

I. INTRODUCCIÓN

El Parlamento de Andalucía en su sesión celebrada el pasado 21 de julio de 2021 ha convalidado la aprobación del 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 (el “Decreto-ley”), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (“BOJA”) del pasado 12 de julio de 2021 y cuya entrada en vigor se produjo al día siguiente de su publicación en el BOJA, el 13 de julio de 2021.

Esta *newsletter*¹ se centra en analizar las novedades jurídicas de mayor relevancia del Decreto-ley en materia inmobiliaria y urbanística y sus implicaciones a nivel práctico.

II. OBJETIVOS DEL DECRETO-LEY

Las sucesivas medidas de salud pública impuestas a raíz del desarrollo de la pandemia del coronavirus COVID-19 han supuesto un fuerte impacto para el sector turístico en toda España y por ello, siguiendo la senda de otras comunidad autónomas como Baleares ([vid. Legal Flash Decreto Ley 8/2020](#)), el gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado el Decreto-ley, cuya finalidad principal es, de acuerdo con la Exposición de Motivos (i) la renovación y modernización de la planta de alojamiento turístico de Andalucía para mejorar su nivel de competitividad, (ii) facilitar a los establecimientos la adaptación a categorías superiores y (iii) apoyar e incentivar a un sector esencial para la economía de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

III. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Decreto-ley faculta la realización de actuaciones de ampliación o reforma de establecimientos de alojamiento turístico legalmente edificados e inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía ubicados en suelo urbano, que ocupen la totalidad de uno o de varios edificios y que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías:

- (i) establecimientos hoteleros;
- (ii) establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos;
- (iii) campamentos de turismo;

¹El análisis realizado únicamente se refiere a aquellas cuestiones jurídicas que razonablemente se han considerado relevantes en el contexto de la entrada en vigor del Decreto-ley. Por tanto, los resúmenes del mismo aquí expuestos no pretenden sustituir el análisis exhaustivo de su contenido. La falta de comentarios sobre cualquier materia (o la ausencia de cualquier asunto) no debe ser interpretada como un comentario u opinión implícita sobre la materia en concreto. Será necesario en todo caso realizar un estudio detallado pormenorizado de las particulares circunstancias de cada procedimiento urbanístico concreto para poder valorar el tratamiento que deba darse en cada caso

- (iv) casas rurales; y
- (v) complejos turísticos rurales.

De acuerdo con el artículo 1 del Decreto-ley, las referidas actuaciones deben tener por objeto (i) obtener un aumento del grupo o de la categoría del establecimiento; (ii) alcanzar el calificativo de 'Gran Lujó' en el caso de hoteles y hoteles-apartamento clasificados con la categoría de cinco estrellas o (iii) consolidar nuevos segmentos de mercado o mejorar los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad.

Quedan incluidos dentro del ámbito de aplicación del Decreto-ley los edificios que se encuentren en situación de "fuera de ordenación", esto es, 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 han quedado en la referida situación de "fuera de ordenación". Por el contrario, quedan excluidos del régimen de aplicación del Decreto-ley (i) los edificios para los que el planeamiento urbanístico haya previsto expresamente la expropiación o demolición del edificio por resultar totalmente incompatible con la ordenación urbanística y (ii) los edificios en situación de "asimilado a fuera de ordenación", definidos como edificios irregulares respecto de los que no se pueden adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

IV. MEDIDAS ADOPTADAS

El Decreto-ley establece, entre otras, las siguientes medidas:

a. Modificación de determinados parámetros urbanísticos en obras de reforma y ampliación y actuaciones constructivas - artículo 2 -

- (i) **Edificabilidad:** el Decreto-ley faculta a incrementar hasta un quince por ciento (15%) la edificabilidad y la ocupación contempladas en el planeamiento o materializadas en la finca, si estas últimas fueran mayores en la parcela donde se ubica el establecimiento que sea objeto de obras de ampliación o reforma.

El referido incremento podrá alcanzar hasta el veinte por ciento (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 Lujó" en el caso de hoteles y hoteles-apartamentos clasificados con la categoría de cinco (5) estrellas.

No obstante lo anterior, en las actuaciones de mayor enjundia derivadas de la aplicación del Decreto-ley que supongan un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento (10%) del previsto en el planeamiento o del existente materializado en la parcela precisarán de la aprobación de una modificación del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga la ordenación pormenorizada aplicable a la finca. A tales efectos, deberá hacerse entrega al Ayuntamiento el equivalente económico del diez por ciento (10%) 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. De igual manera, 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.

- (ii) **Altura:** 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, los cuales no computarán en la edificabilidad máxima permitida.

Adicionalmente, el Decreto-ley posibilita el incremento de altura a fin de implantar en la cubierta del establecimiento servicios complementarios al alojamiento (*e.g.* restaurante, gimnasio, SPA, solárium, piscina). En este supuesto, las edificaciones y construcciones necesarias para prestar los referidos servicios no podrán ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30%) de la cubierta, salvo que el planeamiento urbanístico contemple un porcentaje mayor de ocupación por la edificación de este espacio. Por último, 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.

- (iii) **Actuaciones constructivas:** el proyecto de obras podrá reordenar los volúmenes existentes, aprovechar el subsuelo para usos habitables a excepción del uso de alojamiento y redistribuir el número de plazas de alojamiento autorizadas. Además, el Decreto-ley faculta a incrementar el número de plazas y de unidades de alojamiento hasta en un diez por ciento (10%) siempre que se cumplan las dimensiones mínimas exigidas por la normativa turística.

b. Régimen - artículo 3 -

- (i) **Licencia de obras:** las obras de reforma o modernización que se ejecuten en virtud del Decreto-ley requerirán, en todo caso, licencia municipal de obra.
- (ii) **Informe sectorial:** en todo caso y con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras, será necesario obtener un informe de la consejería competente en materia de turismo al objeto de comprobar que el proyecto persigue alguna de las finalidades descritas en el artículo 1 del Decreto-ley.
- (iii) **Vinculación de las obras:** las edificaciones resultantes de obras realizadas al amparo del Decreto-ley quedarán vinculadas al uso turístico y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.
- (iv) **Incorporación al planeamiento:** los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo previsto en este artículo quedarán legalmente incorporados al planeamiento municipal.

c. Plazo de aplicación - artículo 3 -

Podrán acogerse a lo previsto en el Decreto-ley los proyectos de reforma o ampliación de los establecimientos turísticos para los que, en el plazo de tres (3) años desde la entrada en vigor de la presente norma (*i.e.* antes del 13 de julio de 2024), 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; o
- 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 por suponer un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento (10%) del previsto en el planeamiento o del existente materializado en la parcela. En estos casos, la solicitud de licencia de obras podrá presentarse una vez vencido el precitado plazo de tres (3) años.

d. Régimen transitorio - disposición transitoria única -

Los beneficios que contiene el Decreto-ley podrán aplicarse 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. En este sentido, la solicitud deberá ser acompañada de un modificado del proyecto de obras, adecuado a la regulación del Decreto-ley, y de una nueva declaración responsable conforme a lo previsto en la normativa turística de aplicación.

V. CONSIDERACIONES FINALES

El Decreto-ley pretende generar un efecto dinamizador en Andalucía mejorando (i) la competitividad del sector turístico, (ii) el impulso de los sectores indirectos como el inmobiliario y la construcción y (iii) el posicionamiento de Andalucía no solo como mercado turístico de calidad de referencia sino como destino atractivo de inversión.

El Decreto-ley se suma al ambicioso paquete de medidas adoptadas por la Junta de Andalucía con el fin de liberalizar su economía mediante (i) la simplificación de trámites administrativos, procedimientos urbanísticos, etc. a través del fomento de mecanismos como la sustitución de la licencia de primera ocupación por la declaración responsable ([Decreto-ley 2/2020 de 9 de marzo](#)) y (ii) la reducción de determinados tipos impositivos en el ámbito inmobiliario ([Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril](#)).

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Enrique Pérez

Asociado Inmobiliario

España

enrique.perez@caseslacambra.com

España

© 2021 CASES & LACAMBRA.
Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.
La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.
www.caseslacambra.com