

Expedient 4390180001-2025-0009321

Assumpte Informe sobre el procés participatiu per a la confecció de l'Ordenança de reguladora del procediment i dels criteris de qualitat per a l'atorgament de les llicències d'habitatge d'ús turístic (HUT).

MARIELA ESTRELLA GARCÍA, en qualitat de tècnica jurídica de l'àrea de #DeltebreTerritori de l'Ajuntament de Deltebre, emet el següent

INFORME

ANTECEDENTS

El Ple municipal en sessió ordinària de 16 d'octubre de 2025, va adoptar l'aprovació d'un període de consulta pública prèvia a l'aprovació de l'ordenança reguladora del procediment i dels criteris de qualitat per a l'atorgament de les llicències d'habitatge d'ús Turístic (HUT), mitjançant el portal web de l'Ajuntament, així com el portal de transparència, amb l'objectiu de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives que es poden veure afectades per la futura aprovació de l'ordenança, per un període de 15 dies hàbils.

El 17 d'octubre de 2025, l'Ajuntament de Deltebre va iniciar l'esmentada consulta pública amb un procés de participació ciutadana i es va posar en marxa el període de presentació de propostes, que va finalitzar el 07 de novembre de 2025.

FONAMENTS DE DRET

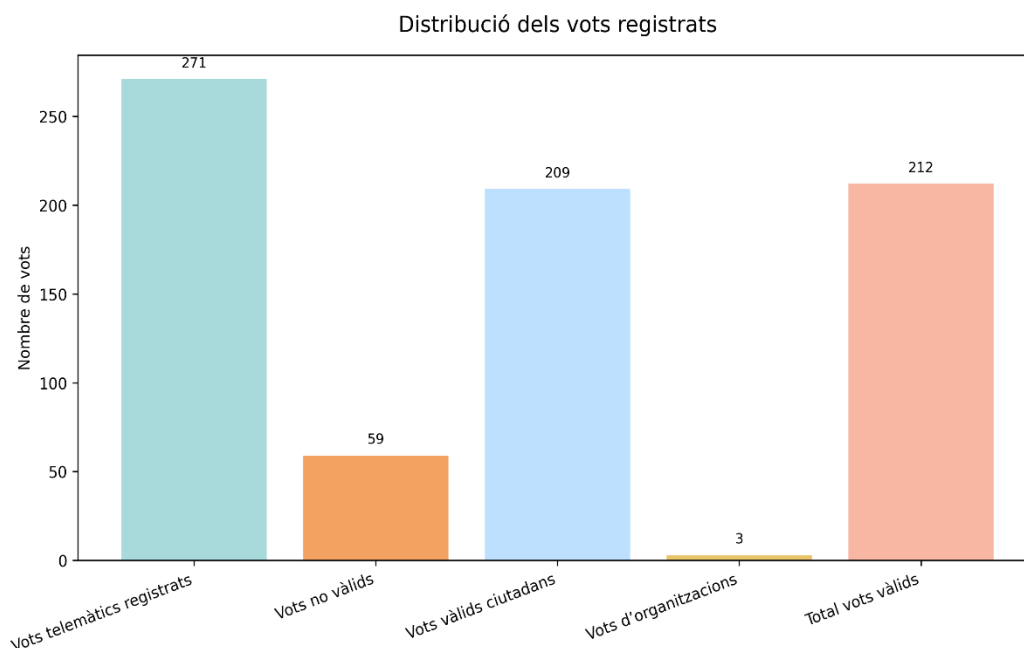
- I. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP).
- II. Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- III. Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).
- IV. Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

INFORME FASE DE PRESENTACIÓ DE PROPOSTES

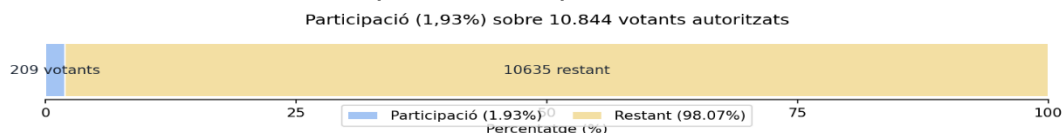
Primer. – Dades generals del Procés

Els resultats de participació un cop finalitzades les votacions de consulta pública prèvia a l'aprovació de l'Ordenança reguladora del procediment i dels criteris de qualitat per a l'atorgament de les llicències d'habitatge d'ús Turístic (HUT) són les següents:

- El nombre de vots registrats telemàticament ha estat de 271, dels quals 59 s'han considerat no vàlids¹. Per tant, el total de vots vàlids és de 209, corresponents a ciutadans majors d'edat i empadronats a Deltebre. A aquesta xifra cal afegir 3 vots d'"organitzacions representatives"² del municipi des de la perspectiva de l'arrendament d'HUT, sumant així un total de **212 vots vàlids**.



