

INCENTIVOS PARA LA RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN ANDALUCÍA

Con fecha de 12 de julio de 2021 se ha publicado en el BOJA el Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico, que persigue la dinamización económica del sector turístico, posibilitando la modernización de los establecimientos, el aumento de categoría y la adaptación de sus instalaciones a las exigencias derivadas de la crisis sanitaria del COVID-19.

Como es sabido, el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, incorporó la declaración responsable en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, permitiendo con ello que buena parte de las obras necesarias para la adaptación de los establecimientos ubicados sobre suelo urbano puedan realizarse a partir del día siguiente al de la presentación ante la Administración de la documentación correspondiente, lo que reduce de forma significativa el plazo para su ejecución y puesta en funcionamiento. Sin embargo, cuando la adaptación de los espacios requiere de obras de ampliación o reforma y las mismas no pueden realizarse como consecuencia de las limitaciones derivadas del planeamiento urbanístico, estas medidas resultan insuficientes,

por lo que el Decreto-ley 14/2021 establece de forma complementaria un margen de flexibilidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y altura de aplicación a las licencias de obras que con esta finalidad se soliciten en el plazo de tres años desde la entrada en vigor del Decreto-ley, al objeto de incentivar las obras de adaptación de los establecimientos turísticos a las medidas preventivas de salud pública.

Por otro lado, el Decreto-ley 14/2021 completa la reciente regulación que se contiene en el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), y además, facilita que los establecimientos de alojamiento turístico acometan las actuaciones necesarias para alcanzar la consecución de tres objetivos: renovar y modernizar la planta de alojamiento turístico de Andalucía para mejorar su nivel de competitividad; facilitar a los establecimientos de alojamiento turístico la adaptación a categorías

superiores; y apoyar e incentivar a un sector esencial para la economía de la Comunidad Autónoma.

La medida introducida por el Decreto-ley 14/2021 tiene carácter excepcional y transitorio, resultando de aplicación a las solicitudes de licencia de obras de ampliación o reforma de los establecimientos de alojamiento turístico legalmente existentes sobre suelo urbano que ocupen la totalidad de uno o varios edificios y que se encuentren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía, en alguna de las siguientes tipologías:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos.
- c) Campamentos de turismo.
- d) Casas rurales.
- e) Complejos turísticos rurales.

Debe tratarse de establecimientos legalmente edificados, aun cuando se trate de edificios legalmente erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico municipal que resulte de aplicación y que, como consecuencia de las innovaciones de planeamiento aprobadas desde su construcción, se encuentren en situación de fuera de ordenación, quedando expresamente excluidos los casos en que el planeamiento urbanístico haya previsto expresamente la expropiación o demolición del edificio por resultar totalmente

incompatible con la ordenación urbanística.

Las actuaciones de mejora de los servicios e instalaciones de los establecimientos, deberán tener por objetivo la consecución de alguna de las siguientes finalidades:

- a) Aumentar el grupo o la categoría del establecimiento o, en el caso de los hoteles y hoteles-apartamento clasificados en la categoría de cinco estrellas, alcanzar el calificativo de Gran Lujo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).
- b) Consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad.

¿En qué consiste la medida adoptada por el Decreto-Ley 14/2021? Con carácter general, la norma permite incrementar hasta un 15% la edificabilidad y la ocupación en las parcelas donde existe un establecimiento turístico, pudiéndose alcanzar el 20% para incentivar actuaciones de recualificación que permitan a los establecimientos adaptarse a las categorías superiores.

Si el incremento de edificabilidad necesario para acometer las obras de reforma y ampliación comporta un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10%, será necesario modificar la ordenación urbanística del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada de la parcela, quedando garantizado que la actuación urbanística se sujeta al cumplimiento de los deberes legales establecidos en los artículos 18.2 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y 55.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

También podrá incrementarse la altura permitida por el planeamiento o la existente, si esta fuera mayor, en cuanto resulte necesario para implantar en la cubierta del edificio servicios complementarios al alojamiento tales como restaurante, gimnasio, spa, solárium, piscina u otros, siempre que no ocupen una superficie superior al 30% de la cubierta, salvo que el planeamiento urbanístico contemple un porcentaje mayor de ocupación por la edificación de este espacio, y sólo computarán en la edificabilidad máxima permitida si así se establece en las normas del planeamiento que resulte de aplicación y en los términos en que se disponga en tales normas.

Asimismo, el proyecto de obras podrá reordenar los volúmenes existentes, prever el

aprovechamiento del subsuelo para usos habitables, salvo el de alojamiento, y redistribuir el número de plazas de alojamiento autorizadas.

Podrán incrementarse el número de plazas y de unidades de alojamiento hasta en un 10%, siempre que cumplan las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de establecimiento y para cada tipo de unidad de alojamiento.

Los proyectos de obra que se acojan a la medida estarán sujetos, en todo caso, a licencia urbanística municipal y precisarán de un informe de la Consejería competente en materia de turismo al objeto de comprobar que el proyecto persigue alguna de sus finalidades. Todas las operaciones de reforma o modernización que se ejecuten en el marco del Decreto-ley requerirán, en todo caso, licencia municipal de obra.

En concreto, pueden acogerse a la medida:

- 1) La solicitud de licencia de obras, si el proyecto no requiere de la tramitación de un instrumento de planeamiento.
- 2) La presentación o solicitud de iniciación, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística, del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación detallada de la parcela, cuando la tramitación de este instrumento resulte exigible. En estos casos, la solicitud de licencia de obras

podrá presentarse una vez vencido el precitado plazo de tres años.

3) Las solicitudes de licencias urbanísticas que estuvieran en tramitación a la entrada en vigor del Decreto-ley 14/2021, si en este caso la solicitud se acompaña de un modificado del proyecto de obras, adecuado a la regulación de

este decreto-ley, y de una nueva declaración responsable conforme a lo previsto en la normativa turística de aplicación.

Por último, se prevé que las edificaciones resultantes queden vinculadas al uso turístico, vinculación que deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.