

Aprobación de la Ley de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico

Noviembre 2021

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Paula Hernandez Lemes

Socia responsable de Inmobiliario y Urbanismo de PwC Tax & Legal

paula.hernandez.lemes@pwc.com

Gerardo Garcia-Boente Davila

Director del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal

gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com

Antonio Sanchez Recio

Socio responsable del Sector Construcción, Inmobiliario y Servicios de PwC

antonio.sanchez.recio@pwc.com

El Parlamento andaluz ha aprobado, el pasado 15 de noviembre, la ley de medidas para la renovación y modernización de alojamientos turísticos, procedente del Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, que convalidó la Cámara autonómica el pasado 21 de julio de 2021.

La norma pretende facilitar, a los establecimientos de alojamiento turístico, que puedan acometer las actuaciones necesarias para **renovar y modernizar la planta de alojamiento turístico** de Andalucía para mejorar su nivel de competitividad, incorporando medidas que faciliten, entre otras, la adaptación de los establecimientos a las nuevas exigencias de los usuarios y a las necesidades de mejora de las condiciones ambientales, de seguridad y de accesibilidad que requieren las distintas normas sectoriales; así como facilitar a los establecimientos de alojamiento turístico la adaptación a categorías superiores.

Dentro de esta novedad conviene destacar lo siguiente:

En primer lugar, la norma permite **incrementar hasta un 15% la edificabilidad y la ocupación en las parcelas donde exista un establecimiento turístico.**

Este incremento **podrá ser de hasta el 20%** de la edificabilidad y de la ocupación previstas en el planeamiento o materializadas en la parcela, si estas últimas fueran mayores, en el caso de establecimientos que declaren con la actuación proyectada un aumento de grupo o categoría, así como la adquisición del calificativo de Gran Lujo, en el caso de hoteles y hoteles-apartamentos clasificados con la categoría de cinco estrellas.

No será necesaria la aprobación de un instrumento de planeamiento en el caso de que el proyecto de reforma o ampliación del establecimiento de alojamiento turístico no comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del previsto en el planeamiento urbanístico o del existente materializado en la parcela, si este último fuera mayor, bastando en tal caso la obtención de licencia municipal.

En todo caso, los proyectos de obra que se acojan a esta nueva medida estarán sujetos 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.



Segundo, la medida tiene un carácter excepcional y transitorio y resultará de aplicación únicamente 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:

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

Tercero, la norma dispone que puede acogerse a lo en ella previsto los proyectos de reforma o ampliación de los establecimientos turísticos para los que, **en**

el plazo de tres años desde su entrada en vigor, se formalicen por parte de sus promotores alguno de los siguientes trámites:

- La presentación de la solicitud de licencia de obras, si el proyecto no requiere de la tramitación de un instrumento de planeamiento.
- 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 de conformidad con lo dispuesto en la norma. En estos casos, la solicitud de licencia de obras podrá presentarse una vez vencido el precitado plazo de tres años.