

LA LIMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO A TRAVÉS DEL URBANISMO: DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN EN EL DERECHO ITALIANO

Adriana Antúnez Sánchez. Profesora Ayudante Doctora de Derecho Administrativo. Instituto de Investigaciones Jurídicas en Gobierno y Territorio (I-INGOT). Universidad de Málaga.

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN. II. RÉGIMEN COMPETENCIAL DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. III. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA: DELIMITACIÓN CONCEPTUAL Y RÉGIMEN JURÍDICO. IV. EL URBANISMO COMO COMPETENCIA PARA INTERVENIR EN LA LIMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. V. INCIDENCIAS EN LA CIUDAD DE MÁLAGA. VI. ALCANCE EN EL DERECHO COMPARADO: EL CASO DE ITALIA. VII. BIBLIOGRAFÍA.

Resumen

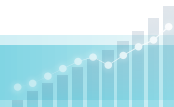
El auge de las viviendas de uso turístico ha generado un impacto significativo en el acceso a la vivienda en España, contribuyendo al aumento de precios y la reducción de la oferta de alquiler residencial. Este fenómeno, vinculado al turismo de masas ha provocado la expulsión de residentes hacia la periferia e intensificado los procesos de gentrificación. La ausencia de una regulación homogénea, derivada del reparto competencial entre administraciones, ha generado respuestas dispares y poco efectivas. Ante ello, los ayuntamientos han recurrido a la zonificación urbanística como técnica de control con la finalidad de mitigar los efectos negativos de esta actividad.

Palabras clave: vivienda de uso turístico, urbanismo, zonificación.

Abstract

The rise of tourist-use housing has significantly impacted access to housing in Spain, contributing to rising prices and a reduced supply of residential rentals. This phenomenon, linked to mass tourism, has driven residents towards the outskirts and intensified gentrification processes. The lack of uniform regulation, resulting from the distribution of powers among administrations, has led to inconsistent and ineffective responses. In response, municipalities have resorted to urban zoning as a control mechanism to mitigate the negative effects of this activity.

Keywords: tourist-use housing, urban planning, zoning.



I. Planteamiento de la cuestión

El fenómeno relativo a las viviendas de uso turístico está adquiriendo en los últimos años una dimensión sin igual que excede, incluso, de la escala propiamente nacional. La actualidad existente en España, marcada por la ausencia de una oferta asequible de vivienda debido al encarecimiento hiperbólico de los precios, junto con la disminución progresiva de inversión en vivienda pública¹, ha llevado a identificar este fenómeno como una de las causas que impiden o dificultan el acceso a la vivienda de gran parte de la población, ya sea por incidir en la disminución de la oferta real de vivienda de uso habitual como por contribuir al incremento de los precios en régimen de alquiler de larga duración. Pues, si bien es cierto que la oferta descontrolada de viviendas de uso turístico no ha sido detectada como la única causa del aumento de los precios de la vivienda y de la escasez de esta, sí que existen estudios que muestran cómo representa un factor determinante².

La crisis habitacional que experimenta nuestro país está provocando una huida hacia la periferia de los residentes, siendo expulsados de manera indirecta del centro de las ciudades y sus barrios colindantes, donde la proliferación de las viviendas de uso turístico es especialmente intensa. A esta realidad debemos incorporar cómo el aumento del índice demográfico a escala global, la proliferación de las líneas aéreas *lowcost*, la facilidad para reservar alojamientos a través de las plataformas digitales, así como la mejora del Estado del bienestar, han favorecido la popularización del turismo de masas u *overtourism*, cuyas consecuencias más extremas se están sufriendo en ciudades como Barcelona, Madrid y más recientemente, en Málaga.

No cabe duda, sin embargo, de que el análisis de esta problemática exige acudir a distintas causas que, de manera conjunta, han contribuido a intensificar los efectos que ocasiona el aumento de las viviendas dedicadas a este tipo de alquiler de uso turístico y que trascienden más allá de la propia carestía de vivienda. La gentrificación de las ciudades, la adaptación de los comercios a las nuevas necesidades turísticas, la pérdida de identidad de los barrios, así como los problemas de convivencia son algunos de los elementos que han contribuido a intensificar los efectos negativos de la oferta descontrolada de viviendas turísticas.

El contexto existente en España añade, además, una nota que dota a esta situación de especial complejidad y que reside en la distribución competencial de la materia entre los distintos niveles de gobierno existentes, unos en virtud del ejercicio de la competencia directa en materia de turismo y otros a través del ejercicio de otros títulos competenciales

¹ Como puede observarse del análisis de los datos recientemente publicados en el Boletín nº 51 del Observatorio de Vivienda y Suelo que analiza los resultados del tercer trimestre de 2024, en los últimos años se aprecia un descenso generalizado en la inversión pública en vivienda protegida.

² Puede consultarse al respecto: ARIAS SANZ, A., y QUAGLIERI, A., «Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona», en RUSSO, A. P., y RICHARDS, G. (Eds.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place*, New York: Channel View Publications, 2016, págs. 209-228; CÓCOLA GANT, A., *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población*; SCHÄFER, P., Y HIRSCH, J., «Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents?», *International Journal of Housing Markets and Analysis*, núm. 10, 2017, págs. 231-255; WACHSMUTH, D., KERRIGAN, D., CHANEY, D., Y SHILLOLO, A., *Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets*, Montréal, McGill University, School of Urban Planning, 2017, págs. 33-39.



que inciden de manera más o menos directa en la configuración de la actividad turística, como es el caso del urbanismo. La falta de un cuerpo legislativo uniforme provoca que, frente a idénticos problemas, se opte por diversas soluciones que, con mayor o menor acierto, no han conseguido paliar por el momento los efectos que sufren los ciudadanos ni satisfacer a la totalidad de los sujetos implicados³.

La constatación de esta situación ha llevado a los ayuntamientos de ciudades especialmente azotadas por la *turistificación* a limitar, a través de la técnica urbanística de la zonificación, las áreas en las que se permite el destino o uso turístico de las viviendas. El ejercicio de una competencia tan intersectorial como el urbanismo, es hoy uno de los principales títulos competenciales invocados por las administraciones locales para incidir en la regulación de este fenómeno, especialmente desde el momento en el que muchas de ellas han sido habilitadas expresamente por las respectivas comunidades autónomas para limitar vía planeamiento urbanístico la zonificación de estos usos en base al interés general.

II. Régimen competencial de las viviendas de uso turístico

Para comprender las dificultades existentes en torno a la regulación de las viviendas de uso turístico es necesario señalar, como punto de partida, la configuración multinivel que adopta la competencia en materia de turismo que, debido a su carácter transversal, abarca una multitud de niveles de gobierno implicados, así como un conjunto de sectores del ordenamiento que regulan los aspectos que configuran la totalidad de su régimen jurídico.

Sin que la pretensión de estas líneas sea la determinación pormenorizada de todas las competencias que afectan o inciden en la configuración del régimen jurídico de las viviendas turísticas, creemos necesario realizar una somera aproximación a la distribución competencial de los distintos niveles de gobierno implicados.

Así, el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea incluye al turismo dentro del grupo de competencias sobre las cuales ejercita una función de coordinación y de apoyo a los distintos Estados miembros, aunque no debemos olvidar que la Unión cuenta con otros títulos competenciales que le han permitido incidir decisivamente en aspectos relacionados con la prestación de la actividad de alojamiento turístico aludiendo, entre otros, a principios básicos de la Unión Europea, como la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios. A nivel estatal y dado que el artículo 149 de la Constitución Española no hace expresa mención a la competencia en materia de turismo, la realidad es que la misma ha sido asumida por la totalidad de las diecisiete comunidades autónomas en sus respectivos Estatutos de Autonomía, lo que les ha permitido aprobar su propio régimen jurídico en materia de turismo, así como diversa normativa específica reguladora de las viviendas de uso turístico (en adelante, VUTs).

³ Sobre este asunto distintos autores han destacado la variedad de medidas implementadas en distintas ciudades europeas que, sin embargo, no parecen haber dado lugar a una solución definitiva, *vid.* AGUILERA, T., ARTIOLI, F., COLOMB. C., «Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan», *Environment and Planning A*, núm. 53 (7) 2021, págs.1689-1712.



No obstante, ello no puede llevarnos a afirmar la inexistencia de títulos competenciales que permitan al Estado incidir, aún de forma indirecta, en aspectos que configuren el marco jurídico de las VUTs. Tanto es así que, a mero título de ejemplo, el Estado cuenta con competencia exclusiva en materia de legislación civil –con las repercusiones que ello conlleva en materia contractual– así como con competencias para establecer la configuración básica de las actividades de carácter económico, en virtud de las competencias exclusivas en legislación mercantil y sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

La distribución competencial no se acaba aquí, pues los municipios cuentan con importantes competencias que afectan a esta actividad. Así, con carácter más directo y de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 h) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local los municipios tienen reconocida la competencia para informar y promocionar la actividad turística de interés y ámbito local. Con carácter más indirecto y en el ejercicio de diversas potestades administrativas, los municipios también se encuentran habilitados para aprobar ordenanzas dirigidas a regular la exigencia de títulos previos necesarios para la iniciación de la actividad, así como recurrir al establecimiento de limitaciones de uso en ciertas zonas de la ciudad, de conformidad con lo recogido en los respectivos instrumentos de planificación urbanística.

III. Las VUT en la Comunidad Autónoma de Andalucía: breves apuntes sobre su delimitación conceptual y régimen jurídico

Como ya apuntábamos, la competencia en materia de turismo ha sido asumida por las Comunidades Autónomas en sus respectivos Estatutos de Autonomía. De este modo, en el caso de Andalucía, el marco jurídico aplicable se encuentra conformado por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en cuyo artículo 71 reconoce, en lo que aquí interesa, la competencia exclusiva para la ordenación y la planificación del sector turístico, la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos así como la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y prestadores de servicios turísticos.

Dicha previsión estatutaria ha sido desarrollada por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (en adelante, LTA). Esta Ley dedica la sección primera del capítulo tercero a la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico y, si bien no encontramos referencia expresa en esta norma a la modalidad de vivienda de uso turístico como una tipología de establecimiento de alojamiento turístico, lo cierto es que en virtud de la remisión reglamentaria que realiza el artículo 40.1 e) de la LTA, se han aprobado sucesivos cuerpos reglamentarios dirigidos a regular, en cierto modo, este tipo de alojamientos. De este modo, el régimen jurídico establecido por la LTA se complementa con el establecido en el Decreto 29/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos reformado recientemente, por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



Fruto de esta nueva regulación, se ha procedido sin mayor trascendencia práctica a actualizar la denominación que hasta el momento ostentaban este tipo de viviendas, pasando de ser consideradas viviendas con fines turísticos a viviendas de uso turístico. Los cambios introducidos en el Decreto 29/2016 tienen como consecuencia la consideración de las viviendas de uso turístico como una modalidad de prestación de servicio de alojamiento turístico y las define en su artículo 3.1 como *“aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos”*. Además, en la precisión de su conceptualización incorpora una cuestión de ámbito temporal, exigiendo que el servicio turístico debe prestarse durante todo el año o durante períodos concretos dentro del mismo año.

El incumplimiento de estas consideraciones por la comercialización fuera de los periodos temporales recogidos en la declaración responsable conlleva su consideración como actividad clandestina, lo que además de dar lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, se encuentra tipificado como infracción grave. Dicha declaración responsable deberá ser presentada por toda persona física o jurídica que sea cesionaria de la administración y gestión de una o más viviendas de uso turístico con independencia del título habilitante para ello, a las que la normativa les atribuye la consideración de explotador del servicio. Para tener esta consideración, será también necesario que la administración y gestión del alojamiento incluya los principales servicios inherentes al hospedaje y, en particular, que se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación. Junto a lo anterior, se establece la obligación de que la vivienda se comercialice o publicite en canales de oferta turística, tales como agencias de viaje, empresas mediadoras u organizadoras de servicios turísticos o cualquier canal en el que sea posible realizar la reserva del alojamiento.

IV. Algunas técnicas urbanísticas para intervenir en la limitación de las VUTs

El urbanismo se ha identificado tradicionalmente como una política de ordenación de la ciudad mediante la cual se viene a determinar el cómo, el cuándo y dónde deben surgir o desarrollarse los asentamientos urbanos y a cuyo servicio se disponen las técnicas e instrumentos urbanísticos precisos para lograr tal objetivo⁴.

El ejercicio de la actividad urbanística como política pública debe velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, pero además de lo anterior, el ejercicio de esta función pública deberá promover en la medida de lo posible, el acceso de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, a través de la regulación de la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, vinculando la comunidad a la participación en las plusvalías que genere la acción urbanística. La Constitución utiliza en todo caso el término *utilización del suelo*, en la medida en la que se asegure la mejora

⁴ STC 143/2017, de 14 de diciembre de 2017.



en la calidad de vida, pero sin que ello suponga una merma del medio ambiente, aspectos que hoy se plasman en el principio de desarrollo sostenible, ya presente si bien no directamente en los principios rectores de la Constitución Española de 1978 y consagrado hoy con carácter básico en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por lo tanto, la ejecución de las políticas de ordenación y desarrollo de la ciudad por parte de los poderes públicos exige la regulación de la utilización del suelo para, por un lado, proteger y mejorar la calidad de vida y, por otro, hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda. De este modo, el contenido de la competencia urbanística se conforma por concretas potestades, tales como el planeamiento, la gestión o la ejecución de los instrumentos planificadores, así como la intervención administrativa de las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas; a lo que ha de añadirse la determinación, en lo pertinente, del régimen jurídico del suelo en tanto que soporte la actividad transformadora que implica la urbanización y la edificación.

Habida cuenta de estas previsiones, procede cuestionarse si el urbanismo dispone de técnicas que legitimen la intervención en la limitación de las VUTs. La respuesta no puede ser más que afirmativa, en tanto se aprecia una tendencia hacia el empleo de técnicas urbanísticas en distintos municipios españoles que atraviesan una situación de especial crecimiento de este tipo de alojamientos⁵.

En el caso de Andalucía, se ha admitido expresamente esta posibilidad al partir de la consideración de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de las ordenanzas municipales como medios idóneos para introducir, en caso de que fuera necesario, el correspondiente régimen de usos, estableciendo aquellos que guarden una relación de compatibilidad o complementariedad con las viviendas de uso turístico o, incluso, como instrumento para introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las intrínsecas a la ordenación turística, debiendo todo lo anterior realizarse de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica.

Entre las medidas que el ejecutivo andaluz propone para paliar la situación y dado que este fenómeno no afecta por igual a todos los territorios, se dota de especial protagonismo al empleo de técnicas urbanísticas por parte de los municipios. Como es sabido, a pesar de que el urbanismo se configura como una competencia exclusiva de las comunidades

⁵ Barcelona, San Sebastián, Madrid, Sevilla o Málaga son solo algunos ejemplos de ciudades especialmente afectadas por la situación.



autónomas, gran parte del ejercicio de las competencias urbanísticas corresponde a las entidades locales⁶.

La mayor manifestación de esta competencia se plasma a través del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico, en la medida en que los municipios elaboran sus propios instrumentos de planeamiento aplicando técnicas que, además de incidir en la configuración del derecho de propiedad del suelo, configuran los usos o destinos urbanísticos que se admiten en partes concretas de la ciudad. Por ello, estas técnicas, conformadas por la clasificación y la calificación del suelo (también denominada zonificación⁷), configuran el estatuto jurídico de la propiedad del suelo, determinando los deberes y derechos de los propietarios en lo que respecta a las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo.

Así, la clasificación del suelo determina la división de todo el suelo de un término municipal con la finalidad de determinar el régimen jurídico aplicable a cada propiedad urbanística. La división del suelo municipal llevada a cabo por el planificador municipal debe realizarse necesariamente de acuerdo con la tipología clasificatoria establecida por el legislador de la Administración autonómica que, a su vez, deberá encuadrarse en las llamadas situaciones básicas del suelo reguladas en la legislación estatal, con la finalidad de asegurar una igualdad objetiva en el ejercicio del derecho de propiedad. La clasificación del suelo deberá atender a criterios tales como su situación urbanística real, así como su aptitud para ser objeto de transformación urbanística.

Por su parte, la técnica de la zonificación consiste en destinar determinados usos del suelo (también denominados destinos urbanísticos) a zonas concretas de la ciudad, condicionando, de este modo, el destino y el valor de cada propiedad inmobiliaria⁸. La existencia de unos u otros destinos urbanísticos dependerá de la decisión del planificador, que cuenta con discrecionalidad tanto para crear todas las tipologías de uso que considere necesarias, como para establecer el grado de compatibilidad entre ellas. Esta es la razón por la cual la zonificación se erige como una herramienta idónea para limitar o incluso prohibir destinar la vivienda a un uso turístico en zonas determinadas de la ciudad especialmente

⁶ Al igual que ocurre con la competencia en materia turística, el Tribunal Constitucional ha recordado, en la controvertida Sentencia 61/1997, de 20 de octubre que la competencia para definir el contenido de las políticas en materia urbanística, debido al carácter ampliamente multidisciplinar de esta materia, no reside únicamente en el ámbito competencial de las Comunidades Autónomas, subrayando que “el orden constitucional de distribución de competencias ha diseccionado ciertamente la concepción amplia del urbanismo que descansaba en la legislación anterior a la Constitución de 1978, pues no es posible desconocer, como se ha dicho, que junto a la atribución de la competencia urbanística a las Comunidades Autónomas, el artículo 149.1 CE reconoce al Estado la competencia, también exclusiva, sobre las condiciones básicas de ejercicio de los derechos constitucionales o la legislación sobre expropiación forzosa, o el sistema de responsabilidad o el procedimiento administrativo común, por citar algunos de los instrumentos de los que el urbanismo, con esa u otra nomenclatura, suele hacer uso”.

⁷ En este sentido, es preciso subrayar que cierto sector de la doctrina no es partidario de identificar ambos conceptos como sinónimos. En consecuencia, tal y como expone De Guerrero Manso, “la zonificación se caracteriza por la distribución de la ciudad en áreas homogéneas y la atribución a cada una de ellas de un determinado uso. Sin embargo, la técnica de la calificación también regula las actividades que pueden desarrollarse en el suelo”. DE GUERRERO MANSO, C., *La zonificación de la ciudad: Concepto, Dinámica y Efectos*, Thomson Reuters Aranzadi, 2012, pág. 44.

⁸ Vid. ARANA GARCÍA, E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm. 10, 2018, pág. 9.



saturadas, donde el acceso a la vivienda y la existencia de unos niveles adecuados de convivencia estén especialmente afectados.

Así, cada vez es más frecuente que los municipios recurran a la zonificación como medida dirigida a limitar las zonas donde puede destinarse la vivienda a un uso turístico⁹. Ello, precisamente, porque parece haberse superado el debate sobre si la zonificación supone un impedimento a la efectividad de un principio básico de la Unión Europea, como es la libertad en la prestación de los servicios, en tanto supone una restricción al desarrollo de una actividad de carácter económico¹⁰. En este sentido, la limitación o restricción absoluta de las viviendas de uso turístico a través de la zonificación sería conforme al Derecho europeo siempre y cuando la medida pueda motivarse en una razón imperiosa de interés general¹¹ algo que, como hemos visto, ya ha recogido el legislador andaluz de forma expresa.

Esta medida, sin embargo, tiene una finalidad que trasciende de la mera determinación de zonas para la atribución de un uso o destino urbanístico, pues como hemos señalado con anterioridad, el empleo de esta técnica también permite establecer la compatibilidad de distintos usos, en vistas a otorgar mayor flexibilidad al planeamiento y evitar la rigidez funcional de ciertas áreas de la ciudad o incluso la incompatibilidad radical entre los mismos¹². Ello se consigue a través del establecimiento de usos complementarios o incompatibles entre sí. Así, como se ha reflejado por la doctrina¹³, la mayoría de las viviendas de uso turístico suelen instalarse en zonas donde se establece el uso principal como residencial, algo que plantea problemas en tanto la vivienda de uso turístico puede ser identificada como un uso terciario¹⁴. La incompatibilidad entre ambos usos -el residencial y el terciario-

⁹ Puede observarse esta tendencia de la lectura de HERNANDO RYDINGS, M., «Zonificación urbanística y viviendas de uso turístico en Madrid», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm 18, 2022, págs. 100-118.

¹⁰ Sobre el desarrollo jurisprudencial que ha experimentado este asunto vid. MORENO LINDE, M., «El alquiler de alojamientos de corta duración: breve análisis de su régimen jurídico y de sus problemas desde el Derecho de la Unión Europea y español», *Istituzioni del Federalismo*, n. 2/2024, 2024, págs. 12-17.

¹¹ En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sentencias de 8 junio 2023. TJCE 2023\97 y 208/2024 de 7 febrero. JUR 2024\65018, entre otras) ha establecido que situaciones como la limitación de actividades económicas en aras de impedir la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, así como aquellas medidas dirigidas a garantizar una oferta suficiente de viviendas para colectivos con especiales dificultades de acceso a la misma o, incluso, la protección del entorno urbano, se encuentran amparadas dentro del concepto de razón imperiosa de interés general. Del mismo modo, conviene subrayar que la propia Sala Tercera del Tribunal Supremo ha reconocido recientemente que la limitación de las VUTs amparada en razones urbanísticas y medio ambientales debe ser interpretada como una razón imperiosa de interés general expresamente amparada por el Derecho de la UE (Sentencia del Tribunal Supremo 75/2021, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, de 26 de enero).

¹² Vid. *op. cit.* ARANA GARCÍA, E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico...», p. 10.

¹³ *Ibidem*, p. 12.

¹⁴ El criterio determinante para diferenciar ambos usos reside en la temporalidad que afecta al uso que se le otorgue a la vivienda. Así lo ha reflejado la STSJM de 17 de abril de 2013, al identificar el uso residencial con uso caracterizado por la estabilidad y permanencia, mientras que el uso turístico se caracteriza por la transitoriedad y ocasionalidad, lo que justifica su encuadre como uso terciario.



ha sido la respuesta municipal mayoritaria¹⁵, desplazando la instalación de las VUTs a zonas donde se establecen usos dirigidos a la prestación de servicios.

La zonificación se ha venido implantando, por lo general, a través de la figura del plan especial¹⁶, de una modificación del plan general de ordenación urbanística¹⁷ o directamente mediante resolución administrativa¹⁸ u ordenanza de contenido urbanístico¹⁹, sirviendo en este último caso como instrumento normativo de concreción de los usos previstos en el plan general.

V. Incidencias en la ciudad de Málaga

Con carácter especialmente novedoso, el Ayuntamiento de Málaga ha emprendido la tarea de limitar la implantación de las VUTs en ciertas zonas de la ciudad a través de la modificación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la ciudad.

La modificación ha conllevado añadir una nueva disposición adicional tercera que tiene por objeto regular los criterios que deben regir para valorar la limitación de las VUTs en zonas identificadas de la ciudad como saturadas. La nueva regulación prevista para el PGOU establece una división del término municipal de Málaga en distintas zonas en función del porcentaje de VUTs ya registradas en el Registro de Turismo de Andalucía y de la presión turística residencial, como elementos a considerar a la hora de determinar la necesidad de limitar la existencia de nuevas viviendas destinadas al uso turístico. De este modo, la mencionada disposición adicional tercera del PGOU crea las siguientes zonas:

- Zona 1 / Zona de decrecimiento: se obtiene a partir de la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUTs registradas superior al 8% del total de viviendas residenciales familiares disponibles en cada uno de ellos, esto es, una presión turística residencial registrada obtenida como proporción de las viviendas registradas sobre las viviendas familiares disponibles en el barrio superior al 8%. La principal característica de esta zona consiste en la prohibición de nuevas inscripciones de VUTs, en tanto la proporción de viviendas registradas sobre las viviendas familiares disponibles no decaiga de dicho porcentaje. La Zona de decrecimiento la componen un total de 43 barrios.
- Zona 2 / Zona de crecimiento acotado: zona obtenida por la agregación de barrios caracterizados por una tasa de inscripción de VUTs registradas igual o superior al 4,53% (media municipal) y no superior al 8% del total viviendas familiares disponi-

¹⁵ Como refleja Hernando Rydings, se han adoptado iniciativas similares de ámbito local en las Islas Baleares, Barcelona, Madrid o San Sebastián. La autora señala que, en el caso de Madrid, se ha limitado la implantación de las VUTs en la zona centro a través de la figura del Plan Especial. Vid. HERNANDO RYDINGS, M., «La regulación de las viviendas de uso turístico a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico: la zonificación de las viviendas de uso turístico», en ROMAN MÁRQUEZ, A. (Dir.), *Viviendas de uso turístico. Análisis de la situación actual y propuestas para la mejora de su marco regulatorio*, Fundación Democracia y Gobierno Local, 2024, p. 172.

¹⁶ Así lo refleja Hernando Rydings en el caso de Madrid o Barcelona. *Ibidem*, págs. 6-24.

¹⁷ Un ejemplo de ello lo encontramos en la ciudad de Málaga.

¹⁸ Este es el camino emprendido recientemente en la ciudad de Sevilla.

¹⁹ En este grupo entran las ciudades de San Sebastián y Bilbao, Vid. *op. cit.* HERNANDO RYDINGS, M., «La regulación de las viviendas de uso turístico...», p. 191.



bles. En esta zona sólo se permitirán inscripciones de VUTs hasta alcanzar una tasa de inscripción del 8%. La Zona de crecimiento acotado la componen un total de 32 barrios.

- Zona 3 / Zona de crecimiento: zona obtenida por la agregación de barrios con una tasa de inscripción de viviendas registradas inferior al 4,53% del total de viviendas familiares disponibles. Los barrios incluidos en esta categoría se identifican como zonas óptimas de crecimiento para la implantación de las futuras VUTs. La zona de crecimiento la componen los 296 barrios restantes, hasta los 316 barrios municipales que disponen de más de 10 viviendas familiares catastradas.
- El resto de los barrios municipales no se consideran barrios residenciales y, por lo tanto, quedan excluidos de la posibilidad de delimitación de la implantación del uso turístico mediante la tipología de VUT.

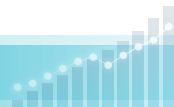
Los barrios que se encuentran afectados por la limitación de nuevas VUTs ascienden a 400, afectando a la práctica totalidad de los distritos en los que se divide la ciudad. La prohibición se aplicará de manera cautelar durante un año, prorrogable por hasta cuatro años, mientras se completa la tramitación definitiva de la modificación del PGOU. No obstante, aunque el Ayuntamiento tiene reconocida la potestad para aplicar esta medida con carácter provisional, su efectiva implantación requiere la intervención de la Junta de Andalucía, pues como ya hemos advertido, ostenta la competencia para tramitar las nuevas inscripciones de estas viviendas en el registro andaluz.

Por otro lado, se mantiene como restricción genérica a todo el territorio de la ciudad la necesidad de que, con efectos retroactivos a partir del 22 de febrero²⁰, todas las VUTs cuenten con acceso y suministros independientes al edificio en el que se encuentren, en tanto se parte de la consideración del destino de las VUTs, como uso terciario dentro de la categoría de hospedaje, al que el PGOU de Málaga identifica como un uso turístico²¹.

Si bien lo controvertido de esta medida, recogida en la Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico del Ayuntamiento de Málaga, no es tanto su contenido como el instrumento elegido para ello. En este sentido, debemos subrayar que las instrucciones no solo carecen de carácter normativo, sino que, además, no despliegan efectos externos para los ciudadanos, pues como su nombre indica, se trata de “instrucciones” emitidas por el órgano administrativo en el ejercicio de su potestad de

²⁰ La implantación de esta medida con carácter retroactivo merece una serie de consideraciones. En primer lugar, respecto a la determinación de esa fecha como punto de referencia para la exigencia de ciertos requisitos a las nuevas VUTs. La razón radica en que el Ayuntamiento de Málaga considera que de conformidad con el Decreto 31, 2024, de 22 de enero y desde el momento de su entrada en vigor en fecha 22 de febrero, se encuentra habilitado para establecer limitaciones a la implantación de nuevas VUTs. En segundo lugar, respecto a su aplicación con carácter retroactivo lo que, sin lugar a dudas, genera especial controversia dada sus implicaciones negativas en la esfera jurídica de algunos ciudadanos.

²¹ A pesar de ello, se constata como siguen existiendo nuevas inscripciones de VUTs en el registro autonómico que carecen de los requisitos establecidos por el plan municipal o que directamente se encuadran en zonas donde se restringe o prohíbe el uso turístico. Ello reside en el sometimiento, con carácter general de esta actividad a declaración responsable, lo que implica que el control de legalidad se realiza ex post, surtiendo efectos en tanto no se produzca la cancelación de la inscripción en el registro una vez constatado el incumplimiento de las previsiones exigidas.



autoorganización sobre órganos jerárquicamente inferiores, lo que exige que su aplicación se reserve al ámbito interno y doméstico de la propia administración y las diferencia, a su vez, de los propios reglamentos y resoluciones administrativas. Más allá de las implicaciones que el empleo de este instrumento interno tiene para las garantías de los ciudadanos, se pone de manifiesto el mal empleo de la técnica normativa, pues tras la denominación de instrucciones encontramos verdaderas normas jurídicas que no han superado los trámites legalmente establecidos ni formalmente pueden ser objeto de los mismos medios de impugnación que el resto de las decisiones que despliegan efectos erga omnes²². El uso de estos instrumentos domésticos con una finalidad alejada a la que le es propia no impide, sin embargo, aludir a su verdadera naturaleza con la finalidad de invocar las garantías jurídicas que aseguren su impugnabilidad²³.

VI. Alcance en el derecho comparado: el caso de Italia

Según los datos proporcionados por la Oficina Europea de Estadística -Eurostat- en el verano de 2022 se han realizado en Italia más de 64 millones de reservas a través de las principales plataformas que gestionan este sector. Los anuncios de viviendas ofertados en las plataformas turísticas han pasado de 20.000 en 2011 a 700.000 en 2022. En Roma hay más de 25.000 apartamentos destinados a viviendas turísticas, gestionados por un número reducido de propietarios; en Venecia existen más de 503.000 habitaciones ofertadas por plataformas de viviendas turísticas; en Milán con un número que alcanza los 19.000, resulta prácticamente imposible alquilar un apartamento por menos de 2.000 euros al mes.

En Italia, la carestía de vivienda es hoy un asunto de relevancia nacional que ha provocado la unión en un frente común de los alcaldes de las ciudades con mayor población y nivel de tensión turística²⁴, con el objetivo de solicitar al Gobierno central la intervención legislativa a través de una ley única que permita poner coto a un problema que se expande por las ciudades italianas de manera incontrolable.

²² Sobre la superación de los límites previstos para el uso de las circulares e instrucciones y la alteración que ello provoca en los aspectos formales de la potestad reglamentaria, vid. ÁLVAREZ GONZÁLEZ, E. M., *La función normativa y la técnica legislativa en España. Una nueva herramienta: la inteligencia artificial*, Tirant lo Blanch, 2022, págs. 85-95.

²³ La Sentencia de la Sala tercera del Tribunal Supremo del 29 de abril de 2021 (rec. 7190/2019) establece respecto a la verdadera naturaleza de las instrucciones: «Lo decisivo, por tanto, no es *nomen iuris*. Tanto da como se llame (instrucción o circular) lo relevante es su contenido. La teoría está clara, tal como se desprende de la consolidada doctrina jurisprudencial, las dificultades para decantarse por una u otra opción surgen en la práctica, de suerte que la solución vendrá dada en función del concreto contenido de la “instrucción”».

²⁴ Los alcaldes de las ciudades de Venecia, Bolonia, Florencia, Milán y Nápoles han exigido encarecidamente al Gobierno la necesidad de una regulación a nivel nacional.



Si bien algunas regiones han procedido a establecer requisitos de naturaleza administrativa sobre la base de su competencia exclusiva en materia turística²⁵, esta competencia entraría en conflicto con el respeto a la propiedad privada si lo que se pretende es precisamente limitar o regular el mercado de la vivienda turística. Y en este sentido, las regiones no se encuentran legitimadas para llevar a cabo tal empresa, pues tanto la facultad para limitar la libertad de los propietarios a la hora de suscribir contratos de alquiler – que se encuadra dentro de la competencia exclusiva estatal sobre legislación civil- como la restricción de acceso al mercado de los alquileres turísticos -competencia estatal exclusiva sobre defensa de la competencia- o la protección de los centros históricos y de los principales monumentos que presentan un problema de aforo in crescendo que pone en peligro su conservación – de nuevo, competencia exclusiva del Estado- quedan fuera de su ámbito de intervención. En este orden de acontecimientos, el Gobierno estatal está recibiendo numerosas peticiones provenientes de distintos niveles de gobierno con la intención de que desde una escucha activa de los principales actores y representantes políticos, se llegue a un texto común que suavice las consecuencias negativas de la turistificación.

Así, los municipios han solicitado la promulgación de un cuerpo legislativo estatal que les dote de mayor autonomía para intervenir en la cuestión, así como de instrumentos flexibles que permitan adaptar el marco legal a las particularidades existentes en cada territorio y regular el mercado de alquileres turísticos a través de las licencias administrativas.

En la actualidad existen dos grandes medidas sobre la mesa. La más reciente de ellas, es la Ley aprobada por el Ministerio del Turismo sobre la regulación de los alquileres turísticos, cuyo contenido ha sido tildado de insuficientes, provocando la decepción de los principales actores que solicitaban un giro rotundo. Entre ellas, se contempla la posibilidad de establecer un límite mínimo de dos noches a las pernoctaciones en las ciudades metropolitanas²⁶ por lo que, para estancias inferiores a este límite, los turistas deberán acudir a otro tipo de servicio de alojamiento. Esta medida que aparentemente pretende beneficiar al sector hotelero se ha recibido como una solución incapaz de solventar la problemática, pues el número de turistas que reservan una estancia de una noche representa un porcentaje mínimo, en comparación con el total de reservas realizadas. A ello, se une otra de las medidas estrella que recoge la ley estatal, que radica en la creación de un código

²⁵ Desde la perspectiva estatal se ha extendido la idea, recientemente rechazada por el Tribunal Constitucional, de que las viviendas turísticas deben ser analizadas desde la óptica contractual, es decir, vistas como una tipología del contrato de alquiler, siendo así que el Estado se erigiría como el único competente para regular una materia que entra de lleno en su ámbito de competencia al tratarse de legislación civil. Así, el Tribunal Constitucional ha desestimado los recursos de inconstitucionalidad presentados por el Estado contra las leyes turísticas de las Regiones de la Lombardía y la Toscana, estableciendo que no cabe aceptar la interpretación restrictiva del recurrente por la cual la regulación de los alquileres turísticos corresponde exclusivamente a la legislación estatal a la que realmente solo se reservan en el ejercicio de ese título competencial, la regulación de los aspectos relativos a la actividad contractual (Sentencias n. 84/2019 y n.28/2020).

²⁶ Las ciudades metropolitanas son una tipología de entes administrativos previstos en el artículo 114 de la Constitución Italiana, a las que se les dota de un conjunto de competencias propias de las Provincias. En la actualidad, se han constituido catorce ciudades metropolitanas (Roma capital, Milán, Nápoles, Turín, Palermo, Bari, Catania, Florencia, Bolonia, Génova, Venecia, Mesina, Regio de Calabria y Cagliari).



identificativo nacional -como ya ocurre en Francia²⁷, Reino Unido²⁸ o Grecia²⁹- hasta el momento emitido por las distintas Regiones -lo que supone la existencia de 20 códigos regionales que además no resultan interoperables entre sí- con la finalidad de vincular un código alfanumérico a cada vivienda turística, controlando el número real de viviendas ofertadas y sirviendo como un instrumento para evitar la evasión fiscal. Esta medida contempla, del mismo modo que ocurre en la actualidad con los códigos emitidos por las distintas regiones, la obligación de comunicar al municipio correspondiente el inicio de la actividad y de mostrar tal código identificativo en cualquier plataforma donde se oferte la vivienda turística³⁰.

Paralelamente, otra iniciativa legislativa³¹ promovida por una plataforma nacida en Venecia y conformada por técnicos, juristas, urbanistas, sociedad civil y asesores municipales, denominada *Alta Tensione Abitativa*, parece cumplir de manera más efectiva con las exigencias de los alcaldes italianos. Por su indudable interés, procede realizar distintos comentarios al respecto: en primer lugar, la propuesta contempla que la ley estatal faculte a los municipios para proceder a la limitación del número de viviendas turísticas, a través del sometimiento de la actividad a licencia³². Esta medida de policía administrativa se aplicaría también a los propietarios que venían desarrollando la actividad con anterioridad, pues la limitación *ex novo* no solventaría el problema ya existente. Además, la propuesta incluye la posibilidad de establecer un límite tanto a la vigencia de la licencia -plazo máximo de 5 años- como al número de licencias que puede ostentar cada propietario permitiendo, de este modo, una circulación entre los candidatos potenciales que pueden desarrollar la actividad³³. El reconocimiento legal de esta competencia municipal debe alcanzar tal nivel

²⁷ En Francia existe la obligación de registrar toda vivienda que se oferte en plataformas turísticas, debiendo comunicar a la autoridad municipal el número de días en los que la vivienda ha permanecido alquilada. Respecto a las limitaciones temporales, se aprecian diferencias en función del carácter de primera o segunda residencia de la vivienda, siendo así que en caso de tratarse de la vivienda habitual se establece una duración máxima de 120 días al año.

²⁸ Conviene matizar que la situación actual en Reino Unido varía de un país a otro. Así en Irlanda del Norte, es necesario obtener una autorización para poder ofertar alojamientos turísticos, si bien no existe ningún tipo de previsión legal para restringir la actividad en aspectos como el número máximo de noches. Escocia ha implantado en el año 2022 un régimen de licencias para ofertar cualquier alquiler turístico de corta temporada, además, las autoridades escocesas pueden restringir los alojamientos turísticos en determinados edificios o zonas de la ciudad. Gales no ha desarrollado ningún tipo de regulación al respecto y, en lo que respecta a Inglaterra, solo la ciudad de Londres tiene reconocida facultades para limitar o restringir los alquileres de alojamiento turístico.

²⁹ Grecia ha establecido recientemente la obligación de registrar todas las viviendas de uso turístico, debiendo mostrar el código identificativo nacional que proporciona el registro en cualquier plataforma en la que se oferte la vivienda. Los límites temporales oscilan desde los 90 días como regla general, a los 60 días en aquellas islas de menor población.

³⁰ Vid. TUMMINELLI, D., "Le "locazioni brevi" e il (mancato) ruolo svolto da Regioni ed enti locali nella materia del "governo del territorio", *Istituzioni del Federalismo*, n. 1/2023, 2023, p. 22.

³¹ Esta iniciativa legislativa popular pretende suplir el vacío legislativo existente en la actualidad a través de una ley de carácter nacional que brinde a los municipios una herramienta concreta para limitar la difusión incontrolada de arrendamientos a corto plazo, con el fin de salvaguardar la residencia de las ciudades italianas.

³² Los promotores de esta iniciativa han desechado acudir a otras formas de limitación indirecta como el uso de instrumentos de naturaleza urbanística, al considerar que estos no permiten establecer un límite máximo a los alquileres turísticos ni tampoco posibilitan que la limitación se aplique a los propietarios que ya venían desarrollando esa actividad con anterioridad.

³³ En ambos supuestos, de conformidad con los artículos 11 y 12 de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, el establecimiento de este tipo de limitaciones se debe justificar en una razón imperiosa de interés general.



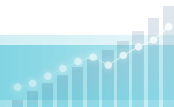
que permita a los ayuntamientos la identificación concreta de los espacios donde resulte justificado establecer limitaciones, ya sea por el alcance del número máximo de viviendas turísticas permitidas en las distintas zonas del municipio, como por una carencia significativa de oferta de vivienda para los residentes, en zonas como los centros históricos de las ciudades³⁴. A pesar de lo interior, no existiría impedimento para exonerar del régimen de autorización administrativa aquellas actividades que no tengan un impacto significativo en las necesidades de vivienda y que, basadas en la economía colaborativa, supongan un alquiler de corta duración de habitaciones individuales o de la totalidad de la vivienda habitual en periodos en que no esté ocupada, para los que la propuesta fija un límite temporal de 90 días al año.

La iniciativa de la plataforma Alta Tensione Abitativa ha cobrado mayor fuerza desde el momento en que la idea de una ley nacional que faculte a los municipios italianos para limitar la proliferación de viviendas turísticas ha pasado de ser una mera hipótesis a realidad, para ser aplicada, aunque se trate de una regulación exclusivamente ad hoc, a la ciudad de Venecia. Así, a través de una enmienda realizada a un decreto-ley aprobado en 2022 con el objeto de implementar medidas urgentes sobre diversas materias³⁵, se ha facultado a Venecia para regular el fenómeno de los alquileres de uso turístico. Este reconocimiento, que otorga una amplia seguridad jurídica a la ciudad, permite el uso de instrumentos de naturaleza urbanística para delimitar las áreas donde se aprecie la necesidad de establecer límites máximos o requisitos para poder destinarlas al uso turístico, con especial atención a dos zonas que se han visto especialmente perjudicadas por el auge de estos tipos de viviendas: el centro histórico y las islas que conforman la laguna veneciana. Además, se contempla la posibilidad de establecer a través de las correspondientes ordenanzas municipales, la obligación de acometer una modificación del uso y de la categoría de la vivienda en los casos en que la duración de la actividad supere los 120 días en un periodo de referencia de un año natural. A pesar de suponer un gran avance, resulta muy sorprendente que en la actualidad no se haya ejecutado en modo alguno esta habilitación, ni siquiera de modo transitorio.

Por su parte, en el municipio de Florencia se han realizado algunos avances en este sentido, en tanto en julio de 2024 se acordó por el pleno municipal la adopción de una modificación del instrumento de planificación dirigida a limitar nuevas VUTs en el centro de la ciudad. Ello ha sido posible gracias a la modificación del Texto Único del Turismo de la Región de Toscana, cuyo artículo 59 faculta a los municipios con alta densidad turística, así como a las capitales de provincia, para regular, mediante sus propias ordenanzas municipales, las zonas o áreas en las que pueden establecerse criterios y límites específicos al desarrollo, con fines turísticos, de las actividades de alquiler de corta duración. Asimismo, el artículo 41.3 de la citada norma autoriza el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico exclusivamente en unidades inmobiliarias que cuenten, a efectos urbanísticos, con un destino de uso turístico, quedando expresamente excluidas aquellas de uso residencial.

³⁴ En este sentido, la propuesta contempla un criterio que sirva como referencia a la hora de establecer el límite máximo de viviendas turísticas por zonas, basado en una relación entre la capacidad de alojamiento existente en las viviendas turísticas que se ofertan y el número de residentes, con el fin de mantener una situación aceptable de presión turística.

³⁵ Artículo 37 bis del Decreto-ley n.50 del 17 de mayo de 2022.



No obstante, pese a que este cuerpo legal fue impugnado por el Gobierno estatal tras su aprobación, al considerar que invadía sus competencias, el Tribunal Constitucional italiano ha desestimado el recurso en diciembre de 2025. Los efectos de esta decisión no solo consolidan la habilitación de los entes locales toscanos para introducir limitaciones específicas en áreas de elevada presión turística, sino que también proyectan un precedente de indudable relevancia para el diseño de normativas análogas en otras regiones italianas.

Por otro lado, y con carácter especialmente novedoso, en abril de 2025 el Tribunal Administrativo Regional (TAR) de la Región de Emilia-Romaña ha confirmado la legalidad de la última modificación realizada en el plan general de ordenación urbanística del municipio de Bolonia y en la ordenanza de edificación municipal con la finalidad de exigir la modificación del destino de uso de la vivienda como requisito previo indispensable para poder dedicar la vivienda a un uso turístico. El TAR de la Emilia-Romaña ha considerado que se trata de una medida razonable, en tanto tiene por objeto garantizar unos niveles mínimos de alojamiento residencial para colectivos especialmente vulnerables a la proliferación de viviendas de uso turístico que, de otro modo, no tendrían la posibilidad de acceder a un alojamiento en la ciudad. Otro aspecto valorado por el TAR a la hora de determinar la legalidad de la medida reside en la protección de la configuración de las actividades comerciales tradicionales en los centros históricos que, debido a la proliferación turística, acaban siendo expulsadas a la periferia o tienen como resultado su desaparición.

No obstante, estas experiencias, aun siendo relevantes, ponen de manifiesto -desde una perspectiva *lege ferenda*- la necesidad de una normativa de ámbito nacional que establezca un marco común capaz de reforzar la seguridad jurídica y articular de forma coherente el reparto competencial entre los distintos niveles de gobierno, respetando al mismo tiempo las singularidades territoriales.

VII. Bibliografía

AGUILERA, T., ARTIOLI, F., COLOMB. C., «Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan », *Environment and Planning A*, núm. 53 (7) 2021.

ÁLVAREZ GONZÁLEZ, E. M., *La función normativa y la técnica legislativa en España. Una nueva herramienta: la inteligencia artificial*, Tirant lo Blanch, 2022.

ARANA GARCÍA, E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm. 10, 2018.

ARIAS SANZ, A., y QUAGLIERI, A., «Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona », en RUSSO, A. P., y RICHARDS, G. (Eds.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place*, New York: Channel View Publications, 2016.

CÓCOLA GANT, A., *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población*.



DE GUERRERO MANSO, C., *La zonificación de la ciudad: Concepto, Dinámica y Efectos*, Thomson Reuters Aranzadi, 2012.

HERNANDO RYDINGS, M., «La regulación de las viviendas de uso turístico a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico: la zonificación de las viviendas de uso turístico», en ROMAN MÁRQUEZ, A. (Dir.), *Viviendas de uso turístico. Análisis de la situación actual y propuestas para la mejora de su marco regulatorio*, Fundación Democracia y Gobierno Local, 2024.

HERNANDO RYDINGS, M., «Zonificación urbanística y viviendas de uso turístico en Madrid», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm 18, 2022.

MORENO LINDE, M., «El alquiler de alojamientos de corta duración: breve análisis de su régimen jurídico y de sus problemas desde el Derecho de la Unión Europea y español», *Istituzioni del Federalismo*, n. 2/2024, 2024.

SCHÄFER, P., Y HIRSCH, J., «Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents?», *International Journal of Housing Markets and Analysis*, núm. 10, 2017.

TUMMINELLI, D., «Le “locazioni brevi” e il (mancato) ruolo svolto da Regioni ed enti locali nella materia del “governo del territorio”, *Istituzioni del Federalismo*, n. 1/2023, 2023.

WACHSMUTH, D., KERRIGAN, D., CHANEY, D., Y SHILLOLO, A., *Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets*, Montréal, McGill University, School of Urban Planning, 2017.