



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

### Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas.

Comunidad Autónoma de Cataluña  
«DOGC» núm. 8823, de 30 de diciembre de 2022  
«BOE» núm. 32, de 07 de febrero de 2023  
Referencia: BOE-A-2023-3125

### ÍNDICE

<i>Preámbulo</i> . . . . .	3
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . .	5
Artículo 1. Objeto y finalidad. . . . .	5
Artículo 2. Objetivos generales. . . . .	5
Artículo 3. Criterios para el desarrollo. . . . .	5
CAPÍTULO II. Creación y dotación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial. . . . .	6
Artículo 4. Creación del Fondo. . . . .	6
Artículo 5. Dotación del Fondo. . . . .	6
Artículo 6. Distribución del Fondo. . . . .	6
CAPÍTULO III. Beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, y áreas de atención especial . . . . .	7
Artículo 7. Beneficiarios del Fondo. . . . .	7
Artículo 8. Partenariados público-comunitarios. . . . .	7
Artículo 9. Ejecución de las actuaciones. . . . .	7
Artículo 10. Áreas de atención especial. . . . .	8
Artículo 11. Criterios para determinar las áreas de atención especial. . . . .	8
CAPÍTULO IV. Ámbitos de mejoramiento de los barrios y villas. . . . .	9
Artículo 12. Ámbitos de actuación. . . . .	9

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**  
**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

---

Artículo 13. Transformaciones físicas. . . . .	9
Artículo 14. Transición ecológica. . . . .	9
Artículo 15. Acción sociocomunitaria. . . . .	10
CAPÍTULO V. Régimen jurídico del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial. . . . .	10
Artículo 16. Procedimiento de participación en el Fondo. . . . .	10
Artículo 17. Programa memoria de intervención integral. . . . .	10
Artículo 18. Comisión de gestión del Fondo. . . . .	11
Artículo 19. Determinación de los proyectos a financiar. . . . .	11
Artículo 20. Financiación. . . . .	12
CAPÍTULO VI. Herramientas para gestionar las transformaciones urbanas . . . . .	12
Artículo 21. Ámbitos de tanteo y retracto. . . . .	12
Artículo 22. Censo enfiteútico. . . . .	12
Artículo 23. Áreas con mercado de vivienda tenso. . . . .	12
CAPÍTULO VII. Asesoramiento y evaluación . . . . .	13
Artículo 24. Oficina técnica de barrios y villas. . . . .	13
Artículo 25. Seguimiento y evaluación de los proyectos. . . . .	13
Artículo 26. Sistema de indicadores. . . . .	14
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	14
Disposición adicional primera. Desarrollo. . . . .	14
Disposición adicional segunda. Entes instrumentales. . . . .	14
Disposición adicional tercera. Adición de un artículo a la Ley 5/2015. . . . .	14
Disposición adicional cuarta. Planes y programas de la Generalitat en las áreas de atención especial. . . . .	15
Disposición adicional quinta. Financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial. . . . .	15
<i>Disposiciones derogatorias</i> . . . . .	15
Disposición derogatoria. . . . .	15
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	15
Disposición final primera. Afectación presupuestaria. . . . .	15
Disposición final segunda. Desarrollo presupuestario. . . . .	15
Disposición final tercera. Entrada en vigor. . . . .	15

TEXTO CONSOLIDADO  
Última modificación: 26 de febrero de 2025

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalitat. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente ley.

PREÁMBULO

La tendencia a la separación de los grupos sociales sobre el territorio, que es el resultado de las desigualdades de renta y de la situación del mercado de la vivienda, hace que los sectores sociales más desfavorecidos tiendan a concentrarse en barrios vulnerables. Se produce así la paradoja de que aquellos que más necesitan los servicios y el apoyo públicos acaban residiendo en los barrios con mayores déficits y en las localidades con menores recursos. Las desigualdades sociales y la problemática urbana se encuentran así íntimamente asociadas y se retroalimentan, de tal modo que la segregación se convierte a la vez en un reflejo y una causa de las desigualdades sociales.

La tipología de los barrios y áreas urbanas donde se concentran las situaciones de mayor vulnerabilidad incluye, en particular, núcleos históricos degradados, polígonos de viviendas hacinadas y sectores nacidos de procesos de urbanización marginal o poco regulada. Aunque estos fenómenos de exclusión se vinculan habitualmente a los barrios de las áreas metropolitanas y de las grandes ciudades, en los últimos años se ha constatado que estos problemas afectan también a los barrios de montaña y las poblaciones de la Cataluña interior, tanto en las ciudades y villas de antigua tradición manufacturera, agroindustrial o comercial, como en las capitales de comarca y otras localidades que articulan y prestan servicios de todo tipo a un conjunto de pueblos y villas de su entorno.

A la problemática social se añaden los retos derivados del cambio climático y la crisis ambiental. Los barrios y villas con edificaciones más precarias y dotaciones urbanas más insuficientes sufren más las consecuencias de las temperaturas extremas. Las condiciones de habitabilidad y accesibilidad son a menudo inadecuadas, de modo que sufren más calor durante los períodos cálidos y requieren más energía para calentarse durante las olas de frío, con el consiguiente efecto de la pobreza energética. Asimismo, las áreas vulnerables están en muchos casos más expuestas a los riesgos ambientales y la contaminación, y tienen menos espacios verdes por habitante y menos refugios climáticos. Este conjunto de factores contribuye a hacer que los sectores más vulnerables socialmente sean también los que más sufren los impactos y costes del calentamiento global.

