



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>13</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>14</b>
Garajes en suelo privado.	14
<b>Capítulo 1. Garajes privados.</b>	<b>14</b>
1. Introducción.	14
2. Garajes en suelo privado.	18
3. Clases de garajes.	19
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>22</b>
El inversor en garajes. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos.	22
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>24</b>
Ejemplos financieros. Modelos de negocio en garajes y parkings.	24
1. Modelos de negocio en garajes y parkings.	24
Autogestión	24
Concesión administrativa	24
Alquiler	25
Gestión	25
Franquicia	25
2. Aparcamientos autogestionados.	25
3. Aparcamientos en alquiler	26
4. Aparcamientos en gestión.	27
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>29</b>
La nueva APP para los propietarios de garajes.	29
Ventajas de un sistema en internet para alquilar garajes por horas.	29
<b>Formularios de compraventa de garajes y aparcamientos.</b>	<b>31</b>
1. Compraventa de garaje como finca independiente.	32
2. Compraventa de garaje como elemento privativo.	35
3. Compraventa de garaje como anejo a vivienda / local.	38
4. Contrato de compraventa de plaza de parking	42
Aclaraciones del modelo de contrato.	42
Compraventa de plaza de parking	43
Capacidad	43
Forma	43
Reunidos	44
Cláusulas	44
a) Objeto de la compraventa:	44
Descripción de la plaza de parking	45
Título	45
Inscripción	45
Cargas y gravámenes	45
b) Precio	46
c) Elementos comunes	46
d) Estatutos	46
e) Parking en construcción	47



f) Entrega del Parking	47
g) Parking arrendado (alquilado)	47
h) Resolución	47
i) Saneamiento y evicción	48
j) Legislación aplicable y jurisdicción competente	48
<b>CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PLAZA DE PARKING.</b>	<b>49</b>
1. Objeto	51
2. Precio	51
3. Venta como cuerpo cierto o por precio alzado	52
4. Normas de utilización de las plazas de Parking	53
5. Derecho de paso y utilización	53
6. Elementos comunes	53
7. Estatutos	54
8. Parking en construcción	54
8.1 Constitución de la Comunidad de Propietarios	54
8.2 Terminación del Parking	55
9. Entrega del Parking	55
10. Situación arrendaticia	55
11. Condición resolutoria	57
12. Elevación a público y reserva de dominio	57
13. Evicción y saneamiento	58
14. Legislación aplicable y jurisdicción competente	58
15. Notificaciones	58
16. Gastos e impuestos	58
<b>ANEXO I</b>	<b>60</b>
Descripción del Parking	60
<b>ANEXO II</b>	<b>61</b>
Planos del Parking	61
<b>ANEXO III</b>	<b>61</b>
Copia simple del Registro de la Propiedad.	61
<b>ANEXO IV</b>	<b>61</b>
Estatutos de la Comunidad de Propietarios	61
<b>ANEXO V</b>	<b>61</b>
Contrato de Arrendamiento Urbano	61
<b>Formularios. Modelos notariales. Escritura pública.</b>	<b>62</b>
<b>1. Garaje como anejo</b>	<b>63</b>
<b>2. Garaje como cuota indivisa.</b>	<b>64</b>
<b>3. Garaje como cuota-plaza.</b>	<b>65</b>
<b>4. Plaza en subcomunidad.</b>	<b>66</b>
<b>Capítulo 2. Alquiler de plaza de garaje.</b>	<b>67</b>
<b>1. Introducción.</b>	<b>67</b>
<b>2. Alquiler de garaje conforme a la LAU. (Aviso: la plaza de garaje se arrienda como accesoria de la vivienda; y el propietario arrendador es el mismo para las dos fincas urbanas arrendadas: vivienda y plaza de garaje).</b>	<b>67</b>
<b>3. Alquiler de garaje conforme al Código Civil.</b>	<b>70</b>
<b>4. Arrendamiento de garaje incluido en el arrendamiento de una vivienda.</b>	<b>71</b>
a. Garaje "anejo" de parte privativa.	72
b. Garaje como anejo de piso o local	72
c. Garaje como anejo en proindivisión.	73
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>75</b>
<b>El arrendamiento de una plaza de aparcamiento no está sujeto a la Ley de Arrendamientos urbanos.</b>	<b>75</b>
Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN).	76



