadas del edificio en el que se sitúa de acuerdo con las ordenanzas particulares en la que se implanta la actividad. Según la calificación urbanística de la parcela:

Art 6.5	ZU-1 Centro Histórico
Art 6.13	ZU-2 Casco Antiguo (Manzana cerrada)
Art 6.19	ZU-3 Edificación en hilera.
Art 6.27	ZU-4 Ensanche (Manzana semiabierta o abierta)
Art 6.34	ZU-5 Edificación pareada o adosada.
Art 6.41	ZU-6 Edificación unifamiliar aislada
Art 6.49	ZU-7 Edificación en bloque aislado
Art 6.56	ZU-8 Edificación industrial aislada
Art 6.57	ZU-8 ₁ Subzona IND-1. Polígono Industrial CN-340 (Ind.81)
Art 6.58	ZU-8 ₂ Subzona IND-2. Polígono Industrial Planes Altes (Ind.2)
Art 6.64	ZU-9 Edificación industrial adosada.
Art 6.72	ZU-T ₁ Edificación terciaria específica

Art 6.72	
Art 6.72	ZU-T ₂ Edificación terciaria aislada <i>ZU-T₃ Edificación terciaria adosada</i>
Art 6.77	<i>Zona de hoteles y centros comerciales.</i>
Art 6.85	<i>Zona de campamento</i>
Art 6.106, 6.107, 6.108	Tipos y categorías de las dotaciones y equipamientos.

- Justificación de la previsión de reserva mínima de aparcamientos (artículos de 5.129 a 5.136 del PGOU)
- Justificación de cualquier otro parámetro urbanístico de aplicación para el uso pretendido o que pueda condicionar el mismo.
- Expresión de si la actividad a implantar constituye el primer uso de la edificación o un cambio de uso. En caso de cambio de uso, expresión del uso característico legalmente implantado anterior al que se propone.
- Descripción suficiente de la parcela, edificación y/o instalación en que pretende implantarse la actividad, incluyendo expresamente si la actividad pretende implantarse en una edificación de nueva planta (caso de Licencias ambientales con las que se otorga simultanea licencia de obras o edificaciones) o en un edificio existente. Para el caso de actividades a implantar en edificios existentes se deberá aportar:
 - Indicación / justificación de la situación urbanística de la edificación en base a lo dispuesto en el artículo 0.12 del P.G.O.U. Para justificar la legalidad de la edificación se podrá adjuntar la siguiente documentación:
 - Licencia de la edificación existente o documento justificativo de la licencia presunta
 - Justificante de antigüedad de la edificación, construcción o instalación, referida a la fecha de su total terminación (se justificará mediante ortofoto aérea, certificación catastral o cualquier otro documento que permita constatar la existencia de la edificación y la fecha de su total terminación).
 - Indicación del uso urbanístico legalizado anterior al que se solicita
- En su caso, expresión de afecciones sectoriales, de legislación o planes de acción territorial que pudieran condicionar la implantación del uso propuesto.
- Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales. En caso de requerir servicios no implantados, la ejecución de servicios urbanísticos se llevará a cabo con la obra o el cambio de uso previsto, para lo cual se obtendrán las licencias correspondientes.
- Plano de emplazamiento (georreferenciado en el caso de que se trate de una actividad sujeta a autorización ambiental integrada) en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación). Deberá reflejarse la parcela completa en relación a las alineaciones del P.G.O.U. y todas las construcciones, edificaciones e instalaciones de la misma (con indicación de sus parámetros urbanísticos básicos). En caso de que sea necesaria la dotación de la condición de solar mediante cesiones y/o urbanización (puesta en uso, actividades a implantar en edificaciones de nueva planta o cambios de uso característico), el plano de emplazamiento mostrará el estado actual de la parcela y el estado proyectado (considerando las cesiones a efectuar y los servicios a implantar)
- Plano de planta comprensiva del acceso a la actividad que se pretende instalar en el contexto del edificio en el que se sitúa, con indicación de los usos colindantes e indicando expresamente cómo se produce el acceso a otros usos del edificio y en el que se acote el ancho del vial por el que se accede.
- Plano de sección comprensiva de la situación del local en el contexto del edificio en el que se sitúa, con indicación de las alturas libres del mismo y los usos de los locales colindantes.