

Proliferació i diversificació de l'oferta d'allotjament en l'àmbit rural català: adaptació i contradiccions de la mateixa normativa

Anna Maria Martínez

Subdirecció General d'Ordenació i Inspecció Turística, Direcció General de Turisme, Generalitat de Catalunya

REBUT: 14 DE DESEMBRE DE 2022 - ACCEPTAT: 15 DE JUNY DE 2023

RESUM

El turisme és una de les principals branques productives del país. L'allotjament turístic ha estat present en el desenvolupament turístic de les zones rurals, i ha contribuït a incrementar l'activitat econòmica, a establir la població local i a completar l'economia agrària, forestal o ramadera. En el sector de l'allotjament, d'ençà fa més d'una dècada, els habitatges d'ús turístic s'han expandit arreu del territori català. Si bé durant els primers anys la seva implantació va ser un fenomen eminentment urbà i del litoral català, en els darrers anys s'han manifestat amb un creixement exponencial en el medi rural.

La concurrència d'una sèrie de factors, com són l'aparició de les plataformes digitals de lloguer turístic i el context regulador de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis, n'ha estat el detonant i ha ajudat a aquesta expansió. El debat sobre els avan-

Correspondència: Anna Maria Martínez i Ribas. Passeig de Gràcia, 105. 08008 Barcelona. Tel.: 934 849 761. A/e: regimjuridicturistic.empresa@gencat.cat. A/l: <http://empresa.gencat.cat>.

tatges i els inconvenients d'aquesta eclosió entre els diferents actors implicats ha estat polèmic. Així mateix, l'encaix de les mesures adoptades per les administracions competents per regular aquest ús turístic en el marc jurídic preexistent ha generat tensions jurídiques.

En aquest article s'exposa la trajectòria de les modalitats d'allotjament en l'àmbit rural, i s'examina l'evolució del règim jurídic sectorial turístic en el context regulador.

PARAULES CLAU: àmbit rural, establiments de turisme rural, habitatges d'ús turístic, règim jurídic, Catalunya.

Proliferation and diversification of the Catalan countryside's accommodation supply: Adaptation and contradictions of the pertinent regulations

ABSTRACT

Tourism is one of the leading economic sectors in our country. Specifically, tourist accommodation has been a key factor in the touristic development of rural areas and it has helped to increase business, to stabilise the local population and to supplement the economic activity driven by agriculture, livestock and forestry. In the accommodation sector, the number of touristic short-term rentals has increased exponentially throughout Catalonia. Although such short-term rentals started out as an eminently urban and coastal phenomenon, during the past few years they have also become increasingly common in rural areas.

The emergence of digital touristic rental platforms and the regulatory context of the European Union regarding the free provision of services – which led to the substitution of the previous authorisation or license to exercise activities under the preceding communication – have triggered this expansion. The debate between the various stakeholders on the advantages and disadvantages of this boom has been marked by controversy. Moreover, the measures adopted by the competent public administrations to regulate this touristic activity in the previous legal framework have also generated legal tensions.

This article discusses the experience up to now of the various modalities of rural accommodation and examines the evolution of the legal system applying to the tourism sector within the regulatory context.

KEYWORDS: rural area, rural tourism establishments, touristic short-term rentals, legal system, Catalonia.

Proliferación y diversificación de la oferta de alojamiento en el ámbito rural catalán: adaptación y contradicciones de la propia normativa

RESUMEN

El turismo es una de las principales ramas productivas del país. El alojamiento turístico ha estado presente en el desarrollo turístico de las zonas rurales, y ha contribuido a incrementar la actividad económica, a estabilizar la población local y a completar su economía agraria, forestal o ganadera. En el sector del alojamiento, desde hace más de una década, las viviendas de uso turístico se han expandido en todo el territorio catalán. Aunque durante los primeros años su implantación fue un fenómeno eminentemente urbano y del litoral catalán, en los últimos años se ha manifestado con un exponencial crecimiento en el medio rural.

La concurrencia de una serie de factores, como la aparición de las plataformas digitales de alquiler turístico y el contexto regulatorio de la Unión Europea relativo a la libre prestación de servicios, ha sido su detonante y ha ayudado a esta expansión. El debate sobre las ventajas y los inconvenientes de esta eclosión entre los distintos actores implicados ha sido polémico. Asimismo, el encaje de las medidas adoptadas por las administraciones competentes para regular este uso turístico en el marco jurídico preexistente ha generado tensiones jurídicas.

En este artículo se expone la trayectoria y la evolución de las modalidades, examinando la evolución del régimen jurídico sectorial turístico en el contexto regulatorio.

PALABRAS CLAVE: ámbito rural, establecimientos de turismo rural, viviendas de uso turístico, régimen jurídico, Cataluña.

1. Modalitats, classificació i evolució dels establiments de turisme rural i els habitatges d'ús turístic

La regulació dels allotjaments turístics en habitatge establerta amb la Llei de turisme de Catalunya (DOGC, 2002) presenta una sèrie de modalitats: els establiments de turisme rural, els habitatges d'ús turístic (HUT) i les llars compartides, entre d'altres. Al seu torn, classifica els establiments de turisme rural en diverses subcategories i concreta els serveis i les especialitats exigibles a cadascun.

Grups dels establiments de turisme rural:

a) Cases de pagès o establiments d'agroturisme: el titular obté rendes agràries, ramaderes o forestals.

b) Allotjaments rurals: el titular no està obligat a obtenir rendes agràries, ramaderes o forestals.

Cada grup es classifica en:

— Masia: fora del nucli de població i es lloga compartida amb la persona titular.

— Masoveria: fora de nucli i es lloga sencera.

— Casa de poble compartida: dins de nucli i es lloga compartida.

— Casa de poble independent: dins de nucli i es lloga sencera.

La legislació estableix un règim voluntari de categorització per a les modalitats d'establiments de turisme rural basada en un sistema d'espigues o claus que pivota sobre el compliment de determinats requisits.

En les taules 1 a 3 i figures 1 a 3, es mostren les dades de la distribució i l'evolució de l'oferta turística del conjunt d'allotjaments de Catalunya. En un període de sis anys (2015-2021), el saldo del nombre d'establiments de turisme rural en nuclis de població de menys de 2.000 habitants és positiu: augmenta 1.200 establiments (taula 2). El creixement d'HUT en nuclis de població de menys de 2.000 habitants en aquests mateixos anys és exponencial: creix més de 5.000 allotjaments (taula 3).

A escala comarcal, la distribució d'HUT i d'establiments de turisme rural és molt diversa: els HUT predominen al litoral i en els pols de muntanya. El turisme rural se situa a la Catalunya interior (figura 4).

TAULA 1

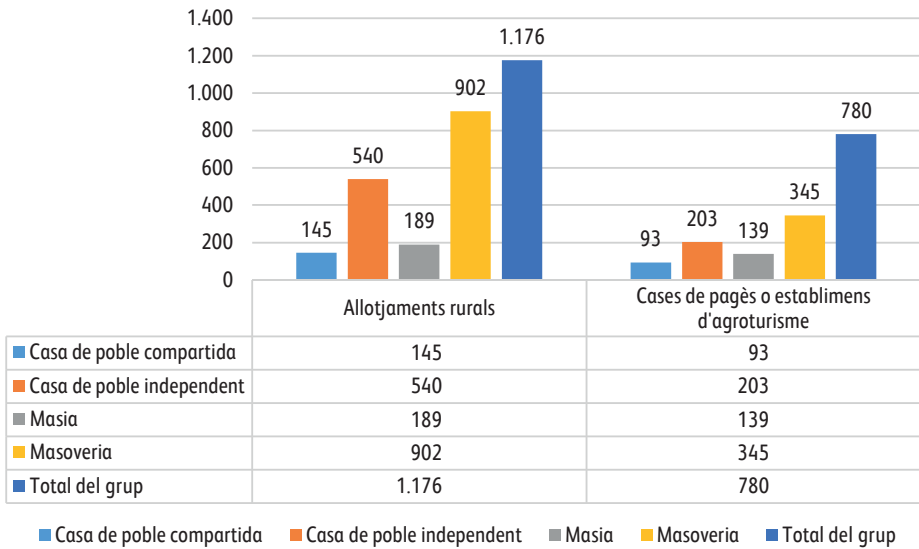
Oferta turística de Catalunya: nombre d'establiments i places d'allotjament. Maig de 2022

Tipus	Nombre d'establiments	Nombre de places
Apartaments turístics	279	14.903
Càmpings	353	270.396
Hotels	3.098	319.992
Establiments rurals	2.556	20.615
Habitatges d'ús turístic	92.606	509.333
Llars compartides	99	351
Total	98.991	1.135.590

FONT: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.¹

FIGURA 1

Oferta d'establiments de turisme rural per grups i modalitats a Catalunya. Any 2022

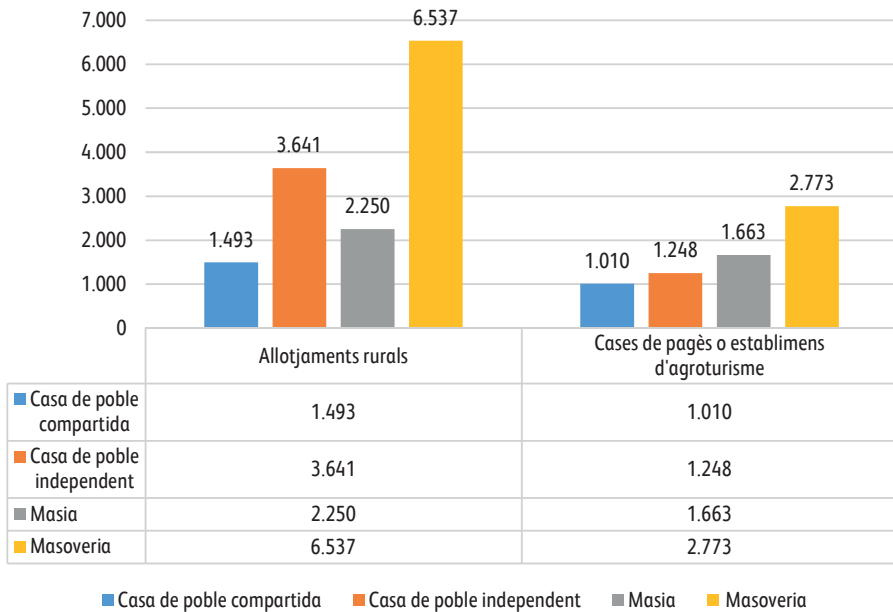


FONT: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.¹

1. Vegeu https://empresa.gencat.cat/web/.content/20_-_turisme/allotjaments_i_establiments_turistics/documents/arxius/evolucio_mensual_establiments.pdf.

FIGURA 2

Oferta de places dels establiments de turisme rural per grups i modalitats a Catalunya. Any 2022



FONT: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.²

TAULA 2

Evolució de l'oferta d'establiments de turisme rural a Catalunya en nuclis de població de menys de 2.000 habitants

	2015	2018	2021
Nombre d'establiments	1.363	2.464	2.542
Nombre de places	18.730	19.487	20.524

FONT: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.²

2. Vegeu https://empresa.gencat.cat/web/_content/20_-_turisme/allotjaments_i_establiments_turisticss/documents/arxius/evolucio_mensual_establiments.pdf.

TAULA 3

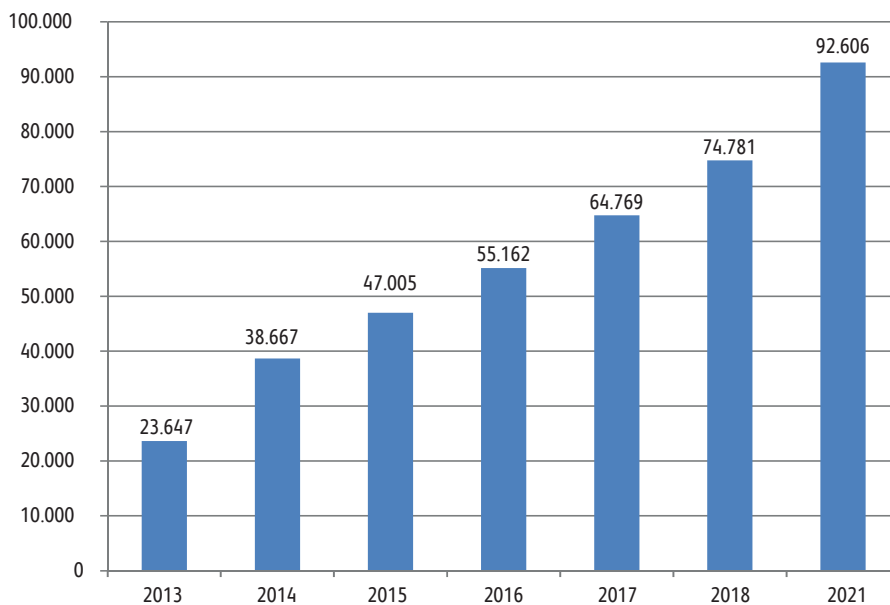
Evolució de l'oferta d'habitatges d'ús turístic a Catalunya en nuclis de població de menys 2.000 de habitants

	2015	2018	2021
Nombre d'establiments	2.361	4.910	7.506
Nombre de places	12.986	27.005	41.283

FONT: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.

FIGURA 3

Evolució de l'oferta d'habitatges d'ús turístic a Catalunya. Anys 2013-2021



FONT: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.³

3. Vegeu https://empresa.gencat.cat/web/.content/20_-_turisme/allotjaments_i_establiments_turistic/docs/ documents/arxius/evolucio_mensual_establiments.pdf.

FIGURA 4

Distribució comarcal dels allotjaments de turisme rural i habitatges d'ús turístic



FONT: Registre de Turisme de Catalunya de la Generalitat de Catalunya.⁴

4. Vegeu https://empresa.gencat.cat/web/contenut/20_-_turisme/allotjaments_i_establiments_turisticos/documents/arxiu/evolucio_mensual_establiments.pdf.

2. Antecedents normatius de l'establiment de turisme rural

a) El Decret 365/1983, de 4 d'agost, pel qual es crea la modalitat d'allotjament turístic «residència-casa de pagès», desenvolupat per l'Ordre de 6 d'octubre de 1983. No vigent. Té per objectius la promoció dels recursos turístics de les comarques catalanes, la millora de les rendes de les famílies que viuen al medi rural i el reequilibri territorial de Catalunya.

Requisits:

- Habitatge situat en poblacions de fins a 1.000 habitants o fora del nucli urbà.
- El titular ha de viure a la casa o en una altra de la mateixa població i ha de treballar preferentment en el sector agrari.
- Amb servei de menjador o sense.
- Capacitat màxima: 15 places.
- Una tassa de vàter per cada set places; un lavabo i dutxa o banyera per cada vuit places.
- Habitacions individuals: superfície mínima de 6 m².
- Habitacions dobles: superfície mínima de 10 m².
- Habitacions triples: superfície mínima de 12 m².
- Amb dret, o no, a utilitzar la cuina de la casa.

b) Modalitat càmping masia de l'Ordre, d'11 de juliol de 1986, per la qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació i per al funcionament dels càmpings. No vigent. Cal esmentar el «càmping masia» com a antecedent normatiu, una modalitat especial de càmping amb menys requisits que el càmping estàndard i una capacitat limitada. Modalitat derogada nou anys més tard pel Decret 196/1995, de 27 de juny, per tal d'incrementar els estàndards mínims de qualitat de l'oferta i el nivell de les prestacions que havien d'oferir els establiments de càmping.

Requisits:

- En terrenys on hi hagués una masia o una casa de camp.
- En zones d'afluència turística reduïda, preferentment a les comarques de l'interior i de muntanya.
- No es podia instal·lar a menys de 3 km d'un càmping públic de la modalitat general ni a menys d'1 km d'un nucli habitat.
- La capacitat d'allotjament estava limitada per la disposició de l'espai mínim destinat a acampada, que requeria 200 m² per alberg mòbil, amb un màxim de 50 albergs mòbils.

c) Decret 214/1995, de 27 de juny, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada *residència casa de pagès*. No vigent. Deroga l'Ordre de 6 d'octubre de 1983. Objectius: millorar la qualitat de les instal·lacions i els serveis, diferenciar les ofer-

tes que existien en el camp de l'allotjament rural i preservar l'entorn natural i arquitectònic de la seva zona d'ubicació (rehabilitar i conservar edificacions existents i evitar noves construccions). Estableix tres grups: masia (fora de nucli i en una explotació), casa de poble (en nucli de població de menys de 1.000 habitants) i allotjament rural independent.

Requisits de la masia i de la casa de poble:

- Servei d'allotjament i, com a mínim, esmorzar.
- Edificació anterior a 1950.
- El titular ha de viure a la mateixa finca i obtenir part de les seves rendes de l'explotació agrària, ramadera o forestal.
- Calefacció en totes les habitacions i estances comunes.
- Capacitat màxima de 15 places.
- Una tassa de vàter, un lavabo i dutxa o banyera per cada cinc places. La superfície mínima dels banys ha de ser de 2,5 m².
- Habitacions individuals: superfície mínima de 6 m².
- Habitacions dobles: superfície mínima de 10 m².
- Habitacions triples: superfície mínima de 12 m².
- Habitacions quàdruples: superfície mínima de 16 m².
- Amb telèfon, amb menjador i sala d'estar exclusiva per als hostes.

Requisits de l'allotjament rural independent:

- Allotjament sencer.
- Aïllat o en nucli de població de menys de 1.000 habitants i que respecti la tipologia arquitectònica de la zona.
- Edificació anterior a 1950.
- El titular ha de viure a la mateixa comarca.
- Se n'exclouen els allotjaments en pisos, considerats habitatges independents en un edifici de diverses plantes, en règim de propietat horitzontal.
- Capacitat màxima de 15 places.
- Amb els mateixos requisits pel que fa a les instal·lacions, i a més, la sala d'estar exclusiva per als hostes haurà de tenir una superfície mínima de 4 m² i amb cuina equipada.

Limitacions:

- Incompatible amb l'explotació d'altres tipus d'allotjaments.
- Tranquil·litat en l'entorn i integració en el paisatge.

d) Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural. No vigent. Objectius: diversificar les rendes de la població rural i fixar-la en el territori; desenvolupar la classificació dels establiments de turisme rural prevista en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya; afavorir la rehabilitació i conservació de les edi-

ficacions rurals i evitar noves construccions; millorar la qualitat del servei (augment de superfícies, cambra de bany a cada habitació, limitació del nombre de places), i mantenir un tracte personalitzat als hostes.

Com a novetat, respecte de la normativa anterior, estableix dos grups:

— Cases de pagès o establiments d'agroturisme: quan el titular obté rendes agràries ramaderes o forestals.

— Allotjaments rurals: el titular no està obligat a obtenir rendes agràries ramaderes o forestals.

Cada grup el classifica en:

— Masia: fora de nucli i es lloga compartida.

— Masoveria: fora de nucli i es lloga sencera.

— Casa de poble compartida: dins de nucli i es lloga compartida.

— Casa de poble independent: dins de nucli i es lloga sencera.

Requisits de la masia i casa de poble compartida:

— Habitacions individuals: superfície mínima de 8 m².

— Habitacions dobles: superfície mínima de 12 m².

— Habitacions triples: superfície mínima de 14 m².

— Habitacions quàdruples: superfície mínima de 16 m².

— Calefacció en totes les habitacions i estances comunes.

— Cambra de bany completa a cada habitació de 2,5 m² de superfície mínima.

— Menjador i sala d'estar de 18 m² de superfície mínima.

— Neteja diària.

— Canvi de roba de llit i bany cada tres dies.

Requisits de les masoveries i cases de poble independents:

— Amb els mateixos requisits pel que fa a les instal·lacions i, a més, amb cuina equipada.

— Neteja cada tres dies.

Limitacions:

— Incompatible amb l'explotació, en la mateixa finca, d'altres tipus d'allotjament turístic i d'instal·lacions per a activitats amb infants i joves. En cas de disposar de restaurant, tindrà un màxim de 30 places.

— Tranquil·litat en l'entorn i integració en el paisatge.

— Capacitat màxima de 15 places.

— El titular no pot explotar més de 25 places entre totes les modalitats de turisme rural i no pot explotar cap altre tipus d'establiment d'allotjament turístic.

e) Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic. No vigent. Per als establiments de turisme rural manté la regulació del Decret 313/2006, i incorpora les novetats següents:

— En la reconstrucció i rehabilitació d'edificacions cal respectar la volumetria original.

— A més de la incompatibilitat amb l'explotació d'altres tipus d'allotjaments i d'instal·lacions per a activitats amb infants i joves, no es poden albergar esdeveniments que superin el nombre de persones inscrites.

— Se suprimeix la limitació d'explotar més de 25 places entre totes les modalitats per part de mateix titular.

f) Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. No vigent. Manté la regulació dels establiments de turisme rural del Decret 183/2010 i incorpora les novetats següents:

— Es redueixen requisits de capacitat mínima de la masia i casa de poble compartida: capacitat mínima de 2 places i màxima de 15 places.

— Les persones jurídiques poden ser titulars d'allotjaments rurals.

— Hi pot haver establiments de turisme rural dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants.

— No cal un empadronament de tres anys per a poder exercir l'activitat de masoveria i casa de poble independent.

g) Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Manté la regulació dels establiments de turisme rural del Decret 159/2012 i incorpora les novetats següents:

— N'incrementa la capacitat màxima fins a 20 places.

— Fixa l'antiguitat per a edificacions preexistents anteriors a 1957.

— Facilitat que es puguin exercir altres activitats en la mateixa finca on es trobi l'establiment.

3. Antecedents normatius dels apartaments i habitatges d'ús turístic

L'any 2012 s'inicia el procés de regularització d'establiments d'apartaments turístics i habitatges d'ús turístic. El Pla estratègic de turisme de Catalunya 2013-2016 (PETC) quantifica en mig milió de places l'oferta il·legal d'allotjament a Catalunya, cosa que suposa la principal oferta d'allotjament d'aquesta destinació.

Els objectius de regular una activitat d'allotjament fins aleshores «invisible» són: crear un cens públic de tota l'oferta d'allotjament a Catalunya, preservar els mínims de qualitat, protegir la destinació i la marca turística, identificar els agents i responsables de l'exercici de l'activitat (propietari/arrendatari - titular), obtenir transparència i la contribució fiscal i garantir el compliment de la regulació sectorial per a aconseguir els objectius que persegueixen les polítiques turístiques.

a) Decret 193/1989, de 17 de juliol, pel qual s'estableixen les normes sobre l'ordenació i la classificació dels apartaments turístics i el Decret 194/1989, de 17 de juliol, pel qual es regulen les empreses dedicades al lloguer d'apartaments turístics. No vigent. Aquesta disposició manté la distinció entre:

— Apartaments turístics (AT), bungalows i vil·les: blocs o conjunts d'apartaments, bungalows i vil·les situats en una mateixa edificació (bloc) o part d'edificació (conjunt) que es destinen empresarialment a allotjament turístic.

— Habitatges turístics individualitzats (HT): les que no s'integren en edificis o conjunts, és a dir, unitats d'allotjament aïllades, que es destinen empresarialment a allotjament turístic.

b) Decret 163/1998, de 8 de juliol, d'apartaments turístics. No vigent. Els establiments d'apartaments turístics (AT) i els habitatges turístics (HT) no es distingeixen. Tenen la mateixa consideració jurídica. Són habitatges que es comercialitzaven com a apartaments turístics, s'inclouen en la llista d'habitatges susceptibles de comercialització que havia de presentar l'empresa explotadora davant la Direcció General de Turisme juntament amb la sol·licitud.

c) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta llei fa incompatible la condició d'habitatge amb la d'establiment d'allotjament turístic i introdueix la figura d'habitatge d'ús turístic (HUT). La regulació sectorial dels blocs i conjunts d'apartaments turístics i dels HUT divergeix: el primer element es normativitza des de la vessant d'ordenació turística, i el segon com un ús turístic de l'element principal, l'habitatge, que es regula des d'un punt de vista sectorial d'habitatge.

d) Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic. Regula el que el legislador tradicionalment entenia com a «habitatges turístics vacacionals».

e) Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. Amb aquesta llei, s'elimina la regulació de l'activitat d'HUT de la Llei del dret a l'habitatge i s'incorpora a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.

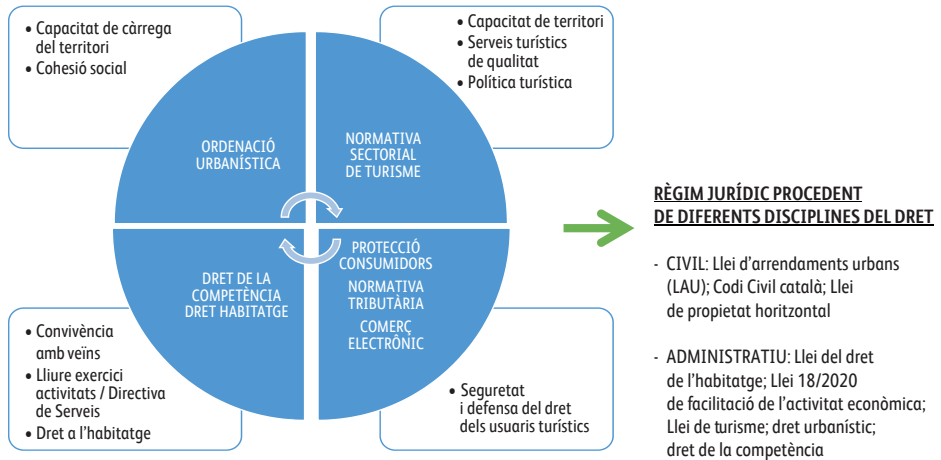
4. Context reglamentari

La intervenció pública a través del dret en els HUT ha sigut objecte d'atenció des de diversos sectors de l'ordenament i per diferents administracions (figura 5).

A partir de la directiva Bolkestein o directiva de serveis (DOUE, 2006), que pretén afavorir la llibertat d'establiment i la lliure circulació de serveis entre els estats membres de la Unió Europea, l'activitat de lloguer turístic no està sotmesa a un règim d'autorització administrativa, sinó que es regeix pel de comunicació prèvia i, per tant, n'hi

FIGURA 5

Les múltiples fonts del dret en els habitatges d'ús turístic



FONT: Elaboració pròpia.

ha prou amb la comunicació de la persona interessada per tal de desenvolupar l'activitat. De les referències anteriors al marc jurídic europeu, és remarcable el principi de lliure prestació de serveis pels operadors econòmics en el mercat interior, el principi de mínima intervenció i que qualsevol mesura d'intervenció pública que restringeixi l'accés o l'exercici d'una activitat econòmica perquè és compatible amb la directiva ha d'estar justificada per una raó imperiosa d'interès general, no discriminatòria per a la persona prestadora i ha de ser impossible assolir els objectius amb una mesura menys restrictiva.

A la normativa catalana, la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica i el Decret 131/2022, de 5 de juliol, del Reglament de la Llei de facilitació de l'activitat econòmica ordenen el règim d'intervenció de les activitats. Aquesta normativa sotmet al règim de comunicació prèvia els «allotjaments turístics i altres de curta durada» (establiments de turisme rural, habitatges d'ús turístic i, en general, tota modalitat d'allotjament turístic que es pugui dur a terme en edificis o establiments amb ús característic residencial d'habitatge). A més, és aplicable la reglamentació que disposin les ordenances municipals reguladores de l'exercici de les activitats, les normes i el planejament urbanístics aprovats pels municipis. L'article 221.1 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya estableix que la destinació d'un HUT ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que hi sigui aplicable. L'article 47.8bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual

s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme regula el règim d'ús del sòl no urbanitzable i diu que l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

Molt breument, referim el pronunciament del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) (Gran Sala), de 22 de setembre de 2020 (assumpte C-724/18), en un procediment entre Cali Apartaments SCI i el fiscal general del tribunal d'apel·lació de París, sobre la restricció del dret francès, que exigeix autorització prèvia per a l'exercici d'activitats d'arrendament reiterat i de curta durada d'habitatges a clients de pas. L'enfocament jurisprudencial reconeix la disponibilitat i assequibilitat de l'habitatge com a objectius d'interès general que justifiquen, per no gravar-ne l'escassetat, un règim d'autorització, en comptes del règim de declaració, per a exercir l'activitat d'arrendament turístic de curta durada.

4.1. Comparativa dels requisits exigits en la normativa vigent

Els nostres tribunals s'han pronunciat sobre els criteris normatius valorats com a no restrictius a la lliure competència, en el sentit que establir un nivell diferenciat de requisits i condicions entre modalitats no significa limitar l'activitat econòmica, ni és una barrera d'entrada, ja que no hi ha impediment, si és que es tenen els requisits, per a poder-se acollir a la modalitat amb més requisits i a l'inrevés. La taula 4 il·lustra els requisits exigits en cada modalitat.

TAULA 4

Requisits turístics exigits a cada modalitat de turisme rural

Requisits	Establiment de turisme rural sencer	Habitatge d'ús turístic	Establiment de turisme rural compartit	Llar compartida
Sobre l'habitatge	Cèdula (normativa d'habitatge) Edificació preexistent anterior a 1957	Cèdula (normativa d'habitatge)	Cèdula (normativa d'habitatge) Edificació preexistent anterior a 1957	Cèdula (normativa d'habitatge)
Sobre la situació de l'habitatge	En el medi rural, fora de nucli o dins de nucli de població de menys de 2.000 habitants	—	En el medi rural, fora de nucli o dins de nucli de població de menys de 2.000 habitants	—
Qui en pot ser titular	Establiment d'agroturisme: pagès professional Allotjament rural: qualsevol	Només la propietària	Establiment d'agroturisme: pagès professional Allotjament rural: qualsevol	La propietària o la persona que autoritzi

TAULA 4

Requisits turístics exigits a cada modalitat de turisme rural (*Continuació*)

Requisits	Establiment de turisme rural sencer	Habitatge d'ús turístic	Establiment de turisme rural compartit	Llar compartida
Sobre la residència de la persona titular	Ha d'estar empadronada i residir a la mateixa comarca o bé als municipis limítrofs	—	Ha d'estar empadronada i residir a l'establiment	Ha d'estar empadronada i residir a l'habitatge
Estada turística	Allotjament temporal. No pot esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries	Per a estades de temporada: període de temps continuat igual o inferior a 31 dies	Allotjament temporal. No pot esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries	Per a estades de temporada: període de temps continuat igual o inferior a 31 dies
Requisits mínims	Superfícies mínimes d'habitació, sala d'estar i banys. Mobiliari específic per a les habitacions, banys i sala d'estar Allotjaments rurals: rentadora i cuina amb requisits específics	Suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris i tot en perfecte estat d'higiene	Superfícies mínimes d'habitació, sala d'estar i banys. Mobiliari específic per a les habitacions, banys i sala d'estar	Suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris i tot en perfecte estat d'higiene
Serveis de neteja	Mínim cada tres dies	Servei d'assistència i manteniment	Servei de neteja diària, excepte renúncia	—
Serveis de menjar	—	—	Requerit	—
Servei d'atenció	Per a les persones usuàries. Disponible les 24 h	Sí, amb núm. de telèfon d'assistència a persones usuàries i veïnes	Per a les persones usuàries	Sí, amb núm. de telèfon per a persones usuàries, propietàries, veïnes i administracions
Capacitat	Mínim 4 places, màxim 20 places	Màxim 15 places	Mínim 2 places, màxim 20 places	Màxim 4 places
Obligacions d'informació	Turística de la zona	Normes de convivència als usuaris	Turística de la zona	L'autorització del propietari en el tràmit d'habilitació
Identificació	Placa exterior	NIRTC a l'interior	Placa exterior	NIRTC a l'interior
Limitacions	Amb altres tipus d'allotjament i restaurant al mateix edifici. Màx. 20 places a l'edifici	Allotjament	Amb altres tipus d'allotjament i restaurant al mateix edifici. Màx. 20 places a l'edifici	Allotjament
Distintiu de qualitat	Requerit	Requerit	Requerit	No

NIRTC: Número d'inscripció del Registre de Turisme de Catalunya.

FONT: Elaboració pròpia.

5. El tractament jurídic dels intermediaris

Pel que fa a les plataformes de serveis en línia del mercat d'allotjament, el TJUE, en la sentència de 19 de desembre de 2019 (assumpte C-390/18), en la qual intervenen YA, Airbnb Ireland UC, Hôtelière Turenne SAS, Association pour un hébergement et un tourisme professionnels (AHTOP) i Valhotel, argumenta que un servei d'intermediació com el que ofereixen les plataformes que intervenen en el lloguer turístic no es pot considerar part integrant d'un servei global en el qual l'element principal és el servei d'allotjament, ja que el tractament és merament tècnic i passiu, i, per tant, l'activitat està regulada per la Directiva 2000/31/CE sobre comerç electrònic i no per la legislació sectorial d'allotjaments turístics. Només es poden qualificar com a empreses prestadores de serveis de la societat de la informació. La plataforma pot aleshores emparar-se en l'exempció de responsabilitat i, en conseqüència, el contingut de les dades il·lícites és només responsabilitat dels usuaris.

6. Evolució de la demanda de turisme rural a Catalunya

Tal com mostra la taula 5, durant la pandèmia, l'any 2020, el nombre de viatgers cau fins als 275.000 (xifra lleugerament superior a la qual s'havia arribat el 2013, en el punt més baix de la crisi). És una caiguda del nombre de viatgers respecte del 2019 del 45%. L'any 2021 es produeix una recuperació apreciable, amb un increment del 43% respecte de l'any anterior. Malgrat això, els 394.000 viatgers del 2021 van quedar encara un 22% per sota dels valors del 2019. L'any 2022 la recuperació es manté progressiva, i les dades acumulades de gener a abril mostren que la xifra de viatgers de turisme rural està ja tan sols un 2% per sota de la registrada el 2019 en el mateix període.

TAULA 5

Viatgers i pernотacions en allotjaments de turisme rural de Catalunya. Anys 2019-2021

	2019		2020		2021	
	Nombre	Variació interanual	Nombre	Variació interanual	Nombre	Variació interanual
Viatgers	503.800	+3,8 %	275.100	-45,4 %	394.400	+43,4 %
Pernотacions	1.260.900	-0,3 %	810.400	-35,7 %	1.091.500	+34,7 %

FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

Si observem les dades anuals de demanda d'allotjament de turisme rural a Catalunya, podem observar quatre fases diferents (figura 6):

a) Del 2003 al 2008: la demanda creix un 91 %, des dels 176.000 del 2003 fins a arribar als 337.000 viatgers el 2008.

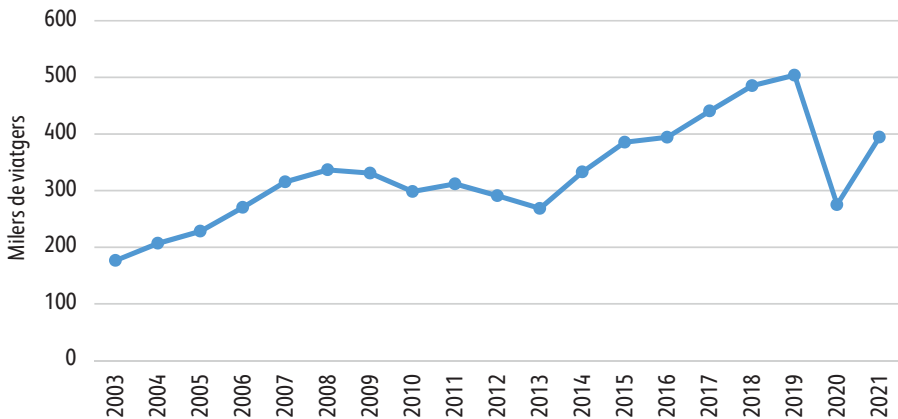
b) Del 2009 al 2013: la crisi comporta una reducció progressiva de la demanda, fins a arribar a caure un 20% acumulat (el 2013 el nombre de viatgers havia tornat a les xifres del 2006).

c) Del 2014 al 2019: nova fase de creixement, amb un augment del 88% del nombre de viatgers durant els sis anys. El 2019 es bat el rècord històric de viatgers, i se sobrepassa el mig milió (503.800).

d) Del 2020 al 2022: fase pandèmica.

FIGURA 6

Nombre de viatgers als allotjaments de turisme rural de Catalunya



FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

6.1. Comportament diferencial del turisme rural en època pandèmica

La pandèmia ha propiciat que la demanda de turisme rural hagi tingut un comportament diferencial de la resta de tipologies d'establiment.

Diferents factors expliquen aquest comportament diferencial durant l'etapa pandèmica:

- Cerca d'experiències en contacte amb la naturalesa.
- Cerca d'espais no massificats, entorns rurals amb baixa densitat de població.

— Voluntat d'evitar coincidir amb altres turistes, preservar les bombolles d'aïllament i mantenir les distàncies socials.

— Cerca de destinacions de proximitat, però evitant entorns urbans i costaners amb massa aglomeracions.

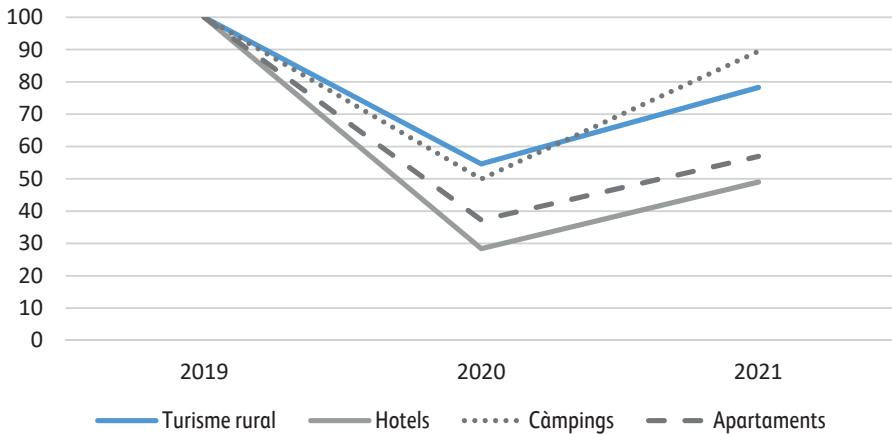
La traducció en xifres d'aquest comportament de la demanda és la següent (figura 7):

— L'any 2020 el turisme rural és la tipologia d'allotjament que menys cau (el volum de viatgers queda en un 55 % del 2019).

— L'any 2021 és la tipologia que, després dels càmpings, assoleix una millor recuperació (el volum de viatgers se situa en el 78 % del 2019).

FIGURA 7

Evolució del nombre de viatgers a les principals tipologies d'allotjament. Índex base de 2019 = 100



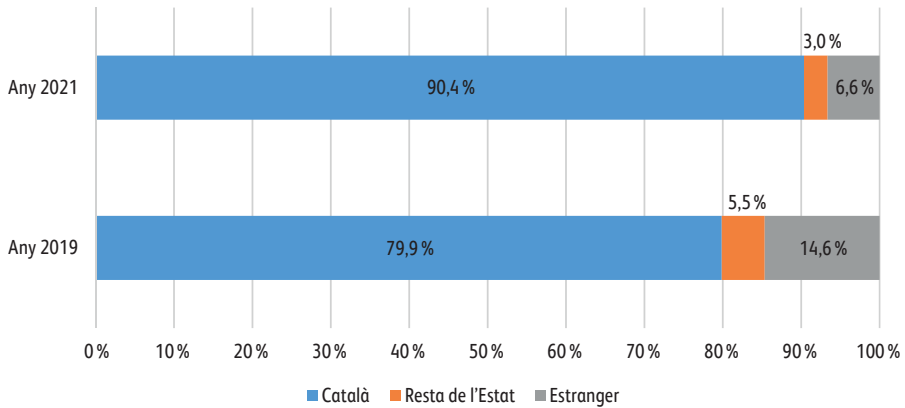
FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat i l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

6.2. Composició per mercats de la demanda de turisme rural

El mercat domèstic català és el gran sustentador de la demanda d'allotjament de turisme rural, que es configura així com un turisme preeminentment de proximitat. Abans de la pandèmia, el mercat català representava 8 de cada 10 viatgers arribats a allotjaments de turisme rural. Amb la pandèmia, aquesta xifra ha pujat fins a 9 de cada 10 (figura 8), tot i que hauria de tornar a baixar fins al 8 un cop el turisme estranger es recuperi.

FIGURA 8

Composició de la demanda de turisme rural segons el mercat d'origen



FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

7. Conclusions

De l'evolució de l'allotjament en habitatge rural és interessant destacar el saldo positiu del nombre d'establiments de turisme rural, tot i el creixement exponencial dels HUT concentrats en els pols turístics del litoral i la muntanya.

De l'anàlisi de la regulació, cal exposar que Catalunya va aprovar fa quaranta anys la primera regulació dels establiments de turisme rural, aleshores anomenats *residència casa de pagès*, la qual responia a la importància que tenia el sector, així com a la vocació d'identitat que demanava configurar un ordenament jurídic propi i específic. En les dècades següents, la regulació va evolucionar per a adaptar-se a la necessitat de simplificar i eliminar càrregues no justificables.

Actualment, resulta que la normativa exigeix menys requisits als HUT i a les llars compartides que als establiments de turisme rural, per tant, ofereixen una prestació de serveis inferior. En aquest sentit, les diferències entre les característiques i els requisits de cada modalitat s'han d'interpretar de manera integral i tenint en compte la totalitat dels paràmetres, indicadors, criteris, característiques i identificadors tècnics establerts tant a la modalitat d'establiment de turisme rural com a la resta de modalitats d'allotjament turístic que conformen el sistema de tipologies en conjunt. Des d'aquesta perspectiva, els titulars que vulguin prestar un servei d'allotjament poden escollir la modalitat que s'adapti millor al seu model de negoci i als requisits exigits. Alhora el públic poten-

cial de cada segment de mercat pot orientar la demanda d'acord amb la diversificació de l'oferta.

Finalment, de l'anàlisi de la demanda cal destacar que l'origen dels turistes que s'allotgen als establiments de turisme rural és majoritàriament català, la qual cosa va propiciar, l'any 2021, una recuperació millor d'aquesta opció respecte de la resta de tipologies.

Agraïments

Especialment, per les seves aportacions, a Oriol Mallol i Sangrà, a Jordi Puig Estrada i a Xavier Pujol-Galzeran Vilardell.

Bibliografia

- DOGC = GENERALITAT DE CATALUNYA (2002). «Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya». *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 3669.
- DOUE = UNIÓ EUROPEA (2006). «Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior». *Diari Oficial de la Unió Europea*, L376 (27.12.2006), p. 36-68.