



Universitat
de les Illes Balears

TRABAJO DE FIN DE GRADO

ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL TERRITORIO.TURISMO Y URBANISMO

Sara María Almeida Salazar

Grado de Turismo

Facultad de Turismo

Año Académico 2020-21

ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL TERRITORIO. TURISMO Y URBANISMO

Sara María Almeida Salazar

Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Turismo

Universidad de las Illes Balears

Año Académico 2020-21

Palabras clave del trabajo:

“Capacidad de carga”, “PIAT”, “Zonificación del alquiler turístico”, “Alquiler turístico”, “Portales de internet”, “Ordenación y Planificación del territorio”, “Urbanismo y Turismo”, “Comunidades Autónomas”, “Alquiler vacacional” “Masificación o Gentrificación del alquiler turístico”

Nombre del tutor: Felio José Bauzá Martorell

Se autoriza a la Universidad a incluir este trabajo en el Repositorio Institucional para su consulta en acceso abierto y difusión en línea, con fines exclusivamente académicos y de investigación.	Autor	Tutor
	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

Índice de contenidos

Resumen	5
1.Introducción	6
2. Turismo y urbanismo	7
3. Tipos y estructuras de la vivienda	8
3.1 Viviendas unifamiliares	8
3.1.1 Vivienda aislada	8
3.1.2 Vivienda adosada	9
3.1.3 Vivienda pareada	10
3.2 Vivienda Plurifamiliares	10
3.2.1 Apartamento, estudio y piso	10
4. Análisis del turista	12
5. Plan de intervención de ámbitos turísticos (PIAT)	14
6. Ley 8/2012. El caso de Baleares	16
7. Regulación en las principales Comunidades Autónomas	19
7.1 Comunidad de Madrid	19
7.2 Cataluña	20
7.3 Andalucía	20
7.4 Canarias	21
7.5 Comunidad Valenciana	21
8. Regulación en las principales ciudades europeas	21
8.1 Berlín	21
8.2 París	22
8.3 Londres	22
8.4 Roma	22
9.Anexos	23
Anexo 1. Pernoctaciones en alojamientos extrahoteleros mensuales. Comparativa 2019-2020 (Fuente: INE, 2019-2020).	23
Anexo 2. Viajeros, pernoctaciones, estancia media, capacidad, grado de ocupación y personal empleado de las provincias con mayor número de pernoctaciones	24
10. Conclusiones y resultados	25
11. Referencia bibliográfica	26

Índice de imágenes

Imagen 1. Vivienda unifamiliar AC/ Palma de Mallorca	8
Imagen 2. Vivienda unifamiliar aislada	9
Imagen 3. Viviendas adosadas modernas	9
Imagen 4. Vivienda unifamiliar pareada	10
Imagen 5. Apartamento	11
Imagen 6. Estudio	11
Imagen 7. Pisos	12
Imagen 8. Análisis de la competencia	13
Gráfico 1. Fuentes de información utilizadas entre los turistas para encontrar viviendas de alquiler en España según una encuesta de 2019	13
Gráfico 2. ¿Cuál ha sido el impacto de las pérdidas en Airbnb?	14

Resumen

Tras los últimos años con el avance de los medios tecnológicos se ha ido desarrollando y a la vez avanzando con un nuevo modelo de alojamiento turístico diferente a lo tradicional dando lugar al alquiler temporal de viviendas de uso habitual. Este hecho ha generado problemas a la sociedad provocando 'turismofobia' así como problemas serios para los residentes a causa del precio del alquiler. No obstante, es importante tener en cuenta el concepto de planificación y ordenación turística para poder analizar las posibles relaciones existentes que se puedan generar entre la actividad turística con la ordenación del territorio español, de modo que la ordenación turística ha dejado de ser una competencia exclusiva por parte de las Comunidades Autónomas a tener una intervención directa por parte de las Corporaciones locales. La finalidad consiste en empeñar un modelo territorial teniendo en cuenta la regulación en cada una de las ciudades europeas y Comunidades autónomas que ilustre en una sociedad aquel estilo de desarrollo sostenible.

In recent years, with the advancement of technological means, it has been developing and at the same time advancing with a new model of tourist accommodation different from the traditional one, giving rise to the temporary rental of homes for regular use. This fact has generated problems for society causing 'tourismophobia' as well as serious problems for residents due to the rental price. However, it is important to take into account the concept of tourism planning and management in order to be able to analyze the possible existing relationships that may be generated between tourism activity and the planning of the Spanish territory, so that tourism planning is no longer an exclusive competence on the part of the Autonomous Communities to have a direct intervention on the part of the local Corporations. The purpose is to create a territorial model, taking into account the regulations in each of the European cities and Autonomous Communities that illustrate that style of sustainable development in a society.

1.Introducción

En este Trabajo de Fin de Grado se va a presentar el objetivo prioritario de la ordenación del territorio, es decir, un inmenso recorrido por parte de la normativa ya sea en materia de ordenación turística como territorial. Cabe destacar que la actividad turística se conoce como una de las industrias que proporciona beneficios a la economía española. A día de hoy, es importante tener en cuenta el desarrollo sostenible, un factor esencial a la hora de realizar una actividad humana que afecte al territorio. En este caso, manifestar el concepto de capacidad de carga o de acogida ya que se trata de un concepto clave para asegurar un desarrollo turístico sostenible abarcando dimensiones económicas, sociales y medioambientales.

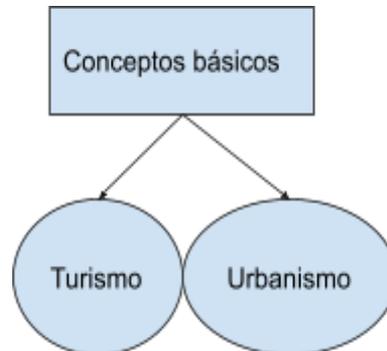
El alojamiento turístico en materia de vivienda de alquiler se ha convertido a día de hoy en un importante fenómeno, es por ello, que se ha generado polémica en el mercado turístico. Es importante que éste deba de estar bien regulado. Se trata de un fenómeno importante para la economía del país, especialmente en España, un país sensible a todos los impactos derivados del turismo y que a la vez puede provocar externalidades negativas y positivas.

Hace unos años, el mercado turístico era dirigido por los Touroperadores tradicionales así como de Agencias de viaje. Gracias a la aparición de nuevas tecnologías y portales de Internet como (Airbnb, Fotocasa, Idealista, etc) han dado lugar a una nueva modalidad de negocio conocida como Peer to Peer (P2P) que facilitan ponerse en contacto a los oferentes y demandantes así como cada tipo de turista, según sus preferencias y necesidades, opta por un tipo de vivienda vacacional u otro.

En las ciudades se ha provocado una masificación turística conocida con el término de gentrificación, al tratarse de una transformación en un espacio urbano que ha sido deteriorado y provocando un aumento en los alquileres. Debido a este hecho, cada Comunidad Autónoma se ha visto obligada a reformar su legislación turística ya que se rigen principalmente por su ley.