En esta coyuntura es perentoria una actuación de los poderes públicos que tenga por objetivo reducir las desigualdades sociales y paliar los efectos de la crisis climática sobre la población mediante el mejoramiento de las condiciones de vida en los barrios y áreas más desfavorecidos. Esta actuación debería ser drásticamente estructural y dar la vuelta a la consideración actual de la vivienda y la energía como bienes de mercado por la del derecho a la vida digna de todos como prioridad pública. Las políticas urbanas deben contribuir a estos objetivos.

La Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, aprobada por el Parlament de Catalunya, conllevó un avance para los barrios y áreas urbanas de atención especial que fueron beneficiarios del Fondo de Fomento del Programa de Barrios y Áreas Urbanas de Atención Especial. En términos generales, la Ley logró los objetivos que se proponía en cuanto al mejoramiento de la situación urbanística y social, favoreció la renovación del espacio público, la dotación de equipamientos y la dinamización económica y social, y contribuyó, en definitiva, a mantener la cohesión social en estas áreas urbanas de atención especial.

Sin embargo, desde el año 2004 y después de siete convocatorias de la Ley 2/2004, hay dos aspectos importantes que es preciso tener en cuenta: por una parte, la evolución de la realidad económica, social y ambiental y, por otra, la existencia de algunas carencias en la

misma ley, cuya aplicación práctica se puso de relieve con el paso del tiempo, lo que hace necesaria una actualización de esta norma mediante la Ley de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas.

La complejidad de la gestión de los recursos públicos en un contexto de crisis económica y de emergencia climática hace necesario que el impulso de proyectos se realice con criterios de justicia distributiva, es decir, de asignación de recursos donde sean más necesarios independientemente de su distribución territorial sin renunciar, no obstante, al principio de equidad territorial, que debe regir la actuación de los poderes públicos y debe mantenerse en los supuestos de situaciones iguales.

Asimismo, la Ley debe permitir superar ciertas carencias de la normativa anterior. En este sentido, partiendo del hecho de que en ocasiones la reurbanización del espacio público, la construcción de equipamientos o la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios llevadas a cabo de acuerdo con la Ley 2/2004 han sido exitosas pero, en cambio, en el mismo barrio o área de atención especial se han mantenido conjuntos de viviendas que no cumplen los requisitos legales mínimos de habitabilidad y que tienen un estado general calificado por la inspección técnica de grave o muy grave, o que no llegan a los mínimos estándares de eficiencia energética que requiere el nuevo contexto de crisis climática, la nueva ley introduce un ámbito de actuación específico en el contenido de los proyectos y las actuaciones que pueden ser financiados: el de las transformaciones físicas, entendidas como el conjunto de actuaciones –incluyendo posibles remodelaciones con realojamiento– destinadas a mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad, la seguridad o la habitabilidad de edificios situados en áreas que, por deficiencias en estos aspectos y por otros factores –fundamentalmente de degradación urbana y de desequilibrio en la cohesión social– requieren una atención especial por parte de las administraciones públicas. Por otra parte, y con la voluntad de promover intervenciones integrales en estos barrios y villas, los proyectos deben prever actuaciones en los ámbitos de la transición ecológica y la acción sociocomunitaria.

La presente ley, bebiendo de esta trayectoria de políticas de mejoramiento urbano, crea el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial para dar respuestas específicas a los nuevos retos de la sociedad.

La Ley está integrada por siete capítulos, cinco disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo primero contiene las disposiciones generales que concretan el objeto y la finalidad de la Ley y los principios generales que la inspiran: la justicia social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental. Se indican, asimismo, los principios que rigen su desarrollo: la cooperación entre administraciones, la transversalidad, la participación ciudadana, la voluntad de gobernar las transformaciones urbanas y la evaluación de los resultados.

El capítulo segundo establece la creación, la dotación y la distribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

El capítulo tercero define a los beneficiarios del Fondo y las áreas de atención especial, denominación que reciben las áreas donde se llevan a cabo las actuaciones integrales de transformación, y los criterios para su determinación.

El capítulo cuarto define los ámbitos prioritarios de actuación y detalla los tipos de intervención que deben prever las intervenciones planificadas.

El capítulo quinto determina el régimen jurídico del Fondo, el procedimiento de participación y el contenido que deben tener los programas memoria de intervención integral de los entes que quieran acceder a la financiación. También se establece una comisión de gestión del Fondo y se fijan los mecanismos de adjudicación y financiación de las actuaciones.

El capítulo sexto establece mecanismos para gobernar los posibles efectos de las transformaciones urbanas provocadas por la aplicación de la Ley en determinados barrios, orientados sobre todo a evitar dinámicas especulativas y gentrificadoras.

El capítulo séptimo fija los instrumentos de asesoramiento y evaluación de los proyectos financiados y de la misma ley, con el establecimiento de la oficina técnica de barrios y villas.

Las disposiciones adicionales habilitan al Gobierno para desarrollar la Ley, posibilitan la creación de los entes instrumentales necesarios para su aplicación y establecen medidas específicas para facilitar la instalación de energías renovables.

La disposición derogatoria deroga la Ley 2/2004, principal antecedente de la presente ley.

Las disposiciones finales se refieren a la afectación presupuestaria y al desarrollo presupuestario.

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

#### **Artículo 1.** *Objeto y finalidad.*

1. El objeto de la presente ley es crear y regular el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

2. Las finalidades del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial son paliar las desigualdades sociales y fomentar la equidad territorial.

3. El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial tiene que contribuir a evitar el riesgo de fractura social y a hacer frente a la crisis ambiental por medio de la mejora de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que sufren déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, falta de equipamientos y servicios, dificultades de accesibilidad, riesgos ambientales, exposición grave a los efectos de la emergencia climática, alta vulnerabilidad social y riesgos de exclusión.

#### **Artículo 2.** *Objetivos generales.*

La presente ley tiene los siguientes objetivos generales:

a) Reducir las desigualdades sociales y contribuir a la equidad territorial, haciendo frente a los efectos de la segregación residencial.

b) Facilitar la adaptación a los efectos del cambio climático, para evitar que estos tengan un impacto diferenciado sobre la población más vulnerable.

c) Fomentar la igualdad de género y la desaparición de las desigualdades en el uso del espacio urbano, de los equipamientos y de los servicios.

d) Erradicar la discriminación por razón de origen o etnia y las de cualquier otro tipo, especialmente la discriminación por edad y la que se ejerce contra las personas con diversidad funcional y contra las personas en situación de pobreza.

e) Promover la rehabilitación de inmuebles de uso residencial.

f) Mejorar la calidad del espacio urbano y la dotación de servicios y equipamientos públicos o de uso colectivo.

g) Estimular la actividad económica de los barrios y villas, poniendo énfasis en la economía de proximidad, social y solidaria, y fomentar el empleo.

h) Reducir la brecha digital, tanto en cuanto al acceso a las tecnologías de la información y la comunicación como en cuanto al uso de dichas tecnologías.

i) Avanzar en la transición hacia la sostenibilidad ambiental y energética de los barrios y villas.

j) Impulsar la participación ciudadana, la acción comunitaria y el empoderamiento de la ciudadanía.

#### **Artículo 3.** *Criterios para el desarrollo.*

Los principios generales que deben inspirar a las administraciones en el desarrollo de la presente ley son los siguientes:

a) La dotación de recursos presupuestarios específicos para mejorar las condiciones físicas, ambientales y sociales en los barrios, villas y áreas urbanas vulnerables y en proceso de vulnerabilización.

b) La colaboración entre los distintos niveles de la Administración, la Generalitat, los municipios, el Estado y la Unión Europea, basada en los principios de lealtad institucional y de subsidiariedad.

c) La transversalidad de las actuaciones que deben afrontar la problemática física, social y ambiental de los barrios, villas y áreas urbanas concernidos.

d) La participación ciudadana, en sentido amplio y no excluyente, en las distintas fases de desarrollo de la Ley.

e) La voluntad de gobernar los efectos de las transformaciones resultantes de la aplicación de la Ley, a fin de garantizar que sus beneficios redunden en la población residente en los barrios, villas y áreas urbanas donde se interviene.

f) El compromiso de evaluar los resultados de la aplicación de la Ley y de dar cuenta tanto a la ciudadanía como a las instituciones concernidas.

## CAPÍTULO II

### **Creación y dotación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial**

#### **Artículo 4.** *Creación del Fondo.*

Se crea el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial para llevar a cabo actuaciones de mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que, por sus características sociales, económicas y ambientales, se identifican como áreas de atención especial de acuerdo con los criterios fijados por la presente ley.

#### **Artículo 5.** *Dotación del Fondo.*

El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe dotarse económicamente con el presupuesto anual de la Generalitat. Asimismo, el Fondo puede dotarse con financiación estatal y proveniente de la Unión Europea o de otras fuentes. La Generalitat debe proponer al Estado y a la Unión Europea que doten el Fondo, en el marco de los planes y programas que tengan en marcha y que estén relacionados con los objetivos y actuaciones establecidos por la presente ley.

#### **Artículo 6.** *Distribución del Fondo.*

1. La distribución anual del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe garantizar que se da respuesta a las distintas problemáticas y realidades territoriales a las que pretende hacer frente la presente ley.

2. El Gobierno, con la finalidad de lo establecido en el apartado 1, puede distribuir anualmente el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial de acuerdo con la tipología de barrios y villas que se establezca, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

a) La población de los municipios, con una reserva específica para los municipios de menos de veinte mil habitantes.

b) La tipología de los barrios o áreas urbanas, con dotaciones específicas para los núcleos históricos degradados con un alto nivel de protección patrimonial, los polígonos de viviendas y las zonas periféricas resultantes de procesos de urbanización marginal o poco regulada.

c) Las áreas de atención especial en las que se ha realizado algún proyecto de intervención integral y que, para mantener o intensificar las transformaciones iniciadas, requieren intervenciones de continuidad.