Jurisprudencia	77
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>86</b>
<b>Los arrendamientos de finca para garaje.</b>	<b>86</b>
Contrato de arrendamiento de finca urbana-local para uso exclusivo de depósito de vehículo particular	86
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>87</b>
<b>Arrendamiento de garaje con trastero.</b>	<b>87</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>88</b>
<b>Fiscalidad por alquiler de una plaza de garaje.</b>	<b>88</b>
<b>1. IVA.</b>	<b>88</b>
<b>2. IRPF. Retenciones.</b>	<b>89</b>
<b>CHECK-LIST</b>	<b>91</b>
¿Cuál será la duración mínima del alquiler de dicha plaza adquirida?	91
¿Cómo se cuentan los plazos del alquiler?	91
¿Cómo se determina y cómo se paga la renta?	91
¿Se puede actualizar la renta durante el contrato?	91
¿Cuál será la forma del contrato de alquiler o arrendamiento?	92
¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?	92
¿Cuáles serán las obligaciones como arrendatarios?	92
¿Quién se ocupa del mantenimiento de la plaza?	93
¿Qué tipo de garantías se dan en este tipo de contratos?	93
¿Qué es la cesión del subarriendo?	93
¿Qué es el Subarriendo?	93
Resolución del arrendamiento por parte del arrendador.	93
La resolución del arrendamiento por parte del arrendatario.	94
Acuerdo de terminación de un contrato de arrendamiento	94
Entrega y estado del inmueble para su restitución.	95
Destino de la fianza y de otras garantías	95
Legislación aplicable	96
<b>Formularios. Arrendamientos de garajes y aparcamientos.</b>	<b>97</b>
<b>1. Contrato de arrendamiento de plaza de garaje (Código Civil).</b>	<b>98</b>
Modelo a.	98
1. Objeto	105
2. Entrega	106
3. Renta	106
4. Duración	106
5. Destino de la plaza de aparcamiento	106
6. Derecho de paso y utilización	106
7. Normas de utilización del local	106
8. Establecimiento en escritura pública de las normas de utilización del local	107
9. Obras	107
9.1. Obligaciones del Arrendador	107
9.2. Obligaciones del Arrendatario	107
10. Gastos	107
11. Cesión, traspaso o subarriendo	108
12. Fianza	108
13. Opción de compra	108
14. Promesa de venta (y de compra)	108
15. Resolución del contrato	108
16. Cláusula penal	108
17. Evicción y saneamiento	108
18. Ley aplicable y jurisdicción competente	109
19. Notificaciones	109



20. Gastos e impuestos _____	109
Modelo b. _____	110
Modelo c. _____	113
Modelo d _____	116
Modelo e _____	119
Modelo f _____	121
PRIMERA.- DESTINO. _____	121
SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. _____	122
TERCERA.- DURACIÓN. _____	122
CUARTA.- RENTA. _____	123
QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____	123
SEXTA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____	123
SÉPTIMA.- OBRAS. _____	124
OCTAVA.- GASTOS GENERALES. _____	124
NOVENA.- NORMAS DE CONVIVENCIA. _____	124
DÉCIMA.- FIANZA. _____	124
DÉCIMO PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. _____	124
DÉCIMO SEGUNDA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____	125
DÉCIMO TERCERA- SUMISIÓN. _____	125
<b>2. Contrato de arrendamiento de garaje conforme a la LAU (Aviso: la DGRN las remite al Código Civil salvo anexo a vivienda). _____</b>	<b>126</b>
<b>3. Contrato de arrendamiento de plaza de parking para vehículo. _____</b>	<b>130</b>
1. Objeto _____	131
2. Entrega _____	131
3. Renta _____	131
4. Duración _____	132
5. Destino de la plaza de Parking _____	132
6. Derecho de paso y utilización _____	132
7. Normas de utilización del local _____	132
8. Establecimiento en escritura pública de las normas de utilización del local _____	133
9. Obras _____	133
9.1. Obligaciones del Arrendador _____	133
9.2. Obligaciones del Arrendatario _____	133
10. Gastos _____	133
11. Cesión, traspaso o subarriendo _____	133
12. Fianza _____	133
13. Promesa de venta (y de compra) _____	134
14. Resolución del contrato _____	134
15. Cláusula penal _____	134
16. Evicción y saneamiento _____	134
17. Ley aplicable y jurisdicción competente _____	134
18. Notificaciones _____	134
19. Gastos e impuestos _____	135
ANEXO I _____	135
Descripción del Parking _____	135
ANEXO II _____	136
Espacios reservados _____	136
<b>4. Contrato de arrendamiento de parking _____</b>	<b>137</b>
<i>Objeto del contrato.</i> _____	137
<i>Duración.</i> _____	137
<i>Renta.</i> _____	137
<i>Compromiso.</i> _____	138
<i>Destino.</i> _____	138
<i>Prohibición de cesión.</i> _____	138
<i>Responsabilidad.</i> _____	138
<i>Sumisión a tribunales.</i> _____	138
<b>5. Comunicación al arrendatario de la intención de resolución de contrato de arrendamiento de plaza de garaje. _____</b>	<b>140</b>



<b>Capítulo 3. Garajes en régimen de comunidad de propietarios.</b>	<b>141</b>
1. Garajes en régimen de comunidad de propietarios.	141
2. Título constitutivo de la comunidad.	145
3. Inscripción	147
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>149</b>
El garaje y el Registro de la propiedad.	149
1. Garaje como simple cuota indivisa	149
2. Garaje como cuota-plaza	151
<b>Capítulo 4. Garajes en propiedad horizontal.</b>	<b>155</b>
1. Garajes en propiedad horizontal.	155
2. Inscripción en el registro de la propiedad de las plazas de garaje	157
3. Garaje anejo inseparable de un piso o local.	159
4. Garaje elemento común de una Propiedad Horizontal.	160
5. Cuotas o participaciones indivisas con derecho al uso exclusivo de una plaza de garaje.	160
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>163</b>
Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.	163
1. Los garajes como elementos comunes.	163
2. El garaje como anexo de un elemento privativo.	166
3. El garaje como elemento privativo.	167
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>169</b>
Construcción del garaje en el subsuelo de la finca en régimen de propiedad horizontal.	169
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>171</b>
¿Puedo destinar los locales comerciales a garaje?	171
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>172</b>
Compraventa de plazas de garaje. Resolución de la misma por la existencia de vicios.	172
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>174</b>
¿Puedo aparcar dos coches en mi plaza de garaje? ¿O un coche y una moto?	174
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>177</b>
Cerramientos de plazas de garaje.	177
1. Cerramiento de obra plazas de garaje.	177
2. Cerramiento con cadenas y pivotes.	177
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>178</b>
Transformación de una plaza de garaje en trastero.	178
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>179</b>
Cuestiones prácticas de propiedad horizontal en materia de garajes.	179



