

MUNICIPIS

Ajuntament de Paterna

2026/10590 Anunci de l'Ajuntament de Paterna sobre l'aprovació definitiva de la modificació puntual número 91 del PGOU, per la qual es regulen les condicions de l'atorgament de llicències i autoritzacions encaminades a l'habilitació, adequació i/o condicionament de locals existents per a la implantació de noves activitats residencials, les disposicions relatives a l'ús compatible hotelier i hostalatge amb l'ús principal residencial, especialment les relatives als habitatges d'ús turístic. Expedient 212/2024/54.

ANUNCI

Per acord del Ple, adoptat en la sessió ordinària celebrada el passat dia 25/06/2026, es va aprovar definitivament la Modificació Puntual núm. 91 del Pla General d'Ordenació Urbana de Paterna, redactada pels Serveis Tècnics Municipals, amb la finalitat de regular els condicionants per a l'atorgament de llicències i autoritzacions encaminades a l'habilitació, adequació i/o condicionament de locals existents per a la implantació en els mateixos de noves activitats residencials, així com de totes aquelles disposicions relatives al "ús compatible" Hotelier i Hostalatge amb l'Ús principal Residencial, especialment les relatives als habitatges d'ús turístic.. Expedient 212/2024/54.

El text complet de l'articulat modificat és el següent:

VEURE ANNEX

El que es fa públic per a general coneixement i efectes, en compliment del que es disposa en l'article 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i 61.2 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge; una vegada que esta modificació ja ha sigut inscrita en el Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic, el 7/08/2026, amb el número de registre 46190-1111.

Contra l'acord que és definitiu en la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, directament, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos a comptar des de la publicació, en els termes que resulten dels articles 10 i 46 de la Llei 29/98, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Paterna, 13 d'agost de 2026.—La tinenta d'alcalde de Presidència, Ocupació i Modernització, Eva Pérez López.



Article 116

1.- És ús residencial el d'aquells edificis o part dels mateixos destinats a habitatge.

2.-L'ús global residencial comprén els següents usos detallats:

a) Habitatge unifamiliar aïllat és la situada en parcel·la independent en edifici aïllat que conté un sol habitatge.

b) Habitatge unifamiliar agrupat, és la situada en parcel·la independent en edifici agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús i amb accés exclusiu.

c) Habitatge plurifamiliar: és la situada en edifici construït per habitatges amb accés i elements comuns.

d) Habitatges d'ús turístic: són els habitatges d'ús turístic definides com a modalitat d'establiment turístic en la vigent Llei 15/2018, de 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana .

e) Habitatge col·laboratiu: definides en l'art. 3 de la Llei 3/2023, de 13 d'abril, d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana que s'enquadren en el seu àmbit d'aplicació.

3.- Condicions per al canvi d'ús de local comercial a habitatge:

a) Es permetrà el canvi d'ús en les zones on es permeta l'ús residencial com a compatible en planta baixa.

b) NO es permetrà el canvi d'ús en emplaçaments afectats pel Risc d'inundació d'acord amb el DECRET 201/2015, de 29 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Pla d'acció territorial sobre prevenció del risc d'inundació en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) o la cartografia del Sistema Nacional de Zones Inundables (*SNZI) vigents en el moment de la sol·licitud.

b) En àmbits de planejament parcial o de reforma interior de desenvolupament del PGOU no es permetrà el canvi d'ús de local comercial a habitatge si es troben esgotats els m²t d'ús residencial fixats pel Planejament o el número d'habitatge previstes en el pla, la qual cosa s'haurà de justificar convenientment en l'expedient

c) Per a canvis d'ús de terciari comercial en eixos comercials estratègics i carrers adjacents se sol·licitarà informe previ i vinculant a l'àrea de comerç de l'Ajuntament.

En absència de Pla d'acció comercial municipal aprovat, es delimiten els següents eixos comercials en el municipi: Av. Vicent Mortes, Plaza del Poble, Av. Primer de Maig, Carrer Major, Carrer Manises i Carrer Vicent Lerma, Av. Corts Valencianes, Avinguda Blasco Ibañez, Carrer Ramon Ramia Querol, Carrer Ravanell i Plaça Porta del Sol.



d) S'exigirà la reserva d'aparcament d'una plaça per habitatge. En el cas de no poder materialitzar-la en el mateix emplaçament, l'Ajuntament podrà dispensar de l'obligatorietat d'albergar la reserva d'aparcaments establida dins del mateix immoble d'acord amb l'apartat 3 de la MP núm. 84 de PGOU de Paterna. És a dir, sempre que la reserva que se situe a menys de 150 metres de distància entre les arestes més pròximes de totes dues parcel·les, no havent d'existir inconvenients urbanístics, funcionals, legals o de perjudici a tercers i en tot cas que no obligue a desenvolupar un recorregut per als vianants superior als 300 metres.

e) S'exigirà la justificació i el compliment íntegre de la Normativa de Disseny i Qualitat vigent per a habitatges, així com les condicions tècniques que per aplicació del Codi Tècnic de l'Edificació s'hagen de complir.

f) Les eixides de fums necessàries per a atendre els nous requisits d'ús residencial hauran d'eixir a coberta de l'edifici, d'acord amb les solucions tècniques establides en el DB HS 3. S'admetran solucions alternatives, d'acord amb l'art. 5 del capítol 2 de la Part 1 del CTE, enteses com aquelles que s'aparten totalment o parcialment dels DB, adoptades pel projectista o el director d'obra poden, sota la seua responsabilitat i prèvia conformitat del promotor, sempre que justifiquen documentalment que compleix les exigències bàsiques del CTE perquè les seues prestacions són, almenys, equivalents als quals s'obtindrien per l'aplicació dels DB.

g) L'accés a l'habitatge es realitzarà preferiblement a través d'elements comuns, justificant, en el seu cas, la impossibilitat física.

h) S'ha de justificar en l'expedient que es garanteix el mínim d'edificabilitat d'ús terciari comercial establert amb caràcter normatiu en el DECRET 215/2020, de 29 de desembre, del Consell, d'aprovació del Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), la qual cosa s'haurà de justificar en la modificació en un àmbit d'actuació de 300 m de ràdio.

4.- Condicions per al canvi d'ús habitatge a habitatge d'ús turístic:

L'alta d'un habitatge com a habitatge d'ús turístic constituirà un canvi d'ús a l'efecte de l'aplicació del PGOU de Paterna, requerint per a això la corresponent llicència o declaració responsable acompanyada d'una certificació emesa per un organisme de certificació administrativa (ECUV), d'acord amb el regulat en els art. 232 i 233 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge o legislació que la substituïska

Sense perjudici de l'obtenció del corresponent certificat de compatibilitat urbanística exigida pel Decret Llei 9/2024, de 2 d'agost, de modificació de la normativa reguladora dels habitatges d'ús turístic, hauran de complir les següents condicions per a la seua destinació turística:

a) Respecte a la localització:



- Haurà de disposar d'accés diferenciat respecte a la resta d'usos de l'edifici.
 - L'habitatge haurà de comptar amb la preceptiva cèdula, llicència o declaració responsable de primera o segona ocupació
 - Només se situaran en plantes baixes dels edificis d'ús residencial plurifamiliar i sempre per davall de plantes destinades a ús residencial o en habitatges situats en zona de baixa densitat amb tipus d'ordenació per edificació aïllada en parcel·la.
- b) Respecte a la mobilitat:
- A 500 m de parada de transport públic,
 - Dispose d'accés mitjançant carril bici a menys de 100 m.
- c) Reserva d'aparcaments:
- 1 plaça d'aparcament per unitat d'allotjament
- d) Respecte a les condicions de conformitat dels veïns.
- En el cas de desenvolupar-se en edifici d'ús majoritari residencial haurà d'aportar, en el tràmit de sol·licitud de certificat de compatibilitat urbanística, autorització expressa de la comunitat de propietaris a l'ús previst
- e) Respecte a les condicions de dotació.
- Per a tots els usos es complien les condicions derivades de l'aplicació de les normatives tècniques en vigor

Article 126

EN LES SEGÜENTS ZONES: La Canyada, La Creu de Gràcia, La *Cova de la *Mel, Pla del Pou, Pla Parcial del Sector 6 i Pla Parcial del Sector 7 S'APLICARÀ LA NORMATIVA COMPLEMENTÀRIA B.O.P Núm. 283 28/11/2002 QUE ES REDACTA EN LA SEGONA PART D'AQUEST ARTICLE.

1.-És ús terciari aquell que té per finalitat la prestació de serveis al públic, a les empreses o als organismes de l'Administració.

2.-L'ús global terciari comprén els següents usos detallats:

(Excepte La Canyada, La Creu de Gràcia, La Cova de la Mel, Pla del Pou, Pla Parcial del Sector 6 i Pla Parcial del Sector 7 **que s'aplicarà la normativa complementària**).



a.1) Hostalatge (Residencial comunitari): aquell destinat a l'allotjament permanent de persones que no constitueixen unitat familiar.

Només serà compatible en els àmbits de planejament que ho recullen com a tal, i complirà les següents condicions d'implantació:

a) Respecte a la implantació:

- Es desenvoluparan en edifici exclusiu o mixt
- En el cas de desenvolupar-se en edifici d'ús mixt al costat d'ús residencial plurifamiliar, serà ús majoritari el residencial plurifamiliar, i el residencial comunitari se situarà en plantes completes o compartides amb ús terciari i sempre per davall de plantes destinades a ús residencial plurifamiliar

b) Respecte a la localització:

- S'haurà de justificar l'existència de dotacions públiques suficients en un radi de 500 m

c) Respecte a la mobilitat:

- A 500m de parada de transport públic,
- Dispose d'accés mitjançant carril bici a menys de 100 m.
- Independentment del compliment d'aquestes condicions s'hauran de redactar un estudi de mobilitat específic d'acord amb el projecte concret a desenvolupar

d) Reserva d'aparcaments:

- 1 plaça d'aparcament per unitat residencial.

e) Respecte a les condicions de dotació.

- Per a l'ús residencial comunitari es compliran les DC 09 previstes per al desenvolupament de l'ús residencial comunitari i resta de condicions derivades de l'aplicació de les normatives tècniques en vigor que li siguen aplicable.
- En el cas de desenvolupar-se en edifici d'ús mixt al costat d'ús residencial plurifamiliar, haurà de disposar d'accés diferenciat respecte a la resta d'usos de l'edifici.

a.2) Hostalatge (hoteler): És aquell servei destinat a proporcionar allotjament temporal a les persones. S'inclouen en l'ús hostalatge les modalitats següents definides en la vigent Llei 15/2018, de 7 de juny, de la Generalitat, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana:



a) Establiments hotelers: Hotels, Hotel-apartament, Hotels-balneari. Hostals i Pensions

La compatibilitat urbanística de l'ús hostalatge (hotel·ler) vindrà definida en la descripció dels usos compatibles de cadascuna de les zones d'ordenació urbanística o planejaments parcials d'aplicació i quedarà circumscrita a la modalitat d'Establiments Hotelers.

Les condicions d'implantació en tots ells seran les següents:

a) Respecte a la localització:

- S'haurà de justificar l'existència de dotacions públiques suficients en una ràdio de 500 m

b) Respecte a la mobilitat:

- A 500 m de parada de transport públic,
- Dispose d'accés mitjançant carril bici a menys de 100 m.
- Independentment del compliment d'aquestes condicions s'hauran de redactar un estudi de mobilitat específic d'acord amb el projecte concret a desenvolupar

c) Reserva d'aparcaments:

- 1 plaça d'aparcament per unitat d'allotjament

d) Respecte a les condicions de conformitat dels veïns.

- En el cas de desenvolupar-se en edifici d'ús majoritari residencial haurà d'aportar, en el tràmit de sol·licitud de certificat de compatibilitat urbanística, autorització expressa de la comunitat de propietaris a l'ús previst

e) Respecte a les condicions de dotació.

- Per a tots els usos es complien les condicions derivades de l'aplicació de les normatives tècniques en vigor
- Haurà de disposar d'accés diferenciat respecte a la resta d'usos de l'edifici.

La regulació de l'ús i condicions d'implantació de l'usos hostalatge per a les zones d'ús residencial de baixa densitat ha de continuar regulant-se per la Normativa complementària, no sent aplicable la present modificació puntual. Per a aquestes zones, l'ús terciari hostalatge es limita al que es preveu inicialment en el PGOU de Paterna: epígraf seixanta-sis (66) de la CNAE, a excepció de l'apartat sis-cents seixanta-nou, un (669. 1) i nou (9)



b) Espectacles i sales de reunió: És aquell destinat a activitats lligades a la vida de relació, acompanyades, a vegades, d'espectacles, com ara cafés-concerte, discoteques, sales de festa i ball, clubs nocturns, casinos, sales de jocs recreatius, bingos i altres locals en què es practiquen jocs d'atzar. Comprén els epígrafs sis-cents cinquanta-dos (652), nou-cents seixanta-tres (963), i nou-cents seixanta-cinc (965) de la CNAE i quantes unes altres compliren funcions anàlogues.

c) Comerç: És aquell servei destinat a subministrar mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, vendes de menjars i begudes per a consum en el local, o a prestar serveis als particulars.