- La participació ha estat d'un 1,93%³ sobre un total de 10.844 votants autoritzats d'acord amb el padró municipal.



¹ Causes: 57 Vots - Número del document nacional d'identitat (DNI) o Número d'identificació d'Estranger (NIE) no coincident amb el Padró municipal o format no vàlid i 2 vots repetits/duplicats.

² En aquest cas van participar tres mercantils que es dediquen activament en el municipi al lloguer d'Habitatges d'ús turístic.

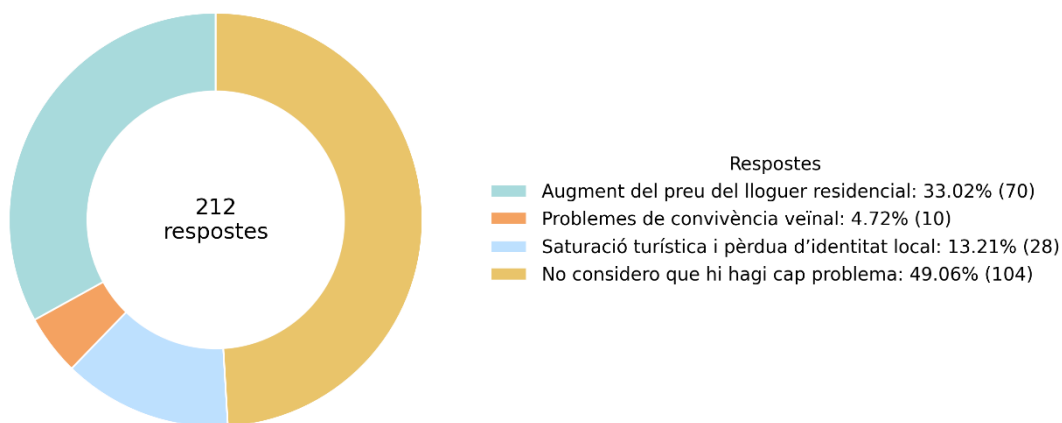
³ 209 vots corresponents a ciutadans majors d'edat i empadronats a Deltebre.

- El nombre de vots registrats presencialment ha estat de 0 vots.
- La participació del vot virtual ha estat del 100% del total dels vots presentats.

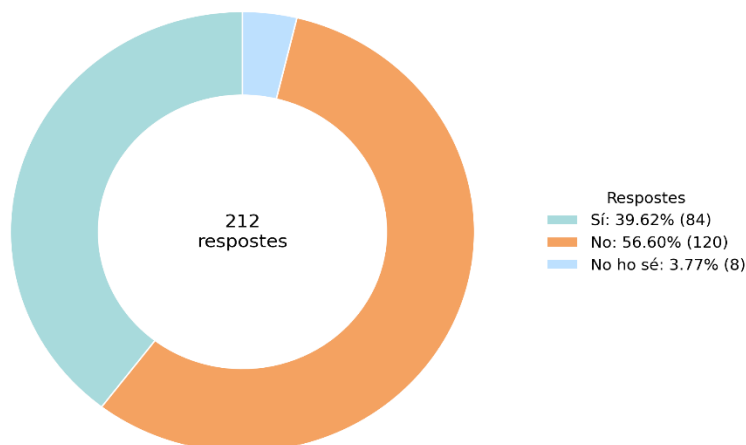
Segon. – Valoració del contingut de les propostes presentades.

El procés participatiu impulsat per l'Ajuntament, amb l'objectiu de recollir l'opinió dels ciutadans i de les entitats més representatives potencialment afectades per la futura aprovació de l'ordenança, es va materialitzar mitjançant un qüestionari tipus test amb opcions múltiples. El formulari constava de 16 preguntes, dues de les quals eren de resposta oberta.

