

Dentro del trámite de participación para formular propuestas de contenidos para la elaboración de un anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, el ReICAZ, a través de la Sección de Derecho Administrativo, y como complemento del informe remitido en enero de 2015, ante la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, viene a formular las siguientes **SUGERENCIAS**:

**PRIMERA.-** Se valora de forma muy positiva la iniciativa de regular con carácter general y estable un tema como es el régimen de la vivienda, que hasta ahora ha sido objeto de una regulación fragmentada y carente de una visión general y completa; asimismo, se valora de forma muy positiva tanto la participación pretendida, como la formulación de unas reglas generales del proceso de participación.

**SEGUNDA.-** Como medio de posibilitar una participación más rica, se sugiere la elaboración y distribución de una información de la situación existente en Aragón sobre los aspectos objeto de la Ley, los problemas detectados en la misma y los posibles objetivos generales que la política de vivienda pretende solucionar; todo ello, en los términos que la propia legislación prevé, en concreto, en el artículo 133.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme al que *“la consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios que sean claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia”*.

En concreto, dicha información podría referirse al número de calificaciones de vivienda protegida y problemas que han podido derivarse de la aplicación de su régimen jurídico; la población en situación de exclusión, sin acceso a una vivienda protegida; el número de viviendas vacías; costes medios de construcción; valores medios del suelo, etc. Asimismo, podría incluirse un diagnóstico de los resultados de ayuda a la vivienda, así como de las ventajas y desventajas de la política de vivienda pública de alquiler o con adquisición diferida, y los problemas que hayan podido surgir en la gestión de la Administración como propietario de viviendas en alquiler, o los resultados de proyectos piloto existentes, como Zaragoza-Vivienda, en cuanto gestor de alquileres de viviendas privadas, cuyos resultados podrían constituir una referencia dentro de la política general de la CA. Y, por último, sería interesante contar con un dossier comparativo de las normas de aplicación en otras CCAA y las posibles innovaciones en esta materia que han podido introducir las mismas.

El tiempo propuesto para la elaboración *-un escenario prolongado hasta el año 2017-* permitiría elaborar una información que podría permitir obtener unos resultados de la participación de mayor enjundia y un marco final normativa de mayor calado.

**TERCERA.-** Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, se presentan algunas sugerencias sobre posibles contenidos, a partir del esquema presentado en la reunión del Foro de la Vivienda celebrada el día 26 de Noviembre de 2015, que se resume de la siguiente manera:

#### Propuesta Foro Vivienda

A.- Régimen general de la función social de la vivienda.

B.- Régimen general en materia de vivienda protegida:

- Promoción pública.
- Promoción privada.
- Régimen del suelo destinado a vivienda protegida.

C- Calidad en la edificación residencial.

- Condiciones técnicas de calidad y habitabilidad.
- Conservación y mantenimiento del edificio.
- Rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

D.- Protección de adquirentes y arrendatarios de viviendas.

Disposiciones Finales:

- Creación de un Observatorio Aragonés de Vivienda.
- Creación de Registros.

Sobre dicha propuesta y sin perjuicio del informe que remitió este Colegio a la Dirección General de la Vivienda en Enero de 2015 *-al cual nos remitimos-*, cabría sugerir los siguientes títulos y contenidos:

#### **1.- DISPOSICIONES GENERALES Y COMPETENCIAS.-**

Y, dentro de este, un Capítulo primero en el que podría incluirse una regulación sobre el objeto de la Ley, el marco general constitucional en que se enmarca, así como los principios aplicables de la política de vivienda. En principio, cabe entender que el objetivo desarrollaría los tres pilares que pueden considerarse básicos de la vivienda: condiciones generales constructivas de la vivienda, el régimen de las tipologías de vivienda protegida, así como de rehabilitación y regeneración, y el régimen y contenidos los Planes de vivienda y rehabilitación.

También en este primer capítulo se podría tratar de definir el alcance del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada. Por ejemplo, en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de

vivienda del País Vasco se prevé expresamente que los particulares que ostenten dicho derecho puedan reclamar su cumplimiento ante la Administración y los Tribunales, aunque parece lógico que este reconocimiento deba ir unido al cumplimiento de unos determinados requisitos de ingresos, situaciones de especial vulneración social, etc.

Un segundo capítulo, referido a las competencias, planificación y programación en materia de vivienda, podría tener en cuenta lo siguiente:

a) La vivienda es una materia en la concurren competencias del Estado, la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, por lo que convendría incluir un artículo aclaratorio sobre las competencias en materia de vivienda sobre la base del principio de coordinación y cooperación. La existencia de sociedades públicas de diferentes Administraciones en materia de vivienda, patrimonios públicos de la CA y Ayuntamientos, Convenios ARI suscritos por el Estado, CCAA y Ayuntamientos en la delimitación y financiación de áreas de Rehabilitación han puesto de manifiesto hasta qué punto la materia de vivienda es genuina expresión de una gobernanza multinivel.

Ello sin perjuicio de la necesaria gestión coordinada de diferentes departamentos de la CA, al afectar de forma directa a otras Direcciones Generales -como urbanismo- o a otros Departamentos -como industria, en materia de eficiencia energética-. La relevancia de este objetivo exige para la efectiva reducción del consumo en el parque inmobiliario -como se ha acreditado en las experiencias de otros países en la aplicación de medidas de eficiencia energética- la intervención coordinada de agentes privados en la financiación y la ejecución de obras (Green Deal, <https://www.gov.uk/green-deal-energy-saving-measures/overview>).

b) Podría resultar conveniente la expresa previsión de la Planificación y programación en materia de financiación de las intervenciones subvencionadas y, a tal efecto, se considera oportuno dedicar un capítulo a la regulación de sus objetivos y sus contenidos. La Planificación y programación, aunque autónomas e independientes del régimen sustantivo de las diferentes tipologías, constituyen el pilar en el que se articulan las medidas de fomento de la política de vivienda y rehabilitación, cuyo marco general en esta Ley le otorgaría la debida articulación dentro de los instrumentos al servicio de la política de vivienda.

Además de recoger los contenidos al uso de estos Planes cabría incluir un sistema de evaluación "ex post" de la ejecución, a efectos de controlar los efectos de los Planes de vivienda tanto en relación con la construcción de vivienda como en la rehabilitación, en cuanto a su grado de aplicación, los resultados objetivos y las sinergias que hayan podido existir. Una de las carencias más importantes de los planes económicos en la tradición española es la falta de una evaluación continuada de la aplicación de los programas económicos que tan buenos resultados ha dado en la ejecución de planes y programas europeos, que a estos efectos podría constituir una referencia clara.

Cabría incluir también, en lugar de su previsión en una disposición adicional, un tercer capítulo específico sobre el Registro de Viviendas de Protección, ya que constituye otro

instrumento general al servicio de la información y control de las políticas de vivienda. Y cabría también plantearse que dicho Registro no solo incluyera las viviendas financiadas y construidas, sino también las ayudas a la rehabilitación así como los Convenios ARI, todo ello con el objeto de ofrecer la mayor información posible sobre la efectiva asignación de recursos públicos, lo que además permitiría una evaluación posterior de los efectos y sinergias.

En un Capítulo cuarto podría regularse la expresa previsión de un Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma, aunque se limitase en su regulación a establecer preceptos de coordinación normativa con los artículos 103 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón -Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón- y el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón -Decreto-Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba-.

Por último aunque en unos términos generales tendría también aquí su ubicación una traslación general en relación con el acceso telemático e información a los ciudadanos en los términos recogidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

## **2.- RÉGIMEN DE LA VIVIENDA.-**

En la propuesta de contenidos se incluyen las normas de calidad en la edificación residencial con posterioridad al régimen de las diferentes tipologías de protección entendiéndose, que, por tener estas normas un carácter más general, podrían ubicarse en un capítulo anterior.

### **A) Condiciones técnicas de calidad y habitabilidad**

Se trata de una materia en gran parte regulada por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como por el R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

No obstante, cabría plantearse la previsión de contenidos mínimos de coordinación y homogeneización de las ordenanzas municipales -los Planes Generales de Ordenación Urbana recogen condiciones de edificación diferentes, que no siempre se encuentran justificadas- y remitirse a un ulterior desarrollo reglamentario en relación con las condiciones de composición, acceso, construcción, superficie útil interior, piezas; y distinguir, a estos efectos, aquellos otros alojamientos distintos a las viviendas, como pudieran ser los alojamientos

dotacionales en los términos que, por ejemplo, se recogen en el Decreto de Cataluña 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

Además, se propone incluir una referencia expresa a la eficiencia energética, por ser un objetivo expreso y relevante que debería incorporarse tanto las obras de nueva planta como a las de rehabilitación o reforma.

## **B) Tipologías de vivienda de protección**

Dentro de la regulación de las diferentes tipologías cabría incluir, en primer lugar, la posibilidad de que el acceso a una vivienda protegida lo fuese por cualquier título admitido en Derecho, de manera tal que en un momento de cambio de cultura habitacional no se ponga ninguna traba al título jurídico que pueda liderar, en un momento dado, una alternativa determinada; recordemos que en nuestra tradición legislativa en materia de protección pública a la vivienda se ha llegado a permitir el acceso a una vivienda protegida en propiedad, arrendamiento, usufructo, derecho de superficie, precario o, incluso, a censo. Y, en segundo lugar, en un momento de dificultad para la promoción tradicional de viviendas protegidas y un importante parque de viviendas vacías, sería interesante explorar la posibilidad de que la calificación como vivienda protegida dejara de estar afecta a una edificación completa para poder otorgarse de manera individual a viviendas ya existentes o a promover en el mercado libre, atendiendo exclusivamente al cumplimiento del programa mínimo de vivienda exigible y las condiciones subjetivas de la unidad de convivencia que fuese a acceder a las ayudas públicas y beneficios fiscales propios de tal calificación. Y también en esta misma línea se propone, como alternativa, un régimen sobre alojamientos alternativos a la vivienda para jóvenes o para situaciones transitorias.

### *a) Alternativa habitacional*

La previsión de una única alternativa de adquisición en propiedad y tipológica de vivienda poco flexible se ha demostrado que no se adapta a las necesidades cambiantes de las personas a lo largo de su vida y en el segmento más joven de la población y en situaciones provisionales sobrevenidas que puede exigir el fomento de fórmulas de ocupación y tipologías de vivienda más variadas. Asimismo podría incluirse como objetivo el sector de la población más vulnerable.

Dentro de este último objetivo cabría citar fórmulas como la que ha regulado la Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en la que se prevé como **alojamiento dotacional** - aunque con un régimen no muy claro- el alojamiento temporal de personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como jóvenes, inmigrantes, personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, personas pendientes de realojamiento por operaciones urbanísticas y otros similares. Podrán destinarse igualmente al alojamiento temporal de personas de colectivos en proceso de reinserción o de quienes requieran de una especial protección, como mujeres víctimas de violencia de género,

personas mayores, personas sin hogar, discapacitados físicos, psíquicos e intelectuales y otros en similares circunstancias.

A ello cabría añadir, formas específicas de rehabilitación para jóvenes en la línea de otras experiencias europeas, tal como se explicará más adelante.

#### *b) Cooperativas para la construcción de viviendas*

Tal como se adelantó en el informe elaborado por este Colegio de Abogados en Enero de este año, el régimen de promoción de vivienda mediante Cooperativa exige una reformulación de la actual regulación general en materia de vivienda protegida en régimen cooperativo que aunque su lugar en el proyecto de Ley sería en una disposición adicional al afectar a la ley de Cooperativas se comenta por su incidencia en el régimen de vivienda en este capítulo.

En efecto, en el régimen de promoción de viviendas de protección en régimen de cooperativas se entrecruzan dos perspectivas distintas que confluyen en esta materia: por una parte, en cuanto cooperativa, su régimen está previsto en el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón; y, en cuanto promoción de vivienda protegida, resulta de aplicación el régimen derivado de la legislación en materia de vivienda protegida, lo cual ha supuesto en la práctica importantes disfunciones que resultaría conveniente solventar.

En cuanto cooperativa, la Ley de Cooperativas de Aragón establece un régimen escueto que no refleja, como se indicó en el citado informe, las particularidades de estas cooperativas, ni plantea soluciones adecuadas para los problemas que se plantean en la práctica, motivo por el que se propone elaborar un estatuto propio del régimen de promoción en cooperativas, diferenciando las situaciones en las que exista un gestor, a modo de promotor, que sean quien pueda –y *deba* – tomar las decisiones más relevantes de la promoción. En cuanto promoción de vivienda protegida, se echa en falta una previsión/aplicación adecuada del régimen de control de aquellos aspectos que afectan a la condición de cooperativista, dados los importantes efectos que tiene sobre la situación de las Cooperativas y de los socios que permanecen activos (sobre esta cuestión nos remitimos al informe, a efectos de evitar reiteraciones).

#### *c) Viviendas desocupadas y fondo social de vivienda de Aragón*

Finalmente, parece adecuado que toda la regulación que sobre las viviendas desocupadas y el Fondo Social de Vivienda de Aragón se hace en el Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, debería ser trasladada a la ley de vivienda, por supuesto, con los límites marcados por la reciente STC 93/2015 de 14 de mayo, al respecto de la ley del derecho a la vivienda de Andalucía.

### **C.- Controles administrativos sobre la promoción las viviendas protegidas**

Dentro de este capítulo tendría su lugar el régimen de controles sobre la promoción de viviendas protegidas con los contenidos señalados en el informe de Enero del año 2015 de este colectivo que se resume a continuación que debería tener en cuenta la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, que ha sido incorporada al derecho español fundamentalmente por dos normas, la Ley 17/2.009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades y su ejercicio, y la Ley Ómnibus 25/2.009, de 22 de diciembre y jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el alcance de los controles administrativos –STS recaída el 5/5/14 en el Recurso de Casación núm. 2760/2012 (Sala de lo Contencioso, Sección 4ª, Ponente Excm. Sra. Pilar Teso Gamella) que señala los criterios a los que deben sujetarse los controles administrativos.

#### **a.- Controles de legalidad: calificación provisional y definitiva; visados y autorizaciones**

En el informe mencionado se alude a la posible sustitución de los controles expresos y previos de calificación provisional y definitiva de las viviendas protegidas por un régimen de autorización basado en la presentación de declaraciones responsables, que quedarían sometidas, naturalmente, al posterior control inspector de la Administración o subsidiariamente la refundición de las calificaciones provisional y definitiva en una sola en los términos previstos en la Ley 10/2.013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda de Castilla y León (publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 20/12/13),

#### **b.- Los visados y autorizaciones en relación con el principio de intervención mínima de las Administraciones Públicas**

Dentro de este régimen se sugiere evitar la superposición actual de ambas técnicas de control (en particular, en relación con los supuestos de transmisión), limitando el control a los visados.

#### **c.- Controles de los contratos: cláusulas de inserción obligatoria**

Mediante una mera remisión normativa a un reglamento convendría contemplar las cláusulas de inserción y limitarlas a aquellos aspectos inherentes a las viviendas protegidas, referenciando el control sobre cláusulas abusivas al cumplimiento de las normas de protección de consumidores y usuarios.

### **3.- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, HABITAT Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.-**

#### **A.- Introducción.**

La política de vivienda exige hoy día incluir como parte relevante de la misma el régimen de ayudas a la rehabilitación, y no solo a la rehabilitación puntual de edificios, sino a la intervención en el hábitat, es decir, en la regeneración urbana. Así ha sido en todo caso

desde los años 80 -como se verá más adelante- y convendría incluir su regulación desde una Ley de Vivienda en la que la rehabilitación de las viviendas construidas constituyen el paradigma de la intervención pública en el patrimonio edificatorio.

Dada su incidencia en la materia urbanística habría que evitar superponer, reiterar o contradecir los contenidos de la legislación urbanística y, en concreto, el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que, a su vez, ha incorporado los nuevos paradigmas en materia de rehabilitación que introdujo la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que hoy integra el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-. Dado la existencia de una normativa completa la técnica normativa podría limitarse a realizar remisiones por coordinación normativa, pero en algunos aspectos podría exigir una regulación de más detalle.

Por otra parte, cabe recordar que las políticas de vivienda deben tener como prioridad la puesta en valor del parque inmobiliario, en gran parte ineficiente desde el punto de vista energético y de su accesibilidad, por lo que el carácter transversal de la norma exigiría una expresa mención no solo como objetivo general sino previendo requisitos necesarios para su rehabilitación.

En definitiva, se trata de otorgar a la norma contenidos que doten al régimen de la vivienda y la rehabilitación su indispensable carácter transversal, ya que la vivienda y su rehabilitación inciden tanto en la materia urbanística como en la relativa a energía -Departamento de Industria-, que no pueden contemplarse de una forma fragmentada.

## **B.- Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana y ARIs**

Dentro de la regulación de la rehabilitación sería conveniente recoger una previsión expresa de la técnica tradicional de la denominada área de rehabilitación integrada (ARI) en la legislación estatal, como instrumento de zonificación, o Área de Rehabilitación preferente en su versión autonómica -Decreto 151/89, de 19 de diciembre-.

En efecto, se trata de una técnica que merecería su reconocimiento -al menos enunciativo- en una norma de rango de Ley, ya que ha cosechado resultados muy positivos desde los primeros intentos normativos en el Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo, que introdujo la posibilidad de dotar de protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes y al equipamiento comunitario primario. Aunque hubo un incipiente intento de regulación en el Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, que estableció las condiciones técnicas y financieras con que dicha rehabilitación podía llevarse a cabo, fue el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano el que vino a establecer los pilares de una forma de entender la rehabilitación del patrimonio edificado que, con variables, se ha ido asentando en los sucesivos Planes de Vivienda. Dicho Real Decreto reguló, el régimen de protección a la rehabilitación del patrimonio residencial urbano a partir de tres vías: a) rehabilitación libre. b) rehabilitación protegida de promoción privada. c) rehabilitación



protegida de promoción pública; e introdujo la rehabilitación del hábitat a través del Área de rehabilitación integrada que tenía por objeto la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico artístico, cultural, ambiental o social que ha constituido la fórmula más asentada. A lo largo de estos años se ha ampliado el ámbito de protección, incluyendo asimismo espacios degradados y adquiriendo una visión integral en lo que ya no solo el edificio conectaba con el hábitat o entorno dotacional, sino también con la integración social y las tecnologías y la eficiencia energética.

Posteriormente, y a efectos de la ejecución del Plan de Vivienda de Aragón, el Gobierno de Aragón reguló la figura de las zonas de rehabilitación preferente mediante Decreto 151/89 de 19 de diciembre para *“establecer la coordinación entre el Gobierno de Aragón, las instituciones locales y la iniciativa privada en torno a actuaciones de conservación, restauración, mantenimiento y rehabilitación de aquellos centros urbanos o áreas rurales cuyo interés arquitectónico, histórico, artístico, cultural, ambiental o social lo justifiquen”*.

Paulatinamente, la visión de la rehabilitación amplió sus perspectivas para incluir la necesaria cohesión social, al evidenciar que la rehabilitación de zonas degradadas no solamente exigía la intervención en el patrimonio edificado o en la mejora del hábitat, sino también la intervención en el tejido social, para dotar de una recuperación de la zona que evitara los procesos de gentrificación social.

Dentro de esta visión más amplia cabe citar la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, conforme a la que los proyectos deben prever intervenciones en alguno de los siguientes campos: a) la mejora del espacio público y la dotación de espacios verdes; b) la rehabilitación y el equipamiento de los elementos colectivos de los edificios; c) la provisión de equipamientos para el uso colectivo; d) la incorporación de las tecnologías de la información en los edificios; e) el fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos; f) la equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos; g) el desarrollo de programas que conlleven una mejora social, urbanística y económica del barrio; h) la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas.

En definitiva, la Ley debería incluir una previsión general de estas técnicas y sus objetivos, que hasta la fecha han sido objeto de regulación reglamentaria sin una cobertura mínima en una norma con rango de ley.

### **C.- Rehabilitación arquitectónica e intervención en la edificación**

La rehabilitación arquitectónica constituye un objetivo de la regulación urbanística dentro de un marco que, más allá de las medidas de fomento, se integra dentro del régimen de los deberes de conservación, que, a su vez, se apoyan en los informes de evaluación. Convendría que esta visión más amplia de la rehabilitación arquitectónica fuese -por

coordinación normativa- objeto de previsión desde una norma con rango de ley sobre la vivienda, si bien dado que ya es objeto de regulación en la legislación urbanística, no se trata tanto de regular “ex novo” como de establecer preceptos de coordinación normativa. Todo ello sin perjuicio de que en el análisis más pormenorizado de la perspectiva de las medidas de fomento -informes de evaluación, criterios de priorización- puedan existir aspectos que conviniera que fueran objeto de regulación desde una perspectiva de vivienda con mayor detalle.

#### a) Intervención en la edificación

Tal como se indicó en el informe remitido por el Colegio de Abogados, la política de vivienda y rehabilitación debería incorporar los nuevos paradigmas que permiten un control del estado de las edificaciones. Desde el punto de vista de la regulación de la política de vivienda dicho control debería constituir un elemento fundamental de las medidas de fomento; por una parte, como objetivo mismo de los Planes de vivienda, ya que podrían ser subvencionados parte o todo del coste del informe a través de las ayudas y, además, permitiría coordinarlas con las subvenciones que actualmente reciben desde el departamento de vivienda los informes de eficiencia energética, que hoy día deberían integrarse en el informe de vivienda. Además, la información a portada permitiría alimentar el observatorio de la vivienda y de la rehabilitación a fin de establecer criterios sobre las áreas o edificios con mayores necesidades por motivos de seguridad y eficiencia energética.

De esta manera, la Ley debería incorporar varias secciones que incorporasen los siguientes contenidos: a) los principios reguladores de la intervención en la edificación; b) los deberes conservación y puesta en valor del patrimonio edificado con remisión al TRLUA; c) la evaluación técnica de los edificios (ITE); y d) los programas y declaraciones de necesidad de rehabilitación a través de medidas de coordinación normativa con los programas de rehabilitación a que se refiere el TRLUA.

#### b) Formas específicas de rehabilitación para jóvenes

Como se ha indicado anteriormente, dentro del fomento de la rehabilitación para jóvenes cabría analizar ejemplos del contexto internacional, como el programa del Instituto Federal alemán de vivienda y urbanismo (BBSR) dentro del Ministerio Federal de Transporte vivienda y urbanismo (BMVBS), que ha permitido desarrollar proyectos como el de “Kompott” in Chemnitz, llevado a cabo por “Urbane Polemik e.V.” <http://kompott.cc/im-kompott/>, en el que un grupo de 20-30 personas jóvenes de entre 16 y 35 años rehabilitó de forma autogestionada, con material e reciclaje y financiación del Instituto y un contrato de arrendamiento un grupo de 4 edificios vacíos en Chemnitz para su uso como apartamentos, salas de regiones, cafetería con biblioteca, tienda de arte, y otros usos jóvenes y sociales. Las casas se encuentran ahora en la propiedad de los adolescentes. Con similares objetivos, aunque financiado en gran parte por crowdfunding el proyecto "Saline" en Erfurt, realizado por "Plattform eV" <http://ladebalken.info/phase2/>.

#### **4.- INSPECCIÓN, DISCIPLINA Y RÉGIMEN SANCIONADOR.-**

Por último, habría que incluir un régimen de inspección, disciplina y régimen sancionador, con contenidos similares a los que otras leyes en esta materia vienen incorporando.