

1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E INTERIOR

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.

I

Las medidas de salud pública impuestas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y sus sucesivas prórrogas, así como en el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, han tenido fuerte impacto para el sector turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tras las restricciones a la movilidad que obligaron al cierre temporal de los establecimientos, el sector turístico se enfrenta a un escenario todavía incierto y condicionado a la evolución de la situación epidemiológica.

El turismo es una actividad económica estratégica en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Antes de la crisis sanitaria atraía a 32,5 millones de turistas, más del triple de la población de la región, y generaba ingresos por valor de 22.640 millones de euros anuales, equivalentes al 13% de su producto interior bruto. Si se comparan los resultados de la actividad hotelera en Andalucía en el periodo comprendido entre marzo de 2020 y marzo de 2021, respecto de los obtenidos durante los doce meses precedentes, se observa que en ese periodo visitaron los hoteles andaluces un 52% menos de viajeros, experimentándose una disminución en las pernoctaciones del 67% y una reducción en el ingreso por habitación disponible del 42%.

Al impacto global que la crisis sanitaria ha provocado sobre las actividades económicas se suman dos circunstancias que dificultan la recuperación del sector turístico en la Comunidad Autónoma. Por una parte, en comparación con otros destinos, la edad media de los establecimientos de alojamiento turístico andaluces, y especialmente de la planta hotelera, es elevada y el número de establecimientos de alta categoría es muy bajo, por lo que se precisa de una fuerte inversión orientada a reformar las edificaciones y a ampliar los servicios para mejorar su competitividad. Por otra parte, las medidas preventivas de salud impuestas por los poderes públicos a los espacios de pública concurrencia afectan a la forma de organización y aprovechamiento de los establecimientos de alojamiento turístico, que se ven obligados a realizar obras de adaptación para garantizar las condiciones de seguridad sanitaria a los usuarios.

En este contexto, el decreto-ley 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.

II

Iniciado el proceso de reducción gradual de las medidas extraordinarias de restricción de la movilidad y del contacto social establecidas en las normas dictadas, las actividades económicas, en especial aquellas que prestan servicios en espacios de pública concurrencia, han requerido adaptar los establecimientos para poder acoger las medidas preventivas de salud pública impuestas, quedando condicionada su apertura y

funcionamiento a unas limitaciones de aforo que dificultan la plena recuperación de la actividad.

A corto plazo, los esfuerzos de las Administraciones Públicas se han centrado en reforzar los sistemas públicos de salud y en hacer frente a los efectos económicos inmediatos de la crisis sanitaria. Sin embargo, a medio y largo plazo, la pieza clave del proceso de recuperación económica reside en la mejora de la salud ambiental, lo que necesariamente pasa por adaptar los espacios donde se desarrolla la vida colectiva a las nuevas exigencias de salud pública que mejoran el grado de vulnerabilidad de la sociedad frente a futuros brotes epidemiológicos.

El nivel de seguridad sanitaria que pueden llegar a establecer los establecimientos donde se prestan servicios de pública concurrencia constituye, además, un factor clave para recuperar la confianza de los consumidores, lo que incide directamente en la competitividad de las empresas.

Esta coyuntura obliga a las Administraciones Públicas a adoptar medidas para la ejecución de las obras de adaptación de los establecimientos de alojamiento turístico, al objeto de facilitar la recuperación de la actividad económica que venían ejerciendo antes del 14 de marzo de 2020.

En esta línea, cabe destacar las modificaciones legislativas que en el ámbito urbanístico fueron aprobadas mediante el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a través de las cuales se revisan los procedimientos de intervención administrativa en los actos de edificación, al objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas, priorizando mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que por su alcance y naturaleza no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria.

Entre otras medidas, el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, incorpora 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.

No obstante, estas medidas resultan insuficientes 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, por lo que de forma complementaria este decreto-ley establece un margen de flexibilidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos al objeto de incentivar las obras de adaptación de los establecimientos turísticos a las medidas preventivas de salud pública.

III

Por otro lado, el decreto-ley 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:

1. Renovar y modernizar la planta de alojamiento turístico de Andalucía para mejorar su nivel de competitividad. Para ello, se incorporan medidas que facilitan 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.

2. Facilitar a los establecimientos de alojamiento turístico la adaptación a categorías superiores. Ello posibilita la mejora de la calidad y de la variedad de la oferta de los establecimientos. Andalucía necesita ampliar la red de establecimientos de categoría superior y con las medidas propuestas se incentiva la realización de las inversiones que hacen posible una mejora cualitativa de los establecimientos.

3. Apoyar e incentivar a un sector esencial para la economía de la Comunidad Autónoma. Si bien la consecución de los anteriores objetivos resulta deseable en una coyuntura económica de crecimiento, la parálisis de la actividad derivada de la crisis sanitaria ha convertido la materialización de los mismos en una necesidad inaplazable. De esta forma, la presente norma pretende contribuir a la recuperación económica del sector turístico fomentando la inversión empresarial en la mejora de los establecimientos.

El efecto dinamizador sobre el sector turístico de normas similares a la que se contiene en el presente decreto-ley, ha sido cuantificado en otras Comunidades Autónomas. Así por ejemplo, según diferentes publicaciones, la entrada en vigor de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de junio, de Turismo de las Islas Baleares, generó una inversión total superior a los 1.800 millones de euros y la creación de más de 7.500 puestos de trabajo sólo en el sector del alojamiento. Con arreglo a esta norma, además, más de 200 establecimientos hoteleros subieron de categoría. Es de prever, por tanto, que la entrada en vigor del presente decreto-ley tenga un impacto en la economía andaluza, en términos de inversión, igualmente notable.

IV

El ámbito objetivo de aplicación de la medida lo constituyen los establecimientos de alojamiento turístico que se hallen legalmente edificados en suelo urbano y que requieren realizar obras de ampliación o reforma para su renovación y modernización. Para este tipo de obras, se establece un margen de flexibilidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y altura, como medida de carácter excepcional y transitorio 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.

Con carácter general, la norma permite incrementar hasta un quince por ciento la edificabilidad y la ocupación en las parcelas donde exista un establecimiento turístico. En determinados supuestos, este porcentaje podrá alcanzar el veinte por ciento para incentivar actuaciones de recualificación que permitan a los establecimientos adaptarse a las categorías superiores.

La regulación es respetuosa con las competencias urbanísticas de los municipios y con la legislación básica en materia de suelo y, además, resulta coherente con la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma. En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si el incremento de edificabilidad necesario para acometer las obras de reforma y ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico comporta un incremento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento, 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.

Por otro lado, los proyectos de obra que se acojan a la regulación contenida en este decreto-ley 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 este contexto, la nueva norma no alteraría ninguna de las potestades que en la actualidad ejercita el ente local en un proceso de renovación o reforma de un establecimiento hotelero. Tras la entrada en vigor del decreto-ley, el ente local deberá fiscalizar, como ahora, que el proyecto cumple el planeamiento urbanístico y el resto de la normativa de aplicación a la hora de otorgar la correspondiente licencia de obra. La única diferencia consistirá en que deberá aplicar, además, las previsiones de la nueva norma, que conlleva únicamente la alteración de determinados parámetros (edificabilidad, ocupación y uso de cubierta) de dicho planeamiento municipal.

Además, esta exigencia es acorde con las previsiones del artículo 169.bis de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la redacción dada por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, ya que al incrementarse la edificabilidad y, en su caso, la altura, estas obras requieren licencia urbanística.

La norma contempla su aplicación a los establecimientos que se hallen legalmente en funcionamiento y cuyos edificios se encuentren en «situación de fuera de ordenación» por tratarse de establecimientos legalmente edificados respecto de los cuales, tras su construcción, se aprobó una innovación de planeamiento que alteró los parámetros urbanísticos de la parcela en la que se encuentran (apartados 1.b) y 2 del artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre). Se excluye, no obstante, la aplicación del régimen contenido en la normativa a los inmuebles que el planeamiento ha previsto expresamente que deben expropiarse o demolerse por resultar totalmente incompatibles con la ordenación urbanística. Se deja igualmente fuera de su ámbito de aplicación a los edificios en situación de «asimilado a fuera de ordenación» que se regulan en la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (edificios irregulares respecto de los que no se pueden adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística). Los objetivos que se pretenden con la norma difícilmente se alcanzarán si no se incluye dentro de su ámbito a los establecimientos que se edificaron con todas las exigencias legales y que, como consecuencia de una modificación de planeamiento, han quedado en situación de fuera de ordenación. Un número importante de establecimientos hoteleros de la región, en ocasiones debido a que su inauguración tuvo lugar hace décadas, se encuentra en esta situación. Esta circunstancia limita de manera notable las posibilidades de realizar actuaciones de reforma y ampliación en estos inmuebles y, por tanto, cercena en ellos la consecución de los objetivos modernización, recualificación y adaptación de las instalaciones. De ahí que la nueva norma contenga previsiones específicas orientadas a superar temporalmente los obstáculos inherentes a la situación de fuera de ordenación, y a posibilitar la renovación y la modernización de los establecimientos turísticos sujetos a este régimen.

Sobre la idoneidad del plazo de aplicación de las medidas contempladas en norma, es acorde con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que los decretos-leyes prevean un plazo cierto y adecuado para la implantación de las medidas contempladas en los mismos, de modo que se permita culminar las acciones normativas y los procedimientos administrativos que para ello resulten precisos. El decreto-ley prevé su aplicación a las solicitudes de licencia de obra que se presenten en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la norma. Se trata de una previsión proporcionada, teniendo en cuenta que una parte importante de las operaciones de renovación y mejora requerirá de la previa tramitación de una innovación de planeamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de la superación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica contemplado en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 7 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Debe tenerse presente, en este sentido, que se aplicará a edificios situados en suelo urbano y que en un número muy importante de situaciones el plan a innovar será el propio Plan General de Ordenación Urbanística del municipio. Aun cuando se están haciendo importantes esfuerzos desde la Administración autonómica por simplificar los procedimientos, se trata de expedientes cuya terminación requiere en

la práctica de varios años, dado que precisan de diferentes aprobaciones y de la emisión de informes sectoriales por diversas administraciones, además de los preceptivos trámites de participación ciudadana. El inicio de tales expedientes precisa además de la elaboración de documentos técnicos complejos, cuya redacción sólo se iniciará una vez obtenida la correspondiente financiación. La renovación de un establecimiento turístico requiere igualmente coordinar la ejecución de las diferentes fases de la actuación con el cumplimiento de los compromisos contraídos con los turoperadores. Todas estas circunstancias determinan que entre el momento en que se toma la decisión de llevar a cabo una actuación de reforma o modernización (lo que acontecerá con la entrada en vigor del presente decreto-ley) y el momento en que se obtiene la licencia de obras y se está en disposición de materializarla transcurren varios años. De ahí que resulte adecuada la previsión contenida en el apartado 5 del artículo 3.

Con ello se incorpora en la legislación andaluza una norma especial y de eficacia inmediata que tiene el carácter de urgente y necesaria, dado que contribuye a la recuperación económica de un sector de la actividad productiva estratégico para la Comunidad Autónoma.

V

La regulación del decreto-ley en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía se enmarca en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece que en caso de extraordinaria y urgente necesidad el Consejo de Gobierno podrá dictar medidas legislativas provisionales en forma de decretos-leyes, que no podrán afectar a los derechos establecidos en el Estatuto, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. No podrán aprobarse por decreto-ley los presupuestos de Andalucía.

Con base en la previsión contenida en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ 3, y 189/2005, de 7 julio, FJ 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

La situación provocada por la evolución del virus desde que se procediera a su declaración como emergencia de salud pública de importancia internacional, ha generado la urgente necesidad de adoptar medidas extraordinarias en diversos ámbitos para hacer frente a la misma y a sus negativos efectos económicos.

La extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (STC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 6), y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades de actuación que la situación de emergencia acreditada demanda (STC de 30 de enero de 2019, recurso de inconstitucionalidad núm. 2208-2019).

Como señala el Tribunal Constitucional, generalmente se ha venido admitiendo el uso del decreto-ley en situaciones que se han calificado como «coyunturas económicas problemáticas», para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento

de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes» (STC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

El Tribunal Constitucional, por lo demás, al concretar qué se entiende por «coyunturas económicas problemáticas» (entre otras, sentencias del Tribunal Constitucional 31/2011, de 17 de marzo; 137/2011, de 14 de septiembre, y 100/2012, de 8 de mayo), ha considerado el decreto-ley como un instrumento apropiado para, entre otras finalidades, establecer medidas de estímulo de determinados sectores económicos (entre otras Sentencia 12/2015, de 5 de febrero).

En el presente caso, el fin que justifica la legislación de urgencia es el subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En concreto, el presente decreto-ley tiene como objetivo adoptar medidas de incentivo para el sector turístico, que es estratégico para la economía andaluza toda vez que representa el trece por ciento del producto interior bruto regional y que se encuentra en una situación de parálisis desde que se inició la crisis sanitaria del COVID-19. Persigue, por tanto, sentar las bases para fomentar nuevas inversiones empresariales en este sector que se encuentra en una situación de emergencia sanitaria y económica, de modo que se permita frenar la caída del empleo en los establecimientos de alojamiento turístico y el cese definitivo de su actividad en muchos de ellos. Se trata, por tanto, con la aprobación del presente decreto-ley de proporcionar el impulso económico necesario después de una crisis sin precedentes de consecuencias especialmente devastadoras para este sector.

En consonancia con lo expuesto, se puede asegurar que existe una conexión directa entre la urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella, teniendo en cuenta que los ámbitos a los que afectan las mismas requieren de una intervención inmediata. Estas medidas que se adoptan no podrían abordarse mediante tramitación ordinaria o parlamentaria de urgencia, teniendo en cuenta las materias a las que afectan.

Por último, este decreto-ley cumple con los límites fijados por las competencias autonómicas para acometer una regulación legal en esta materia. Cuando concurre, como en este caso, una situación de extraordinaria y urgente necesidad todos los poderes públicos que tengan asignadas facultades de legislación provisional y competencias sustantivas en el ámbito material en que incide tal situación de necesidad pueden reaccionar normativamente para atender dicha situación, siempre, claro está, que lo hagan dentro de su espectro competencial (STC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 11).

Estas mismas razones que determinan la urgente necesidad son las que conducen a que el presente instrumento normativo se erija en el instrumento de que dispone este Gobierno para dar respuesta, en tiempo, a una situación que requiere de una actuación inmediata, dando con ello cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, tal y como exige la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A estos efectos se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el decreto-ley no sólo el instrumento más adecuado sino el único que puede garantizar su consecución y eficacia.

Del mismo modo, este decreto-ley es proporcional al regular los aspectos imprescindibles para conseguir su objetivo, ajustando cada una de las medidas al marco temporal en el que las mismas deben operar, teniendo en cuenta que muchas de ellas deberán permanecer previendo una situación de crisis sanitaria que permanecerá más allá del estado de alarma en el que nos encontramos. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico, evitando

la petrificación del mismo en un estado que requiere de una adaptación constante de la normativa.

En cuanto al principio de transparencia, la norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública que no son aplicables a la tramitación y aprobación de decretos-leyes, sin perjuicio de la debida publicidad que se dará a la misma no sólo a través de los boletines oficiales sino también mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, dando así con ello cumplimiento a la obligación dispuesta en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, y teniendo en cuenta la propia naturaleza de las medidas adoptadas en este decreto-ley, se agilizan determinados trámites, imponiendo sólo aquellas cargas administrativas estrictamente indispensables y adecuadas a la naturaleza de los procedimientos y medidas respecto de las que se establecen.

Debe señalarse también que este decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, a los derechos establecidos en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, al régimen electoral, ni a las instituciones de la Junta de Andalucía. Se dicta al amparo de lo dispuesto en los artículos 56 y 71 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Por todo ello, en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local y de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo previsto en el artículo 27.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión celebrada el día 6 de julio de 2021,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El objeto del presente decreto-ley es incentivar la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico mencionados en el apartado 2 de este artículo. Lo dispuesto en esta norma será de aplicación a las actuaciones de mejora de los servicios e instalaciones de los establecimientos, cuyo objetivo sea 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.

2. La regulación prevista en esta norma tiene un carácter excepcional y transitorio y resultará 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.

Artículo 2. Contenido de la medida.

