

Projecte de llei de text consolidat de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables

Exposició de motius

En un clar context d'estancament del creixement econòmic nacional, agreujat per la crisi de caràcter internacional i les repercussions que té sobre la ciutadania, la Llei 93/2010, del 18 de novembre, de mesures de promoció de l'activitat econòmica i social, i de racionalització i d'optimització dels recursos de l'Administració reforça les accions inicialment previstes a la Llei 31/2008, del 18 de desembre, de mesures de reactivació econòmica i n'adopta de noves, més adaptades a la realitat econòmica i social canviant. Entre aquestes iniciatives, destaquen la implementació d'incentius en forma de subvencions directes i de préstecs preferents per rehabilitar edificis destinats a habitatges (article 13), les obres de millora de l'eficiència energètica dels edificis (article 18) i el foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables (article 19).

Les mesures acordades en aquest sentit pel Govern des de llavors s'han concretat en la instrumentalització dels mecanismes adequats per a cadascun d'aquests àmbits d'actuació. Així, pel que fa als incentius per rehabilitar edificis, s'ha establert un programa de crèdits preferents avalats pel Govern (Decret de qualificació d'interès nacional i social d'un programa destinat al finançament privilegiat per a la rehabilitació d'habitatges i per a la rehabilitació d'edificis d'ús d'habitatges, del 16 de març del 2011) i un programa de subvencions directes (Reglament d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges i per a la rehabilitació d'edificis d'ús d'habitatges, modificat per darrera vegada el 13 de març del 2013). En matèria d'eficiència energètica s'han aprovat dos regulacions tècniques específiques (Reglament energètic en l'edificació, de l'1 d'octubre del 2010, i Reglament de la certificació de l'eficiència energètica en l'edificació, del 24 d'octubre del 2012). I quant als incentius per implantar energies renovables, es va aprovar un programa específic de subvencions (Decret pel qual es regula l'atorgament de les ajudes econòmiques per a la instal·lació de sistemes d'aprofitament d'energies renovables en l'edificació, del 16 de març del 2011 i del 7 de desembre del 2011) que, a causa de la seva vigència semestral, actualment s'ha incorporat al Reglament d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges i per a la rehabilitació d'edificis d'ús d'habitatges, del 13 de març del 2013, que configura el programa Renova.

De conformitat amb la Llei 21/2013, rehabilitar eficientment i fomentar l'ús d'energia procedent de fonts renovables implica reduir el consum energètic i la dependència energètica per la via de la diversificació, i tot plegat suposa disminuir l'emissió de gasos contaminants a l'atmosfera. A més, la situació generalitzada de crisi econòmica ha afectat de manera severa el sector de la construcció en tota la seva amplitud, i cal capgirar la situació. El panorama actual, caracteritzat per un descens imparable de la construcció d'obra nova, aconsella posar l'accent en la rehabilitació del parc immobiliari existent. Rehabilitar s'ha convertit en un impuls necessari per generar riquesa, i es confirma com una

alternativa factible a la crisi, però també com una aposta per la sostenibilitat i un ús més eficient dels recursos al nostre abast.

L'Administració ha de continuar afavorint la consecució d'aquest objectiu amb l'adopció de mesures que possibilitin la generació d'activitat en aquest sector. Ha de posar a disposició dels actors els mitjans que incitin a emprendre accions de rehabilitació i dinamitzar, així, el sector de la construcció. Les convocatòries del programa Renova des del 2011 demostren la conveniència de continuar amb programes que incentivin la millora de la qualitat del parc immobiliari existent, i també posen de manifest la necessitat d'ampliar el seu àmbit d'aplicació, fins ara limitat a la rehabilitació d'edificis destinats a habitatges.

En aquest sentit, la Llei 21/2013 estableix un marc general que supera les limitacions que imposava la Llei 93/2010, del 18 de novembre, de mesures de promoció de l'activitat econòmica i social, i de racionalització i d'optimització dels recursos de l'Administració, tant pel que fa a l'àmbit d'aplicació com als beneficiaris dels ajuts, els tipus d'ajuts i la quantia màxima dels incentius per rehabilitar edificis i implantar les energies renovables, amb la voluntat que d'ara endavant es pugui modular un programa adaptat a les necessitats de cada moment.

Així, la Llei 21/2013 amplia les actuacions que es poden acollir al programa a tot tipus d'edificis existents, amb unes exclusions determinades; elimina les restriccions per beneficiar-se dels ajuts públics destinats a les actuacions contingudes en el programa, als quals podrà accedir qualsevol persona física o jurídica o comunitat de propietaris que acrediti legalment la seva capacitat per sol·licitar-los; disposa que els ajuts públics que es destinaran a fomentar aquestes actuacions consistiran necessàriament en subvencions directes i préstecs preferents avalats pel Govern, però no exclou la possibilitat d'aplicar altres mecanismes si es considera convenient, i estableix que la limitació de la quantia es determinarà en funció de diversos barems, fent prevaler l'estalvi energètic aconseguit.

La Llei 21/2013 ha estat modificada per la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc), pel que fa a l'article 4, relatiu a les actuacions no protegibles; a l'article 5, sobre els promotors de les actuacions; a l'article 7, que versa sobre els límits, les garanties i els efectes de l'incompliment; l'article 10, que atribueix a l'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic la gestió del programa, i a l'article 11, relatiu a les responsabilitats, les infraccions i les sancions relacionades amb el projecte, l'execució, la conservació, el manteniment i el control d'obres d'edificació.

Així mateix, ha estat modificada per la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, en afegir-hi l'article 7 *bis*, relatiu a la bonificació específica per incentivar la rehabilitació d'habitatges destinats a l'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, la qual consisteix en un percentatge que es fixa en un màxim de 10 punts percentuals addicionals al percentatge previst per la

convocatòria. Aquesta bonificació ha estat modificada per la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu, ja que resta fixada en 15 punts percentuals.

Al seu torn, ha estat modificada per la disposició final primera de la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials, que modifica l'apartat 1 de l'article 7, relatiu als límits, les garanties i els efectes de l'incompliment.

Aquest text consolidat de la Llei 21/2013 inclou les correccions i harmonitzacions necessàries i, a més, elimina totes les disposicions que resulten exhaurides pel transcurs del temps. En aquest sentit, s'han eliminat la disposició transitòria primera i la disposició transitòria segona.

Aquest text consolidat incorpora totes les modificacions esmentades, elimina les disposicions transitòries i actualitza les disposicions derogatòries de la Llei i deroga la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables; la disposició final primera, la segona, la tercera, la quarta i la cinquena de la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc); la disposició final primera de la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials; l'article 2 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, i l'article 2 de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu.

El Govern, en compliment de la disposició final primera de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu, ha elaborat un text consolidat de la legislació vigent en matèria de foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables d'acord amb el que disposa l'article 116 del Reglament del Consell General.

Aquesta Llei de text consolidat entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Article 1. *Objecte*

L'objecte d'aquesta Llei és regular els criteris generals que ha de seguir el Govern per desenvolupar reglamentàriament un programa que millori la qualitat del parc immobiliari nacional.

Article 2. *Àmbit d'aplicació*

1. El programa ha d'incloure mesures per:

a) Incentivar la rehabilitació dels edificis existents amb l'objectiu de millorar-ne les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat, de seguretat industrial i de seguretat general de l'edifici, de les façanes, de sostenibilitat i d'eficiència energètica.

b) Promoure la implantació d'energies renovables tant en els edificis existents com en els de nova construcció.

2. Les mesures contingudes en el programa són aplicables, si escau, a les unitats que integren els edificis.

3. El programa es destina a actuacions en qualsevol tipus d'edifici, excepte:

a) Les instal·lacions industrials, els tallers i els edificis agrícoles no residencials, de baixa demanda energètica.

b) Les construccions provisionals amb un termini igual o inferior a dos anys.

c) Els edificis independents amb una superfície útil total inferior a 50 m².

4. El programa no pot acollir les actuacions finalitzades abans de la seva entrada en vigor.

Article 3. *Actuacions protegibles*

A efectes del programa, amb caràcter general són actuacions protegibles:

a) La millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques als edificis existents, per promoure la igualtat d'oportunitats, la no-discriminació i l'accessibilitat universal de les persones amb diversitat funcional.

b) La millora de la seguretat industrial i l'aïllament tèrmic i acústic dels edificis existents, per millorar-ne les prestacions i adaptar-los a la normativa tècnica vigent en aquests camps.

c) La millora de la sostenibilitat dels edificis existents, per impulsar la reducció i la reutilització dels recursos disponibles.

d) La millora de l'eficiència energètica, per fomentar l'estalvi i disminuir el consum d'energia i així contribuir a una millor qualificació energètica dels edificis existents.

e) La millora de les façanes, dels patis interiors i de les cobertes, per promoure la conservació i el manteniment de les edificacions per garantir la integritat física de les persones i, alhora, afavorir el seu integument en l'entorn urbà.

f) La instal·lació de sistemes d'aprofitament d'energies procedents de fonts renovables als edificis, per minorar les emissions a l'atmosfera de gasos contaminants.

Article 4. *Actuacions no protegibles*

A efectes del programa, entre d'altres, no són actuacions protegibles:

- a) Les que consisteixin en tasques de manteniment de les instal·lacions existents.
- b) Les que representin el buidat estructural o l'enderroc de façanes, llevat que l'actuació es justifiqui per l'enretirada d'elements constructius que incorporin amiant.
- c) Les que impliquin un increment del volum o de l'edificabilitat de l'edifici existent, llevat que aquest increment sigui necessari per encabir-hi les instal·lacions de les actuacions protegibles.
- d) Les que corresponguin a l'acabament interior d'una construcció existent que no ha estat mai finalitzada.
- e) Les que representin un cost igual o superior al valor de l'edifici abans de la rehabilitació.
- f) Les que s'efectuïn en compliment d'una normativa vigent, ja sigui d'àmbit nacional o comunal, llevat que les convocatòries ho prevegin expressament.
- g) Les que corresponguin a la instal·lació d'algun sistema d'aprofitament d'energia renovable amb una regulació específica del règim econòmic.
- h) Les que afectin béns que integren el patrimoni cultural d'Andorra tal com apareixen definits a la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra, llevat que respectin el caràcter, la naturalesa i l'autenticitat de l'edifici, i hagin rebut l'autorització del Ministeri de Cultura.
- i) Les que afectin béns respecte dels quals l'Administració hagi incoat un expedient sancionador per incompliment de la normativa vigent.

Article 5. *Promotors de les actuacions*

1. Poden ser persones o entitats promotores de les actuacions contingudes en el programa totes les persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris d'edificis que:

- a) disposin d'un títol de domini o qualsevol altre dret que els permeti dur a terme les actuacions;
- b) disposin de l'autorització escrita de les persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris d'edificis que compleixen els requisits de l'apartat a);

2. Els comuns, els quarts, les entitats parapúbliques, les entitats de dret públic i les societats públiques poden ser beneficiaris del programa, excepte en el cas que els seus edificis siguin afectats a un ús o a un servei públic.

Article 6. *Tipus d'ajuts*

Les mesures contingudes en el programa per incentivar la modernització i millora del parc immobiliari i la implantació d'energies renovables consisteixen, necessàriament, en subvencions directes i préstecs preferents als promotors de les actuacions.

Opcionalment, es poden establir en el programa altres sistemes d'ajuts per a aquestes actuacions.

Article 7. *Límits, garanties i efectes de l'incompliment*

1. El programa estableix l'import màxim de les subvencions i dels préstecs preferents segons les característiques de l'actuació.

Aquest import màxim pot consistir en un percentatge del cost de l'obra, en una quantitat determinada, o ser proporcional al cost de l'obra, en funció de la millora obtinguda en termes d'eficiència energètica, mesurada pel que disposi la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.

En qualsevol cas les subvencions no poden superar un màxim del 60% del cost real de l'actuació protegible.

Els pagaments dels ajuts consistents en una subvenció directa s'efectuen un cop el beneficiari de l'ajut acredita la conformitat de les actuacions efectuades d'acord amb les condicions que han conduït a l'atorgament de l'ajut.

2. Els ajuts a les actuacions contingudes en el programa s'atorguen en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries.

3. El programa estableix el termini mínim per accedir de nou als ajuts per a una mateixa actuació, tot i que es pot considerar el desenvolupament d'aquesta actuació per fases.

4. El programa ha d'establir el termini mínim en què el promotor de les actuacions ha de conservar l'immoble un cop hagi obtingut l'ajut sense efectuar-ne la transmissió onerosa, així com les condicions en què es pot efectuar la subrogació.

5. Els promotors de les actuacions responen legalment del deute i les obligacions que contreen en ser-los atorgat l'aval del Govern sobre un préstec preferent, amb:

a) el mateix bé immoble al qual es destina la millora;

b) un altre bé la valoració del qual superi l'import dels ajuts atorgats al bé objecte de l'ajut;

c) un aval emès per una entitat bancària autoritzada a operar a Andorra, equivalent a l'import dels ajuts, establert en les condicions que determini el Govern;

d) un ingrés en dipòsit al Govern equivalent a l'import dels ajuts.

6. El fet de no executar les obres d'acord amb l'ajut atorgat, la falsedat de les dades, l'incompliment de les condicions imposades als promotors de les actuacions beneficiaris dels ajuts o el fet de no destinar-los a la seva finalitat, independentment de les accions legals que es puguin emprendre, donen lloc al reintegrament dels ajuts incrementats amb els interessos legals corresponents.

7. Sense perjudici del que preveu l'apartat 6, quan es comprovi que la falsedat de les dades, o l'incompliment de les condicions imposades als promotors de les actuacions beneficiàries dels ajuts, tingui per origen una negligència, una execució no conforme a la normativa, a les regles de l'art o a les previsions dels documents que han portat a l'atorgament de l'ajut dels professionals que han intervingut en el procés, el Govern pot exigir-los les responsabilitats que escaiguin d'acord amb el que preveu l'article 12.

Article 8. Bonificació específica per incentivar la rehabilitació d'habitatges destinats a l'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

1. Les actuacions protegibles d'acord amb l'article 3 poden ser objecte d'una bonificació específica sobre la subvenció directa que correspongui quan les actuacions es destinin a la rehabilitació d'habitatges que s'integrin de nou en el mercat dels habitatges destinats a l'arrendament per a residència habitual i permanent.

2. Per acreditar el que s'estableix a l'apartat anterior, un cop acabats els treballs de rehabilitació i amb el pagament previ de la bonificació sobre la subvenció directa, cal que la persona sol·licitant aporti una còpia dels contractes d'arrendament i un certificat de residència de la part arrendatària emès pel comú corresponent.

3. La bonificació específica consisteix en un percentatge que es fixa en un màxim de 15 punts percentuals addicionals al percentatge previst per la convocatòria i, si hi ha un import màxim d'ajut per a l'actuació, aquesta bonificació es fixa proporcionalment a l'import màxim de la subvenció directa i als percentatges considerats.

4. Les previsions d'aquest article s'entenen sense perjudici de l'apartat 1 de l'article 7.

Article 9. Compatibilitats dels ajuts

1. Tots els ajuts previstos en el programa són compatibles entre si i amb els que puguin establir altres administracions públiques o entitats privades, sempre que no superin els costos de les actuacions protegibles.

2. En cas d'obtenir ajuts d'altres entitats públiques o privades, els ajuts acordats pel Govern tenen un caràcter subsidiari.

3. En cas d'obtenir ajuts concurrents acordats pel Govern afectats a una mateixa finalitat, activitat o projecte, els ajuts atorgats pel programa tenen un caràcter subsidiari.

Article 10. *Condicions generals per beneficiar-se dels ajuts*

1. El programa determina el procediment i els requisits per beneficiar-se dels ajuts, entre els quals s'han de considerar necessàriament l'any de construcció de l'edifici o de les darreres rehabilitacions totals o parcials i el compliment de la normativa aplicable.

No obstant això, no es requereix el requisit d'antiguitat a les actuacions destinades a promoure la implantació d'energies renovables.

2. La convocatòria per acollir-se als ajuts que estableix el programa s'obre un cop aprovat el pressupost de l'exercici anual.

3. L'atorgament d'un ajut es regeix per la valoració dels requisits que estableix el programa i segons l'ordre d'entrada de les sol·licituds estimades positivament fins a esgotar tot l'import disponible.

4. Les actuacions que es vulguin acollir als ajuts que reguli el programa han de tenir l'autorització comunal preceptiva i s'han d'ajustar a la legalitat urbanística vigent.

Article 11. *Gestió del programa*

1. L'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic és l'òrgan encarregat de gestionar el programa per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables.

2. Tenint en compte el caràcter pluridisciplinari del programa, es crea la Comissió Tècnica de Rehabilitació (CTR) com a òrgan amb funcions consultives, d'avaluació, de seguiment i de control. La CTR està presidida per un representant de l'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic nomenat pel Govern. El president pot delegar l'aplicació de qualsevol de les seves funcions en els seus substituïts, d'acord amb l'ordre de prelación previst en el Decret que estableix la composició nominal de la CTR. S'ha d'establir reglamentàriament el funcionament de la CTR.

3. L'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic exerceix, a través del seu personal o mitjançant la Comissió Tècnica de Rehabilitació (CTR), la valoració de les sol·licituds per acollir-se al programa, la proposta de resolució de les sol·licituds i la valoració de les sol·licituds de pagament, així com altres procediments administratius relacionats amb el programa.

Article 12. *Responsabilitats, infraccions i sancions*

Les responsabilitats, les infraccions i les sancions d'aquesta Llei relacionades amb el projecte, l'execució, la conservació, el manteniment i el control d'obres d'edificació es regulen pel que disposa el títol XI de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Les responsabilitats, les infraccions i les sancions d'aquesta Llei relacionades amb la fabricació, la importació, la instal·lació i la venda de productes industrials relacionats amb la construcció o amb els equipaments industrials, així com el projecte, l'execució, la conservació, el manteniment i el control d'instal·lacions de producció, transport, distribució i consum d'energia no sotmesos a legislació específica, es regulen pel que disposa el títol V de la Llei de seguretat i qualitat industrial.

Disposició addicional primera

S'autoritza el Govern a concertar operacions de crèdit en concepte de prestació de garanties mitjançant un aval per acomplir les previsions del programa en relació amb l'atorgament de préstecs preferents.

Disposició addicional segona

La Llei del pressupost determina l'import d'aquestes operacions de crèdit.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions anteriors que s'oposin al que s'estableix en aquesta Llei així com totes les altres disposicions de rang igual o inferior que s'oposin a les normes d'aquesta Llei o que les contradiguin, i específicament:

- Els articles 13, 18.2 i 19 de la Llei 93/2010, del 16 de desembre, de mesures de promoció de l'activitat econòmica i social, i de racionalització i d'optimització dels recursos de l'Administració.
- La Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables.
- Les disposicions finals primera, segona, tercera, quarta i cinquena de la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic.
- La disposició final primera de la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials.
- L'article 2 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu.
- L'article 2 de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu.

Disposició final

Aquesta Llei de text consolidat entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Andorra la Vella, 20 d'abril del 2022