Por otra parte, se van a exponer los contratos de alojamiento, contratos en los que participan arrendador y arrendatario para el arrendamiento de una vivienda para uso turístico. Son contratos esenciales para poder llevar a cabo la actividad turística.

2. Turismo y urbanismo



Fuente: realización propia

¿Qué se entiende por Turismo?

El concepto de turismo abarca una variedad de definiciones ya que se trata de un término amplio. La definición más utilizada es la siguiente:

Según la Organización Mundial del Turismo (OMT,1994), el turismo es un fenómeno social, cultural y económico que comprende las actividades que realizan las personas (que pueden ser o bien turistas o excursionistas; residentes o no residentes) durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros, no relacionados con el ejercicio de una actividad remunerada en el lugar visitado. Abarca sus actividades, algunas de las cuales suponen un gasto turístico. Por lo tanto, cuando hablamos de turismo debemos de tener en cuenta los siguientes conceptos claves:

- Duración
- Entorno habitual
- Motivo (finalidad)

A causa del brote mundial del COVID-19 ha llevado al mundo a su paralización, y el turismo ha sido el más afectado de todos los grandes sectores económicos. (1994, OMT)

El concepto de urbanismo es la disciplina que se encarga de reflexionar, proyectar o incluso de construir una parte o la totalidad de una ciudad siempre y cuando haya un plan definido para dirigir u ordenar la planificación del suelo. También abarca los asentamientos derivados del humano (Zodio, F., 2013, p.378-379).

3. Tipos y estructuras de la vivienda

Existen dos tipos de viviendas importantes, son las viviendas unifamiliares y las viviendas plurifamiliares. Cada una de ellas contiene subgrupos.

3.1 Viviendas unifamiliares

“Son aquellas viviendas en las que el inmueble habitual se adueña de una sola familia y desarrollan la propiedad horizontal. Estas viviendas se localizan en zonas aisladas del centro urbano y de las aglomeraciones”(Navaro,J.,2016).



Imagen 1. Vivienda unifamiliar AC/ Palma de Mallorca

(Jimenez,B.,2016).Fuente:<https://www.homify.es/proyectos/455674/vivienda-unifamiliar-ac-palma-de-mallorca>

3.1.1 Vivienda aislada

“Son aquellas en las que no tienen contacto directo con otras y por lo tanto, se clasifican como independientes. Pueden disponer de terreno al contorno de la vivienda” (Célere,V.,2017).

Estas viviendas deben de tener un permiso ya que en Valencia se han construido viviendas en el suelo no urbanístico, es por ello que van regulada por la Ley 5/2014, de 25 de julio,de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP),(Llopis,J.,2014).



Imagen 2. Vivienda unifamiliar aislada

(Azoz, Navarra., 2016). Fuente: <http://www.plataforma-pep.org/estandar/ejemplos-ph/70>

3.1.2 Vivienda adosada

“Son una fila de edificaciones que poseen elementos comunitarios como por ejemplo piscina, jardín, parque etc.. “ En general, se identifican los chalets (Célere, V., 2017).



Imagen 3. Viviendas adosadas modernas

(Fernández, L., 2018). Fuente: <https://proyectos.habitissimo.es/proyecto/viviendas-adosadas-moderna>

3.1.3 Vivienda pareada

“Son aquellas viviendas que aparentan estar compuesta por una sola casa y en realidad se trata de dos” (Célere,V.,2017).



Imagen 4. Vivienda unifamiliar pareada

(Rioja.A.,2009).Fuente:<https://m.flickr.com/photos/arquitectura-rioja3d/3663217188/in/photolist-mLzMEk-6zGX2L-6zCQxr-6zGWR3-6zGWL5-6zCQov-cCLVDh-cCLVAb-cCLWSL>

3.2 Vivienda Plurifamiliares

Son aquellas construcciones en las que habitan varias familias,es decir, comparten terreno ya que están construidas en el mismo y así mismo comparten zonas comunes.Estas edificaciones se tratan de construcciones de forma vertical que destacan los bloques de pisos. (Housage.,2021)

3.2.1 Apartamento, estudio y piso

- Apartamento: “son aquellas viviendas que cuentan con una sola habitación separada del resto de la casa” (Célere,V.,2017).



Imagen 5. Apartamento

(Gagews.,2011). Fuente: <https://m.flickr.com/photos/11120490@N04/6180570018/in/photolist-aqa393-qEGnm8-a7Zxxj-4oWFUx-ayERJA-qoie21-MHzU9G-9UYRC2-bQ39DH-Y32jP2-8tuUF3-8tuUDJ-8trTr8-4SdwyX-XZipuS-J1Jpj-5beJdn-8trTpR-75jmFR-V7WzGV-A5bd-67ACQU-awGEjr-cmC5o-249Uboj-2gDTgAy-ii6bQ-2jnL1C8-2jnSPqz-fcDQbW-fcDQmo-fcpwVv-fcpwoP-fcDPPw-fcpw2P-fcpvQe-fcDPeo-rmnJyb-2eMC8xQ-fcpuaa-fcpvv4-fcDNWY-fcDNAA-fcDNMf-fcpuRP-fcDMV3-fcpuup-fcpu1n-fcpuG2-fcDMoQ>

- Estudio: “suelen ser aquellas viviendas pequeñas que disponen de habitación, salón, cocina en una sola área” (Célere,V.,2017).



Imagen 6. Estudio

(Mora,J.,2012). Fuente: <https://m.flickr.com/photos/jaramora/6798510570/in/photolist-bmL9ku-Qf2iYb-QbqPgs-QaWGsx-d9rDqU-Qf2nf1-ZFDT5A-QjssWs-encDqH-GpGb87-dJzeAF-PRQs7U-eSxDY-6boP8m-QcvcHn-PRQsmS-Q1KJsC-9ZWRfo-cj7feU-Q7e4iW-PEKo51-2k6GB7D-2k6Ge6Q-QjsvhE-PZHmkR-bqztf9-P>

- Piso: “ se trata de un inmueble situado en un bloque de edificios que comparten áreas o servicios comunes. Cuentan con más de un dormitorio, salón, cocina cada uno situado en una o varias plantas” (Célere,V.,2017).



Imagen 7. Pisos

(Nieto,S.,2013).Fuente:<https://m.flickr.com/photos/sonisa6/15334183803/in/photolist-pn2GBn-4akC9L-4akEWS-7cR9s-4UbNmp-34Hjv-4agBWt-5JF9KY-9FBVZ-H-bpqaVL-bCk5LZ-4agABH-8pK2mw-HTCQWP-9ef3xD-ayJWUW-bpq7by-qC36jA-q7B9gM-8pK2nG-78knFH-ac8JH-9ei7zh-9Lb2fN-4D4eSu-byuTJo-3krw8F-2ZpF8c-4UbNjT-9ef3i4-bVHnF-bXeTbG-78kmyn-jpJjQ-2PXAE-5XK3dz-bpFAKj-3>

4. Análisis del turista

A día de hoy, la comercialización ha realizado un cambio radical ya que gracias a las TICs que han revolucionado la manera de vivir permitiendo hoy en día la comunicación instantánea y con los avances tecnológicos, es decir, con la aparición de Internet ha hecho que evolucione la publicidad por parte de las empresas de alojamiento y a la vez ha cambiado la tradición comunicativa, es por ello que los usuarios generar anuncios de forma digital, en blogs o sitios webs como (Flickr), (Fotocasa), etc compartiendo imágenes de la vivienda y permitiendo a los consumidores estar bien informados así como también pueden consultar opiniones de anteriores huéspedes(San Eugenio Vela,J.,2021).

Para llevar a cabo un análisis de un turista debemos de tener en cuenta la existencia de un plan de marketing o marketing mix para desarrollar una serie de factores a la hora de elegir un alquiler u otro. Para ello, se debe de realizar un análisis DAFO(Leonard,J.,1997,p.157-166).

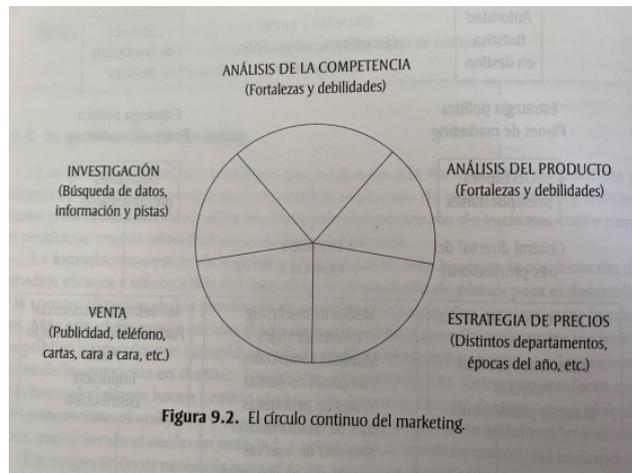
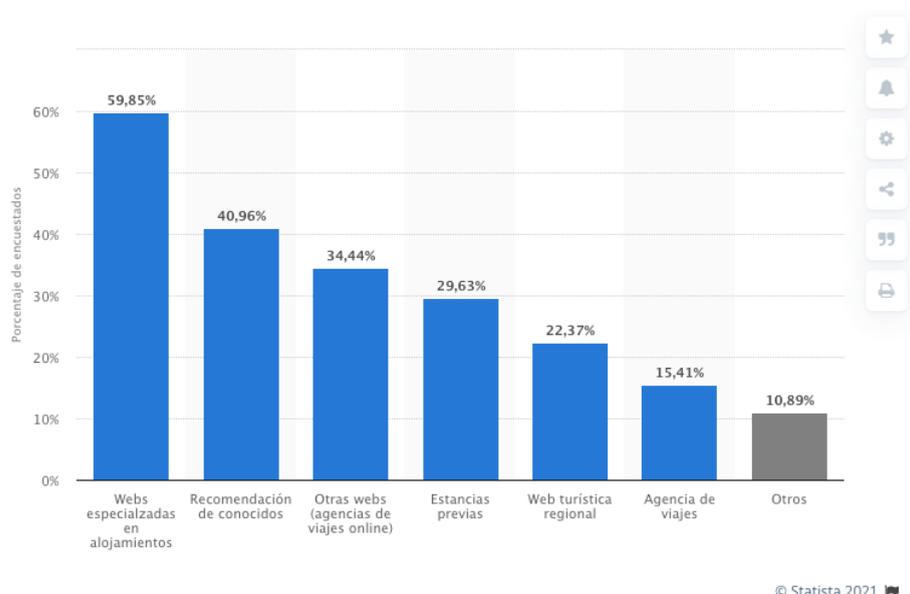


Imagen 8. Análisis de la competencia (Leonard, J., 1997, p. 166)

“A través de éstas a continuación se ha realizado un estudio sobre los turistas para encontrar viviendas de alquiler en España y se ha hecho a través de una encuesta realizada en 2019”

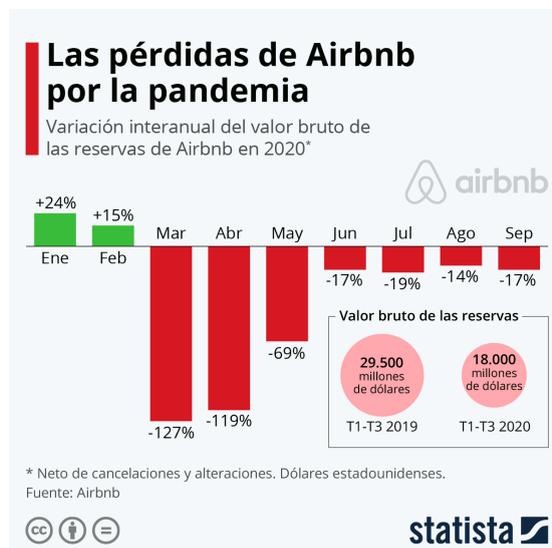
Gráfico 1. Fuentes de información utilizadas entre los turistas para encontrar viviendas de alquiler en España según una encuesta de 2019



(Díaz, A., 2019). Fuente: <https://es.statista.com/estadisticas/801617/fuentes-de-informacion-utilizadas-entre-los-turistas-para-encontrar-viviendas-de-alquiler-ana>

En la imagen de A. Díaz de 11/10/2019 podemos observar que los turistas nacionales realizaron la encuesta a través de las diferentes webs de alojamiento para encontrar viviendas de alquiler en España.

Gráfico 2. ¿Cuál ha sido el impacto de las pérdidas en Airbnb?



(Mena, M., 2020). Fuente: <https://es.statista.com/grafico/23728/variacion-interanual-del-valor-bruto-de-las-reservas-de-airbnb/>

Como se puede ver en el gráfico publicado por Mónica Mena, las pérdidas de alquiler turístico empezaron justo en el comienzo de la pandemia ocasionada por la COVID-19. Por tanto, se puede ver que en enero y febrero de 2020 se reservaron y facturaron alojamientos, pero a partir del mes de marzo las pérdidas fueron significativas hasta la actualidad, siendo marzo el mes más pésimo a consecuencia del confinamiento de todos los países.

5. Plan de intervención de ámbitos turísticos (PIAT)

Cabe destacar que el PIAT fue desarrollado en el Consell de Mallorca concretamente el día 9 de julio de 2020 y que aprobó definitivamente el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), y que fue publicado en el BOIB con núm.126 de 16 de julio de 2020 obtenido del Consell Insular.

Obtenido del Consell Insular, respecto al PIAT, se trata de un plan sectorial en materia de ordenación del territorio, en este caso y especialmente, en el sector del turismo. Persigue delimitar parámetros de edificación en los suelos calificados como puede ser el sector terciario o turístico.

Según el artículo 7 (modelo territorial turístico, título II) del índice de la normativa de planificación territorial del Consell de Mallorca establece:

1. El PIAT se basa por una serie de principios básicos como son:
 - La implantación de un modelo turístico equilibrado mediante la utilización de los recursos naturales.

- El desarrollo de un turismo responsable como tal del Plan de Turismo de las Islas Baleares (2015-2025)
 - Se establecen las variables socioeconómicas y medioambientales en el modelo turístico.
 - Controlar y modificar los impactos y las externalidades negativas que se puedan originar en un modelo turístico.
 - Reconocimiento de la capacidad limitada del territorio establecido por el definición y el establecimiento.
 - Mejora de la calidad tanto del territorio como del alojamiento.
 - Tener en cuenta la estacionalidad a través de la oferta y de la valoración de los atractivos de la isla.
 - Impulso de la innovación, la competitividad, la calidad y la diversidad de los productos turísticos, con la introducción de indicadores que permitan una mayor adaptación a las realidades cambiantes.
 - Sostenibilidad en cualquier intervención derivada de este PIAT.
 - Relevancia del género y de la prevención de situaciones de acoso y agresión sexuales en las zonas de uso turístico.
2. El equilibrio del modelo turístico se establece a través del PIAT y los planes de desarrollo.
 3. El PIAT debe de asegurar como mínimo los siguientes objetivos:
 - El regenero, la renovación y la mejora de alojamientos y zonas turísticas.
 - La limitación del uso turístico en las diferentes zonas en función de las aptitudes territoriales.
 - El establecimiento de la capacidad de la oferta turística a través de la comercialización de estancias en viviendas de uso residencial.
 - La sostenibilidad a través del reciclaje, del ahorro y de los residuos mediante la tecnología en los establecimientos turísticos.
 - La lucha constante por el cambio climático.

Según el artículo 8 (modelo territorial turístico, título II) del índice de la normativa de planificación territorial del Consell de Mallorca establece:

1. El modelo turístico-territorial se estructura por:
 - Insular.
 - Sistemas territoriales turísticos.
 - Zonas turísticas.
 - Palma capital.
 - Zona residenciales y zonas residenciales turísticas.
 - Suelo rústico.
2. Las delimitaciones recogidas en el apartado 1 sobre el PIAT son prevalentes en cuanto a la previsión que se obtiene en la ordenación turística sin afectar la clasificación del suelo.
3. Las determinaciones del PIAT se deben de entender sometidas a la limitaciones reglamentarias y legales de los ámbitos portuarios, ferroviario, marítimo, aeronáutico, terrestre y de las instalaciones defensivas así como de las zonas de servidumbre y de influencia.

Según el artículo 9 (modelo territorial turístico, título II) del índice de la normativa de planificación territorial del Consell de Mallorca establece:

1. Los sistemas territoriales turísticos (STT) son unidades funcionales que atienden a relaciones entre núcleos y su entorno, con dinámicas socioeconómicas, rasgos de identidad y elementos propios, y un comportamiento diferenciado respecto de los demás. Los STT comprenden el conjunto del territorio de Mallorca.
2. Con el fin de implementar los objetivos y principios de este PIAT, se definen los STT siguientes, que se recogen gráficamente en el plano O-1:
 - Litoral de Poniente.
 - Sierra de Tramuntana.
 - Bahías del Norte.
 - Península de Levante.
 - Litoral de Levante.
 - Migjorn.
 - Playa de Palma
 - Área metropolitana de Palma
 - Raiguer
 - Pla de Mallorca.
3. La función y finalidad para las que se establecen los sistemas territoriales turísticos son definir los equipamientos o las dotaciones de ámbito supramunicipal adecuados a las especificidades de los diferentes sectores de la isla.

6. Ley 8/2012. El caso de Baleares

Se va a analizar el caso de Baleares, en la cual ha experimentado un cambio de modelo y que ha regulado este fenómeno con una única singularidad.

Según el artículo 49 de la Ley 8/2012 obtenido del BOE, son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza.

Según el artículo 50 de la Ley 8/2012 la cual regula el alquiler turístico y que es obtenido del BOE se exponen una serie de requisitos para la comercialización de viviendas turísticas. A continuación se exponen los requisitos previos:

- “Exclusivamente se puede llevar a cabo una actividad de comercialización por parte de estancias turísticas aquella que tengan

cédula de habitabilidad vigente o el título de habitabilidad remitido por la administración insular correspondiente.”

- “Se puede desarrollar el inicio de una actividad de comercialización en viviendas de uso residencial siempre y cuando estén aptas en las zonas declaradas con el correspondiente DRIAT.”
- “Si disponen de sanciones por infracciones de carácter leve o grave de legalidad urbanística, no se comercializará estancias turísticas en viviendas. “
- “Las viviendas residenciales con el propósito de comercializar deberán de acreditar la sostenibilidad para obtener la correspondiente comercialización turística, el correspondiente certificado energético establecido reglamentariamente. Cuya calificaciones mínimas son las siguientes” :
 - “Calificación F, para edificaciones anteriores al 31/12/2007.”
 - “Calificación D, para edificaciones posteriores al 01/01/2008.”
- Aquellas viviendas que dispongan de declaración responsable deberán de tener un seguimiento de control del consumo de agua así como de la electricidad y el gas. Dicho control se realizará mediante contadores o medidores. De hecho, deberán de cumplir con la normativa de accesibilidad y sostenibilidad respetando el patrimonio.
- “Si se trata de vivienda residencial con régimen de protección oficial o que esté a un precio tasado no se podrá realizar una comercialización turística. Se deberá presentar los servicios turísticos correspondientes.”
- La persona encargada de comercializar deberá de efectuar todos aquellos requisitos normativos que exige la actividad, así como los requerimientos para poner en práctica dicha actividad. También por parte de la legislación laboral, informar si dispone de personal contratado y los requerimientos de carácter tributario necesarios.
- “La persona responsable de la comercialización debe de comunicar e informar a la Policía de las personas que se alojan en la vivienda con la normativa correspondiente de la seguridad ciudadana.”
- Las personas alojadas deben de cumplir con las normas y usos de la convivencia y de orden público respetando en caso de que haya comunidad de propietarios. En caso de incumplimiento, la persona responsable debe de avisar del abandono de esta persona en un plazo máximo de veinticuatro horas.
- Las estancias que comercialicen turísticamente deben de fundamentarse en el derecho de disfrute de la vivienda en un periodo determinado de corta duración, que se trata de estancias por días o semanas sin superar un mes. Cuando hay comercialización por parte de estancias turísticas de uso inmediato, tratándose de periodos de corta duración y que no se acredite la finalidad por parte de la comercialización es totalmente diferente a la turística.
- Todas las estancias turísticas reguladas no tienen compatibilidad con los contratos de habitaciones o con viviendas de usuarios que hayan formado contratos diferentes. Estas empresas comercializadoras en viviendas de uso residencial deben de suscribirse una póliza de seguro

dónde abarque y cubra la responsabilidad civil de los daños causados ya sea materiales o corporales que puedan sufrir tanto las viviendas como las personas.

- Las viviendas de uso residencial cuando presenten declaración responsable con el propósito de iniciar una actividad de comercialización han de tener antigüedad mínima a través de una declaración de obra nueva o tener licencia de primera ocupación o certificado municipal. Durante este transcurso, el uso de la correspondiente vivienda debe de haber sido de uso residencial de carácter privado y será con una antigüedad mínima de cinco años.
- “Está prohibido el inicio de nuevas actividades de comercialización turística en viviendas de uso residencial que estén ubicadas en suelo rústico y además protegido. El PIAT o PTI de la isla correspondiente, puede fijar más previsiones.” Han de desenvolver las condiciones, requisitos, límites y el contenido de aquella actividad de comercialización en estancias turísticas de viviendas residenciales. Si se justifica, se puede establecer cláusulas temporales de limitaciones o estaciones.
- Aquellas viviendas autorizadas a realizar comercialización en estancias turísticas situadas en suelo de prevención de riesgos de incendios deberán de seguir una normativa de la Ley 6/1999, de 3 de abril, al tratarse de ordenación territorial y tributaria.
- Si las personas físicas realizan una comercialización en una vivienda de propiedad ya sea vivienda principal, unifamiliar o plurifamiliar en un plazo determinado máximo de 60 días en un período inferior a un año, se puede realizar el alquiler como propiedad principal. Para ello, han de cumplir requisitos y obligaciones establecidas.
 1. La persona responsable de la comercialización ha de presentar una declaración de carácter responsable para acreditar que se trata de una vivienda principal en un plazo máximo de 60 días.
 2. Únicamente deberá de presentar la declaración de la vivienda si está localizada en una área o zona apta para hacer esta actividad por los consejos insulares o ya sea el Ayuntamiento de Palma (artículo 75 de esta ley)
 3. La declaración dispone de cinco años para ejercer la actividad con los requisitos de autorización o renovación si se trata de vivienda de carácter horizontal. Si desea prolongar deberá de aportar que la vivienda sigue siendo vivienda principal del comercializador correspondiente. Excepción: podrán convivir en la vivienda siempre y cuando se informe con claridad el número total de personas y que no supere la plaza en la cédula de habitabilidad o título correspondiente de la vivienda.
- Se tendrá que informar en la DRIAT los plazos de comercialización en un plazo de 60 días. Si hay modificaciones o cambios, se deberá de presentar un comunicado en el mes de enero. No existe coincidencia en personas que hayan hecho contratos diferentes. No hay servicios de restauración a las personas alojadas en las viviendas.

- Con la declaración responsable para el inicio de una actividad turística de deberá de presentar la siguiente documentación necesaria:
 1. Acreditación de la persona
 2. Certificado municipal donde verifiquen que se trata de una zona apta y que no haya superado el máximo de plazas en el municipio correspondiente.
 3. Certificado por la adquisición de plazas turísticas
 4. Certificado de empadronamiento del propietario
 5. Documentación que verifique que se permite la comercialización turística de carácter horizontal.

7. Regulación en las principales Comunidades Autónomas

Existe una gran disparidad al tener una regulación autonómica, ya que cada Comunidad Autónoma regula por su cuenta y no hay una legislación básica que homogenice en toda España. Por lo tanto, cada Comunidad Autónoma se regula por su propia ley autonómica del turismo. A continuación se detallan con más profundidad.

Comunidad Autónoma	Ley reguladora	Inscripción registro
Comunidad de Madrid	Ley 1/1999	Sí
Cataluña	Ley 13/2002	Sí
Andalucía	Ley 13/2011	Sí
Canarias	Ley 7/1995	Sí
Comunidad Valenciana	Ley 3/1998	Sí

(Franch Fluxá, J. , 2015, p. 27-28)

7.1 Comunidad de Madrid

En principio, por lo que hace la vivienda y el derecho por parte de la competencia, prohibió con el Decreto 79/2014, de 10 de julio, dónde regula los apartamentos turísticos y viviendas turísticas en la Comunidad de Madrid, puesto que las viviendas de uso turístico deben de contratarse en un periodo inferior a cinco días, que fue refutado por la CNMC y que se quedó anulado por el Tribunal Superior de Justicia a través de una sentencia del 31 de mayo de 2016. Se linda a pedir una declaración responsable para el inicio de una actividad, que puede mostrarse en el registro de cualquier sistema intercomunicado. Esta declaración responsable se basa en realizar una inscripción en el Registro de Empresas Turísticas. Para que haya urbanización se requiere la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. Indica concretamente que las viviendas turísticas se catalogan como una única categoría a diferencia de otras comunidades Autónomas que se catalogan en

tres categorías. Finalmente, se expone una serie de requisitos mínimos por parte de las estancias turísticas a llevar a cabo: como son salón, comedor, cocina, dormitorio, aseo, así como el equipo mobiliario. Por otro lado, que se indique el número de teléfono de atención así como sus precios y que se diferencie la placa de entrada de cada vivienda correspondiente (Bauzá Martorell,F.,2018,p.330).

7.2 Cataluña

Los alojamientos de uso turístico y las viviendas turísticas vienen reguladas por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre. Cataluña presiona a que las viviendas turísticas se cedan al completo y prohíben la cesión por parte de las estancias teniendo en cuenta que estas duran igual o inferior a 31 días. Se debe de aportar cédula de habitabilidad, ejecutar los términos de calidad que se exige a las viviendas turísticas. Los propietarios, deben de facilitar su número de teléfono a los clientes, usuarios o vecinos para estar pendiente de poder atenderles y posteriormente, dar una solución a las posibles consultas e incidencias que se puedan generar en la vivienda dirigiéndose al Ayuntamiento en caso de realizar una comunicación previa. Para realizar la inscripción es necesario dirigirse al Registro de Turismo de Cataluña. Se debe de indicar los rótulos informativos de una manera visible y fácil de encontrar, la disponibilidad de alojarse, hojas de reclamaciones para realizar cualquier queja/ incidencia, el número del propietario así como el registro de entrada al Ayuntamiento y comunicarlo a la Dirección General de la Policía. En caso de incumplimiento por parte del usuario, el propietario tiene el derecho de comunicarle que debe de abandonar la vivienda en un plazo de 24 horas (Bauzá Martorell,F.,2018,p.325-326).

7.3 Andalucía

Reconocían el alojamiento por parte de la vivienda rural en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. Sin embargo, a día de hoy, queda reconocido las viviendas turísticas en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero como aquellas viviendas que se han abierto al mundo tecnológico, como por ejemplo formas de comercializar, portales de internet, etc, otros aspectos a tener a cuenta es la seguridad pública de los huéspedes, conservar el medio ambiente como el entorno rural y proteger a los usuarios. Se puede disponer de la vivienda completa o solo las habitaciones teniendo en cuenta que consta de quince plazas en el primer caso y posteriormente, de seis en el otro sin exceder de cuatro plazas por habitación ocupada. Se exige licencia de ocupación así como mobiliario, información turística, etc. A diferencia de las otras Comunidades es imprescindible realizar un contrato previo obligando al propietario de otorgar un documento contractual al huésped indicando el nombre por parte de éste, el código del Registro de Turismo, número de usuario, las fechas previstas de entrada y salida, precio total de la estancia y número de contacto. El propietario tiene derecho a cobrar un anticipo (Bauzá Martorell,F.,2018,p.332-333).

7.4 Canarias

Cuentan con viviendas vacacionales reguladas por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo. Exigen que las viviendas se encuentren en edificios adaptados a la normativa urbanística, al planeamiento urbano y suelo dando la posibilidad de que haya comercialización de viviendas de uso ilegal. Es obligatorio presentar cédula de habitabilidad, placa, número de registro, teléfono de atención con un horario establecido de 8:00 a 20:00 h. Como todo inicio de actividad se necesita declaración responsable emitida por el Cabildo Insular, que exige una serie de requisitos como tener en cuenta la capacidad de la vivienda, no excediendo de alojar un número superior de usuarios. Finalmente, en la propiedad unifamiliar y de carácter horizontal las viviendas se clasifican como propiedades tumbadas y queda prohibido la cesión de habitaciones. El propietario debe enviar una identificación de los usuarios a la Dirección General de Policía como en Baleares y Cataluña (Bauzá Martorell,F.,2018,p.330-331).

7.5 Comunidad Valenciana

Las viviendas de uso turístico designadas villas, bungalows, chalets, apartamentos quedan reguladas en el Decreto 92/2009, de 3 de julio de uso y disfrute por parte de las personas físicas o jurídicas reconociendo la importancia de la tecnología sin contacto con intermediarios. Existe la posibilidad de explotar un inmueble o incorporar elementos empresariales con un máximo de cinco inmuebles siempre y cuando lo comuniquen a la Administración turística. Lo más llamativo son los establecimientos hoteleros reconocidos por **mutatis mutandis**, estableciendo un régimen de precios y reservas así como un depósito en caso de pérdida o deterioro de instalaciones o por parte de la resolución contractual (Bauzá Martorell,F.,2018,p.324-325).

8. Regulación en las principales ciudades europeas

Todas estas ciudades europeas han dictado una normativa para combatir la masificación. Ante esta situación que se está enfrentado con el COVID-19 ha hecho que desaparezca este concepto de **masificación**¹ pero que en su momento era el principal caballo de batalla.

8.1 Berlín

Su función principal se centra en actualizar la renta en arrendamientos, la permanencia y asequibilidad. Un elemento que tenía en común es la "**Änderungskündigung**"², permite a los propietarios aumentar el alquiler libremente en el nuevo contrato, los inquilinos tenían dos opciones: aceptar o encontrar nueva vivienda. En 1971, salió la ley de protección de la tenencia para parar el elevado incremento de los precios, los contratos tenían una duración indefinida o determinada con la posibilidad de reanudar el

¹ Proceso por el cual las personas dejan su zona de confort y tienden a desplazarse a otras ciudades con un poder adquisitivo más elevado al habitual

² Aviso de modificación

contrato. Surgió **Mietspiegel**³ que se excluyen las viviendas unifamiliares, adosadas y pareadas (Gigling, Max., 2017-2018, p.3-20).

8.2 París

No tienen en cuenta los contratos indefinidos, teniendo una duración inicial de tres años para las personas físicas y de seis años para personas jurídicas. Es obligatorio declarar el alojamiento turístico al ayuntamiento francés rellenando un formulario. Deben de aportar un número de registro. Para cualquier cambio de uso el propietario necesita autorización previa. En cuanto la reglamentación, necesita de una ficha técnica elaborada por la **DGE y la DHUP**⁴. Según la Ley nº2018-1021 de 23 de noviembre de 2018, se prohíbe al arrendador alquilar la vivienda por más de 120 días al año y debe de verificar la normativa de copropiedad así como los huéspedes deben de rellenar un formulario policial con sus datos personales (Ministère de l'économie des finances et de la relance).

8.3 Londres

La regulación de Londres ha dado un giro importante en los últimos años, adaptándose a las normas vigentes del siglo XXI. Se aprobó la ley de la **economía colaborativa** que permite alquilar la vivienda habitual para uso turístico sin tener que pedir permiso o licencia a las autoridades correspondientes. Tienen una serie de requisitos: permiso por parte del propietario para el inicio de la actividad, permiso de la empresa aseguradora (Hosteltur, 2015).

8.4 Roma

Según el artículo 109 (art.107 T.U.1926), para informar sobre **CIL**⁵ y **CILA**⁶ deberán de realizarlo a través de la plataforma **SUET**⁷, verificando por parte de las oficinas municipales lo que realizan en línea los ciudadanos. Los propietarios sólo pueden facilitar a las personas que dispongan de un carnet de identidad u otro documento específico que garantice su identidad a través de la norma vigente. Los huéspedes en un plazo de 24h correlativas a su llegada, deberán de presentar a la jefatura de policía los datos personales de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Decreto del Ministro del Interior. Deberán firmar las dos partes contratantes el formulario de declaración y demostrar su identidad.

(<https://www.comune.roma.it/web/it/servizi.page?tipo=onl>)

(<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/Default.aspx>)

³ Media de alquiler de precio o “ espejo de alquiler”

⁴ Departamento de Vivienda, Urbanismo y Paisajismo

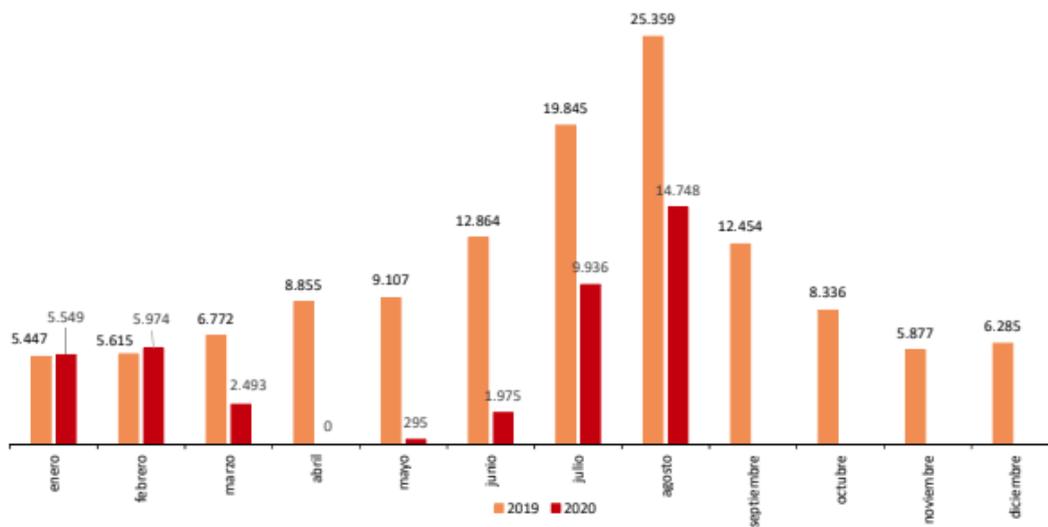
⁵ (Comunicación de inicio de obras)

⁶ (Inicio certificado de obras)

⁷ Es una plataforma de trámites en línea que ayuda a los ciudadanos a comunicar y solicitar intervenciones en edificios.

9.Anexos

Anexo 1. Pernoctaciones en alojamientos extrahoteleros mensuales. Comparativa 2019-2020 (Fuente: INE, 2019-2020).



En relación al punto tres sobre las pernoctaciones en España vemos que en enero y febrero el número de pernoctaciones están igualados mientras que a partir de marzo cuando se produjo la crisis sanitaria llamada Covid-19 vemos que hay una significativa diferencia entre el año 2019-2020. A partir de la segunda ola producida en septiembre vemos que no se ha producido prácticamente ningún viaje a España provocando una caída brutal de las pernoctaciones comparado con el año anterior.

Anexo 2. Viajeros, pernoctaciones, estancia media, capacidad, grado de ocupación y personal empleado de las provincias con mayor número de pernoctaciones

Provincias	Viajeros		Pernoctaciones			Capacidad		Grado de ocupación			Personal empleado
	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Estancia media	Plazas estimadas	Apartamentos estimados	Por plazas	Por apartamentos	Por apartamentos fin de semana	
Alicante\Alicant	66,988	26,752	443,847	229,261	7.18	78,703	16,153	27.56	36.31	37.44	1,646
Girona	58,131	26,292	349,770	191,894	6.42	38,149	8,034	45.67	58.01	60.60	831
Málaga	74,075	24,331	342,724	144,541	4.95	43,921	10,421	35.69	49.12	52.44	2,210
Palmas, Las	45,128	25,648	238,227	209,605	6.33	52,922	16,943	27.09	34.16	36.58	3,392
Castellón\Castelló	52,184	8,354	303,404	51,773	5.87	30,521	5,693	37.18	52.26	54.72	508
St Cruz de Tenerife	43,658	17,832	184,829	134,541	5.19	33,160	10,722	30.79	37.85	42.51	2,407
Tarragona	34,348	11,494	181,918	69,656	5.49	25,092	5,012	32.22	46.80	50.23	556
Valencia\València	27,076	7,032	198,214	41,573	7.03	23,807	4,861	32.47	49.87	52.80	519
Almería	27,006	1,512	128,598	6,515	4.74	12,852	2,971	33.81	49.91	52.85	472
Cádiz	20,805	1,108	107,239	5,685	5.15	7,056	1,784	51.33	67.44	70.19	474
Huelva	16,900	843	86,879	3,574	5.10	5,238	1,145	55.70	69.77	74.87	188
Huesca	11,403	450	64,178	2,448	5.62	4,553	1,018	46.95	61.27	59.32	294
Pontevedra	10,671	500	62,475	2,147	5.78	4,209	999	49.31	61.94	59.83	226
Barcelona	7,483	5,838	40,625	23,461	4.81	5,816	1,633	35.41	54.32	56.83	340
Granada	15,881	1,672	50,593	4,193	3.12	6,018	1,620	29.07	36.11	41.97	412
Costa Blanca	62,825	26,411	417,612	226,831	7.22	75,207	15,554	27.61	36.18	37.31	1,432
Costa Brava	52,267	26,292	324,826	191,894	6.58	36,784	7,761	45.22	57.43	59.72	681
Costa del Sol (Málaga)	67,856	21,537	317,238	131,227	5.02	40,638	9,610	35.50	48.42	51.34	2,052
Costa de Castellón	50,724	8,344	290,974	51,616	5.80	29,204	5,417	37.46	51.91	54.23	451
Tenerife	31,657	17,019	126,566	125,824	5.19	28,297	9,052	28.48	34.49	39.39	2,024
Costa Daurada	31,317	10,538	164,142	62,407	5.41	23,747	4,737	30.64	44.62	48.22	495
Gran Canaria	25,158	9,055	136,182	82,886	6.40	27,550	9,330	25.40	29.85	33.22	1,907
Ibiza-Formentera	23,556	15,057	100,863	100,871	5.22	15,759	5,145	40.77	48.50	48.61	1,390
Costa Valencia (Valencia)	17,003	1,441	160,308	14,392	9.47	18,263	3,620	30.85	46.69	48.55	237
Menorca	21,472	9,555	118,670	48,908	5.40	14,725	4,592	36.54	42.64	41.60	916

Fuente: INE, Agosto 2020.

Esta tabla hace referencia a agosto del 2020. Podemos ver que la zona con más turistas tanto residentes en España como en el extranjero ha sido Alicante en la Comunidad Valenciana, seguida de Cataluña, concretamente en Girona. También encontramos a Las Palmas de Gran Canaria, en las Islas Canarias y la Costa Blanca y Brava.

Siendo en número de pernoctaciones de media 7,18 en Alicante y de 6,42 pernoctaciones en Girona, en Las Palma de Gran Canaria con una media de 6,33, La Costa Blanca con una media de 7,22 y la Brava con 6,58 pernoctaciones de media.

10. Conclusiones y resultados

Se concluye que tanto la actividad turística como el alquiler turístico están en constante evolución gracias a la tecnología (TICs) que ha ido avanzando y a la vez adaptándose a estos dos conceptos que han causado un cambio radical en el modelo turístico provocando externalidades negativas como problemas en el acceso de viviendas, masificación o gentrificación, precios elevados, etc pero también han provocado externalidades positivas como la mejora de la economía, obtener ingresos a través de inmuebles aptos en alquiler turístico etc. Sin embargo, la vivienda turística de uso residencial enlaza el turismo con el planteamiento a través de los municipios. Así pues la zonificación de uso turístico liga el planteamiento municipal con el turismo de manera que define en qué zonas se puede ejercer aquella actividad turística y en que otras están completamente restringidas.

12. Referencia bibliográfica

Bibliografía imágenes y gráficos

Arquitectura-Rioja 3D. "Vivienda unifamiliar pareada | Arquitectura-Rioja3D | Flickr." *Flickr*. N.p. 26 Junio 2009. Web. 02 Des. 2020. <<https://m.flickr.com/photos/arquitectura-rioja3d/3663217188/in/photolist-mLzM Ek-6zGX2L-6zCQxr-6zGWR3-6zGWL5-6zCQov-cCLVDh-cCLVAb-cCLWSL>>

Azoz Navarra. "Vivienda unifamiliar aislada." N.p. Web. 15 Nov. 2020. <<http://www.plataforma-pep.org/estandar/ejemplos-ph/70>>

Díaz, Ana. "• Viviendas de alquiler turístico: principales fuentes de información España 2019 | Statista." *Statista*. N.p. 11 Julio 2019. Web. 04 Feb. 2021. <<https://es.statista.com/estadisticas/801617/fuentes-de-informacion-utilizadas-entre-los-turistas-para-encontrar-viviendas-de-alquiler-en-espana/>>

Fernández Sánchez, Luis. "Viviendas Adosadas Modernas | Ideas Arquitectos." *habitissimo.es*. N.p. 20 Mayo 2018. Web. 16 Nov. 2020. <<https://proyectos.habitissimo.es/proyecto/viviendas-adosadas-modernas>>

Gagews. "apartamento | gagews | Flickr." *Flickr*. N.p. 25 Sep. 2011. Web. 10 Diciembre.2020. <<https://m.flickr.com/photos/11120490@N04/6180570018/in/photolist-aqa393-gEGnm8-a7Zxxj-4oWFUx-ayERJA-qoie21-MHzU9G-9UYRC2-bQ39DH-Y32jP2-8tuUF3-8tuUDJ-8trTr8-4SdwyX-XZipuS-J1Jpj-5beJdn-8trTpR-75jmFR-V7WzG-V-A5bd-67ACQU-awGEjr-cmC5o-249Uboj-2gDTgAy-ii6bQ-2jnL1C8-2jnSPqz-fcDQbW-fcDQmo-fcpwVv-fcpwoP-fcDPPw-fcpw2P-fcpvQe-fcDPeo-rmnJyb-2eMC8xQ-fcpuaa-fcpvv4-fcDNWY-fcDNAA-fcDNMf-fcpuRP-fcDMV3-fcpuup-fcpu1n-fcpuG2-fcDMoQ>>

JIMENEZ CONCA, BELEN. "Vivienda Unifamiliar AC | Palma de Mallorca | homify." *homify.es*. N.p. Web. 13Nov.2020. <<https://www.homify.es/proyectos/455674/vivienda-unifamiliar-ac-palma-de-mallorca>>

Mena Roa, Mónica. "• Gráfico: ¿Cuál ha sido el impacto de la pandemia en Airbnb? | Statista." *Statista Infografías*. N.p. 09 Des. 2020. Web. 04 Feb. 2021. <<https://es.statista.com/grafico/23728/variacion-interanual-del-valor-bruto-de-las-reservas-de-airbnb/>>

Mora, Jaramillo. "Estudio | Jaramillo Mora Constructora | Flickr." *Flickr*. N.p. 01 Mar.2012. Web.11 Diciembre.2020. <<https://m.flickr.com/photos/jaramora/6798510570/in/photolist-bmL9ku-Qf2iYb-QbqPgs-QaWGsX-d9rDqU-Qf2nf1-ZFDT5A-QjssWs-encDqH-GpGb87-dJzeAF-PRQs7U-eSxDY-6boP8m-QcvcHn-PRQsmS-Q1KJsC-9ZWRfo-cj7feU-Q7e4iW-PEKo51-2k6GB7D-2k6Ge6Q-QjsvhE-PZHmkR-bqztf9-PB2p2y-dbjo5m-QjsuyW-7EWjk7-2k6xPs4-d8ZzMC-FLdJ8K-29oowtU-4TvjYW-2k6xPfk-Qjswc5-QftZhK-hDU6A1-aBQC7Z-angxU1-angxYf-angxPf-andJNp-8W2TPH-Q1KJeG-angxLU-PZHnPn-Q7DDrL-andJhk>>

Nieto, Sofía. "Pisos | Sofía Nieto | Flickr." *Flickr*. N.p. 26 Diciembre. 2013. Web. 12 Diciembre.2020.

<https://m.flickr.com/photos/sonisa6/15334183803/in/photolist-pn2GBn-4akC9L-4akEWS-7cR9s-4UbNmp-34Hjv-4agBWt-5JF9KY-9FBVZH-bpqaVL-bCk5LZ-4agABH-8pK2mw-HTCQWP-9ef3xD-ayJWUW-bpq7by-qC36jA-q7B9gM-8pK2nG-78knFH-ac8JH-9ei7zh-9Lb2fN-4D4eSu-byuTJo-3krw8F-2ZpF8c-4UbNjT-9ef3i4-bVHnF-bXeTbG-78kmyn-jpJjQ-2PXAE-5XK3dz-bpFAKj-3iqpkD-fWgqQ-3mBd9V-9inieT-4VYBJQ-4tXo9p-7CjAhF-6SwcfK-a1E2ay-mHv2D-5WugSB-XE3YD-4gCadA>

- Libros de imágenes y gráficos

Leonard J., Carson, L.. (1997). Una introducción al turismo. Madrid: Editorial Síntesis. (p. 166)

- Documentos y notas de prensa.

Encuestas de ocupación en alojamientos turísticos extrahoteleros. Agosto 2020. Datos provisionales. Anexo 1 .Consultado 17/3/2021

Encuestas de ocupación en alojamientos turísticos extrahoteleros. Agosto 2020. Datos provisionales. Anexo 2. Consultado 17/3/2021

Bibliografía del contenido

- Libros

Definición turismo: (1994, OMT) , obtenido de la asignatura de recursos territoriales en el año 2016-2017 (primer año Grado de Turismo) por Pere Antoni Salva Tomas.

Fluxá, J., (2015). El turismo como fenómeno objeto de regulación. En Manual de contratación turística(27-28). Barcelona: Atelier Libros Jurídicos.

Franch Fluxá, J. ,(2015) Editorial Atelier Libros Jurídicos, Barcelona, Manual de contratación turística, p. 27-28

Leonard J., Carson, L.. (1997). Una introducción al turismo. Madrid: Editorial Síntesis. (p. 157-166)

Zodio, F., de la Vega, S., Piñero, Á., Morales, G., Mas, R., Lois, R., González, J., Diccionario de urbanismo.Geografía urbana y ordenación del territorio. Madrid: Ed. Cátedra, 2013. (pp. 378-379)

- E-Book y revistas

Bauzá, F.. (2018). INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA VIVIENDA TURÍSTICA VACACIONAL*. Revista española de Derecho Administrativo 189, 313-346

Gigling, M.. (2017-2018). Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París. 09/03/2021, de observatori metropolità de l'habitatge de Barcelona Sitio web:
<http://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/20190219-Regulacion-alquileres-Berlin-Paris.pdf>

Vela, J. , 2009, Manual de Comunicación turística. Cataluña. Documenta Universitaria.<https://0-edu--library-com.llull.uib.es/epub-viewer/?idp=MzlxzdGVPYnlNdkUyZUNsN2lpZUITTzNlaFRPaGZuOS9UQkdSZ3cwTEtCOD0=&mode=view>

- Páginas web

BOE <https://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-10610-consolidado.pdf>
Consultado el 18/02/2021

Célere, V. , 2017.<https://www.viacelere.com/blog/tipos-viviendas-que-existen/>.
Consultado 17/12/2020

Consell Insular de Mallorca <https://pterritorial.conselldemallorca.cat/es/piat>
Consultado 11/02/2021

Gigling, M.. (2017-2018). Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París. 09/03/2021, de observatori metropolità de l'habitatge de Barcelona Sitio web:
<http://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/20190219-Regulacion-alquileres-Berlin-Paris.pdf>

Consell Insular de Mallorca <https://pterritorial.conselldemallorca.cat/es/piat>
Consultado 11/02/2021

Llopis, J. 2014
<https://notariallopis.es/blog/i/150/73/las-viviendas-unifamiliares-aisladas-son-o-no-son-legales> . Consultado 14/1/2021

Navarro, J. 2016 <https://www.definicionabc.com/derecho/vivienda-unifamiliar.php>.
Consultado 11/3/2021

<https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme> Consultado el 09/03/2021

<https://www.comune.roma.it/web/it/servizi.page?tipo=onl>
<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/Default.aspx> Consultado el 09/03/2021