3. El tipo de intervención y su grado de financiación puede adecuarse a cada una de las tipologías en las que se agrupe la distribución anual del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

CAPÍTULO III

**Beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, y áreas de atención especial**

**Artículo 7.** *Beneficiarios del Fondo.*

1. Pueden ser beneficiarios de la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial los municipios individualmente, o junto con otros municipios, en cuyo término o ámbito de actuación se ubican los barrios, villas o áreas urbanas que cumplen la condición de área de atención especial, de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley. También pueden ser beneficiarias de la financiación del Fondo las entidades municipales descentralizadas cuando concurren en su territorio los supuestos establecidos en el artículo 1.3.

2. La participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe ser solicitada por los municipios, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

**Artículo 8.** *Partenariados público-comunitarios.*

1. Los municipios que opten a ser beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial pueden articular partenariados público-comunitarios con la participación de organizaciones comunitarias que desempeñen su tarea en el área para la que se solicite la financiación.

2. Las organizaciones comunitarias que, junto con los municipios solicitantes, integren los partenariados público-comunitarios pueden ser, entre otras, entidades del asociacionismo, del cooperativismo, del tercer sector de los ámbitos social y ambiental o de los movimientos sociales.

3. Cada partenariado público-comunitario debe establecer sus mecanismos de funcionamiento. El liderazgo y la toma de decisiones corresponde siempre al ayuntamiento.

4. El partenariado público-comunitario puede asumir, entre otras, las siguientes tareas:

a) La elaboración del programa memoria de intervención integral para solicitar la participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

b) La participación en la ejecución del programa memoria de intervención integral.

c) El impulso del seguimiento y la evaluación tanto de las medidas previstas en el programa memoria de intervención integral que se ejecuten como de sus impactos en el área que es objeto de intervención.

**Artículo 9.** *Ejecución de las actuaciones.*

1. Corresponde a los municipios ejecutar las actuaciones para las que han recibido una aportación económica del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, directa o indirectamente, mediante cualquiera de las fórmulas establecidas por la normativa vigente.

2. Las actuaciones que es preciso ejecutar deben guiarse por el programa memoria de intervención integral aprobado, y pueden ampliarse con recursos ajenos al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o modificar de forma razonada y de acuerdo con las necesidades que se identifiquen durante la aplicación del programa memoria.

3. Cada una de las actuaciones financiadas debe ejecutarse en un plazo máximo de cinco años a contar de la fecha de otorgamiento de la financiación. Este plazo puede ampliarse a ocho años, siempre que al cabo de cuatro años desde el otorgamiento de la financiación se haya ejecutado el 50 % del presupuesto global incluido en el programa memoria de intervención integral.

4. El municipio responsable de ejecutar las actuaciones debe adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar la coordinación del conjunto de acciones recogidas en el programa memoria de intervención integral y debe dotarlo con personal y recursos suficientes para cumplir estas funciones. A tal efecto, puede crear una oficina local del plan de barrios.

5. Las actuaciones que se realicen sobre inmuebles de propiedad privada pueden llevarse a cabo, en su caso, de acuerdo con un contrato de colaboración entre las entidades actuantes y los propietarios, en los términos establecidos por la normativa vigente.

6. Las modalidades de seguimiento y evaluación de las actuaciones por parte del Gobierno deben establecerse en las bases de la convocatoria, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VII.

**Artículo 10.** *Áreas de atención especial.*

Se entiende por área de atención especial un barrio, villa o área urbana de cierta homogeneidad y continuidad urbanística perteneciente a uno o varios municipios con una realidad física, morfológica o económico-social que puede delimitarse y que está en alguna de las situaciones a las que se refiere el artículo 11.

**Artículo 11.** *Criterios para determinar las áreas de atención especial.*

1. A los efectos de la presente ley, son áreas de atención especial los barrios, villas o áreas urbanas que tienen una cantidad importante de la población con niveles de renta inferiores a la media del entorno y que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

a) Estar en un proceso de degradación arquitectónica o urbanística o estar afectados por déficits en los servicios e instalaciones de las viviendas, de eficiencia energética y de accesibilidad.

b) Tener un parque de viviendas con un elevado índice de desahucios, ocupación de viviendas o locales vacíos, hacinamiento, infraviviendas y abandono residencial.

c) Tener un incremento acelerado del precio de las viviendas de alquiler o de compra o tener un mercado de vivienda tenso.

d) Tener déficits de dotación de equipamientos, insuficiencia de servicios públicos o degradación ambiental, especialmente de los conjuntos declarados bienes de interés cultural o similar y del patrimonio histórico-arquitectónico.

e) Estar especialmente expuestos a los efectos del cambio climático y tener una insuficiente calidad del aire y del agua, con un elevado nivel de contaminación acústica o sin suficientes espacios verdes o refugios climáticos.

f) Tener deficiencias con relación a la accesibilidad o la movilidad sostenible.

g) Estar afectados por un problema demográfico causado por la pérdida, la sustitución acelerada o el envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado de esta que no sea asumible desde el punto de vista urbanístico o de los servicios públicos.

h) Tener graves problemas económicos y sociales, incluida la pobreza energética, y dificultades para acceder a la vivienda a consecuencia del comportamiento de sus precios.

i) Estar afectados por la segregación y el abandono escolares, problemas de salud, déficits en la atención primaria, una elevada tasa de desempleo, un acusado grado de pobreza, una débil tasa de actividad económica, un significativo porcentaje de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas o por otros indicadores sociales similares.

j) Tener población afectada por la aplicación de la legislación de extranjería o por situaciones administrativas que pueden conllevar la exclusión o restricción en el acceso al sistema público o a las ayudas sociales.

2. Los criterios e indicadores de evaluación objetiva que deben utilizarse para identificar las áreas de atención especial deben establecerse en las bases de la convocatoria.

3. El porcentaje de población con niveles de renta inferiores a la media del entorno a los que se refiere el apartado 1 debe establecerse en las bases de la convocatoria. A tal efecto, puede tomarse como referencia el conjunto del municipio, de la comarca o de la veguería, o toda Cataluña.

CAPÍTULO IV

**Ámbitos de mejoramiento de los barrios y villas**

**Artículo 12.** *Ámbitos de actuación.*

Pueden obtener la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial los programas memoria de intervención integral que incorporen actuaciones en cada uno de los siguientes ámbitos:

- a) Transformaciones físicas: urbanismo, vivienda y eficiencia energética.
- b) Transición ecológica: emergencia climática, infraestructura verde y economía circular.
- c) Acción sociocomunitaria: reducción de las desigualdades, equidad de género, salud, educación y economía.

**Artículo 13.** *Transformaciones físicas.*

1. Las actuaciones en el ámbito del urbanismo, la vivienda y la eficiencia energética se refieren a las políticas urbanísticas y de rehabilitación urbana, el espacio público, los equipamientos comunitarios, los servicios técnicos urbanos y la intervención en las viviendas, tanto en el interior como en los elementos comunes de las edificaciones, con especial incidencia en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la eficiencia energética y la accesibilidad. También pueden incorporarse a dicho ámbito actuaciones relativas a la eficiencia hídrica en los edificios y viviendas o el mejoramiento de los distintos servicios técnicos urbanos.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

- a) Fomentar transformaciones urbanísticas que hagan los entornos urbanos más diversos, seguros, accesibles e inclusivos.
- b) Garantizar el derecho a la vivienda mediante la dignificación de los edificios y de sus viviendas.
- c) Favorecer la eficiencia energética de los edificios y viviendas, que permita una transición energética justa y que tenga en cuenta el empoderamiento de la ciudadanía, mejore el acceso a la energía y reduzca el impacto de la pobreza energética.

3. La rehabilitación energética debe fundamentarse en el incremento de la eficiencia energética de los edificios, medida mediante los estándares de calificación energética, priorizando el suministro de energías renovables y minimizando las emisiones de gases de efecto invernadero.

4. Los municipios que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial deben impulsar un programa proactivo de asesoramiento y de apoyo a las comunidades de propietarios que identifique los inmuebles con mayores necesidades de rehabilitación y que fomente y acompañe los procesos para rehabilitarlos y mejorar su eficiencia energética.

**Artículo 14.** *Transición ecológica.*

1. Las actuaciones en el ámbito de la transición ecológica se refieren a las políticas ambientales de transición ecológica, con especial atención a los efectos del cambio climático y al desarrollo de la infraestructura verde urbana. También pueden incorporarse a dicho ámbito actuaciones relativas a distintos servicios ambientales, incluyendo el de agua o el de residuos, la movilidad sostenible y asequible o la soberanía alimentaria.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las cuestiones planteadas en la legislación sobre cambio climático de Cataluña y las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

- a) Mitigar el cambio climático y adaptar el espacio urbano a sus efectos.
- b) Ampliar y mejorar la infraestructura verde urbana para renaturalizar y preservar la biodiversidad urbana y generar un impacto positivo para la salud, la calidad del entorno y la vida de las personas residentes, así como la resiliencia de los espacios urbanos.
- c) Implantar y mejorar los procesos relacionados con la economía circular.

**Artículo 15.** *Acción sociocomunitaria.*

1. Las actuaciones en el ámbito de la acción sociocomunitaria inclusiva y con perspectiva de género deben incidir en el desarrollo territorial del área en la que se interviene, con especial atención a las políticas de género, de igualdad de trato y no discriminación, y en todos los aspectos de la vida de las personas y de la comunidad que permiten la capacitación, el desarrollo y el mejoramiento de la autonomía personal, así como en el fomento de la cohesión social, la participación, el empoderamiento y los vínculos comunitarios.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Reducir las desigualdades sociales erradicando las situaciones de vulnerabilidad, desprotección y exclusión, y fomentando el empoderamiento de la ciudadanía y la cohesión social.

b) Promover la equidad de género, incluyendo los ámbitos del uso y el diseño del espacio público, el acceso a los servicios y a la vivienda, la educación y la salud, las oportunidades laborales o el acceso a las tecnologías digitales, y combatir la violencia machista o de género, incluyendo la violencia doméstica.

c) Mejorar la situación de salud individual y comunitaria en sus dimensiones físicas, psicológicas y sociales, así como fomentar el envejecimiento activo, evitar el aislamiento relacional y la soledad, el deterioro o la fractura de las redes familiares.

d) Atender a la infancia, la población joven y las personas mayores, mejorar los niveles de enseñanza de la población residente y reducir la brecha digital.

e) Incrementar el empleo efectivo y de calidad, y promover y diversificar el tejido productivo local, fomentando el comercio de proximidad y la economía social y solidaria.

3. Pueden incorporarse al ámbito al que se refiere el apartado 1 actuaciones de desarrollo comunitario y acción social inclusiva enmarcadas en el conjunto de la estrategia implantada en el área sobre la que se interviene, incluyendo también las actuaciones relativas al resto de ámbitos de actuación.

CAPÍTULO V

**Régimen jurídico del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial**

**Artículo 16.** *Procedimiento de participación en el Fondo.*

1. El departamento competente en materia de regeneración urbana, de acuerdo con la presente ley y los instrumentos que la desarrollan, debe abrir anualmente una convocatoria tanto para financiar nuevos proyectos de intervención integral como para dar continuidad a los proyectos de intervención integral ya finalizados y que requieran intervenciones para mantener o intensificar las transformaciones ya iniciadas.

2. La participación en las convocatorias para la obtención de la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial es compatible con el hecho de recibir o haber recibido financiación de otros programas de regeneración urbana para la misma área, si bien este hecho puede condicionar el porcentaje de financiación otorgado mediante dicho fondo.

**Artículo 17.** *Programa memoria de intervención integral.*

1. Los municipios deben elaborar participativamente un programa memoria de intervención integral en el que se justifique la necesidad de actuación de acuerdo con las situaciones a las que se refiere el artículo 11, la definición de las actuaciones para conseguir los objetivos establecidos y la delimitación del área de atención especial.

2. De acuerdo con la tipología establecida en el artículo 16.1, se distinguen los dos siguientes tipos de programa memoria:

a) Programas memoria para la financiación de nuevos proyectos de intervención integral, destinados a áreas que no han recibido financiación previamente o que, a pesar de haber

recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o de otros programas de regeneración urbana, plantean la necesidad de una nueva intervención.

b) Programas memoria de continuidad, destinados a áreas que han recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o de otros programas de regeneración urbana y que requieren intervenciones para mantener o intensificar las transformaciones ya iniciadas.

3. Corresponde al Gobierno establecer las características que debe cumplir el programa memoria de intervención integral, que debe contener:

a) La delimitación del área en la que se quiere intervenir, y la descripción de su situación social, urbanística, ambiental y económica.

b) La propuesta de actuación, con el detalle de todas las acciones previstas, justificando debidamente su necesidad mediante una recopilación de indicadores y datos disponibles.

c) El presupuesto global previsto, con el detalle del coste de cada una de las actuaciones previstas y las emisiones de dióxido de carbono que se asocian a cada una.

d) Las medidas de desarrollo comunitario y acción social inclusiva, que deben incluir el marco de participación ciudadana y los mecanismos concretos para impulsar el papel activo de los agentes sociales identificados en las áreas de atención especial, o las medidas para favorecer su aparición.

e) El calendario de desarrollo de las distintas acciones previstas y los recursos destinados para cada una, especificando la aportación que se propone de cada administración.

f) El modelo de gobernanza propuesto, que explicita tanto la distribución de tareas y responsabilidades entre los miembros del partenariado público-comunitario, si hay, como la relación con las diversas administraciones públicas implicadas y otros agentes económicos y sociales.

g) Las intervenciones públicas en curso o proyectadas en el área de actuación.

h) La memoria del proceso participativo llevado a cabo para elaborar el programa memoria de intervención integral en caso de que se haya desarrollado formalmente.

#### **Artículo 18.** *Comisión de gestión del Fondo.*

1. Las solicitudes de participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial son examinadas por una comisión integrada por representantes de la Administración de la Generalitat, de la Administración local y de los sectores afectados, entre los que deben existir entidades o movimientos de defensa de los derechos de los colectivos potencialmente más discriminados. La representación de la Administración local se ejerce mediante sus organizaciones asociativas más representativas.

2. La composición y el régimen de funcionamiento de la comisión a la que se refiere el apartado 1 debe determinarse en las bases de la convocatoria, previa consulta de las entidades representativas de los municipios. La mayoría de los miembros de la comisión deben corresponder a la Generalitat y la representación de los municipios no puede ser inferior a las dos quintas partes del total.

#### **Artículo 19.** *Determinación de los proyectos a financiar.*

1. Después del análisis de las solicitudes presentadas, la comisión de gestión del Fondo realiza una propuesta de adjudicación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, teniendo en cuenta el principio de equidad territorial para garantizar la distribución de recursos del Fondo en todo el territorio. El Gobierno debe establecer en las bases de la convocatoria los criterios necesarios para hacer efectivo el principio de equidad territorial.

2. Durante el proceso de adjudicación, si la comisión lo cree necesario puede pedir información complementaria a los solicitantes y, en su caso, proponer ajustes o adiciones a los proyectos presentados, que los solicitantes deben aceptar.

3. La comisión eleva la propuesta de resolución definitiva al consejero del departamento competente en materia de regeneración urbana, que debe resolver qué proyectos pueden ser financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas

de Atención Especial y por qué importe. Si esta resolución introduce alguna variación respecto a la propuesta de la comisión, lo debe hacer de forma razonada.

**Artículo 20.** *Financiación.*

1. La contribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial a la ejecución de los proyectos que han obtenido financiación se establece en cada caso y tiene que representar como mínimo el 50 % y como máximo el 75 % del presupuesto global del proyecto, si bien excepcionalmente puede llegar al 90 %, de acuerdo con los criterios que determine la convocatoria correspondiente.

2. La contribución a la que se refiere el apartado 1 puede consistir en aportaciones económicas o bien en la práctica por parte de la Administración de la Generalitat o por sus entes vinculados de actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en el proyecto.

3. Los municipios pueden establecer contribuciones especiales o cuotas urbanísticas a cargo de los propietarios beneficiarios de las actuaciones para cubrir la cofinanciación que corresponda, de acuerdo con los requisitos establecidos por la legislación aplicable. En este caso, debe garantizarse que su establecimiento no genere una situación de agravio o perjuicio para los propietarios con rentas más bajas.

CAPÍTULO VI

**Herramientas para gestionar las transformaciones urbanas**

**Artículo 21.** *Ámbitos de tanteo y retracto.*

Los proyectos a los que se otorga financiación mediante la presente ley pueden incorporar la delimitación de ámbitos de tanteo y retracto al efecto del ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación de vivienda y urbanismo, siempre que no se hayan declarado previamente como tales.

**Artículo 22.** *Censo enfiteútico.*

1. Las viviendas y los locales de propiedad privada que se beneficien directamente de ayudas, subvenciones o actuaciones públicas en aplicación de la presente ley mediante mejoras, ya sea en el inmueble o en los elementos comunitarios de la edificación, pueden estar afectados por un censo enfiteútico a fin de que, en caso de transmisión, las administraciones públicas puedan resarcirse, en su caso, del incremento del valor de los inmuebles derivado de las inversiones efectuadas. El establecimiento del censo enfiteútico debe acordarse en el marco del contrato de colaboración al que se refiere el artículo 9.5.

2. El censo enfiteútico no puede tener una duración superior a diez años. El importe que debe ser resarcido en caso de transmisión no puede ser superior a la inversión efectuada sobre el inmueble afectado con cargo al Fondo. Este importe se reduce progresivamente en función del tiempo que quede del plazo de duración establecido.

3. Los recursos obtenidos mediante la aplicación del censo enfiteútico deben destinarse a la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

**Artículo 23.** *Áreas con mercado de vivienda tenso.*

Las áreas de atención especial que reciban financiación mediante la presente ley pueden ser declaradas áreas con mercado de vivienda tenso, de acuerdo con lo establecido por la legislación y el planeamiento territorial sectorial en materia de vivienda.

CAPÍTULO VII

**Asesoramiento y evaluación**

**Artículo 24.** *Oficina técnica de barrios y villas.*

1. El Gobierno debe dotarse de una oficina técnica de barrios y villas, con los siguientes objetivos:

a) Ofrecer apoyo y asesoramiento a los municipios en todo a lo que se refiere la presente ley.

b) Analizar la vulnerabilidad urbana y los procesos de segregación socioespacial en todo el territorio.

c) Evaluar los efectos de las políticas de regeneración urbana, especialmente los derivados de la aplicación de la presente ley.

2. La oficina técnica de barrios y villas debe tener, entre otras, las siguientes funciones:

a) Asesorar y colaborar con los municipios que soliciten u obtengan financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

b) Asesorar y colaborar con las organizaciones sociales que, en el ámbito del barrio o de la villa, quieran participar en la elaboración del programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y, en caso de recibirla, en su ejecución.

c) Dar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para elaborar el programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

d) Dar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para gestionar y ejecutar los proyectos que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, con especial atención a las comunidades de propietarios de los inmuebles que pueden recibir recursos para su rehabilitación.

e) Impulsar el análisis de la vulnerabilidad urbana en el conjunto de Cataluña y el desarrollo de los indicadores necesarios para ello, garantizando la disponibilidad de datos en el ámbito de los barrios para toda Cataluña.

f) Identificar áreas urbanas que pueden ser consideradas áreas de atención especial.

g) Impulsar la evaluación de las políticas de regeneración urbana en general y, particularmente, del desarrollo de la presente ley y de los proyectos que financia.

h) Coordinar la actuación de los distintos departamentos de la Generalitat en las áreas urbanas que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

3. Para ejercer estas funciones, debe dotarse a la oficina técnica de barrios y villas de recursos humanos y económicos. La oficina puede colaborar con instituciones y grupos de investigación especializados en el ámbito de la segregación socioespacial, las políticas urbanas y la transición ecológica.

4. El Gobierno, mediante la oficina técnica de barrios y villas, debe elaborar y mantener un banco de buenas prácticas, a disposición pública, que recoja propuestas de los programas financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

**Artículo 25.** *Seguimiento y evaluación de los proyectos.*

1. El desarrollo de la presente ley debe ser objeto de evaluación periódica por parte del Gobierno, que debe presentar al Parlament de Catalunya un informe detallado de su funcionamiento y resultados cada cuatro años.

2. Las modalidades de evaluación y seguimiento de cada uno de los programas memoria de intervención integral financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial deben establecerse en las bases de la convocatoria.

3. Para garantizar que se alcanzan los objetivos de relevancia, eficiencia y efectividad en la asignación y el uso de los recursos públicos y también de transparencia y rendición de

cuentas, debe elaborarse un plan de evaluación de las actuaciones que incluya las evaluaciones *ex ante*, *in itinere* y *ex post* que tienen que hacerse en los diversos momentos del proyecto. El departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial debe aprobar el plan de evaluación.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3, todas las propuestas de más de un millón de euros deben ser evaluadas *ex ante* en términos de impacto económico y social, y de estas, como mínimo un 25% deben recibir una evaluación *ex post* en los mismos términos.

**Artículo 26.** *Sistema de indicadores.*

1. El Gobierno, mediante la oficina técnica de barrios y villas, debe dotarse de un sistema de indicadores que permita evaluar el estado de los barrios y villas utilizando los criterios establecidos en el artículo 11 y los indicadores específicos de las situaciones de vulnerabilidad urbana, a medio plazo y de forma anualizada y comparada, con el objetivo de que progresivamente pueda automatizarse la asignación de fondos, reducir la burocracia y realizar un seguimiento de la evolución del estado de los barrios y villas y del efecto de la aplicación de la presente ley.

2. Los indicadores a los que se refiere el apartado 1 deben ser accesibles con base cartográfica en el web de la Generalitat para que todo el proceso de asignación de fondos sea transparente.

**Disposición adicional primera.** *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno para que dicte las normas necesarias para desarrollar la presente ley.

**Disposición adicional segunda.** *Entes instrumentales.*

Los beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, para la ejecución de los programas memoria de intervención integral financiados, pueden crear los entes instrumentales establecidos por la normativa.

**Disposición adicional tercera.** *Adición de un artículo a la Ley 5/2015.*

Se añade un artículo, el 553-25 bis, a la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, con el siguiente texto:

**«Artículo 553-25 bis.** *Régimen simplificado de adopción de acuerdos para instalaciones de energías renovables.*

1. Se adoptan por mayoría simple del total de las cuotas de participación de los propietarios que han participado en cada votación los acuerdos que se refieren a:

a) La implantación, en elementos comunes de uso común, de sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares, para usos comunes, para usos privativos de uno o más vecinos o para usos mixtos, aunque conlleven una modificación de la configuración exterior.

b) La participación en la generación distribuida compartida mediante fuentes renovables, la agregación de la demanda o cualquier otro definido por las directivas europeas, la participación en comunidades locales o ciudadanas de energía y el ejercicio de los derechos derivados de esta participación.

2. Cuando estos sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares, o una parte de ellos, situados en un espacio de uso común, sean de uso privativo de uno o más vecinos de la comunidad, este o estos no pueden vincular exclusivamente el uso de dichos sistemas. De este modo, los vecinos de la comunidad que no hayan participado en la votación inicial o que no se hayan opuesto pueden beneficiarse de la instalación en un momento posterior, abonando el importe que se fije.

3. Para los sistemas de energías renovables que se implanten en elementos comunes de uso privativo, es suficiente cumplir con la regulación urbanística aplicable, sin necesidad de la aprobación de la comunidad de vecinos.

4. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos, los propietarios que no han participado en la votación pueden oponerse al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de quince días desde que les ha sido notificado. Si pasado dicho plazo no han remitido el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

5. A los sistemas de energías renovables para usos comunes instalados en elementos comunes no les es de aplicación la exoneración del pago por oposición al acuerdo.»

**Disposición adicional cuarta.** *Planes y programas de la Generalitat en las áreas de atención especial.*

La Generalitat puede utilizar las áreas de atención especial que hayan recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial como unidades geográficas en las que puede desarrollar cualquier plan o programa que tenga entre sus objetivos mejorar las condiciones de vida de la población de los barrios y villas en situación de vulnerabilidad.

**Disposición adicional quinta.** *Financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.*

La Generalitat, además de los instrumentos establecidos por la presente ley, puede dotarse de otros mecanismos específicos destinados a financiar el del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

**Disposición derogatoria.**

Se deroga la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.

**Disposición final primera.** *Afectación presupuestaria.*

Los preceptos que conllevan gastos con cargo a los presupuestos de la Generalitat producen efectos a partir de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.

**Disposición final segunda.** *Desarrollo presupuestario.*

La presente ley tiene un desarrollo presupuestario plurienal. Las previsiones de las convocatorias de ayudas tienen una vigencia inicial de cinco años. Al final de este período, debe llevarse a cabo una evaluación de los objetivos conseguidos y de la necesidad de continuidad, sin perjuicio de las actuaciones en curso.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Barcelona, 29 de diciembre de 2022.—El President de la Generalitat de Catalunya, Pere Aragonès i García, P.S. (Decreto 366/2022, de 20 de diciembre), la Consejera de Economía y Hacienda, Natàlia Mas i Guix.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.