Comprén el comerç al detall de l'epígraf seixanta-quatre (64) de la CNAE, excepte l'apartat sis-cents quaranta-sis (646), els restaurants, bars i cafeteries, incloses en l'epígraf seixanta-cinc (65), a excepció de l'apartat sis-cents cinquanta-dos (652) i els serveis personals de l'epígraf noranta-set (97) i quantes activitats compliren funcions similars.

A l'efecte de la pormenorització en l'espai i l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents categories:

-Local comercial: Quan l'activitat comercial té lloc en un establiment independent, de dimensió no superior a set-cents cinquanta (750) metres quadrats de superfície de venda en comerços alimentaris i a dos mil cinc-cents (2.500) metres quadrats en els no alimentaris.

-Agrupació comercial: Quan en un mateix espai s'integren diversos establiments comercials amb accés a instal·lacions comunes, en forma de galeries, centres i complexos comercials.

-Grans superfícies comercials: Quan l'activitat comercial té lloc en establiments que operen sota una sola signatura comercial i aconseguix dimensions superiors als set-cents cinquanta (750) metres quadrats de superfície de venda en el comerç alimentari i a dos mil cinc-cents (2.500) metres quadrats en el no alimentari.

d) Oficines: És aquell servei que correspon a les activitats terciàries que es dirigeixen, com a funció principal, a prestar serveis de caràcter privat administratius, tècnics, financers, d'informació o uns altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, bé a les empreses o als particulars. S'inclouen en aquesta categoria activitats pures d'oficina, així com funcions d'aquesta naturalesa associades a altres activitats principals no d'oficina (indústria, construcció o serveis) que consumisquen un espai propi i independent. Així mateix s'inclouen serveis d'informació i comunicacions, agències de notícies o d'informació turística, seus de participació política o sindical, organitzacions associatives, professionals, religioses o amb altres finalitats no lucratives, despatxos professionals i uns altres que presenten característiques adequades a la definició anterior. Comprén, tant les oficines pròpiament dites en què aquesta és la funció principal, englobades en els epígrafs de la CNAE huitanta-un (81), huitanta-dos (82), huitanta-tres (83), huitanta-



quatre (84), huitanta-cinc (85), huitanta-sis (86), nou-cents quaranta-tres (943), nou-cents cinquanta-dos (952), nou-cents cinquanta-tres (953), nou-cents quaranta-quatre (944), nou-cents cinquanta-quatre (954), nou-cents cinquanta-nou (959) i nou-cents noranta (990) i les del nou-cents seixanta-sis (966) no incloses en l'ús industrial; així com totes les associades a activitats públiques o privades, industrials o de serveis que consumeixen espai propi i independent de l'activitat principal, i quantes unes altres compliren funcions anàlogues.

e) Aparcament-garatge: És l'ús dels espais, edificis o no, diferenciats de la via pública per a l'establiment i/o guarda de vehicles. Aquest ús detallat comprén les següents classes:

-Aparcaments: Espais no edificats en contacte amb la xarxa viària destinats a l'estacionament de vehicles.

-Garatges: És l'espai edificat destinat a l'estacionament i guarda de vehicles.

NORMATIVA COMPLEMENTÀRIA B.O.P Núm. 283 28/11/2002 A APLICAR EN LES SEGÜENTS ZONES: La Canyada, La Creu de Gràcia, La *Cova de la *Mel, Pla del *Pou, Pla Parcial del Sector 6 i Pla Parcial del Sector 7.

1.És ús terciari aquell que té per finalitat la prestació de serveis al públic, a les empreses o als organismes de l'Administració.

2.L'ús global terciari comprén els següents usos detallats:

(Només La Canyada, La Creu de Gràcia, La *Cova de la *Mel, Pla del *Pou, Pla Parcial del Sector 6 i Pla Parcial del Sector 7).

a) Hostalatge: És aquell servei destinat a proporcionar allotjament temporal a les persones. Comprén l'epígraf seixanta-sis (66) (Hotels, motels, pensions i hostals amb restaurant) del Nomenclátor d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, a excepció de l'apartat sis-cents seixanta-nou, punt un (669.1) (Altres allotjaments). Limitant la seua superfície màxima a 400 m² construïts.

