

Ir. CONGRÉS DEL MÓN DE LA MASIA
passat, present i futur del territori rural català
COMUNICACIÓ

Turisme rural: l'evolució de la normativa reguladora del turisme rural a Catalunya

Josep Costa i Pinyol · Advocat

Objecte de la Comunicació

La present comunicació té per objecte l'estudi del règim jurídic al qual han estat i estan sotmesos els establiments de turisme rural situats a Catalunya. L'anàlisi normatiu es centrarà en els requisits i les condicions més rellevants exigides tant al propi establiment com al titular de l'activitat.

Han transcorregut més de tres dècades des de l'aprovació de la primera disposició reglamentària que definia un nou concepte jurídic, el de *Residència-Casa de Pagès*. Efectivament, amb el Decret 365/1983, de 4 d'agost, es regulà per primera vegada a Catalunya aquesta modalitat d'allotjament turístic, amb la que es pretenien assolir dos objectius: millorar la renda agrària de les famílies que viuen en el medi rural i reequilibrar el territori (el segon és conseqüència del primer).

Durant la segona meitat del segle XX el món rural ha experimentat un canvi accelerat i sense precedents motivat principalment per la millora tecnològica i per la professionalització de l'activitat agrària. És evident que aquest procés es pot qualificar de *desenvolupament* del sector agrari, però s'ha de posar de manifest que en ple segle XXI el concepte *desenvolupament rural* ja té un altre contingut que va molt més enllà de la millora productiva de l'explotació agrària en sentit estricte (aquella que té per objecte la producció de productes agrícoles, ramaders i/o forestals).

És molt probable que no es pugui determinar amb precisió com i quan es varen començar a materialitzar projectes de *desenvolupament rural* (tal com avui entenem aquest concepte), però possiblement hi hauria consens en considerar que la *Residència-Casa de Pagès* és el punt de partida més significatiu, tant pel que representa des d'un punt de vista qualitatiu com quantitatiu.

El titular de l'explotació, des del moment en que decideix que la *Casa de Pagès* es

converteixi també en allotjament turístic, està posant una fita en l'arbre genealògic-empresarial familiar: l'empresa ha entrat en el sector terciari, i hi ha entrat precisament perquè disposa d'una infraestructura vinculada al sector primari (almenys així és amb caràcter general, i fins que un nou concepte de desenvolupament no ho alteri).

El Decret 365/1983 representa, per tant, el bateig legal de l'agroturisme a Catalunya i l'inici d'una activitat econòmica no agrària dins d'una explotació agrària. Amb els decrets 214/1995, 313/2006, 183/2010 i 159/2012 es consolida i alhora s'amplia l'àmbit objectiu d'aquesta modalitat d'allotjament, sempre en funció del dinamisme propi d'un desenvolupament sostenible.

Evolució normativa

- **Decret 365/1983**, de 4 d'agost, pel qual es crea la modalitat d'allotjament turístic "Residència-Casa de Pagès".
- **Ordre de 6 d'octubre de 1.983**, per la qual s'estableix la normativa per a l'obertura i funcionament de les residències-cases de pagès.
- **Decret 214/1995**, de 27 de juny, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència-casa de pagès.
- **LLEI 13/2002**, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
- **DECRET 313/2006**, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.
- **DIRECTIVA 2006/123/CE**, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis del mercat interior.
- **DECRET 106/2008**, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica.
- **DECRET 183/2010**, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.
- **DECRET 159/2012**, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

I.-

El Decret 365/1983, de 4 d'agost

Com ja s'ha posat de manifest en la part introductòria d'aquesta comunicació, aquest reglament **creà** la modalitat d'allotjament turístic "Residència-Casa de Pagès" i fou desenvolupat per l'ordre de 6 d'octubre de 1983, per mitjà de la qual es regularen els requisits d'obertura i funcionament.

Caracterització de l'exercici de l'activitat:

- Prestació d'allotjament mitjançant preu.
- Amb **menjador o sense**.
- En habitatges del medi rural que estiguin ubicats en:
 - poblacions amb un nombre **no superior a 1.000 habitants**,
 - o **fora de nucli urbà**.
- Que el titular de l'habitatge -propietari o llogater- visqui en el medi rural i treballi preferentment en el sector agrari.
- Que l'habitatge disposi de les instal·lacions i serveis mínims.
- Amb una **capacitat màxima** d'allotjament de **15 persones** per casa, distribuïdes en habitacions d'una, dues o tres places.
- Prohibició d'allotjament d'una mateixa persona durant un període de temps ininterromput superior a 90 dies.
- Els titulars **podran establir** lliurement algun dels següents serveis complementaris d'allotjament (adreçats **exclusivament** als ocupants de l'establiment):
 - Dret a utilitzar la cuina de la casa
 - Desdejuni, mitja pensió, pensió completa o serveis solts.

De la caracterització exposada se'n desprèn que en aquesta primera regulació es va optar per exigir el compliment d'uns requisits molt bàsics, la qual cosa es posa de manifest amb les condicions mínimes exigibles a les instal·lacions i serveis i amb el caràcter potestatiu dels serveis complementaris d'allotjament.

Així mateix, en aquesta primera regulació s'estableix com a requisit que el titular sigui persona física.

Aquest decret fou derogat expressament pel Decret 313/2006, de 25 de juliol, però s'ha d'entendre derogat tàcitament des de l'entrada en vigor del Decret 214/1995, de 27 de juny.

II.-

El Decret 214/1995, de 27 de juny

Després de pràcticament dotze anys de vigència del decret 365/1983 i fruit de l'experiència acumulada i de la evident acceptació de l'allotjament turístic "*Residència-Casa de pagès*", fou necessari **redefinir** aquesta modalitat a fi d'incrementar els requisits de qualitat exigibles i ordenar les diferents ofertes d'allotjament que, amb el transcurs dels anys, havien anat sorgint en l'àmbit rural.

Així mateix, cal remarcar que aquest reglament també fixa com a objectiu la preservació de l'entorn natural i arquitectònic, exigint una major integració dels establiments en el medi rural a fi de preservar els trets distintius que caracteritzen aquesta oferta turística. La conservació i la rehabilitació de les edificacions ja existents constitueix el mitjà idoni per a l'assoliment de l'esmentat objectiu.

1.- La redefinició de la modalitat: la primera classificació per grups.

La redefinició de les *Residències-Cases de Pagès* es concreta en la següent classificació:

a) GRUP MASIA - Caracterització:

- **Edificació aïllada** destinada a la prestació del servei d'allotjament i, **com a mínim, esmorzar**.
- Situada en el medi rural, fora de nuclis de població, i respectuosa amb la tipologia arquitectònica de la zona.
- Edificació **anterior a l'any 1.950**.
- Trobar-se **en el si d'una explotació agrària**, amb coexistència necessària entre l'activitat turística i les activitats agrícola, ramadera i/o forestal.
- Que el titular de l'allotjament visqui a la mateixa finca i obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària.

La divisió en grups per la que va optar aquest reglament és el resultat d'una anàlisi de l'experiència de funcionament d'aquesta modalitat d'allotjament. El servei d'esmorzar, que en l'anterior normativa era potestatiu, passà a ser obligatori (obligació, però, que ja s'havien autoimposat els mateixos allotjaments a fi de donar un bon servei als seus clients).

L'exigibilitat del requisit de l'**antiguitat de l'edificació**, que probablement s'havia donat per *sobreentès* en la primera regulació, és del tot necessari per a garantir la prestació del servei d'allotjament en edificacions que respectin l'arquitectura rural del país. Sens perjudici de les limitacions constructives imposades per la normativa urbanística, amb l'entrada en vigor del Decret 214/1995 restaren definitivament prohibides les noves edificacions destinades a l'allotjament turístic.

El grup *Masia* és la tipologia d'allotjament que possibilita d'una forma més directa la pràctica de l'**agroturisme**, entès aquest en el seu sentit més estricte, és a dir, com a activitat turística que immergeix al client-hoste dins d'una explotació agrària. En tot cas, però, el grau d'immersió ha de dependre sempre de la voluntat i interès del client i, alhora, de l'estricta compliment de les normatives de seguretat i zoosanitàries.

En relació amb la naturalesa jurídica del titular de l'explotació, s'ha de fer avinent que l'article 6 del decret establia expressament que l'explotació de qualsevol dels grups d'allotjament havia de ser exercida per **persones físiques**, conclusió a la qual també s'arribava vista l'exigència de que el titular hagués de viure en la mateixa finca (o en la mateixa comarca en el cas del grup 3). Probablement la regulació hauria estat diferent si el reglament s'hagués aprovat uns mesos més tard, després de l'entrada en vigor de la Llei estatal 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries, en la qual ja s'hi regulaven les formes jurídiques que podien adoptar les explotacions associatives.

D'altra banda, és necessari posar de manifest la nova regulació del requisit relatiu a la procedència de les rendes obtingudes pel titular de l'establiment. El decret 365/1983 exigia que *el titular de l'habitatge [...] treballés preferentment en el sector agrari*, de la qual cosa se'n podia deduir que la major part de les seves rendes empresarials les havia d'obtenir de l'explotació agrària, o bé que aquesta havia de generar el major volum d'operacions. La modificació introduïda pel decret 214/1995 és certament rellevant: d'exigir al titular que treballés preferentment a l'explotació, es va passar al requisit d'obtenció de **part de les seves rendes de l'activitat agrària**.

b) GRUP CASA DE POBLE – Caracterització:

- **Habitatge unifamiliar** que es destina a la prestació del servei d'allotjament i, **com a mínim, esmorzar**.
- Situada en nuclis de població de **menys de 1.000 habitants** i respectuosa amb la tipologia arquitectònica de la zona.
- Edificació **anterior a l'any 1.950**.
- Que el titular de l'allotjament visqui a la mateixa finca i obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària.

La regulació d'aquest segon grup és paral·lela a la del *Grup Masia* i deriva directament

de la modalitat que ja estava prevista en el decret 365/1983 i que tenia per objecte el d'habilitar com a allotjament turístic l'habitatge on residia el titular de l'explotació agrària, que pel fet d'estar ubicat dins d'un nucli de població, no podia tenir la qualificació de masia en sentit estricte.

D'altra banda, el fet que la casa de poble no estigui ubicada en el si de l'explotació, no impossibilita que els clients-hostes puguin practicar l'agroturisme, ja que el titular de l'establiment, malgrat residir en un habitatge urbà, exerceix també una activitat agrària de la qual *obté part de les seves rendes*.

c) GRUP ALLOTJAMENT RURAL INDEPENDENT (ARI) - Caracterització:

- Unitat **integrada en una edificació preexistent**, que disposi, com a mínim, de cuina, saló menjador, un o més dormitoris i un o més banys. Els A.R.I. poden estar integrats **en edificacions aïllades o en edificacions ubicades en nuclis de població de menys de 1.000 habitants**.
- Situat en el medi rural i respectuós amb la tipologia arquitectònica de la zona.
- Edificació **anterior a l'any 1.950**.
- Que el titular de l'allotjament turístic visqui en la mateixa comarca.

El tercer grup constitueix una **novetat** respecte de la normativa de l'any 1983, i molt probablement el reconeixement d'aquesta modalitat deriva de les circumstàncies que s'exposen a continuació:

D'una banda, és freqüent que les explotacions agràries disposin d'una infraestructura immobiliària complexa que, amb el transcurs dels anys, ha anat conformant una unitat funcional separada de l'habitatge principal o accessible de forma independent (edificacions contigües). Els usos d'aquestes construccions s'han anat adaptant a les necessitats conjunturals de l'activitat agrària, però el creixent interès social pel turisme rural ha propiciat un canvi substancial d'afectació: l'ús originàriament agrari dona pas a un ús turístic i, amb aquesta mutació, sorgeix l'oportunitat d'obtenir rendiment econòmic d'unes instal·lacions que freqüentment es destinaven a aixoplugar maquinària agrícola obsoleta.

D'altra banda, el client potencial dels allotjaments turístics en l'àmbit rural pot estar interessat en les qualitats de l'entorn, però mantenint una separació o autonomia

convivencial respecte del titular de l'explotació i la seva família O viceversa, evidentment.

2.- Incompatibilitats i requisits qualificats per a l'obertura

L'article 9 del decret establí expressament per primera vegada la **incompatibilitat** de l'explotació de qualsevulla de les tres modalitats d'allotjament amb l'explotació de qualsevol altre tipus d'allotjament o instal·lació destinada a activitats amb infants i joves. La normativa de 1983 s'havia limitat a prohibir la prestació del servei de menjador a persones alienes a l'allotjament.

Així mateix, el decret de 1.995 va incloure una causa de denegació d'autorització per a aquelles construccions que, tot i complir amb tots els requisits tècnics, no poguessin satisfer les exigències de **tranquil·litat i integració en el paisatge**, ja fós per les característiques de l'**entorn** immediat o per les de la pròpia **edificació**.

3.- Els requisits tècnics dels establiments.

Els requisits tècnics que havien de reunir els establiments es detallen en un quadre comparatiu annex, motiu pel qual no és convenient d'enumerar-los en aquest apartat. No obstant això, sí que és necessari remarcar els llindars de capacitat:

a) Grup Masies i Grup Cases de poble:

- Capacitat mínima: 3 habitacions dormitori i 5 places
- Capacitat màxima: 15 places distribuïdes en habitacions d'una, dues, tres o quatre places.

L'article 13 del Reglament disposava que no es podria autoritzar l'explotació de més d'una masia o casa de poble per unitat familiar. Ara bé, no s'establia cap prohibició respecte de la possible concurrència d'aquestes dues tipologies amb un A.R.I., per la qual cosa, semblava admissible explotar una *Masia* o una *Casa de poble* juntament amb un A.R.I. (L'Administració de la Generalitat així ho autoritzà).

b) Grup Allotjaments Rurals Independents (A.R.I.):

- Capacitat mínima: 4 places
- Capacitat màxima: 15 places

Aquesta tipologia d'allotjaments havia de comptar com a mínim amb una habitació dormitori de dues places, i la capacitat de la resta d'habitacions no podia ser superior a tres places.

4.- Delimitació de la prestació dels serveis de menjar i durada màxima de l'allotjament.

a) Reproduint quasi literalment la prohibició que ja contenia la regulació de 1.983, l'article 15 del decret de 1.995 establia que els serveis de menjar només es podien prestar als clients-hostes de l'allotjament. La prestació del servei a persones externes tindria la consideració d'exercici clandestí de l'activitat de restauració.

b) Quant a la durada màxima de l'allotjament ininterromput d'una mateixa persona, continuà fixat en 90 dies.

5.- Vigència. Aquest decret fou derogat expressament pel Decret 313/2006, de 25 de juliol.

III.-

El Decret 313/2006, de 25 de juliol i el Decret 183/2010, de 23 de novembre

El Decret 313/2006, malgrat haver estat vigent durant poc més de quatre anys, va esdevenir el **codi** dels allotjaments turístics ubicats en l'entorn rural, en desenvolupament de la Secció V de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya. Aquest decret, vigent fins el dia 16-12-2010, va ser derogat pel Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.

Amb l'entrada en vigor del decret 313/2006, de la modalitat *Residència-Casa de pagès* subdividida en tres grups (Decret 214/1995), es va passar a una classificació dels **establiments de turisme rural** en dos grups, i cada grup fou subdividit en quatre modalitats (articles 3 i 5 del Decret 313/2006):

Grup I: Cases de Pagès	Grup II: Allotjaments rurals
- Modalitat 1: Masia	- Modalitat 1: Masia
- Modalitat 2: Masoveria	- Modalitat 2: Masoveria
- Modalitat 3: Casa de poble compartida	- Modalitat 3: Casa de poble compartida
- Modalitat 4: Casa de poble independent	- Modalitat 4: Casa de poble independent

Amb finalitat clarificadora, es reproduïx a continuació un quadre comparatiu entre la regulació de 1995 i la de 2006:

Decret 313/2006		Decret 214/1995	
GRUP I Cases de pagès	Masia	Equivalent a ...	Casa de pagès
	Masoveria		A.R.I. integrat en edificació aïllada en el sí d'explotació agrària (1)
	Casa de poble compartida		Casa de poble
	Casa de poble independent		A.R.I. integrat en edificació ubicada en nucli de població (2)
GRUP II Allotjaments rurals	Masia	Equivalent a ...	-----
	Masoveria		A.R.I. integrat en edificació aïllada
	Casa de poble compartida		-----
	Casa de poble independent		A.R.I. integrat en edificació ubicada en nucli de població
<p>(1) El titular no havia de residir obligatòriament a l'explotació agrària ni percebre rendes d'activitats agràries</p> <p>(2) El titular no havia de residir obligatòriament en el municipi on estava ubicat l'A.R.I., però sí en la mateixa comarca</p>			

1.- Definicions de les modalitats.

a) Conceptualització dels establiments de turisme rural:

- Són establiments que presten allotjament als usuaris turístics, de manera habitual i mitjançant preu:
 - en règim d'habitacions
 - en règim d'habitatge rural

- situats en el medi rural, integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950,
 - fora de nucli de població
 - dins de nucli de població de menys de 1.000 habitants.
- que respecten la tipologia arquitectònica de la zona

Essent fidel a la delimitació conceptual introduïda pel decret de 1.995, l'article 1 del decret 313/2006 prohibeix la construcció de noves edificacions per a destinar-les a allotjaments de turisme rural, però potencia la rehabilitació de les existents.

b) Grup I – Les Cases de pagès o establiments d'agroturisme

Les modalitats incloses en el Grup I - Cases de pagès/establiments d'agroturisme són les següents:

MODALITAT	SITUACIÓ *	UBICACIÓ	RÈGIM	SERVEIS MÍNIMS
MASIA	Habitatge unifamiliar fora de nucli	En el sí d'una explotació agrària	Habitacions (habitatge compartit entre pagès i usuaris)	Esmorzar
MASOVERIA	Habitatge unifamiliar fora de nucli	A la mateixa explotació on es troba l'habitatge on resideix el pagès	Habitatge rural (casa sencera)	--
CASA DE POBLE COMPARTIDA	Habitatge unifamiliar dins de nucli < 1.000 habitants	--	Habitacions (habitatge compartit entre pagès i usuaris)	Esmorzar
CASA DE POBLE INDEPENDENT	Habitatge unifamiliar dins de nucli < 1.000 habitants	--	Habitatge rural (casa sencera)	--

* L'article 53 del **Decret 159/2012** ha modificat el límit: **nuclis de població < 2.000 habitants**

Tal com succeïa amb les definicions del decret 214/1995, la qualificació o la inclusió dels establiments de turisme rural en un determinat grup no depèn tant de les seves característiques objectives o intrínseques sinó de la **concurrència d'uns determinats requisits en el titular** de l'allotjament.

D'acord amb el que disposa el reglament, són *Cases de pagès o establiments d'agroturisme* aquells en els quals la persona titular (**pagès professional**) obté

rendes agràries de conformitat amb els criteris normatius del Departament d'Agricultura de la Generalitat i on les **persones usuàries poden conèixer les tasques** i activitats pròpies de l'explotació agrària a les quals estan vinculades (l'article 2 de la Llei estatal 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries, defineix l'*agricultor professional*).

c) Grup II.- Els allotjaments rurals.

Les modalitats incloses en el Grup II – Allotjaments rurals són les següents:

MODALITAT	SITUACIÓ *	UBICACIÓ	RÈGIM	SERVEIS EXCLUSIUS
MASIA	Habitatge unifamiliar fora de nucli	No necessàriament en el sí d'una explotació agrària	Habitacions (habitatge compartit entre titular i usuaris)	Esmorzar
MASOVERIA	Habitatge unifamiliar fora de nucli	No especificada	Habitatge rural (casa sencera)	--
CASA DE POBLE COMPARTIDA	Habitatge unifamiliar dins de nucli < 1.000 hab.	--	Habitacions (habitatge compartit entre titular i usuaris)	Esmorzar
CASA DE POBLE INDEPENDENT	Habitatge unifamiliar dins de nucli < 1.000 hab.	--	Habitatge rural (casa sencera)	--

* L'article 53 del **Decret 159/2012** ha modificat el límit: **nuclis de població < 2.000 habitants**

Com ja s'ha posat de manifest en l'apartat anterior, la inclusió d'un allotjament en aquest grup també deriva més dels requisits que ha de complir el titular que dels propis de l'allotjament. L'article 4 del decret els va definir *com establiments en els quals el seu titular no està obligat a obtenir rendes agràries [...], però ha de residir efectivament a la mateixa comarca* (modalitats Masoveria i Casa de poble independent) **o habitatge** (modalitats Masia i Casa de poble compartida).

Efectuant un estudi comparatiu d'ambdós Grups, i tenint present tot el que s'ha posat de manifest a l'apartat b), s'arriba a la conclusió que el Grup II engloba les situacions de titularitat que s'indiquen a continuació:

- Titular de l'allotjament que no obté rendes agràries.
- Titular de l'allotjament que obté rendes agràries però que no té la condició d'*agricultor professional*.

2.- Requisits per a l'exercici de l'activitat.

Grup I: Cases de Pagès

- El titular pot ser tan persona **física** com **jurídica**.
- Declaració relativa al títol de disponibilitat sobre l'immoble (en sentit ampli).
- Declaració relativa a l'antiguitat de l'edificació (anterior a 1.950).
- Inscripció de l'explotació en el Registre d'Explotacions Agràries.
- Llicència ambiental o tràmits acreditatius del tràmit de comunicació a l'Ajuntament.
- Acreditació de l'empadronament del titular

Acreditació de l'empadronament del titular:

- Modalitats **Masia i Casa de poble compartida**: acreditació de l'empadronament i residència efectiva en el municipi i adreça on es pretén exercir l'activitat. A diferència del que disposava el decret 214/1995, per a aquestes dues modalitats no s'exigeix un empadronament amb una antiguitat mínima de tres anys.

- Modalitat **Casa de poble independent**: acreditació d'empadronament i residència efectiva bé a la mateixa comarca, bé en municipi limítrof (novetat respecte de la normativa de 1.995), amb una antiguitat mínima de tres anys.

El reglament **183/2010** va modificar aquest requisit, substituint [...] *bé en municipi limítrof* per [...] *bé als municipis limítrofs de la comarca* [...]. Es va ampliar, per tant, l'àmbit geogràfic.

- Modalitat **Masoveria**: acreditació d'empadronament i residència efectiva, amb una antiguitat mínima de tres anys, a l'edificació on viu el titular (aquest habitatge on viu el pagès també ha d'estar situat dins de l'explotació agrària). S'ha de posar de manifest que era difícil de justificar l'exigència de l'antiguitat mínima de tres anys tenint en compte que per a la modalitat *Masia* no s'exigia (ambdues modalitats d'allotjament estan situades en el sí d'una explotació agrària).

El vigent **decret 159/2012** manté l'exigència de l'empadronament, però ha suprimit el requisit de l'antiguitat mínima de tres anys.

Grup II – Allotjaments rurals.

- El titular ha de ser persona **física**.
- Declaració relativa al títol de disponibilitat sobre l'immoble (en sentit ampli).
- Declaració relativa a l'antiguitat de l'edificació (anterior a 1.950).
- Llicència ambiental o tràmits acreditatius del tràmit de comunicació a l'Ajuntament.
- Acreditació de l'empadronament del titular

Acreditació de l'empadronament del titular:

- Modalitats **Masia i Casa de poble compartida**: acreditació de l'empadronament i residència efectiva en el municipi i adreça on es pretén exercir l'activitat. A diferència del que disposava el decret 214/1995, per a aquestes dues modalitats no s'exigeix un empadronament amb una antiguitat mínima de tres anys.

- Modalitat **Masoveria i Casa de poble independent**: acreditació d'empadronament i residència efectiva bé a la mateixa comarca, bé en municipi limítrof (novetat respecte de la normativa de 1.995), amb una antiguitat mínima de tres anys.

El reglament **183/2010** també va modificar aquest requisit a fi d'ampliar l'àmbit geogràfic. Es va substituir [...] *bé en municipi limítrof* per [...] *bé als municipis limítrofs de la comarca* [...].

El vigent **decret 159/2012** manté l'exigència de l'empadronament, però ha suprimit el requisit de l'antiguitat mínima de tres anys.

3.- Capacitat.

L'article 14 del reglament de 2006 distingeix entre:

MODALITATS	CAPACITAT
Masia i Cases de poble compartides	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitat mínima de 3 habitacions-dormitori i 5 places (decret 159/2012: 1 habitació dormitori i 2 places). - Capacitat màxima de 15 places, distribuïdes en habitacions-dormitori d'una, dues, tres o quatre places.
Masoveria i Cases de poble independents	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitat mínima de 4 places (com a mínim, 2 habitacions-dormitori de 2 places cadascuna) - Capacitat màxima de 15 places (com a mínim, 2 habitacions-dormitori de 2 places cadascuna. La resta de places es poden distribuir en habitacions-dormitori que no poden superar les 3 places).

4.- Limitacions.

a) Incompatibilitats.- La inscripció com a establiment de turisme rural és incompatible amb l'explotació **a la mateixa finca** de qualsevol **altre tipus d'allotjament turístic** o d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.

Així mateix, l'article 15.3 del decret 313/2006, estableix que el titular d'un establiment de turisme rural podrà explotar fins a un màxim de **25 places entre totes les modalitats**. El **decret 183/2010** va suprimir aquesta limitació.

b) Establiments de restauració.- L'article 15 preveu la possibilitat de que el titular de l'allotjament també disposi d'**establiment de restauració**, però amb una capacitat limitada a **30 places** i amb accés **independent**. És una novetat important, ja que l'exercici d'aquesta activitat estava expressament prohibit tant en el decret de 1.983 com en el de 1.995. L'interès expressat pels titulars d'establiments rurals i la demanda creixent del turisme motivaren aquest canvi normatiu.

El **decret 183/2010** va alterar aquesta regulació. Amb l'entrada en vigor d'aquest reglament, el titular d'un establiment de turisme rural no podia explotar establiments de restauració a la mateixa finca, excepte aquells restaurants que s'habilitin en establiments de turisme rural ubicats dins de **nuclis de població de menys de 30 habitants**, i amb un límit de **30 places**.

c) Requisit qualificat per a l'obertura.

Tal com ja disposava el reglament de 1.995, no podran ser inscrits com a establiments de turisme rural quan l'entorn immediat o les activitats que s'hi realitzin no s'adiguin amb l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge. Aquest requisit va desaparèixer de l'articulat del **decret 183/2010**, però ha estat incorporat novament de forma expressa a l'article 53 del vigent **decret 159/2012**, de 20 de novembre.

5.- Serveis.

El reglament de 2006 conté la regulació més completa dels serveis que s'han de prestar als clients-hostes, diferenciant entre el Grup *Cases de Pagès* i el Grup *Allotjaments rurals*. En el quadre que es reproduïx a continuació s'hi sintetitzen els serveis que corresponen a cadascun:

SERVEIS	GRUP I Cases de Pagès				GRUP II Allotjaments rurals			
	Masia	Masv	C.P.C.	C.P.I.	Masia	Masv	C.P.C.	C.P.I.
Manteniment de bones condicions higièniques i salubritat, nets i endreçats a l'entrada dels hostes								
Neteja diària de les habitacions i banys, excepte renúncia per escrit del client								
Neteja diària dels espais comuns i canvi de roba de llit i bany cada 3 dies (mínim)								
Neteja i canvi de roba de llit i bany almenys un cop cada 3 dies, excepte renúncia per escrit								
Obligació de possibilitar la visita a l'explotació agrària								
Obligació de possibilitar el contacte amb prestataris i organitzadors d'activitats de la zona								
Servei de menjador (exclusiu per als hostes), procurant incloure plats cuina casolana comarca								
Informació turística per escrit: recursos turístics de la comarca, activitats, conservació de l'entorn								
Servei d'acollida a l'arribada i acomiadament a la partida								
Disponibilitat i localització les 24 h. per atendre consultes o resoldre incidents								
Fulls de reclamació i rètol que els anunci								

Els aspectes més rellevants del Decret 183/2010, de 23 de novembre

El dia 26 de novembre de 2010 es publicà en el D.O.G.C. el Decret 183/2010, de 23 de novembre, per mitjà del qual es regulen els diferents grups establiments d'allotjament turístic, entre ells els allotjaments de turisme rural.

La regulació d'aquest reglament no va modificar de forma substancial la normativa a la que estaven sotmesos els allotjaments rurals, la qual cosa es percep, per exemple, en les disposicions relatives als requisits tècnics, que pràcticament són transcripció literal de l'articulat del decret 313/2006.

No obstant això, és convenient de fer referència a un aspecte rellevant com és el de la regulació de l'empadronament.

A)

La justificació del requisit de l'empadronament. La Directiva 2006/123/CE

L'exposició de motius del decret 183/2010 incideix en les principals característiques definidores dels establiments de turisme rural. La clau de volta que ha sostingut i sosté aquesta modalitat de turisme és la proximitat al territori i l'autenticitat del servei, basada en una atenció propera i personalitzada del titular de l'establiment envers els seus hostes-clients.

Des de la primera regulació l'any 1983, sempre s'ha considerat que aquesta atenció personalitzada i vinculada al territori només es podia prestar per aquells empresaris vinculats a una explotació agrària o per aquells que residissin efectivament molt a prop d'on estigués situat l'allotjament. L'empadronament ha estat el mitjà d'acreditació fefaent d'aquesta residència i s'ha mantingut com a requisit invariable des de l'inici, sense que aquesta exigència hagi causat cap conflicte normatiu fins a l'entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

Atès que l'esmentada Directiva garanteix la llibertat d'establiment, l'exigència d'un empadronament previ de l'empresari (com succeeix en l'explotació d'establiments de turisme rural) pot contravenir la normativa europea, excepte en el cas que concorri un

interès més digne de protecció.

El decret 183/2010 es va emparar en una de les *raons imperioses d'interès general* previstes a l'article 4 de la Directiva per tal de legitimar l'obligatorietat de l'empadronament:

Artículo 4

[...] «**razón imperiosa de interés general**», razón reconocida como tal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, incluidas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, [...] la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y **los objetivos de la política social y cultural**;

El preàmbul del decret va concretar els *objectius de la política social* i cultural necessaris per poder acreditar l'existència d'una *raó imperiosa d'interès general* a la que fa referència la Directiva. La motivació del preàmbul es basa en la previsió de que el desenvolupament del turisme rural ha de permetre assolir l'objectiu de diversificació de rendes de la població rural, la fixació d'aquesta en el territori, així com facilitar la sostenibilitat mediambiental, cultural i socioeconòmica del territori, i assolir l'objectiu de millora de les rendes de les famílies que viuen en el medi rural, amb el propòsit d'equilibrar territorialment el país.

D'altra banda, l'exigència de l'empadronament tampoc no suposa una restricció d'accés a l'activitat per part de cap nacional d'un altre Estat membre, ja que poden fixar igualment la seva residència i empadronar-se en territori català.

En tot cas, tal com ja s'ha posat de manifest, el vigent **decret 159/2012** manté l'exigència de l'empadronament, però ha suprimit el requisit de l'antiguitat mínima de tres anys (tant per al Grup I com per al Grup II).

B)

El titular persona jurídica i el requisit de l'empadronament.

El decret 183/2010 va precisar l'aplicació del requisit de l'empadronament en el cas que el titular de l'allotjament inclòs en el **GRUP I – Casa de pagès / establiment d'agroturisme** sigui una **persona jurídica** (possibilitat ja prevista en el decret 313/2006, però regulada de forma poc precisa):

- En el cas de *masia* o de *casa de poble compartida*, un dels socis de la persona

jurídica ha d'estar empadronada i residir efectivament a l'establiment.

- En el cas de *casa de poble independent*, un dels socis de la persona jurídica ha d'estar empadronada i residir efectivament, amb una antiguitat mínima de tres anys, bé a la mateixa comarca, bé als municipis limítrofs de la comarca.
- En el cas de *masoveria*, un dels socis de la persona jurídica ha d'estar empadronada i residir efectivament en una edificació situada dins de l'explotació agrària.

El vigent **decret 159/2012** permet que les **persones jurídiques** puguin ser titulars d'un establiment de turisme rural tant del **Grup I** (*Cases de Pagès*) com del **Grup II** (*Allotjaments rurals*). En el cas de masia o de casa de poble compartida, s'exigeix que un dels socis estigui empadronat i resideixi efectivament a l'establiment. En el cas de masoveria i casa de poble independent, un dels socis ha d'estar empadronat i residir efectivament o bé a la mateixa comarca o bé als municipis limítrofs de la comarca.

Els requisits tècnics dels allotjaments de turisme rural - Evolució normativa

Tal com s'ha fet avinent en els apartats anteriors, es reproduïx a continuació un quadre-resum comparatiu dels requisits tècnics previstos per la normativa reguladora dels establiments de turisme rural:

REQUISITS TÈCNICS (MÍNIMS)	DECRET			
	1983	1995	2006	2010 2012
Disposar d'aigua corrent				
Disposa d'aigua corrent en els serveis sanitaris				
Subministrament elèctric				
Eliminació de deixalles i aigües residuals amb condicions sanitàries suficients				
Un evacuadori per cada 7 persones o fracció				
Un lavabo i dutxa o banyera per cada vuit persones o fracció				
Endoll al costat de cada lavabo / rentamans				
Terres dels serveis higiènics enrajolats i parets fins alçada de 1,80 m.				
Habitacions dormitori amb ventilació directa a l'exterior				
Habitacions individuals: superfície mínima de 6 m ² .				
Habitacions dobles: superfície mínima de 10 m ² .				

REQUISITS TÈCNICS (MÍNIMS)	DECRET			
	1983	1995	2006	2010 2012
Habitacions triples: superfície mínima de 12 m ² .				
Mobiliari: llits individuals – amplada mínima 0,80 m.				
Mobiliari: llits dobles – amplada mínima 1,35 m.				
Mobiliari: taula de nit				
Mobiliari: cadira				
Mobiliari: armari				
Mobiliari: punt de llum amb interruptor al costat del llit				
Calefacció suficient en totes les habitacions i estances comunes				
Mobiliari suficient en bon estat de conservació (tipologia de la zona)				
Serveis higiènics: Una tassa de wàter per a cada 5 places o fracció				
Serveis higiènics: Un lavabo i dutxa o banyera per cada 5 places o fracció				
Serveis higiènics: aigua calenta i freda en tots els elements sanitaris				
Serveis higiènics: superfície útil mínima dels banys: 2,50 m ²				
Habitacions dormitoris: ventilació suficient				
Alçada mínima superfície transitable totes les estances, excepte bany: 2,25 m. (amb excepcions per característiques d'interès històric o arquitectònic)				
Telèfon en el cas de Masies i Cases de poble (decret 1995) o Masies i Cases de poble compartides (Decret 2006-2010-2012), llevat situacions excepcionals				
Masies i Cases de poble (decret 1995) - Masies i C.P.C. (decret 2006-2010-2012): menjador amb capacitat màxima coincident amb nombre de places autoritzat, i per a ús exclusiu dels hostes				
Masies i Cases de poble (decret 1995): Sala d'estar ús exclusiu hostes				
Requisits específics A.R.I. (1995): Superfície mín. Sala d'estar-menjador: 14 m ² .				
Requisits específics A.R.I. (decret 1995) – Masoveries i Cases de poble independents (decret 2006-2010-2012): Cuina: mínim 2 focs, aigüera, elements auxiliars, paraments i utensilis necessaris per a la preparació d'aliments, llenceria, frigorífic capacitat mín. 145 l., campana d'extracció i ventilació suficient.				
Requisits específics A.R.I.(1995): Superfície útil mínima bany: 2,50 m ²				
Mobiliari suficient i en bon estat de conservació				
Serveis higiènics Masies i CPC (2006/2010/2012): cambra de bany completa a cada habitació				
Serveis higiènics Masies i CPC (2006/2010/2012): petit armari o prestatge per a desfer estris neteja personal				
Serveis higiènics Masies i CPC (2006/2010/2012): Terres pavimentats i parets enrajolades fins a mín. 2,10 m. (o revestides amb materials que garanteixin la impermeabilitat)				
Habitacions individuals: superfície mínima de 8 m ² .				
Habitacions dobles: superfície mínima de 12 m ² .				

REQUISITS TÈCNICS (MÍNIMS)	DECRET			
	1983	1995	2006	2010 2012
Habitacions triples: superfície mínima de 14 m ² .				
Habitacions quàdruples: superfície mínima de 16 m ²				
Mobiliari: llits individuals – amplada mínima 0,90 m.				
Alçada mínima superfície transitable totes les estances, excepte bany: 2,50 m. (amb excepcions per característiques d'interès històric o arquitectònic)				
Masies i Cases de poble compartides (decret 2006-2010-2012): superfície útil sala d'estar: 18 m ² . fins a 6 places, amb increment de 1 m ² . per cada plaça, amb seients confortables d'acord amb capacitat de l'allotjament				
Masoveries i Cases de poble independents (decret 2006-2010-2012): superfície útil menjador-sala d'estar: 18 m ² . fins a 6 places, amb increment de 1 m ² . per cada plaça, amb seients confortables d'acord amb capacitat de l'allotjament				
Requisits específics Masoveries i C.P.I. (2006-2010-2012): microones o forn				
Requisits específics Masoveries i C.P.I. (2006-2010-2012): rentadora i estris de neteja				
Requisits específics Masoveries i C. P. I. (2006-2010-2012): cambra de bany completa (banyera o dutxa, rentamans i inodor) per cada 4 places o fracció.				

El desgloss dels requisits reflexa l'evolució de l'equipament dels allotjaments de turisme rural des de la primera regulació de l'any 1.983. És convenient de remarcar que el decret 313/2006 no va fixar un termini d'adaptació per als establiments que ja disposaven d'autorització amb anterioritat a la seva entrada en vigor. L'adequació esdevé obligatòria en el moment de sol·licitar un augment de la capacitat, l'ampliació de les instal·lacions o un canvi de titularitat (D.A. 2^a).

En qualsevol cas, l'interès dels propis empresaris en prestar un bon servei als seus clients-hostes, la competència dins del sector i l'incipient procés de categorització han contribuït a que la majoria d'establiments ja compleixin o hagin superat els requisits mínims establerts per la normativa.



Josep Costa i Pinyol
Col·legiat ICAB 35.743
T. 638.621.980
josepcosta@icab.cat

Barcelona, 12 de març de 2015.