1. En la aplicación de las determinaciones urbanísticas de la parcela donde se ubica el establecimiento que sea objeto de obras de ampliación o reforma se podrá incrementar hasta un quince por ciento la edificabilidad y la ocupación contempladas en el planeamiento o materializadas en la finca, si estas últimas fueran mayores.

2. El incremento regulado en el apartado anterior podrá ser de hasta el veinte por ciento 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.

3. En los supuestos anteriores, será necesaria la previa aprobación del instrumento de planeamiento que modifique la ordenación detallada de la parcela cuando el incremento de edificabilidad, derivado de la aplicación de la presente norma, 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 superior. En este caso, la actuación quedará 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, de Ordenación Urbanística de Andalucía. A tales efectos, se deberá entregar al Ayuntamiento el equivalente económico del diez por ciento del aprovechamiento correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento objetivo a materializar con la operación de reforma proyectada y el previsto en el planeamiento o el existente si fuera mayor. Igualmente, el deber de ceder los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones podrá ser sustituido por la entrega de su equivalente económico, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

No será preceptiva 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 los términos previstos en este decreto-ley.

4. En la aplicación de lo anterior, como consecuencia de la operación de ampliación o reforma, podrá incrementarse la altura máxima permitida por el planeamiento o la existente, si esta fuera mayor, siempre que sea necesario para ubicar escaleras, ascensores, instalaciones y otros elementos auxiliares de la edificación. Estos elementos no computarán en la edificabilidad máxima permitida.

Igualmente, 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. Las edificaciones y construcciones necesarias para prestar los referidos servicios no podrán ocupar una superficie superior al treinta por ciento de la cubierta, salvo que el planeamiento urbanístico contemple un porcentaje mayor de ocupación por la edificación de este espacio. Dichas edificaciones y construcciones 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.

5. 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.

6. Lo dispuesto en este decreto-ley se aplicará a los 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. No obstante, no será de aplicación la presente norma en los casos en que el planeamiento urbanístico haya previsto expresamente la expropiación o demolición del edificio por resultar totalmente incompatible con la ordenación urbanística.

Artículo 3. Régimen y duración.

1. Las obras de edificación que se acojan a lo dispuesto en el artículo 2 estarán sujetas, en todo caso, a licencia urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento valorar durante el trámite que el proyecto se adecúa a lo dispuesto en la presente norma y, en lo no afectado por las especialidades contempladas en la misma, a la ordenación territorial y urbanística.

Sin perjuicio del otorgamiento de la licencia municipal de obras, deberán obtenerse las autorizaciones o informes administrativos que sean exigidos por la legislación sectorial.

2. En todo caso, con carácter previo al otorgamiento de la referida licencia de obras, y en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de turismo, en su informe sobre la adecuación de la declaración responsable de clasificación turística, incorporará la comprobación de que el proyecto de ampliación o reforma incluye alguna de las finalidades mencionadas en el artículo 1.1 del presente decreto-ley, con el plazo de emisión y el sentido en caso de no emisión del informe señalados en el mencionado artículo 16.

3. Las edificaciones resultantes quedarán vinculadas al uso turístico. Esta vinculación deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo previsto en este artículo quedarán legalmente incorporados al planeamiento municipal.

5. Pueden acogerse a lo previsto en este decreto-ley los proyectos de reforma o ampliación de los establecimientos turísticos mencionados en el artículo 1 para los que, en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la presente norma, se formalicen por parte de sus promotores alguno de los siguientes trámites:

1) La presentación de la solicitud de licencia de obras, si el proyecto no requiere de la tramitación de un instrumento de planeamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.

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 según lo establecido en el artículo 2.3 del presente decreto-ley. En estos casos, la solicitud de licencia de obras podrá presentarse una vez vencido el precitado plazo de tres años.

Disposición transitoria única. Procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística en tramitación a la entrada en vigor del decreto-ley.

La medida prevista en el artículo 2 podrá ser aplicable, a solicitud de la persona interesada, en aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación a la entrada en vigor de este decreto-ley, sin que ello tenga la

consideración de nueva solicitud de licencia. Para ello, la solicitud será acompañada 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.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto-ley.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 6 de julio de 2021

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía

ELÍAS BENDODO BENASAYAG
Consejero de la Presidencia,
Administración Pública e Interior