b) Espectacles i sales de reunió: És aquell destinat a activitats lligades a la vida de relació, acompanyades, a vegades, d'espectacles, com ara cafés-concerte, discoteques, sales de festa i ball, clubs nocturns, casinos, sales de jocs recreatius, bingos i altres locals en què es practiquen jocs d'atzar. Comprén els epígrafs seixanta-cinc (65) (Restaurants i cafés), sis-cents cinquanta-un (651) (Restaurants), sis-cents cinquanta-dos (652) (Establiments amb begudes i cafés amb espectacles), sis-cents cinquanta-tres (653) (Establiments amb begudes i cafés sense espectacle), nou-cents seixanta-tres (963) (Cinematògrafs, tele-clubs, sales de teatre i concerts) i nou-cents seixanta-nou (969) (Activitats recreatives: Casinos de joc i sales de bingo, sales de jocs recreatius i d'atzar, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passes d'atraccions, cafés-cantants, cafés-teatres i cafés-concerts, pubs i bars amb ambient musical, escoles de dansa,



gimnasos amb música, pistes de patinatge i sales d'esquaix), del Nomenclátor d'Activitats, Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, i quantes unes altres compliren funcions anàlogues. Limitant la seua superfície construïda màxima a 400 m² construïts i aforament màxim a 100 persones.

c) Comerç: És aquell servei destinat a subministrar mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, vendes de menjars i begudes per a consum en el local, o a prestar serveis als particulars. Limitant la seua superfície construïda de venda a 200 m², i superfície total a 400 m² construïts. Comprén el comerç al detall de l'epígraf seixanta-quatre (64) (Comerç al detall: De productes alimentosos, begudes, i tabac, de carns, xarcuteria i *casqueria, carnisseries. Comerç al detall de: peixos i mariscos. Pescateries. Comerç al detall de: Vehicles automòbils i motocicletes. Un altre comerç al detall: De combustibles «carbons, bombones de gas, etc.», de joguets i articles d'esport. Armeries. Comerç mixt al detall en grans superfícies: Supermercats i similars, economats i cooperatives de consum, grans magatzems) del Nomenclátor d'Activitats, Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, excepte l'apartat sis-cents quaranta-sis (646) (Comerç al detall de carburants i lubricants) i els serveis personals de l'epígraf noranta-set (97) (Bugaderies, tintoreries i serveis similars). Instal·lacions d'aire condicionat en oficines públiques i similars i quantes activitats compliren funcions similars.

d) Oficines: És aquell servei que correspon a les activitats terciàries que es dirigeixen, com a funció principal, a prestar serveis de caràcter privat administratiu, tècnics, financers, d'informació o uns altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, bé a les empreses o als particulars. S'inclouen en aquesta categoria activitats pures d'oficina, així com funcions d'aquesta naturalesa associades a altres activitats principals no d'oficina (indústria, construcció o serveis) que consumisquen un espai propi i independent. Així mateix s'inclouen serveis d'informació i comunicacions, agències de notícies o d'informació turística, seus de participació política o sindical, organitzacions associatives, professionals, religioses o amb altres finalitats no lucratives, despatxos professionals i uns altres que presenten característiques adequades a la definició anterior. Comprén, tant les oficines pròpiament dites en què aquesta és la funció principal, englobades en els epígrafs del Nomenclátor d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses huitanta-un (81), huitanta-dos (82), huitanta-tres (83), huitanta-quatre (84), huitanta-cinc (85), huitanta-sis (86), nou-cents quaranta-tres (943), nou-cents cinquanta-dos (952), nou-cents cinquanta-tres (953), nou-cents quaranta-quatre (944), nou-cents cinquanta-quatre (954), nou-cents cinquanta-nou (959) i nou-cents noranta (990) i les del nou-cents seixanta-sis (966) no incloses en l'ús industrial; així com totes les associades a activitats públiques o privades, industrials o de servicis que consumixen espai propi i independent de l'activitat principal, i quantes unes altres compliren funcions anàlogues. Limitant la seua superfície màxima a 200 m² construïts.



e) Aparcament-garatge: Es regix pel que s'establix en l'article 126.e del pla general. No obstant això, queden prohibits els aparcaments en superfície no vinculats a l'activitat de la parcel·la.

Agrupació d'usos

L'agrupació de diferents usos en una única ubicació es regirà per l'addició d'usos paràmetres edificatoris, considerant per al conjunt l'activitat que resulte més desfavorable.

Disposició final

Modificacion Puntual núm. 71 BOP núm. 52 17-III-2015

Les activitats que tinguen concedida, o en tràmit, llicència d'activitat, no es veuran afectades per la present normativa complementària. Admetent-se posteriors modificacions dels usos definits en estes llicències, sempre que no suposen augment de les superfícies construïdes, ni de les ocupades per les activitats ja autoritzades.