Naturaleza de las plazas de aparcamiento. _____	179
Modificación en una plaza de aparcamiento. _____	179
Instalación dentro de una plaza de garaje. _____	179
Restricciones por la comunidad de propietarios para la utilización de una plaza de aparcamiento. _____	179
Negativas a cumplir los acuerdos de desalojar espacios comunes en garajes por parte de vehículos de comuneros. _____	179
Cambio de garaje a trastero o departamento habitable o de local o trastero a vivienda. _____	179
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>185</b>
Los garajes y las plazas de aparcamiento en la propiedad horizontal en Cataluña. _	185
<b>Formularios. Estatutos. Comunidades de garajes. _____</b>	<b>189</b>
1. Modelo de Estatutos de una comunidad de garaje o aparcamiento. _____	190
2. Modelo de Estatutos de garaje en régimen de comunidad especial. _____	195
3. Modelo de Estatutos de comunidades de garajes bajo dos edificios independientes. _____	198
4. Régimen interno de un local destinado a garaje. En régimen de condominio. ____	211
5. Régimen interno de un local destinado a garajes y trasteros. En régimen de condominio. _____	215
<b>Capítulo 5. Construcción de garaje en el subsuelo de la comunidad. _____</b>	<b>220</b>
1. La unanimidad. _____	220
Construcción de estacionamiento subterráneo en elemento común _____	220
Adopción de acuerdo para la construcción de local destinado a garaje en el subsuelo de zona común _____	221
Aparcamientos subterráneos construidos en el subsuelo de un edificio de viviendas _____	221
2. Las clases de propietarios en base al garaje. Subcomunidades. _____	223
Aparcamiento subterráneo en inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. ____	223
3. Agrupación de solares para dar servidumbre de paso a un garaje. _____	224
Agrupación de "garajes" de varios edificios _____	224
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>226</b>
<b>Garajes en aparcamiento público. _____</b>	<b>226</b>
• Ley 40/2002, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos. _____	226
<b>Capítulo 6. Contrato de garaje en aparcamiento público. Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos _____</b>	<b>226</b>
1. Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos _____	226
2. Derechos y obligaciones de las partes. _____	229
3. Responsabilidades _____	231
4. Retirada del vehículo _____	232
5. Régimen supletorio _____	233
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>238</b>
Los que dicen los jueces del contrato de garaje. _____	238
1. Concepto _____	238



2. Diferencia entre contrato de garaje y contrato de estacionamiento. _____	240
3. Derechos y obligaciones del usuario _____	241
4. Obligaciones del garajista. _____	242
Responsabilidad _____	242
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>245</b>
El contrato de garaje y la ley 40/2002, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos. _____	245
1. El contrato de aparcamiento de vehículos y contrato de garaje _____	245
2. El Garajista. _____	248
3. El garaje. _____	248
3. El vehículo. _____	250
4. Las características del contrato de garaje. _____	254
5. Clases de servicios de garaje. _____	258
6. El precio _____	259
7. Obligaciones del garajista _____	265
7. La actividad del garajista con la vigilancia y custodia de los vehículos. _____	275
8. Los límites de la responsabilidad del garajista. _____	282
<b>Formularios de concesiones de garajes y aparcamientos. _____</b>	<b>286</b>
Formulario. Modelo de reglamento de explotación de aparcamiento subterráneo con cláusula de retención de vehículos de conformidad con lo establecido en la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos. _____	287
<b>PARTE TERCERA. _____</b>	<b>301</b>
Garajes en suelo público _____	301
<b>Capítulo 7. Garajes en suelo público. _____</b>	<b>301</b>
1. Garajes en suelo público. _____	301
a. La corporación de derecho público mantiene la titularidad del aparcamiento _____	301
b. El concesionario deberá suscribir una póliza de seguro que cubra a todo riesgo. _____	302
c. El régimen de explotación podrá ser público, privado o mixto. _____	302
d. Condiciones para ser adjudicatario de una plaza de aparcamiento. _____	302
e. Cada una de las plazas de aparcamiento quedará gravada con un canon. _____	303
f. Comunidades de usuarios _____	304
g. Extinción de la concesión _____	305
h. Reversión _____	307
2. Concesión administrativa _____	308
a. Requisitos formales. _____	309
b. Explotación del aparcamiento _____	309
c. Derecho de uso del cesionario _____	310
d. Extinción de la concesión. _____	311
e. Reversión anticipada _____	312
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>313</b>
Venta de subsuelo público para construir parkings subterráneos. _____	313
1. Planteamiento _____	313
2. Propiedad del suelo y subsuelo _____	314





3. El subsuelo como objeto del derecho de propiedad	315
4. Las entidades locales como propietarios del subsuelo: destino, desafectación y enajenación	321
5. La ordenación urbanística del suelo y la utilización del subsuelo de espacios libres.	326
6. La desafectación del subsuelo de espacios libres o viarios de carácter público	328
7. Diseño y autorización de la construcción del aparcamiento privado. Ordenanzas.	330
8. Soluciones.	332
<b>Capítulo 8. La gran cuestión olvidada por el legislador: a veces el subsuelo vale más que la superficie.</b>	<b>335</b>
1. Introducción.	335
2. El subsuelo: el gran olvidado por la legislación.	336
3. El subsuelo en el 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.	337
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>338</b>
Subsuelo en el planeamiento urbanístico.	338
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>342</b>
Subsuelo y licencias urbanísticas.	342
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>346</b>
Criterios generales para definir la dotación, tipos y localización de aparcamientos en el PGOU de Madrid.	346
<b>Capítulo 9. Parkings para residentes.</b>	<b>367</b>
1. Consideraciones previas del subsuelo público.	367
a. El uso o aprovechamiento de la vía pública	367
b. ¿Qué uso y aprovechamiento cabe de un Bien de Dominio Público?	369
c. ¿Qué uso y aprovechamiento corresponde a un Bien Patrimonial?	371
2. La desafectación del subsuelo público.	373
a. ¿Cuándo puede desafectarse el subsuelo público?	373
b. ¿Cómo realizar la desafectación desde la perspectiva urbanística?	373
<b>Capítulo 10. La concesión administrativa en materia de aparcamientos subterráneos.</b>	<b>376</b>
1. Posibilidades de concesión.	376
2. Constitución y contenido de la concesión	379
a. Título inscribible	379
b. Objeto de la concesión	381
c. Obras e instalaciones que, en caso, hubiere de realizar el concesionario	381
d. Plazo de la concesión	381
e. Deberes y facultades del concesionario	381
3. Contenido del derecho concesional.	382
a. Declaración de obra nueva	383
b. Constitución de régimen de propiedad horizontal	383
4. La financiación del concesionario.	384
5. Disponibilidad del concesionario.	384
6. Extinción de la concesión	385



## Formularios. Concesiones de garajes y aparcamientos. \_\_\_\_\_ 387

<b>1. Modelo de bases de adjudicación de los aparcamientos para vehículos de residentes.</b>	<b>388</b>
Artículo 1.- TITULARES DEL DERECHO DE CESIÓN DE USO _____	388
Artículo 2.- CONTRATOS DE CESIÓN _____	388
Artículo 3.- SOLICITUDES. PREFERENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE USO DE LAS PLAZAS _____	389
Artículo 4.- FORMALIDADES DE ASIGNACIÓN _____	390
Artículo 5.- NOTIFICACIÓN AL SOLICITANTE _____	390
Artículo 6.- LISTA DE ESPERA _____	390
Artículo 7.- TRANSFERENCIAS Y CAMBIOS _____	391
Artículo 8.- ALQUILER _____	391
Artículo 9.- PRECIOS MÁXIMOS _____	391
Artículo 10.- FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LOS PRECIOS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO	391
Artículo 11.- USO DE LAS PLAZAS _____	392
Artículo 12.- MODIFICACIONES EN EL APARCAMIENTO _____	392
Artículo 13.- USO DEL APARCAMIENTO _____	392
Artículo 21.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS _____	394
Artículo 23.- PERSONAL _____	405
Artículo 24.- MODIFICACIÓN DEL USO _____	406
Artículo 25.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD _____	406
<b>2. Modelo de contrato a suscribir con terceros por el concesionario de un aparcamiento subterráneo.</b>	<b>407</b>
Modelo 1. _____	407
Modelo 2. _____	413
Octava.- TRANSFERENCIAS Y CAMBIOS _____	415
Novena.- ALQUILER _____	416
Décima.- PRECIOS MÁXIMOS _____	416
Undécima.- FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LOS PRECIOS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO	416
<b>3. Modelo de reserva del derecho de uso de plaza de aparcamiento para residentes (en supuesto de concesión).</b>	<b>418</b>
PRIMERA.- OBJETO: RESERVA DEL DERECHO DE USO Y DISFRUTE DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO. _____	418
SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN POR LA RESERVA. _____	418
TERCERA.- PLAZO DE LA RESERVA. _____	419
CUARTA.- FACULTAD DE DESISTIMIENTO DE LA RESERVA. _____	419
QUINTA.- OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL CESIONARIO UNA VEZ FORMALIZADA LA CESIÓN. _____	419
SEXTA.- FUERO JUDICIAL. _____	420
<b>4. Contrato privado de cesión del derecho de uso de la plaza nº _____, de la planta subterránea _____ del aparcamiento municipal de residentes _____</b>	<b>421</b>
<b>5. Contrato alquiler de plaza de garaje en régimen de concesión.</b>	<b>423</b>
Aviso: algunas concesiones de plazas de garaje para residentes prohíben expresamente el alquiler o lo someten al visto bueno del ayuntamiento. _____	423
<b>6. Pliego de cláusulas administrativas particulares relativo al régimen de cesión del derecho de uso de los aparcamientos de un contrato de concesión de obra pública.</b>	<b>425</b>
<b>PARTE CUARTA.</b>	<b>450</b>
<b>Arquitectura y normas edificatorias en los garajes.</b>	<b>450</b>
<b>Capítulo 11. Garajes y parkings robotizados.</b>	<b>450</b>
<b>1. ¿Qué es un aparcamiento robotizado?</b>	<b>450</b>