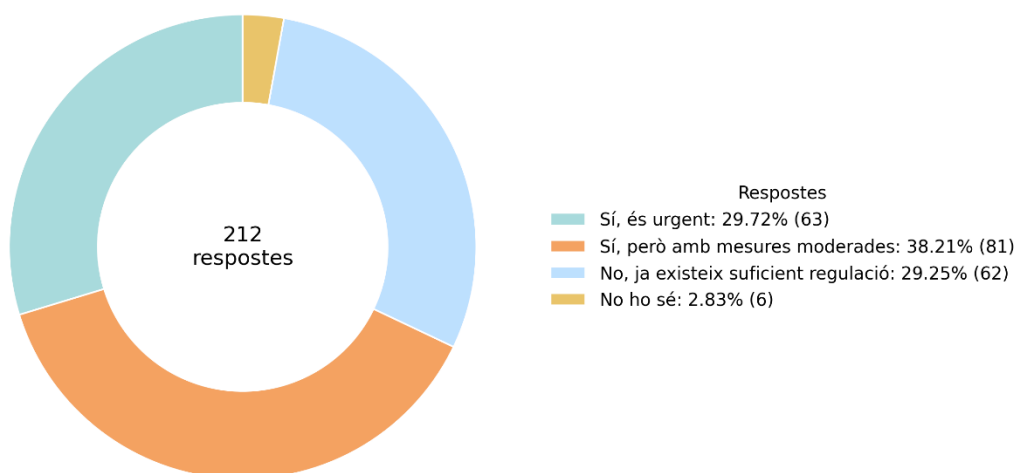
1. A la primera pregunta referent a: *Quin creus que és el principal problema derivat de l'augment dels habitatges d'ús turístic al municipi de Deltebre?*



2. A la segona pregunta referent a: *Consideres que el municipi de Deltebre és un municipi amb problemes d'accés a l'habitatge o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic?*⁴

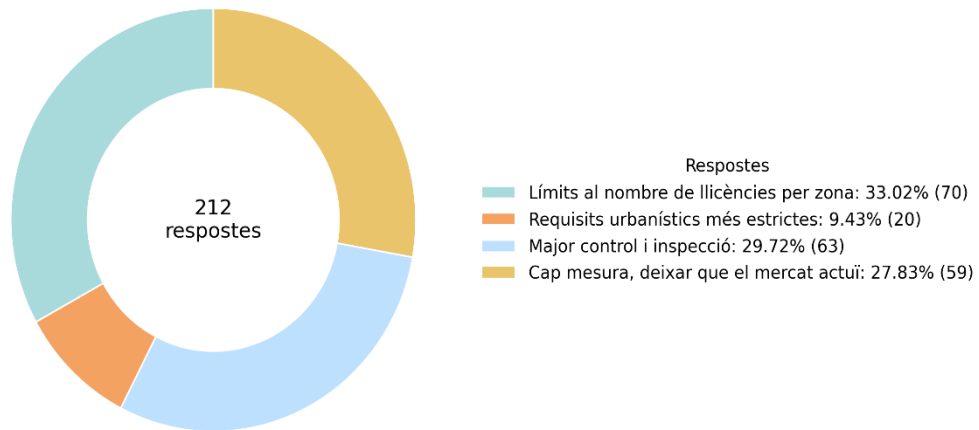


3. A la tercera pregunta referent a: *Consideres necessària una regulació municipal específica per als habitatges d'ús turístic?*

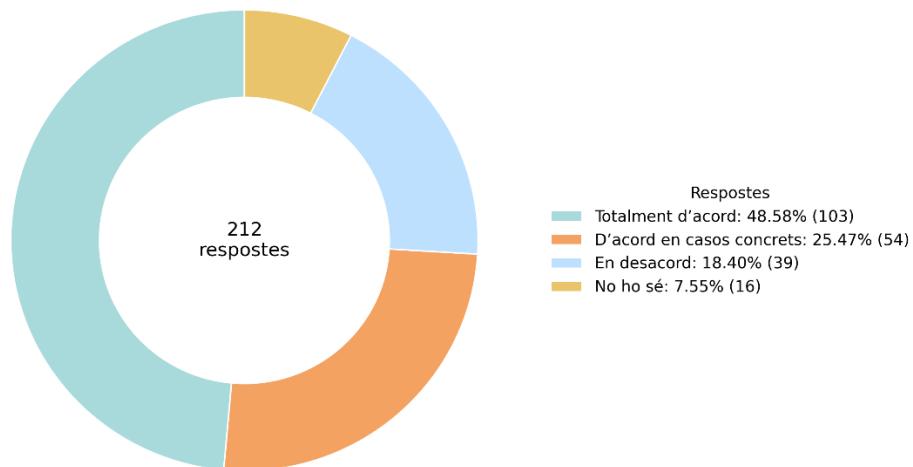


⁴ D'acord amb la disposició transitòria primera del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, el municipi de Deltebre es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia per a l'ús turístic dels habitatges (Annex - 69). Aquesta classificació respon al fet que Deltebre ha estat identificat com un municipi amb problemes d'accés a l'habitatge, o bé en risc de desequilibri de l'entorn urbà a causa d'una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

4. A la quarta pregunta referent a: *Quin tipus de mesura creus que seria més efectiva per controlar l'impacte dels habitatges d'ús turístic?*

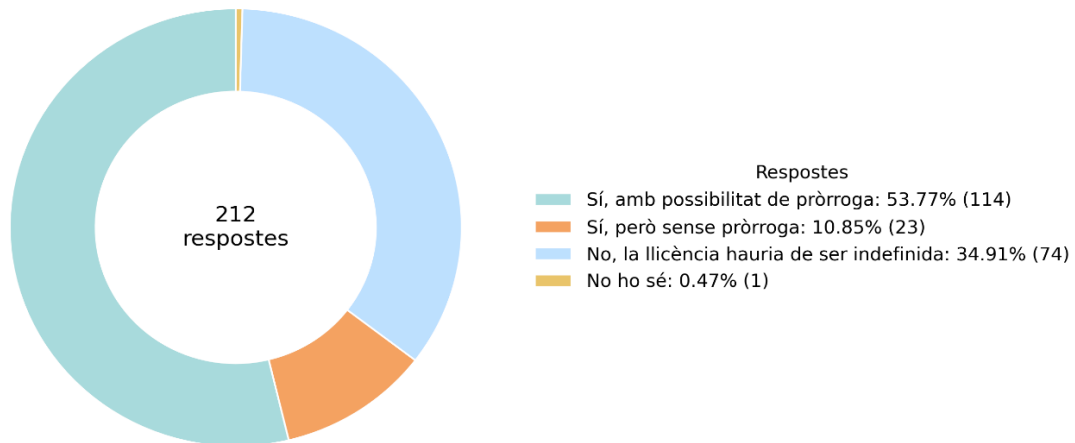


5. A la Cinquena pregunta referent a: *Estàs d'acord amb exigir una llicència urbanística prèvia per als habitatges d'ús turístic en municipis amb problemes d'accés a l'habitatge?*⁵

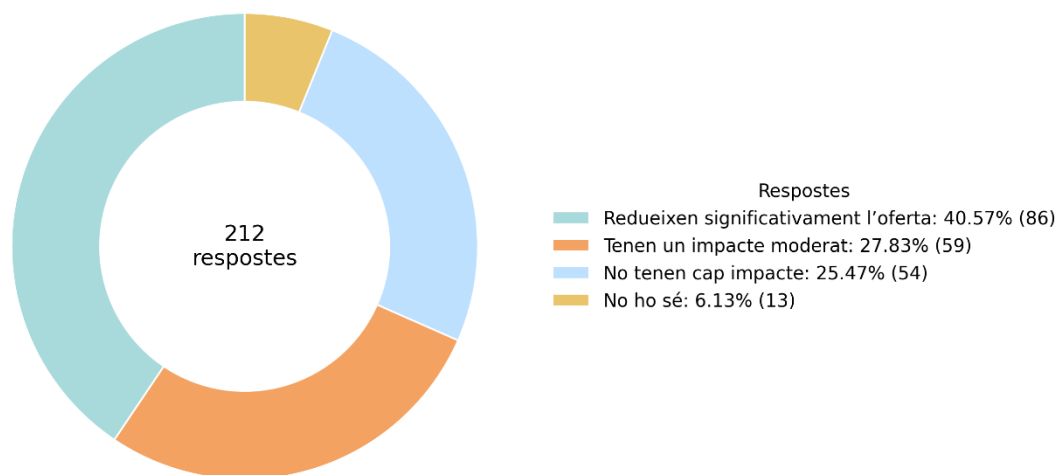


⁵ Cal tenir present que la disposició final primera del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, va modificar el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC). Aquesta modificació va introduir una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187 del TRLUC la redacció següent: "p) La destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic."

6. A la Sisena pregunta referent a: *Creus que els habitatges d'ús turístic haurien de tenir una durada limitada de llicència (per exemple, 5 anys)?⁶*

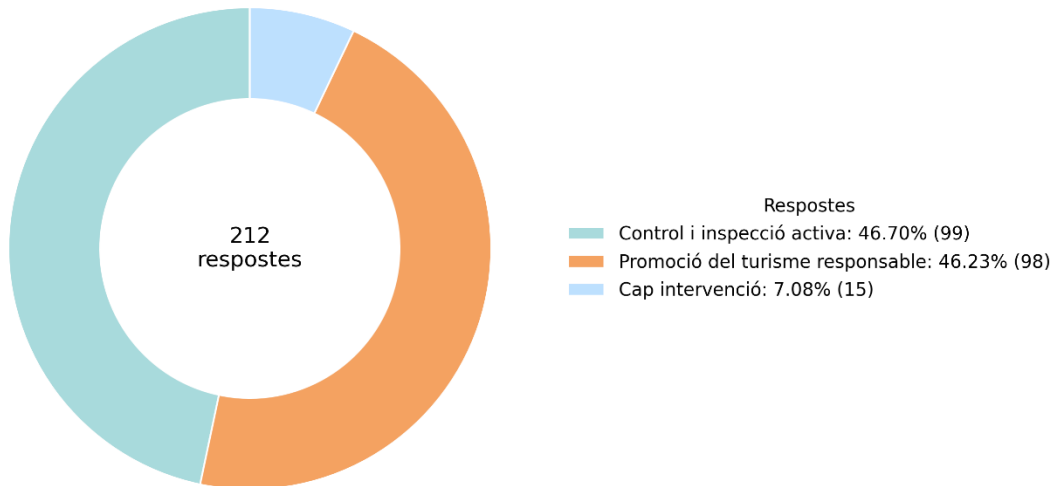


7. A la setena pregunta referent a: *Quin impacte creus que tenen els habitatges d'ús turístic en la disponibilitat d'habitatge habitual?*

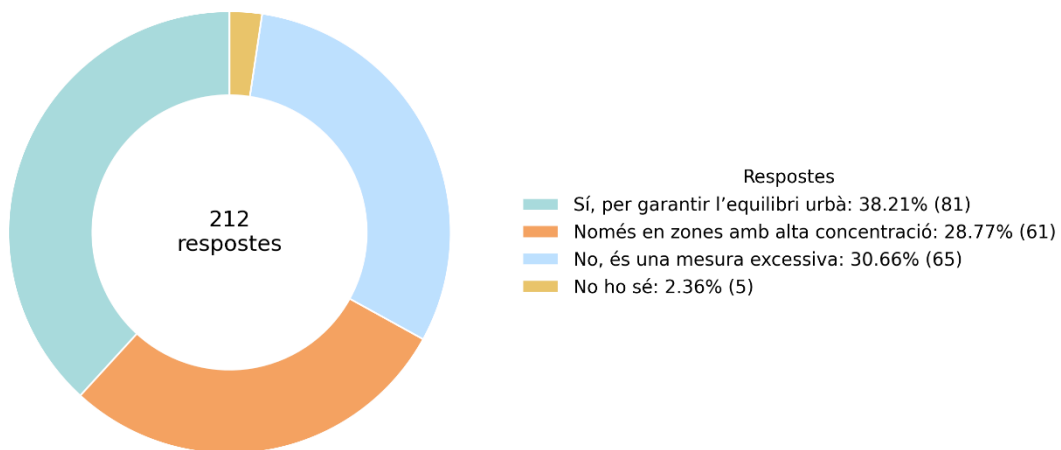


⁶ D'acord amb l'article 1 del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, la llicència urbanística per a aquest tipus d'habitatges té una vigència de cinc anys, prorrogable per períodes successius d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti. Aquesta previsió s'estableix en el marc de la disposició adicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat pel mateix Decret llei 3/2023.

8. A la vuitena pregunta referent a: *Quin paper hauria de tenir l'Ajuntament en la gestió dels habitatges d'ús turístic?*

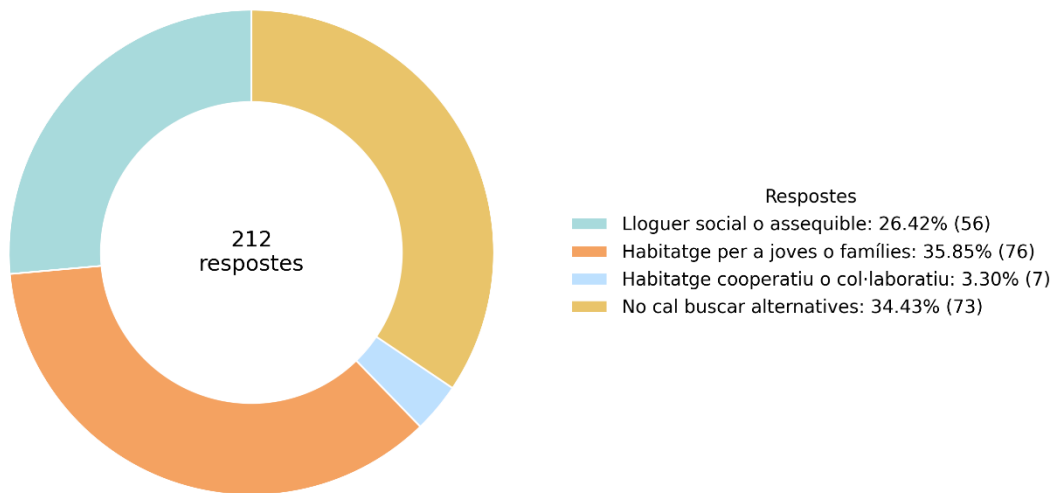


9. A la novena pregunta referent a: *Estàs d'acord amb limitar el nombre d'habitatges turístics per cada 100 habitants?*⁷

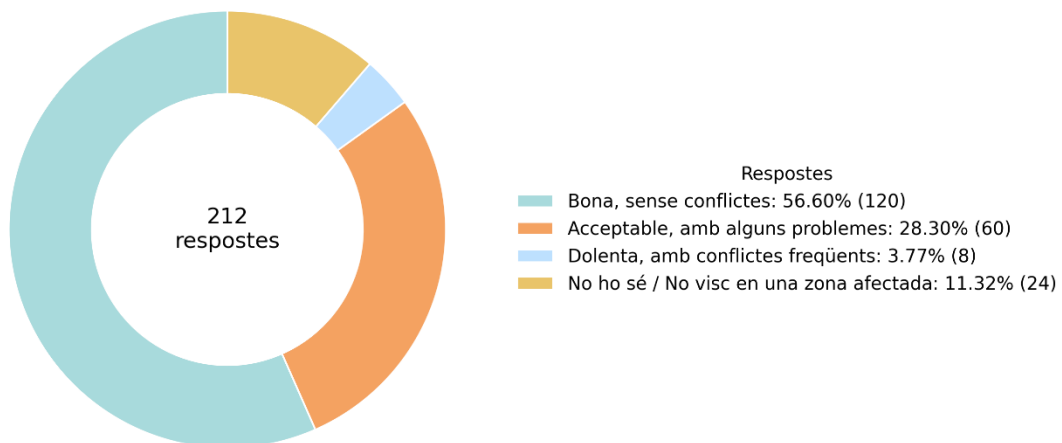


⁷ Cal tenir present que la disposició final primera del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, va modificar el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC). Aquesta modificació va introduir una nova disposició addicional vint-i-setena, la qual estableix, a l'apartat 2 *in fine*, que: "En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants."

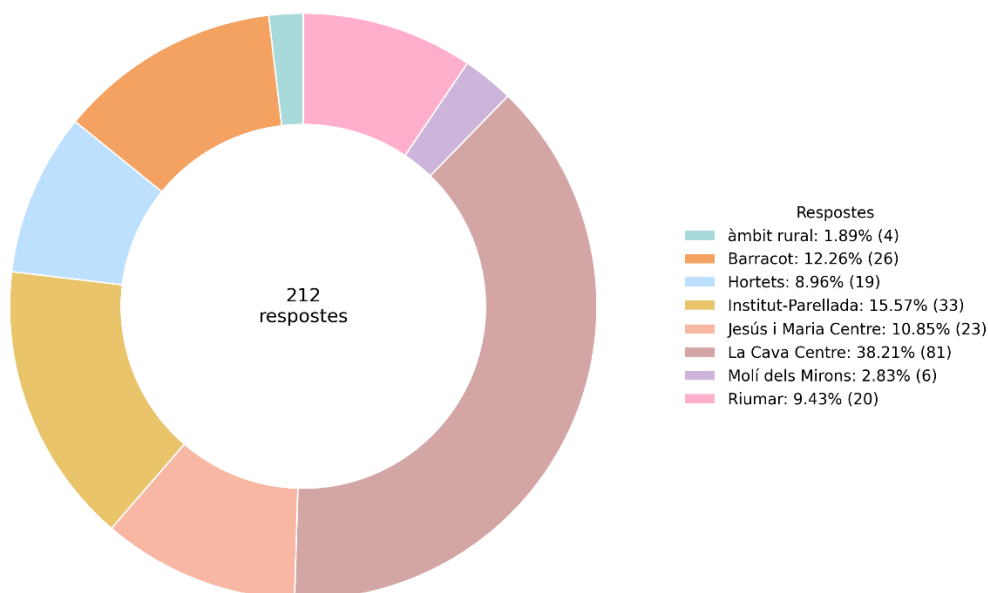
10. A la desena pregunta referent a: *Quines alternatives consideres viables a l'ús turístic dels habitatges?*



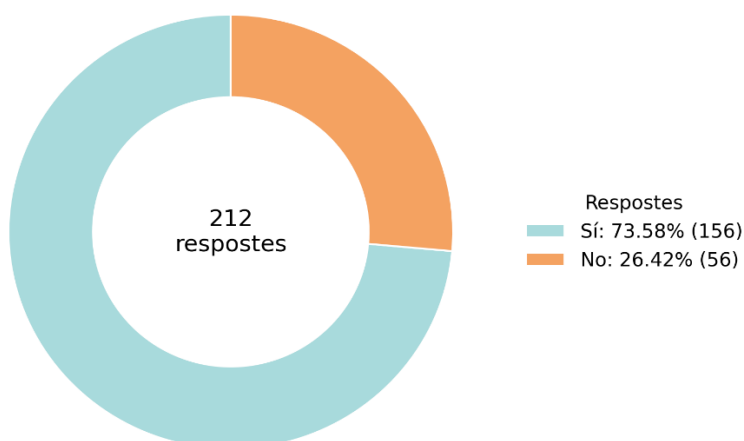
11. A la onzena pregunta referent a: *Com valores la convivència entre residents habituals i turistes en la teva zona de residència i/o nucli urbà?*



12.A la dotzena pregunta referent a: *Indica en quin nucli urbà tens la teva residència habitual (pregunta vinculada amb la pregunta 11):*



13.A la tretzena pregunta referent a: *Consideres que hauria de ser necessari el consens veïnal o que els estatuts de la comunitat ho permetin explícitament per autoritzar l'ús turístic d'un habitatge situat en un bloc de pisos o edifici plurifamiliar?*



14. A la catorzena pregunta referent a: *En cas que hagiis escollit el no consens veïnal, com creus que l'Ajuntament ha de regularitzar els conflictes veïnals?*

Aquesta pregunta era oberta amb l'objectiu de conèixer l'opinió dels votants. En aquest cas, vam rebre un total de 44 respostes (20,75%), mentre que 168 participants (79,25%) van deixar la pregunta en blanc. Cal tenir present que aquesta pregunta anava relacionada amb la pregunta anterior sobre el consens veïnal.

Les 44 respostes recollides reflecteixen diversos posicionaments i propostes que es poden agrupar en quatre àmbits principals:

En primer lloc, una part significativa dels participants considera que els conflictes derivats de l'ús turístic dels habitatges són inexistents o molt minoritaris al municipi, especialment en comparació amb zones turístiques massificades. Es destaca que el turisme a Deltebre és tranquil, orientat a la natura i al descans, i que, en alguns casos, els conflictes són atribuïts més als residents habituals que als turistes.

En segon lloc, es parla del paper de l'Ajuntament, en aquest cas es poden englobar les opinions en dos grans grups, per una banda, alguns participants defensen que els conflictes veïnals han de resoldre's entre les parts implicades o, si escau, mitjançant el jutge de pau, però no una intervenció directa per part de l'Ajuntament, per altra banda, altres consideren que l'Ajuntament només ha d'actuar en cas de conflicte real, aplicant les mateixes normes que regeixen per als veïns habituals.

En tercer lloc, es fa una sèrie de propostes de regulació als possibles conflictes, entre les mesures proposades destaquen:

- Aplicació de la normativa existent, incloent-hi les ordenances municipals de policia i bon govern i el Decret-Ilei 1/2025.
- Increment dels controls i inspeccions, així com sancions més estrictes per conductes incíviques (soroll, brutícia, etc.).
- Mediació entre les parts afectades, amb actuacions ràpides i justes.
- Mesures específiques com la regulació d'horaris i la intervenció de la Policia Local en casos greus.

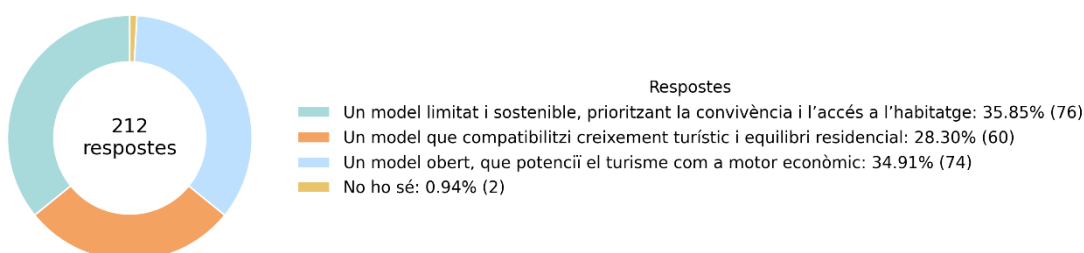
Finalment, entre altres consideracions podem destacar les següents idees:

- Necessitat d'adaptar la regulació a la realitat local, evitant equiparar Deltebre amb municipis massificats.

- Foment del turisme de qualitat i del bon ús dels habitatges.
- Crítica a l'exigència de consens veïnal per a habitatges turístics, considerant-la discriminatòria en comparació amb altres activitats econòmiques.
- Es proposa que les llicències turístiques siguin indefinides un cop concedides, sense dependència de l'opinió veïnal.

En conclusió, les aportacions evidencien una percepció generalitzada de baixa conflictivitat associada al turisme al municipi, així com una preferència per aplicar la normativa existent i actuar només en casos concrets. Es posa de manifest la necessitat d'una regulació adaptada a la realitat local, que combini control, mediació i sancions quan sigui necessari, evitant mesures que puguin ser percebudes com a discriminatòries.

15. A la quinzena pregunta referent a: *Quin model turístic creus que hauria de fomentar Deltebre en relació amb els habitatges d'ús turístic?*



16. A la setzena pregunta referent a: *Quina és la teva opinió sobre la futura regulació dels habitatges d'ús turístic al municipi de Deltebre, en el marc del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, que estableix mesures urbanístiques urgents per controlar aquest tipus d'allotjaments en zones amb dificultats d'accés a l'habitatge o amb alta concentració de pisos turístics?*

Aquesta pregunta era oberta amb l'objectiu de conèixer l'opinió dels votants d'una manera més àmplia. En aquest cas, vam rebre un total de 126 respostes (59,43%), mentre que 86 participants (40,57%) van deixar la pregunta en blanc.

Les diverses opinions rebudes es poden agrupar en cinc grans idees: impacte en el turisme, accés a l'habitatge, economia local, identitat i convivència, i propostes concretes.

En primer lloc, des de l'opinió de l'“*impacte en el turisme*”, hi ha un ampli consens entre els participants que el turisme és un motor econòmic essencial per a Deltebre, especialment en zones com Riumar, on aquesta activitat és part de la identitat local. Molts veïns defensen que cal potenciar-lo amb criteris de sostenibilitat i qualitat. No obstant això, algunes opinions alerten que un turisme massiu pot fer perdre la tranquil·litat i l'essència del Delta, mentre altres consideren que “com més turisme, millor”.

En segon lloc, des del punt de vista de la idea d'“*accés a l'habitatge*”, una part important de les respostes coincideix en la preocupació per l'encariment del lloguer i la falta d'oferta per a joves i famílies, veient la regulació com una mesura necessària per garantir el dret a l'habitatge. Tanmateix, hi ha discrepància, ja que alguns creuen que Deltebre no té problemes greus d'habitatge, perquè hi ha edificis per acabar i sòl disponible, mentre altres ho consideren un problema urgent que ja afecta a la població.

En tercer lloc, des de l'òptica d'“*economia local*”, els votants veuen el turisme com una oportunitat per diversificar l'economia i generar ocupació, davant la pèrdua de pes de l'agricultura i la construcció. Tot i això, hi ha debat sobre si limitar els HUT pot perjudicar l'economia local o si, per contra, és necessari per evitar l'especulació i garantir habitatges assequibles.

En quart lloc, des de la perspectiva d'“*identitat i convivència*”, molts veïns coincideixen en la necessitat de preservar l'essència del Delta, evitar massificació i garantir la convivència veïnal. No obstant això, hi ha discrepàncies, ja que alguns demanen regulació estricta al nucli urbà, mentre altres defensen la llibertat total dels propietaris.

En cinquè lloc, es poden destacar entre les idees més repetides les següents: diferenciar zones (nucli urbà vs. rural), limitar el nombre d'habitatges turístics per propietari, establir taxes específiques, prioritzar llicències fora del nucli urbà, prohibir els HUT en blocs de pisos, fomentar els habitatges socials i opcions per a joves, i impulsar hostaleria a l'extraradi com a alternativa. També es reclama control fiscal i mesures per evitar pràctiques abusives.

Es pot concloure que en general, hi ha consens en regular, però amb criteri i flexibilitat, adaptant la normativa a la realitat local. El repte és compatibilitzar el turisme amb el dret a l'habitatge, preservant la identitat del Delta i complementant la regulació amb polítiques socials que garanteixin els habitatges assequibles.



#DeltebreTerritori

És tot el que s'ha d'informar sens perjudici d'altres informes que resultin preceptius, la qual cosa us comuniquem per al vostre coneixement i efectes que corresponguin.

Deltebre (Delta de l'Ebre), 11 de desembre de 2025

Mariela Estrella García

TAG jurídic de l'àrea de #DeltebreTerritori

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT