

# Alerta Legal

Agosto 2021

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.



## 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 14/2021, publicado en el BOJA nº 132 el 12 de julio de 2021, y cuya entrada en vigor fue el 13 de julio, busca dinamizar el sector turístico, tan afectado por la crisis sanitaria COVID-19, flexibilizando los límites de edificabilidad y ocupación, en las obras de ampliación y reforma que se lleven a cabo en los alojamientos turísticos edificados en suelo urbano.

Tiene 3 objetivos:

-Renovar y modernizar la planta de alojamiento turístico de Andalucía para mejorar su competitividad.

-Facilitar a los establecimientos la adaptación a categorías superiores.

-Apoyar e incentivar a un sector esencial y estratégico para la economía de Andalucía que representa el 13% del PIB regional y que se encuentra en situación

### Objeto y ámbito de aplicación

1. Su finalidad es fomentar la **renovación y modernización** de los alojamientos turístico, aplicándose a aquellas actuaciones de mejores que busquen:
  - Aumentar el grupo o su categoría, o su caso alcanzar el calificativo de Gran Lujo.
  - Reducir la estacionalidad, consolidando nuevos segmentos de mercado o mejorando los servicios complementarios.
2. El presente Decreto-Ley será de aplicación a las solicitudes de licencia de obras de aplicación o reforma de los establecimientos turísticos que se sitúen en suelo urbano y que ocupen la totalidad de uno o varios edificios y se encuentren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía como:

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

### Contenido de la medida

1. Podrá **incrementarse** hasta en un **15% la edificabilidad y la ocupación**, de la parcela en la que se ubica el establecimiento, contemplada en el planeamiento o materializadas en la finca, si éstas fueran mayores-
2. Este incremento podrá ser hasta de un **20%** cuando las reformas o mejoras tengan por objeto un aumento del grupo o de la categoría o, en su caso la declaración de Gran Lujo.
3. Cuando como consecuencia de lo anterior, conlleve un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del previsto en el planeamiento urbanístico o

del existente materializado en la parcela si este fuese superior, será necesaria la previa aprobación del instrumento del planeamiento que modifique la ordenación detallada en la parcela.

4. Podrá **incrementarse la altura máxima** permitida cuando resulte necesario para instalar:
  - Escaleras, ascensores, instalaciones y otros elementos auxiliares de la edificación, no computando en la edificabilidad máxima permitida.
  - En la cubierta de los edificios, servicios complementarios del alojamiento (como restaurantes, solárium o piscinas). En este caso, las construcciones no podrán ocupar una superficie superior al 30% de la cubierta, salvo que el planeamiento contemple un porcentaje mayor. Computarán en la edificabilidad máxima permitida solo en el caso de que así lo prevean las normas de planeamiento aplicables.
  
5. Podrán **incrementarse el número de plazas y de unidades** de un alojamiento hasta en un **10%**, cumpliendo con las dimensiones mínimas exigidas para cada tipo de establecimiento y de unidad.

Todo lo anterior se aplicará a los establecimientos que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, salvo que el planeamiento urbanístico haya previsto expresamente la expropiación o demolición del edificio por resultar completamente incompatible con la ordenación urbanística.

### Régimen y duración

1. Las obras de edificación quedarán en todo caso sujetas a licencia urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento valorar su adecuación al presente Decreto-ley y a la ordenación territorial y urbanística. Deberán obtenerse las autorizaciones o informes preceptivos.
2. En todo caso, con carácter previo a la licencia municipal de obras, la Delegación de Territorial de la consejería competente en materia de Turismo, incorporará en su informe sobre la adecuación responsable de clasificación turística, la comprobación de que el proyecto incluye algunas de las finalidades de este Decreto-ley.
3. Las edificaciones resultantes quedarán vinculadas al uso turístico y deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad esta vinculación.
4. Los establecimientos turísticos que haya ejecutado estas obras quedarán legalmente incorporados al planeamiento municipal.
5. Al tratarse de una medida de carácter excepcional y transitoria, será de aplicación a las licencias de obras que se soliciten en **plazo de 3 años** desde su entrada en vigor.

Esperando que el contenido de la presente alerta legal sea de su interés, quedamos a su disposición para comentar o aclarar el contenido expuesto; para mayor información no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Un cordial saludo.



Plaza Nueva 8B, 3ª Planta 41001 - Sevilla  
Tlf: 954 53 13 77