

BOJA 12/07/21. 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.

Artículo 1. Objeto y ámbito aplicación.

1. Incentivar renovación y modernización establecimientos de alojamiento turístico (en adelante EAT) mencionados en apartado 2 con la **finalidad de:**
 - a) Aumentar grupo o categoría del EAT o en las cinco estrellas alcanzar Gran Lujo (DL 13/2020)
 - b) Reducir estacionalidad: consolidar segmentos mercado y mejorar servicios complementarios
2. Norma de **carácter excepcional y transitorio** que es de aplicación a EAT que:
 - Soliciten licencia de obra de ampliación o reforma
 - Existan legalmente sobre **suelo urbano**
 - Ocupen la totalidad de uno o varios edificios
 - Se encuentren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía
 - Cuenten con 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

Artículo 2. Contenido de la medida

1. Incremento de hasta un **15% de la edificabilidad y ocupación** contempladas en planeamiento o materializadas en la finca, si estas últimas fueran mayores
2. Este Incremento puede llegar hasta un **20% si se aumenta de grupo o categoría** (o en las cinco estrellas se alcance Gran Lujo)
3. Si con ello se aumenta el aprovechamiento objetivo más del 10%, se modificará la ordenación detallada. La aprobación de la modificación del instrumento de planeamiento está sujeta a:
 - Los deberes legales del artículo 18.2 RDL 7/2015
 - Los deberes legales del artículo 55.3 LOUA
 - Pago al Ayuntamiento del 10% del aumento de aprovechamiento objetivo (aprovechamiento a materializar menos el previsto en planeamiento o existente)
 - Cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de dotaciones (o su monetarización)No será preceptiva la aprobación de modificación si el aumento de aprovechamiento es inferior al 10%, bastando obtención de licencia municipal
4. Podrá **aumentarse la altura máxima permitida** por el planeamiento (o la existente si esta fuera mayor) para ubicar:
 - Escaleras, ascensores, instalaciones y otros elementos auxiliares. No computarán en edificabilidad
 - Servicios complementarios (restaurantes, gimnasio, spa, solárium, piscina, otros) con 30% ocupación de la cubierta como máximo o la que dicte el planeamiento. Computarán en edificabilidad si así lo contempla el planeamiento

5. El proyecto de obras podrá:
 - Reordenar volúmenes existentes
 - Prever el aprovechamiento del subsuelo para usos habitables (salvo alojamiento)
 - Redistribuir el número de plazas de alojamiento autorizadas
 - Incrementar el número de plazas y unidades de alojamiento hasta en un 10% (cumpliendo dimensiones mínimas para cada tipo de EAT y unidad de alojamiento)
6. Esta norma es de aplicación a:
 - **Establecimientos legalmente edificados**
 - **Edificaciones en fuera de ordenación**

No es de aplicación a edificaciones que el planeamiento haya previsto expropiar o demoler (totalmente incompatibles con ordenación urbanística)

Artículo 3. Régimen y duración

1. Obras sujetas en todo caso a licencia urbanística, en cuyo trámite:
 - Corresponde al Ayuntamiento valorar que el proyecto se adecua a esta norma
 - También valorar que, en lo no afectado por las especialidades contempladas en la misma, se adecua a la ordenación territorial y urbanística
 - Deberán obtenerse las autorizaciones o informes administrativos que sean exigidos por la legislación sectorial
2. La Delegación Territorial de la Consejería de turismo, en su informe previo a licencia de obra (art. 16 Decreto 143/2014), comprobará que el proyecto incluye alguna de las finalidades del art. 1.1
3. Las edificaciones quedarán vinculadas (con inscripción en Registro de la Propiedad) a uso turístico.
4. Ejecutadas las obras, los EAT quedarán legalmente incorporados al planeamiento
5. Se fija plazo de **tres años desde entrada en vigor** de esta norma para la presentación de solicitud de:
 1. Licencia de obra
 2. Inicio procedimiento de aprobación de modificación del planeamiento (en esta caso, la licencia puede aportarse fuera del plazo)

DT única.

Procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística en tramitación a la entrada en vigor del DL.

La medida del artículo 2 podrá ser aplicable a procedimientos de licencia urbanística que estuvieran ya en trámite.

No se considerará nueva solicitud de licencia.

Se tramitará con modificación de proyecto de obra (adecuado a regulación de este DL) y nueva declaración responsable (adecuado a normativa turística).

DD única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en DL

DF única.

El presente decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación

12 de julio 2021
Juan Pedro Sánchez García
arquitecto del departamento de asesoramiento y visado