

## **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**

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 10 d'octubre del 2013 ha aprovat la següent:

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.

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-ne l'àmbit d'aplicació, fins ara limitat a la rehabilitació d'edificis destinats a habitatges.

En aquest sentit, aquesta Llei 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 amplia les actuacions que es poden acollir al programa a tot tipus d'edificis existents, amb unes determinades exclusions; 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 seva quantia es determinarà en funció de diversos barems, fent prevaler l'estalvi energètic aconseguit.

## 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 m<sup>2</sup>.

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 integrament 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.
- 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 puntualment per interès general s'estableixi un període limitat per efectuar determinades actuacions.

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 disposin d'un títol de domini o qualsevol altre dret que els permeti dur a terme les actuacions.

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 40% del cost real de l'actuació protegible.

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 amb el mateix bé immoble al qual es destina la millora, del deute i les obligacions que contreen en ser-los atorgat un ajut.

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.

## Article 8

### 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 9

### 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 10

### Comissió Tècnica de Rehabilitació

1. Es crea la Comissió Tècnica de Rehabilitació com a òrgan col·legiat amb funcions administratives de valoració tècnica i proposta de resolució de les sol·licituds per acollir-se al programa, i d'assessorament al Govern sobre qualsevol matèria relacionada amb aquesta Llei.

2. Reglamentàriament s'ha d'establir la composició de la Comissió, que ha de comptar amb representants de l'Administració general i dels sectors professionals directament implicats en les actuacions establertes en el programa, així com el seu funcionament.

### 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 transitòria primera

El Reglament d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'ús d'habitatge d'Andorra, del 13 de març del 2013, està en vigor fins que s'aprovi reglamentàriament el programa que el substitueixi.

### Disposició transitòria segona

El Decret de qualificació d'interès nacional d'un programa de crèdits destinat al finançament privilegiat per a la rehabilitació d'habitatges i per a la rehabilitació d'edificis d'ús d'habitatge, del 16 de març del 2011, està en vigor fins que no se substitueixi per un altre programa d'inversió que el Govern hagi qualificat d'interès nacional i social.

### Disposició derogatòria primera

Queden derogats 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.

### Disposició derogatòria segona

Queden derogades totes les altres disposicions de rang igual o inferior que s'oposin a les normes d'aquesta Llei o que les contradiguin.

### Disposició final

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 10 d'octubre del 2013

Vicenç Mateu Zamora

Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Joan Enric VivesFrançois Hollande

Sicília

Bisbe d'Urgell                      President de la República Francesa

Copríncep d'Andorra   Copríncep d'Andorra