

# V A NOVA LEI DO SOLO ESTATAL E A SÚA INFLUENCIA NA PRÁCTICA PROFESIONAL DO ARQUITECTO

Dende o 1 de xullo de 2007, está en vigor a Lei 8/2007 do 28 de maio de Lei do Solo Estatal. BOE nº 128, do 29 de Maio de 2007. A devandita Lei entre outras cuestións,

**Regula:** As condicións básicas que garanten a igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos deberes constitucionais relacionados co **solo en todo o territorio estatal**. Así mesmo, establece as bases económicas e ambientais do seu réxime xurídico, a **súa valoración** e a **responsabilidade patrimonial** das Administracións Públicas na materia.

**Derroga:** Cantas disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao disposto nela, entre estas, (DD única):

- **Lei 6/1998 do 13 de Abril, de Réxime de Solo e Valoracións.**
- Parte do articulado do Texto Refundido da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana aprobados polo RDL 1/1992, do 26 de Xuño e,
- Os artigos 28 e 29 da Lei de Expropiación Forzosa do 16 de decembro de 1954.

## Comentarios:

- A devandita Lei estrutúrase nos seguintes TÍTULOS:
  - I. Preliminar
  - II. Condicións Básicas de Igualdade nos dereitos e deberes constitucionais dos cidadáns.
  - III. Bases do réxime do solo.
  - IV. Valoracións
  - V. Expropiación Forzosa e responsabilidade patrimonial.
  - VI. Función social da propiedade e xestión do solo.
- Esta Lei avoga decididamente polo modelo de **cidade compacta**, incidindo no valor da sustentabilidade como principio e regulando as cuestións de **reserva de solo para vivenda protexida**, e a xestión do solo en relación coa función social da propiedade (exposición de motivos).
- **Modifica sensiblemente os criterios de valoración e expropiación** que se viñan seguindo, aproximándoos aos da lexislación de expropiación forzosa (artigos 20 a 27 e 28 a 30).
- En canto ao **réxime do solo**, diferenza dúas situacións básicas: **o solo rural e o solo urbanizado**, de acordo coa súa situación real, e independentemente do seu potencial desenvolvemento urbanístico futuro, establecendo criterios de valoración e taxación do solo baseándose na devandita situación real no momento da consideración do valor, sen atender ás súas expectativas de desenvolvemento, (artigos 12 e seguintes)
- Incorpora criterios de avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, establecendo que **os instrumentos de ordenación contén cos preceptivos informes ambientais**, aos que se fará referencia nunha **memoria específica ambiental**, (artigo 15).
- Enfócase cara á obtención de solo de reserva para vivenda protexida, establecendo a obriga **dunha reserva dun 30% de edificabilidade residencial en cada solo urbanizable** (esta medida non afectaría aos solos urbanizables con aprobación inicial anterior ao 1 de xullo de 2007), (artigo 10 e DT 1ª).
- Establece tamén a **obriga de Cesión de Aproveitamento de entre un 5 e un 15%** (medida esta que non afecta a Galicia por canto la LOUGA establece xa unhas cesións do 10%), (artigo 16 e DF 1ª).
- Regula o **patrimonio municipal do solo** (artigos 33, 34 e DA. 4ª)
- Establece **a formación de terreos e parcelas e a súa relación entre elas**, así como as súas transmisións (artigos 17 e 18).

- Establece o procedemento a seguir nos casos de **declaracións de obra nova onde os notarios** esixirán, para o seu testemuño, a achega do acto de conformidade, aprobación ou **autorización administrativa** que requira a obra segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística así como **certificación expedida por técnico competente** e acreditativa do axuste da descrición da obra ao proxecto que fora obxecto do devandito acto administrativo.

Tratándose de escrituras de **declaración de obra nova rematada**, esixirán, ademais da certificación expedida por técnico competente acreditativa da finalización desta conforme á descrición do proxecto (*documentos de final de obra*), a acreditación documental do cumprimento de todos os requisitos impostos pola lexislación reguladora da edificación para a entrega desta aos seus usuarios e o outorgamento, expreso ou por silencio administrativo, das autorizacións administrativas que preveña a lexislación de ordenación territorial e urbanística (*licenza de primeira ocupación e libro do edificio* (\*) (artigo 19.1).

- Para practicar as correspondentes **inscricións das escrituras de declaración de obra nova, os rexistradores** esixirán o cumprimento dos requisitos establecidos no parágrafo anterior. (*artigo 19.2*)

(\*) Ao respecto , e sobre o **Libro do Edificio**, a *Dirección General de los Registros y del Notariado* do *Ministerio de Justicia* emitiu o pasado 26 de xullo, a resolución-circular 347/2007-DG referente á aplicación do art. 19, de 8/2007, de Solo ("Declaración de Obra Nova").

Preténdese nela asignar aos Arquitectos a responsabilidade dunha certificación acreditativa do Libro do Edificio e da súa entrega ao promotor, función que non figura na GABE nin tampouco no CTE como propia dos directores da obra e que, en todo caso, é cuestión completamente allea á competencia da *Dirección General* citada.

En vista diso, dende o CSCAE emprendéronse as xestións precisas ante a Administración actuante en demanda dunha inmediata modificación aclaratoria do parágrafo en cuestión de forma que non dea lugar a confusións que haberían de prexudicar o interese dos solicitantes das inscricións de obra nova.

A este respecto, acordouse proceder á elaboración dunha **posible fórmula alternativa** que, sen implicar a responsabilidade propia dun acto certificante, poida ser asumida polo Arquitecto director, a petición do promotor, na formalización do Libro do Edificio que este ten que presentar na Notaría, (*dita certificación provisional está contida no apartado de documentos da web do COAG*).

Trataríase dunha dilixencia de mera verificación da composición documental do Libro do Edificio que ao Arquitecto se lle achegue, ou ben que el mesmo, por encarga expreso do promotor, confeccionara, así como da súa correspondencia ao edificio a dirección do cal asumiu.

Pola Comisión de Visado do COAG

---

## CONCURSO

**MINISTERIO DE VIVIENDA. Concurso restrinxido para o "Estudio integral do edificio, redacción do proxecto básico e de execución, estudio de seguridade e saúde, dirección facultativa e actuacións preceptivas en materia de seguridade e saúde das obras de rehabilitación da Real Fábrica de Tabacos de A Coruña".**

**Boletíns Oficiais:** BOE nº 290 de 4 de decembro de 2007. Data de envío do anuncio ao D.O.CC.EE.: 26 de novembro de 2007.

**Entidade adxudicadora:** *Subdirección General de la Oficialía Mayor.*

**Tramitación:** Ordinaria. **Procedemento:** Restrxido. **Forma de adxudicación:** Concurso.

**Orzamento:** 1.317.031,77 euros. **Garantía provisional:** 26.340,64 euros.

**Prazo de presentación de propostas:** Ate as 13,00 horas do día 9 de xaneiro de 2008.

**Lugar de presentación de propostas:** *Registro General del Ministerio de Vivienda, planta baja. Paseo de la Castellana, 112. 28046-Madrid.*

**Obtención de documentación e información:** *Registro General del Ministerio de Vivienda, planta baja. Paseo de la Castellana, 112. 28046-Madrid. Teléfono: 917284885.*