

NOTA INFORMATIVA. PUBLICACIÓ DE LA [LLEI 11/2022](#), de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels BARRIS i les viles.

El dia 29 de desembre de 2022, s'ha publicat la [Llei 11/2022](#), de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que substitueix i deroga la coneguda com a "Llei de Barris", és a dir la [Llei 2/2004](#).

La nova norma tindria com a objectiu reduir les desigualtats socials i pal·liar els efectes de la crisi climàtica sobre la població a través del millorament de les condicions de vida als barris i àrees més desafavorits. Es pretén, alhora, millorar les condicions materials de vida d'aquests entorns i dotar-los de les infraestructures necessàries per tal que aquests nuclis no quedin desconnectats de la transició ecològica en què estem immersos.

En la llei s'estableixen les condicions que han de complir els projectes de rehabilitació a nivell de barri, per a acollir-se als ajuts que anualment es preveu dotar. Per a la dotació i distribució del suport econòmic, la nova [Llei 11/2022](#) acorda la creació del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial, que s'ha de nodrir de les dotacions pressupostàries que anualment hi destini la Generalitat i també dels recursos que s'hi destinin provinents del finançament estatal i de la Unió Europea. En aquest sentit, cal recordar que tant el [RD 853/2021](#), que regula els programes d'ajut i rehabilitació residencial i habitatge social en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, com el [RD 42/2022](#), pel que es regula el Pla Estatal pel Dret a l'Habitatge, defineixen programes de rehabilitació a nivell de barri, als quals ja s'hi han destinat recursos aquest exercici.

Per a distribuir els fons, la Llei preveu que es tinguin en compte els criteris següents:

1. La població dels municipis, amb una reserva específica per als de menys de 20.000 habitants.
2. La tipologia dels barris o les àrees urbanes, amb dotacions específiques per als nuclis històrics degradats amb alt nivell de protecció patrimonial i els polígons d'habitatges en zones perifèriques, resultat de processos d'urbanització marginal o poc regulada.
3. Les àrees d'atenció especial en què s'hagi dut a terme algun projecte d'intervenció integral.

La nova [Llei 11/2022](#) també defineix un tipus de barris com a “àrees d’atenció especial”, que són aquelles que es troben en alguna o diverses de les situacions següents:

1. En un procés de degradació arquitectònica o urbanística, per tenir dèficits en els serveis o les instal·lacions dels habitatges, en relació a la seva eficiència energètica i accessibilitat.
2. Que tinguin un parc d’habitatges amb un elevat índex de desnonaments, ocupació d’habitatges o locals buits, sobreocupació, infrahabitatges i abandonament residencial.
3. Que tinguin un increment accelerat del preu dels habitatges de lloguer o de compra, o un *mercat d’habitatge tens*.

Recordem en aquest punt que la [Sentència del Tribunal Constitucional número 37/2022](#), de 10 de març, va acordar la nul·litat parcial de la [Llei 11/2020](#), que regula la declaració com a àrea de mercat d’habitatge tens. Així, aquesta declaració ha estat i és vigent però sense efectes jurídics massa rellevants, almenys fins l’aprovació de la present [Llei 11/2022, que preveu la promoció](#) d’aquesta declaració per a rebre els fons que s’atorguin en el seu desplegament.

4. Que tinguin dèficits de dotació d’equipaments, insuficiència de serveis públics o degradació ambiental, especialment dels conjunts declarats béns d’interès cultural o similar del patrimoni historicoarquitectònic.
5. Que estiguin especialment exposats als efectes del canvi climàtic, i que tinguin una qualitat de l’aire i de l’aigua insuficient, amb un elevat nivell de contaminació acústica o sense prou espais verds o refugis climàtics.
6. Que tinguin deficiències en relació a l’accessibilitat o la mobilitat sostenible.
7. Que estiguin afectats per un problema demogràfic causat per la pèrdua, la substitució accelerada o l’envelliment de la població o bé per un creixement excessivament accelerat, no assumible des del punt de vista urbanístic o dels serveis públics.
8. Que tinguin greus problemes econòmics i socials, incloent-hi la pobresa energètica i dificultats per a accedir a l’habitatge a conseqüència del comportament dels seus preus.
9. Que estiguin afectats per segregació i abandonament escolars, problemes de salut, dèficits en l’atenció primària, una elevada taxa de desocupació o una taxa feble d’activitat econòmica, un acusat grau de pobresa, un percentatge significatiu de població en risc d’exclusió residencial o de persones que perceben pensions assistencials o no contributives o altres indicadors similars.

10. Que tinguin població afectada per l'aplicació de la Llei d'estrangeria o per situacions administratives que poden comportar l'exclusió o restricció en l'accés al sistema públic o als ajuts socials.

En la norma no s'indica el pes específic que tindrà la concurrència d'un o diversos criteris, la qual cosa es determinarà en les subsegüents convocatòries dels ajuts. Tot i així, cal recordar que els esmentats programes dels [RD 853/2021](#) i [RD 42/2022](#), preveuen la possibilitat d'adjudicar els fons per procediment directe, sense necessitat de convocar un procés amb lliure concurrència.

Els beneficiaris seran el o els municipis (o, en el seu cas, les EMDs) en els quals s'hagi projectat l'actuació. També es preveu la possibilitat que l'actuació s'impulsi a través de partenariats amb associacions de veïns o entitats cooperatives o del tercer sector, així com moviments socials.

L'execució de les actuacions requereix d'un programa denominat *Memòria d'intervenció integral*, que caldrà desenvolupar en un termini màxim de 5 anys, amb possibilitat d'ampliar-lo a 8 en determinats supòsits. Per a garantir aquesta execució, els ens locals podran acordar la fórmula de gestió directa o indirecta que considerin convenient, fins i tot la creació d'una oficina local en aquest sentit.

L'elaboració de la memòria d'intervenció integral requereix un procés participatiu, en el marc del qual es justifiqui la necessitat de l'actuació, la definició dels objectius i les accions concretes a dur a terme per a aconseguir-los. Es distingeixen dos tipus de programa-memòria, en funció de si prèviament s'han rebut fons o no, per a les transformacions projectades. El contingut mínim de la memòria d'intervenció integral es defineix en l'article 17,3 de la nova [Llei 11/2022](#).

Les actuacions a desplegar poden ser en tres direccions:

1. **Transformacions físiques**, connectades amb l'àmbit de l'urbanisme, tant de l'interior dels habitatges com dels seus elements comuns per a garantir una millora de la seva habitabilitat, eficiència energètica i accessibilitat. Igualment, en aquesta direcció es poden finançar actuacions orientades a fomentar transformacions urbanístiques, dignificar els habitatges, millora en general de les seves condicions físiques i del seu entorn immediat.
2. **Transició ecològica**, per a millorar les infraestructures connectades amb la transició ecològica, el canvi climàtic. També s'inclou la millora dels serveis d'infraestructura d'aigua,

residus, mobilitat sostenible i sobirania alimentària. També s'hi poden acollir accions de protecció de la biodiversitat i processos relacionats amb l'economia circular.

3. **Acció sociocomunitària**, en el sentit d'accions que incideixin en la perspectiva de gènere, polítiques d'igualtat de tracte i no-discriminació, i de millorament de l'autonomia personal i foment de la cohesió social. S'hi poden acollir accions destinades a millorar la salut individual i comunitària de les persones residents, a través de la millora de les condicions físiques de vida i també del foment d'accions per a afavorir la població jove, gent gran, lluitar contra l'aïllament relacional, o pal·liar la bretxa digital.

Per a la distribució del Fons es preveu la creació d'una Comissió que estarà formada per representants de les diferents Administracions i sectors afectats, i que formularà una proposta seguint criteris d'equitat territorial.

Els fons assignats en aplicació de la [Llei 11/2022](#) suposaran com a mínim el 50% de l'actuació i com a màxim el 75%, tot i que excepcionalment es podran establir percentatges de finançament superiors (fins al 90%), en funció dels criteris que es determinin en la convocatòria corresponent. Els recursos que manquin, es poden finançar a través de contribucions especials.

Per a garantir el retorn social de les actuacions, s'estableix la possibilitat d'establir censos emfitèutics o que els àmbits beneficiats siguin declarats com a àrees de tanteig i retracte, evitant així la patrimonialització indeguda de les plusvàlues generades en aquestes actuacions.

Finalment, es preveu la creació d'una Oficina tècnica de barris i viles per a oferir suport i assessorament als municipis en el marc de la Llei i analitzar i avaluar els processos i projectes a desenvolupar en el desplegament de la Llei. També es preveu la determinació d'indicadors i el seguiment i avaluació dels projectes, per a garantir el seu funcionament i avaluar-ne els resultats.

La [Llei 11/2022](#) també incorpora, en la seva part final, una modificació del règim d'acords de la normativa vigent en matèria de propietat horitzontal, per tal de facilitar l'adopció dels acords que escaigui adoptar en desplegament de les seves previsions (és a dir, per a projectes de rehabilitació i eficiència energètica i millora d'accessibilitat).

Restem a la vostra disposició per a aclarir o ampliar el contingut d'aquesta nota i us recordem que les nostres dades de contacte, són: dcn@clavellcanalsconstulting.com, i acc@clavellcanalsconsulting.com.

Barcelona, 5 de gener de 2023

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan