

ACTUALIDAD. **NOVIEMBRE 2021**

MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO



Fuente: Hotel Abba Sevilla. Román y Canivell Arquitectos. Autor fotografías: Fernando Alda.

En el BOJA nº224 del pasado 22 de noviembre se ha publicado la **Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico** ([enlace](#)).

Esta Ley recoge las medidas ya avanzadas por 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, publicado en BOJA nº132 del pasado 12 de julio ([enlace](#)).

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se trata de una norma de carácter excepcional y transitorio destinada a promover la renovación y modernización de establecimientos turísticos.

Será de aplicación para las **solicitudes de licencia de obras de reforma o ampliación de establecimientos de alojamientos turísticos**, legalmente edificados, sobre suelo urbano, que ocupen la totalidad de la edificación o edificaciones de la parcela y que estén inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía en alguna de las siguientes tipologías:

- Establecimientos hoteleros.
- Establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos.
- Campamentos de turismo.
- Casas rurales.
- Complejos turísticos rurales.

El objeto de estas actuaciones persigue:

- Aumentar el grupo o categoría del establecimiento o, en el caso de los hoteles y hoteles-apartamento de cinco estrellas, alcanzar el calificativo de Gran Lujo.
- Reducir la estacionalidad ofreciendo servicios complementarios o consolidando nuevos segmentos de mercado.

CONTENIDO DE LA MEDIDA

Es una medida que afecta a la ordenación urbanística de las parcelas de estos establecimientos, ya que permite una ampliación de los valores de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y altura.

EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN	
Obras de ampliación y reforma	Se permite hasta un 15% de aumento en edificabilidad y ocupación*
Si con estas obras se consigue un aumento de grupo o categoría, o si, en caso de hoteles y hoteles apartamentos de 5 estrellas, se pasa a Gran Lujo.	Se permite hasta un 20% de aumento en edificabilidad y ocupación*

*edificabilidad y ocupación permitidas por el planeamiento de aplicación o las materializadas en la parcela si fueran mayores.

NOTA. En caso de un aumento del aprovechamiento superior al 10% será necesaria - de forma previa a la solicitud de licencia urbanística- la aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación detallada de la parcela.

ALTURA MÁXIMA	
Permitido un aumento de la altura máxima como consecuencia de las obras de ampliación o reforma en los casos:	<p>Necesidad de ubicar escaleras, ascensores, instalaciones y otros elementos auxiliares de la edificación. <u>Estos elementos no computarán en la edificabilidad máxima permitida.</u></p> <p>Cuanto resulte necesario para implantar en la cubierta del edificio servicios complementarios al alojamiento tales como restaurante, gimnasio, spa, solárium, piscina u otros.</p> <p>Las edificaciones y construcciones necesarias para prestar los referidos servicios <u>no podrán ocupar una superficie superior al treinta por ciento de la cubierta</u>, salvo que el planeamiento urbanístico contemple un porcentaje mayor de ocupación por la edificación de este espacio. Dichas edificaciones y construcciones <u>computarán en la edificabilidad máxima permitida sólo si así se establece en las normas del planeamiento que resulte de aplicación y en los términos en que se disponga en tales normas.</u></p>

OTRAS FLEXIBILIDADES PERMITIDAS PARA ESTOS PROYECTOS DE REFORMA O AMPLIACIÓN	
Reordenar los volúmenes existentes	
Prever el aprovechamiento del subsuelo para usos habitables, salvo el de alojamiento.	
Redistribuir el número de plazas de alojamiento autorizadas.	
Incrementar 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.	

Excepciones:

- **edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación** urbanística y **edificaciones asimiladas a fuera de ordenación**.
- **Incompatibilidades con la Ley 22/1998**, de 28 de julio, de **Costas**, y su desarrollo reglamentario.

RÉGIMEN Y DURACIÓN

Se pueden acoger los proyectos que en el plazo de 3 años desde la entrada en vigor de esta ley formalicen por parte de sus promotores algunos de los siguientes trámites:

- Presentación de licencia de obras.
- Presentación o solicitud de iniciación de procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación detallada de la parcela. En este caso la licencia de obras podrá presentarse pasado el plazo de 3 años.

Las edificaciones resultantes quedarán vinculadas al uso turístico y deberán ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Igualmente, destacamos que la disposición adicional segunda amplía las medidas de esta ley a las actuaciones de mejora en los **palacios de exposiciones y congresos existentes** en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ENTRADA EN VIGOR

La presente Ley se publicó en el BOJA nº 224 del 22 de noviembre de 2021 y entró en vigor el pasado 23 de noviembre.

Área de normativa, proyectos, y nuevas tecnologías. Noviembre 2021