

Reglaments

Decret 407/2021, del 9 de desembre del 2021

Decret 407/2021, del 9-12-2021, d'aprovació del Reglament de modificació del Reglament de construcció.

Exposició de motius

El Govern, en la sessió del 13 de maig del 2020, va aprovar el Decret d'aprovació del Reglament de construcció, publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el dia 20 de maig del 2020, que va entrar en vigor el mateix dia de ser publicat.

L'article 113 bis, apartat 5, estipula que en el cas d'edificis inacabats amb el procés de construcció aturat o interromput, passats dotze mesos a comptar de la data de caducitat de la llicència urbanística, i si l'edifici no compta amb els tancaments, la coberta, les façanes i els acabats exteriors finalitzats, el comú corresponent ha de requerir al titular de la llicència que enderroqui l'edificació en un termini de temps determinat. L'enderroc és a càrrec del titular de la llicència, i si dins el termini fixat el titular de la llicència no executa el que ordena el comú, ho fa el mateix comú.

Ara bé, la disposició transitòria tercera del Reglament ofereix una sortida, acotada en el temps però de termini raonable, amb la intenció de posar a mans dels propietaris una opció que evitaria l'enderroc imposat per l'article 113 bis. La disposició transitòria tercera possibilita atorgar llicències de reforma o rehabilitació d'edificis inacabats amb llicència caducada, encara que es trobin en règim de fora d'ordenació per paràmetres d'edificació o d'habitabilitat actualment vigents, i sempre que la llicència ara sol·licitada compleixi els requisits d'habitabilitat i tota altra normativa urbanística i de la construcció que eren vigents a la data de l'atorgament de la darrera llicència urbanística. A més, la disposició transitòria estableix altres requisits complementaris a les dos condicions principals que s'han exposat.

Es constata que al nostre país hi ha un cert nombre d'edificis inacabats, els quals consten, en gran part dels casos, només d'una estructura nua. La voluntat de la disposició transitòria tercera del Reglament de construcció és oferir una sortida raonable als edificis inacabats, per tal que puguin ser finalitzats. Els motius de l'aturada indefinida de la construcció dels edificis poden haver estat diversos, però, en tot cas, hi ha canvis de normativa posteriors a la caducitat de la llicència inicial que en poden impedir l'acabament, llevat que s'enderroqui completament la part ja construïda. L'enderrocament és una opció complexa de dur a terme i sovint inviable per diferents motius, entre els quals hi ha la factibilitat econòmica de l'actuació. Per aquesta raó, la impossibilitat pràctica d'adaptar les estructures ja construïdes a les normatives actuals comporta que es perllongui de forma indefinida l'existència d'estructures edificatòries inacabades, amb els perjudicis per al paisatge urbà o rústic, la degradació dels entorns i, fins i tot, la seguretat de les persones que se'n deriven.

La disposició transitòria tercera del Reglament de construcció obre una via per solucionar els problemes descrits mitjançant un període suficient, de 18 mesos, per presentar les sol·licituds de reforma o rehabilitació per acabar els edificis inacabats en les condicions excepcionals esmentades. Atenent a la suspensió de terminis administratius fixada per la Llei 5/2020, del 18 d'abril, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, i al Decret del 9 de juny del 2020 de declaració parcial de la fi de la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, el termini que estipula la disposició transitòria tercera del Reglament de construcció expira el dia 14 de desembre del 2021.

Tota disposició transitòria, i, més en particular, les disposicions que amb caràcter excepcional eximeixen el compliment de certes normatives, té la vocació de ser limitada en el temps, i acotar-se a un període suficient

però no excessiu. La prolongació, o la durada indefinida, dels períodes d'exoneració de normatives poden provocar efectes no desitjats que cal evitar. Així doncs, l'allargament de mesures transitòries, si aquestes mesures permeten temporalment la relaxació de regles o requisits fixats normativament, ha de respondre a causes sobrevingudes que han de ser degudament justificades.

El Decret del 9 de juny del 2020 de declaració parcial de la fi de la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, si bé va donar pas a la recuperació progressiva de la normalitat en molts àmbits de la vida social i econòmica, no pot ser interpretat en el sentit del reconeixement de la fi absoluta de les conseqüències negatives de la pandèmia sobre les activitats laborals, professionals i mercantils. En efecte, tot i que en menor mesura, la pandèmia va continuar incidint negativament sobre el ritme de l'activitat professional i econòmica en general, en el marc d'una recuperació que forçosament és lenta i gradual.

En raó dels perjudicis que la pandèmia del SARS-CoV-2 ha provocat en l'activitat professional i econòmica més enllà del 9 de juny del 2020, atenent als motius exposats relatius a la millora del paisatge, a la seguretat i a evitar la degradació de l'entorn, i, a la vegada, amb la finalitat de possibilitar la incorporació de més habitatges al mercat en un moment d'important problemàtica de l'habitatge a Andorra, es considera justificat perllongar, sota un prisma d'excepcionalitat, la disposició transitòria tercera del Reglament de construcció durant un termini suplementari de tres mesos.

Amb aquesta finalitat, el Govern ha elaborat el Reglament de modificació del Reglament de construcció, el qual en modifica la disposició transitòria tercera, amb l'objectiu de prolongar el termini de transitorietat fins al 14 de juny del 2022.

La modificació del Reglament de construcció ha estat sotmesa a l'anàlisi de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, que n'ha informat favorablement.

Pels motius exposats, a proposta del ministre de Territori i Habitatge, el Govern, en la sessió del 9 de desembre del 2021, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament de modificació del Reglament de construcció, que entrarà en vigor el dimarts 14 de desembre del 2021.

Reglament de modificació del Reglament de construcció

Article 1

Es modifica la disposició transitòria tercera del Reglament de construcció, la qual queda redactada com segueix:

"Disposició transitòria tercera

Es poden atorgar transitòriament llicències de rehabilitació o de reforma d'edificació en les condicions excepcionals que s'indiquen a continuació:

- Sempre que les obres tinguin com a finalitat condicionar i acabar edificis, les obres de construcció dels quals es troben aturades.
- Sempre que la llicència sol·licitada correspongui a rehabilitació o reforma. En cap cas a ampliació o canvi d'ús.
- Sempre que totes les llicències d'edificació relatives a l'edifici estiguin caducades.
- Encara que l'edifici es trobi actualment en règim de fora d'ordenació per paràmetres d'edificació o d'habitabilitat actualment vigents.
- Sempre que la llicència sol·licitada compleixi els requisits d'habitabilitat i tota altra normativa urbanística i de la construcció que eren vigents a la data de l'atorgament de la darrera llicència urbanística.



- Sempre que la llicència sol·licitada compleixi les alineacions de vials i de marges de rius i torrents que són actualment vigents.
- Sempre que la llicència sol·licitada compleixi les normatives de seguretat que són actualment vigents.
- Sempre que l'edifici no es trobi, totalment o parcialment, afectat per risc natural de perillositat alta, segons les cartografies de risc natural actualment vigents.
- Sempre que la sol·licitud es presenti davant el comú corresponent com a molt tard el dia 15 de març del 2022."

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 9 de desembre del 2021

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern