

LLICÈNCIA BÀSICA

Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

[1]

El Decret Llei
2/2025 introdueix
la llicència bàsica
prèvia en obres
d'habitatge públic

Imatge:

© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

El passat 27/02/2025 va entrar en vigor el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC de 26/02/2025](#) [2]).

Una de les novetats més significatives del Decret Llei és la incorporació d'un nou apartat 3 ter a l'article 188 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que introdueix la figura de l'anomenada **llicència bàsica**, en els següents termes:

*«3 ter. En el procediment de sol·licitud de llicència urbanística es pot sol·licitar una llicència bàsica prèvia quan es tracti **d'obres de nova planta, de substitució o de rehabilitació**, en qualsevol cas amb la finalitat de **promoure i construir habitatge de protecció pública**.*

*»L'obtenció d'aquesta llicència bàsica habilita la persona interessada a **executar les obres que empara aquesta llicència**, sens perjudici que, durant l'execució, **el procediment de llicència ha de continuar fins que s'obtingui la validació de la resta de paràmetres urbanístics necessaris a través de l'obtenció de la corresponent llicència urbanística***

»L'inici de l'actuació amb llicència bàsica es produeix **sota la responsabilitat solidària** de la persona promotora, la constructora i **la persona o persones tècniques que integren la direcció de l'obra**. Aquesta responsabilitat abasta la conformitat de les obres amb l'ordenació urbanística aplicable i l'adequació al projecte presentat.

»La **documentació** que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència bàsica, que en tot cas ha d'incloure un projecte bàsic, així com el **procediment d'atorgament i denegació**, s'ha de regular en les **ordenances municipals**.

»El termini de resolució de **la llicència urbanística** és **d'un mes** des de la concessió de la **llicència bàsica**. En cas de **denegació de la llicència urbanística, la construcció executada queda sense possibilitat d'ús ni funcionament, sens perjudici de les mesures de restabliment de la legalitat i sancionadora que corresponguin**. La concessió de la llicència urbanística habilita per a la realització de la totalitat de l'execució en els termes sol·licitats en aquesta.»

Restringida a la promoció i construcció d'habitatge públic, la redacció del referit apartat 3 *ter* genera un seguit de dubtes en la seva aplicació:

- Tota vegada que la norma no concreta quins són els paràmetres urbanístics que es controlaran amb la llicència bàsica, no es pot saber quines actuacions es podran executar emparades amb aquesta i quines necessitaran de la posterior llicència urbanística.
- La remissió a les ordenances municipals, sens perjudici de la inseguretat jurídica que poden suposar regulacions diferents en cada municipi, no solucionarà la concreció de les actuacions que es poden emparar en la llicència bàsica, tota vegada que les ordenances només poden regular (i) la documentació a requerir i (ii) el procediment de concessió o denegació.
- La manca de regulació clara de les conseqüències del silenci administratiu manté la inseguretat jurídica sobre les conseqüències de que l'Administració no resolgui dins de termini, ni la llicència bàsica, ni la posterior llicència urbanística.
- Malgrat aquesta manca de concreció, la norma preveu que, en cas de denegació de la llicència urbanística, la construcció executada queda sense possibilitat d'ús ni funcionament, podent-se aplicar les mesures de restabliment de la legalitat i sancionadora, fent l'arquitecte responsable solidari. Aquesta previsió pot generar un problema de cobertura del risc de l'obra per part de la companyia asseguradora de RC.

Accions proposades pel COAC

Des del Col·legi s'estan duent a terme accions polítiques amb el Govern i diferents grups parlamentaris, així com estudiant d'altres accions amb la finalitat que no es convalidin al Parlament els Decrets Llei 2/2025 i 3/2025.

Consulta el **resum del COAC** ^[3] on es detallen tots els possibles riscos i les propostes de millora.

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/ca/suport/llicencia-basica?language=ca>

Links:

[1] <https://www.arquitectes.cat/ca/suport/llicencia-basica?language=ca>

[2] <https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=1007372>

[3] https://www.arquitectes.cat/ca/system/files/users/14663/20251303_resum_mesures.pdf

[4] <https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29?language=ca>