

# La regulació jurídico-urbanística dels HUTs en l' àmbit local, claus per a la modificació del planejament

Raimon Soler. Advocat

Paula Martí, Núria Colomé. Arquitectes.

Sort, 25 de febrer de 2026

 **SOMPirineu**



**IDAPA**  
Institut per al Desenvolupament  
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran  
*Institut entath Desvolopament  
e era Promocion deth Naut Pireneu e Aran*



Taula d'Habitatge  
de l'Alt Pirineu i Aran

# 1.- Introducció. Context jurídic

- **Nou marc jurídic:** Punt d'inflexió amb el Decret Llei 3/2023. Regulació pròpia DL i modificació TRLUC.
- Normativa vigent i sense que existeixi previsió específica de modificació
  - ◆ Confirmada la constitucionalitat de la norma per Sentència molt recent del TC (març 2025). Compatibilitat amb el contingut de la propietat privada:
    - ◆ *“la explotación turística, como otros usos productivos distintos del residencial, no puede ser entendida como consustancial a las edificaciones calificadas por el planeamiento para el uso de vivienda, o, dicho en otras palabras, que la posibilidad de destinar la vivienda al uso turístico no es una de las facultades sin las cuales el derecho de propiedad sobre la vivienda deviene irreconocible*



## 2.- Vies d'intervenció Ajuntaments sobre HUTs

- Ordenances municipals sense planejament urbanístic. Efectes informatius i “polítics”
- Planejament urbanístic en matèria de HUTs
- Ordenances municipals complementàries al planejament
- Disciplina en matèria urbanística i de turisme (incompliments per part dels titulars dels HUTs)



### 3.- Decret Llei 3/2023 (i). Repàs contingut bàsic

- **Contingut:** Diferenciació fonamental entre municipis INCLOSOS / EXCLOSOS a l'ANNEX del DL.
- **Annex del Decret Llei** (Art. 2 i 3 DL). Municipis amb problemes accés a l'habitatge o trencar equilibri de l'entorn urbà). FOTO FIXE (revisió cada 5 anys)
- **Municipis INCLOSOS** (regulació aplicable):
- Subjectes a llicència urbanística (termini màx. 5 anys)
- Llicències preexistents: termini màxim 5 anys (prorrogables 1 cop, per 5 anys més, problemàtica de la petició de pròrroga a l'Ajuntament)
- Incompatibilitat urbanística de l'ús fins a regulació en el planejament urbanístic (bloqueig de les llicències “de facto”)



### 3.- Decret Llei 3/2023 (ii). Repàs contingut bàsic

- **Ajuntaments INCLOSOS en l'Annex DL. Vies intervenció:**
- ◆ Suspensió “de facto” de les llicències urbanístiques.
  - ◆ Aprovació de planejament urbanístic (general i, opcionalment, derivat) en matèria de HUTs
  - ◆ Expedients de disciplina en matèria turística i urbanística (sancionadors)
  - ◆ Ordenança municipal: Possibilitat d'aprovació d'ordenança municipal per a regular l'activitat (mínims) des de les competències municipals
  - ◆ Recursos municipals humans i econòmics per a la implantació de les mesures



### 3.- Decret Llei 3/2023 (iii). Repàs contingut bàsic

#### → Municipis EXCLOSOS de l'ANNEX del DL (regulació aplicable)

- ◆ Subjectes a règim de comunicació, no hi ha limitació urbanística per a la implantació HUTs
- ◆ L'autorització de HUTs NO està sotmesa a termini
- ◆ Possibilitat de suspensió de llicències en cas de tramitació de planejament urbanístic en matèria de HUTs



### 3.- Decret Llei 3/2023 (iv). Repàs contingut bàsic

→ Municipis **EXCLOSOS: Vies intervenció Ajuntaments:**

- ◆ Per a definir el model urbanístic municipal en relació als HUTs caldria tramitar planejament urbanístic
- ◆ Possibilitat de suspensió de llicències (màxim 2 anys) amb inici dels treballs.
- ◆ Ordenança municipal: Possibilitat d'aprovació d'ordenança municipal per a regular l'activitat (mínims) des de les competències municipals
- ◆ Recursos municipals humans i econòmics per a la implantació de les mesures.



## 4.- El planejament en relació als HUTs (i). Línies estratègiques

### → Municipis inclosos en l'annex del DL 3/2023

- ◆ **Necessitat de preveure modificació de planejament general:** definir els termes de la compatibilitat de l'ús HUT
- ◆ Regulació de l'atorgament de llicències (concurrència pública) a través d'ordenança complementària
- ◆ **Número de HUTs en el municipi. Opcions:**
  - Adaptar-se al número màx DL 3/23 (10 HUTS/ 100 hab)
  - Establir un màx. de HUTs en el municipi (màx. 10 HUTs/ 100 hab)
  - NO admetre HUTs en el municipi (ús incompatible)



## 5.- El planejament en relació als HUTs (ii). Línies estratègiques

- ◆ **Repartiment dels HUTs en el municipi. Opcions:**
  - Preveure una distribució aleatòria en el territori
  - Establir una distribució específica en el municipi:
    - Admetre la ubicació només en una zona concreta (HUTs permesos només a la clau urbanística X)
    - Distribució desigual de forma justificada (ex: no admetre al nucli, però si en àrees especialitzades)



## 5.- El planejament en relació als HUTs (iii). Línies estratègiques

### ◆ Necessitat / conveniència de planejament general / derivat.

#### Opcions:

- Planejament general
  - Ideal per a distribució aleatòria en el territori
  - Possible per a limitar / potenciar els HUTs en zones específiques
  - Complexe per a regular la distribució específica de HUTs per zones
- Planejament general + especial
  - Major complexitat, però és eina més adequada per a distribuir i quantificar els HUTs admissibles de ofrma desigual en el municipi



## 5.- El planejament en relació als HUTs (iv). Línies estratègiques

### ◆ Exemple Modificació PG municipi inclòs a l'annexe del DL 3/2023:

#### Tremp

- Admissió dels HUTs en habitatges unifamiliars i plurifamiliars en sòl urbà. Però no en SNU
- Limitació del número màxim de HUTs:
  - 2 HUTs / 100 habitants al nucli de Tremp
  - Fora nucli Tremp: lindars DL 3/2023, 10 HUTs / 100 habitants



## 5.- El planejament en relació als HUTs (v). Línies estratègiques

### → Municipis NO inclosos en l'annex del DL 3/2023

- ◆ Es recomana modificació de planejament general igualment (encara que no és obligatòria per DL 3/2023), per a complir amb requisits del DL en tot cas (si després el municipi s'inclou en el DL, ja compleix amb els requisits)
- ◆ El Pla especial urbanístic (art. 67.3 TRLUC), establint limitacions d'ús per finalitats justificades, és un **bon complement per a la modificació de Planejament general.**



## 5.- El planejament en relació als HUTs (vi). Línies estratègiques

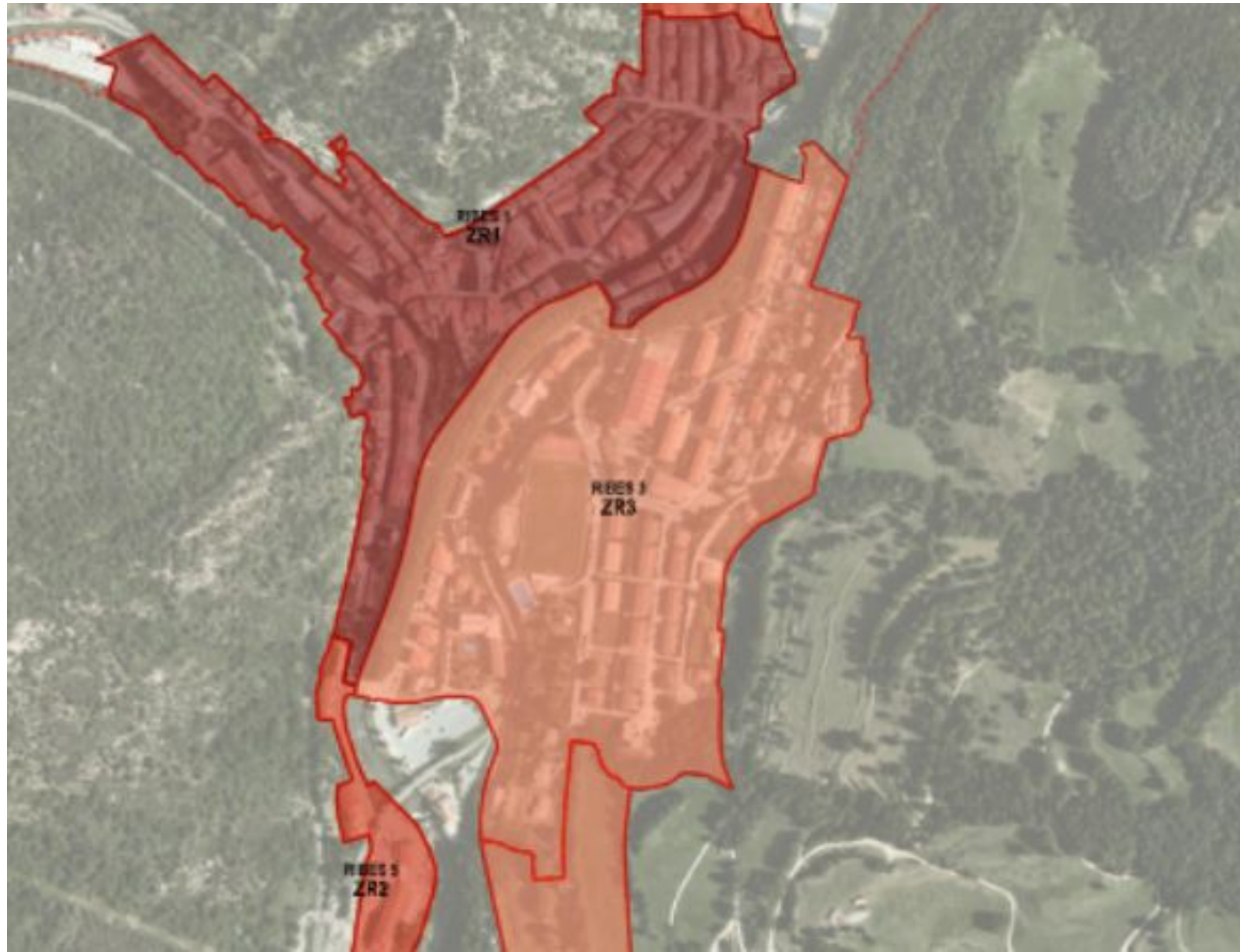
### → Municipis NO inclosos en l'annex del DL 3/2023

- ◆ Pla especial: Es valora la capacitat d'absorció de HUTs cada municipi (anàlisi de suficiència), per a determinar el número max. de HUTs per zones.
- ◆ Exemple: **Pla especial HUTs de Ribes de Freser**
  - Establiment de zones de regulació.
  - Sectorialització del municipi per a establir el potencial de creixement de cada zona.



## 6.- El planejament en relació als HUTs (vii). Línies estratègiques

ZONES DE  
REGULACIÓ



## 6.- El planejament en relació als HUTs (viii). estratègiques

### POTENCIAL DE CREIXEMENT

### Línies

Zones de regulació (ZR)	ESTAT ACTUAL + POTENCIAL CREIXEMENT			
	límit màxim HUTs	HUTs existents	potencial nous HUTs	TOTAL
ZR1	2,00% 16 hut	34 hut	0 hut	34 hut
ZR2	4,00% 15 hut	11 hut	4 hut	15 hut
ZR3	6,00% 18 hut	8 hut	10 hut	18 hut
ZR3	6,00% 20 hut	5 hut	15 hut	20 hut
ZR2	4,00% 2 hut	5 hut	0 hut	5 hut
ZR3	6,00% 7 hut	0 hut	7 hut	7 hut
ZR4	8,00% 7 hut	3 hut	4 hut	7 hut
ZR4	8,00% 2 hut	0 hut	2 hut	2 hut
ZR4	8,00% 2 hut	3 hut	0 hut	3 hut
ZR4	8,00% 6 hut	3 hut	3 hut	6 hut
ZR5				
ZR1				
ZR2				
ZR3				
ZR4				
ZR5				
<b>existents</b>	<b>11 hut</b>	<b>11 hut</b>	<b>0 hut</b>	<b>11 hut</b>
	<b>106 hut</b>	<b>83 hut</b>	<b>45 hut</b>	<b>128 hut</b>
				<b>5,04 hut/100</b>

## 6.- El planejament en relació als HUTs (ix). Línies estratègiques

BARCELONA  
CIUTAT: ÚS NO  
COMPATIBLE  
AMB EL  
PLANEJAMENT



## 7.- Anàlisi de la suficiència de sòl (i)

- **Contingut necessari** de les modificacions de planejament general sobre els HUTs.
- **Regulació legal:** justificar la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni
- S'analitza una proposta de criteris per a analitzar la suficiència de sòl i s'exposen un conjunt d'orientacions - guia per a l'adaptació a cada municipi.



## 7.- Anàlisi de la suficiència de sòl (ii). Criteris

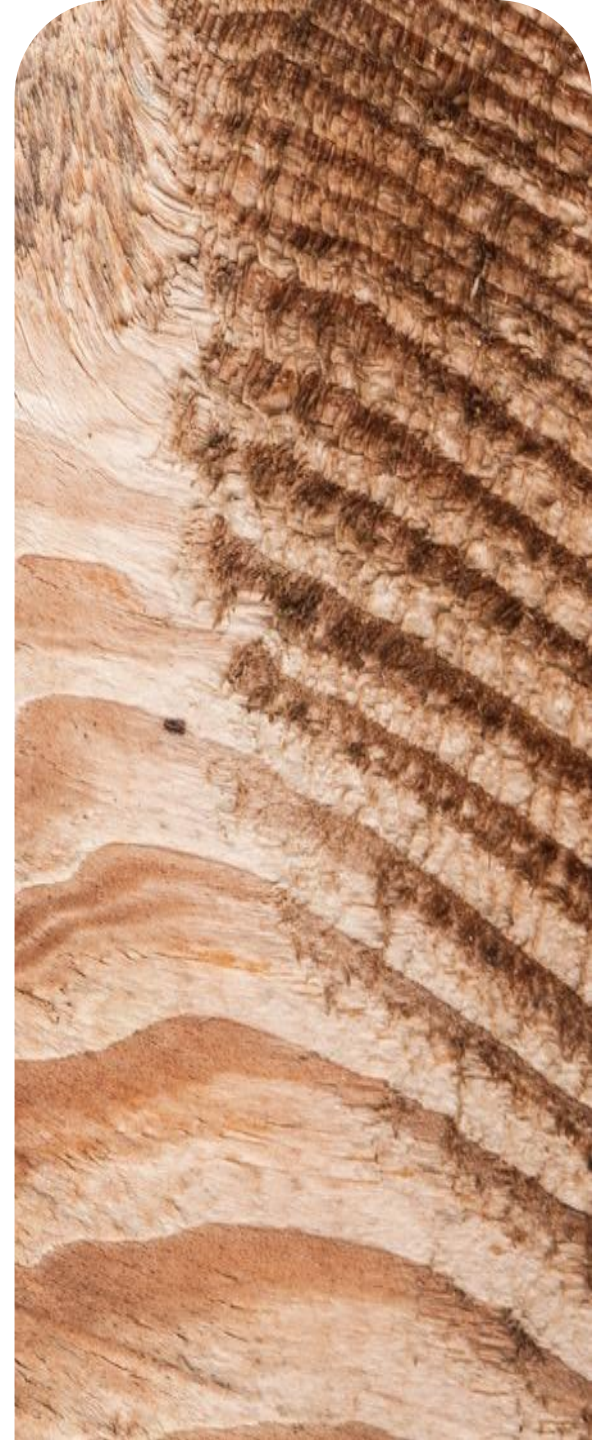
- **Existència d'habitatges NO destinats a 1a residència amb capacitat per acollir HUTs**
  
- ◆ **Els cens de població i habitatges 2021** ofereix dades rellevants:  
Habitatge habitual, H amb ús molt baix, H amb ús esporàdic, H buit.
- ◆ **Cal posar en relació els HUTs autoritzats amb els habitatges existents.** Així valorem pressió que generen els nous HUTs sobre el parc residencial.



## 7.- Anàlisi de la suficiència de sòl (iii). Criteris

### → Identificació de solars residencials

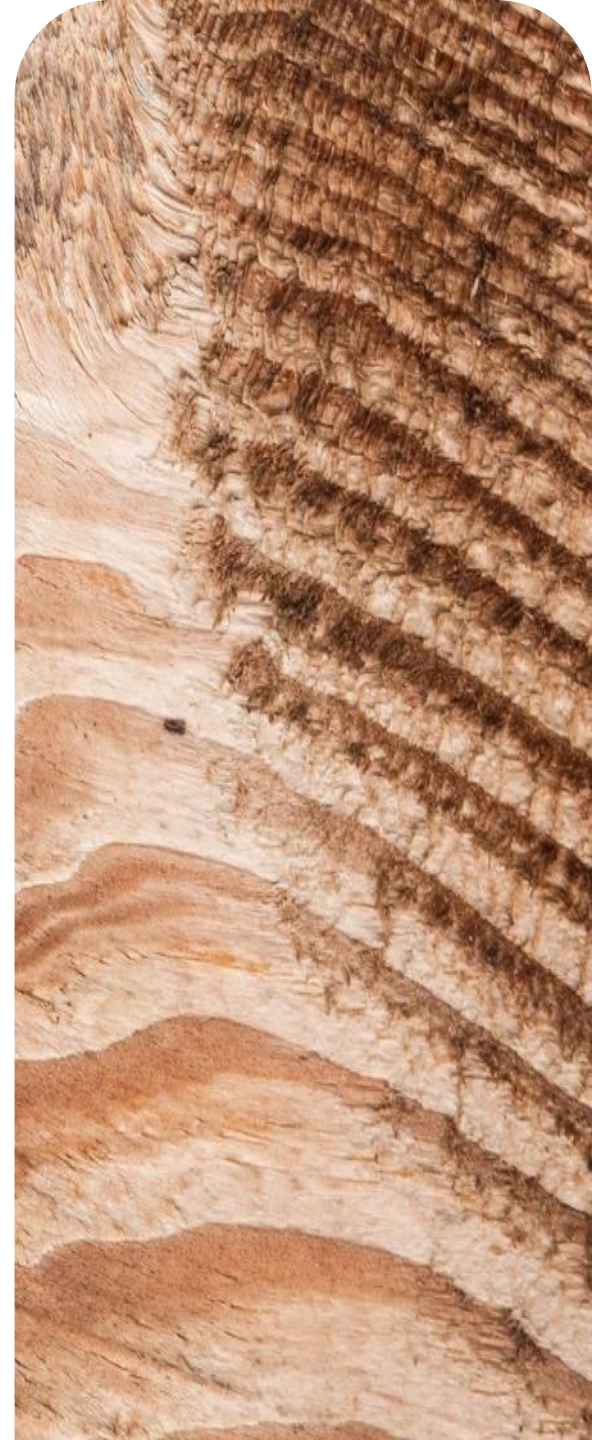
- ◆ Determinar existència de solars o habitatges en execució. Adoptant un criteri raonable, es podrà tenir en compte:
  - Solars residencials existents que permetrien edificació de nou habitatge.
  - Les promocions significatives en curs (obres iniciades a partir de fonts municipals o Secretaria Habitatge)
  - Planejament en execució (reparcel·lacions aprovades amb llicències en curs de tramitació, segons informació de SSTT municipals).



## 7.- Anàlisi de la suficiència de sòl (iv). Criteris

### → Capacitat del planejament vigent

- ◆ Tenint en compte el DUSostenible, valorar els Polígons d'acutació en sòl urbà, evitant altres sectors (urbanitzables SUrbà no consolidat que comproten consum de sòl i més àgil posada al mercat).



## 7.- Anàlisi de la suficiència de sòl (v). Criteris

### → Règim de tinença

- ◆ Permet completar dades en relació a la suficiència de sòl
  - Informació sobre l'habitatge en propietat o lloguer al cens de 2021.

### → Conclusió: Cobertura de les necessitats d'habitatge

- ◆ IDESCAT: permet obtenir projeccions de població i de llars en diferents escenaris temporals
- ◆ Comparant les dades de llars actuals i previstes, determinem les necessitats d'habitatge futures. Si la capacitat de generació de nou habitatge no és suficient = risc espulsió, necessitat de limitació d'usos com els HUT



## 7.- Anàlisi de la suficiència de sòl (vi). Orientacions - guia

- Partir de l'anàlisi sense els HUTs existents (i a partir d'aquí determinar la càrrega que es pot assumir)
- HUTs suposen **competència dura als habitatges de lloguer** (i en escenari muntanya, pot generar un incentiu a la inversió especulativa de 2a residència)
- **Valorar l'horitzó temporal de desplegament del planejament** (condicionament núm HUTs)
- Valorar la **capacitat de transformació de 2a a 1a residència**
- **Tipologies específiques:** en alguns casos alguns habitatges disponibles NO seran aptes per 1a residència (no incompatibilitat amb HUTs)





**Gràcies per  
la vostra  
atenció**



676.38.30.12



Can Batlló  
Bloc4. C/ Constitució, 19  
Barcelona



[www.aterrajuridic.cat](http://www.aterrajuridic.cat)