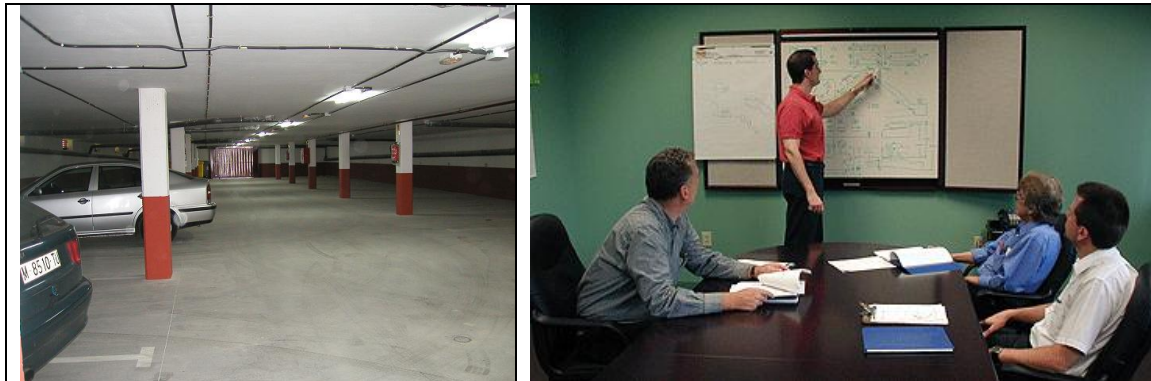


2. Tres veces más coches que un parking tradicional.	451
3. Solución mixta: primera planta aparcamiento convencional y resto robotizadas.	451
4. Mantenimiento remoto de aparcamientos o parking robóticos.	451
5. Los aparcamientos o parking robóticos en las Ordenanzas municipales.	452
6. Requisitos de evacuación e incendios en aparcamientos o parking robóticos.	453
a. Código Técnico de la Edificación.	453
b. Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de protección contra incendios en los aparcamientos o parkings robóticos.	453
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>455</b>
<b>Garajes y parkings robotizados. Análisis técnico.</b>	<b>455</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>462</b>
<b>Formularios. Modelo de Ordenanza de APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS</b>	<b>462</b>
Aparcamiento robotizado (Aparcamiento Mecánico de CLASE I)	465
Cabina de transferencia	465
Tiempo de recogida	465
Tiempo máximo de salida	465
Tiempos de usuario	466
Zona de espera	466
Tiempo de llenado y vaciado de todo el sistema.	466
Condiciones de acceso y salida de los aparcamientos.	466
Condiciones de las cabinas de transferencia.	467
Tiempos de operación.	467
Condiciones de ventilación.	468
Condiciones de implantación de los aparcamientos robotizados en edificios protegidos.	469
Condiciones de seguridad y protección contra incendios	469
Instalaciones de protección contra incendios	469
Condiciones relativas a los accesos.	470
Escaleras de acceso.	470
Instalaciones de detección y alarma en caso de incendio.	470
Alumbrado.	471
Zona de Cuadros de Emergencia.	471
Columna Seca.	471
Ventilación en caso de incendio.	472
Plan de Autoprotección.	472
Condiciones administrativas de implantación	472
Estudio de la incidencia del aparcamiento	473
Estudio sobre repercusiones ambientales	473
Estudio geotécnico y estructural	473
Disposiciones particulares para la implantación y funcionamiento de los aparcamientos robotizados.	473
<b>Capítulo 12. "Ventilación e instalación eléctrica en garajes.</b>	<b>476</b>
1. Ventilación e instalación eléctrica en garajes.	476
2. Normativa técnica de ventilación e instalación eléctrica en garajes.	477
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>489</b>
<b>Extracción de aire en aparcamientos. Código técnico de la edificación.</b>	<b>489</b>
Documento básico SI en caso de incendio.	489
Documento básico HS de salubridad.	489
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>491</b>
<b>Memoria técnica arquitectónica (caso real) de garajes en subsuelo de colegio (cimentación formada por zapatas aisladas y corridas en muros, muros de</b>	



hormigón armado, estructura prefabricada de hormigón armado en pilares, ménsulas y jácenas, forjado prefabricado mediante placas alveolares, losas de hormigón armado en rampas y escaleras, cerramientos y divisiones, etc.). _____	491
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>494</b>
Plano arquitecto 100 garajes bajo rasante de obra nueva. _____	494
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>495</b>
Plano arquitecto 100 garajes bajo rasante de obra nueva. Detalle específico de plazas reservadas para minusválidos. _____	495
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>497</b>
Urbanismo de los garajes. _____	497
<b>Capítulo 13. Urbanismo de los garajes. _____</b>	<b>497</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>498</b>
Expediente municipal (caso real) de tramitación urbanística de garaje conforme a las ordenanzas municipales. _____	498
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>501</b>
Modelo de licencias urbanística y documentación requerida para obra mayor de viviendas con garajes. _____	501
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>505</b>
Ordenanza urbanística municipal reguladora de la exigencia de plazas de garaje, aparcamiento en edificaciones de nueva construcción, tipología residencial multifamiliar, en zonas del casco urbano consolidado. _____	505
<b>Formularios. Ayuntamientos y aparcamientos o garajes. _____</b>	<b>513</b>
<b>1. Modelo de Ordenanza Municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes. _____</b>	<b>514</b>
Modelo a _____	514
TÍTULO I - DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE: PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS. _____	516
SECCIÓN 1ª Definiciones de estacionamiento y garaje. _____	516
TÍTULO II CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES. _____	518
SECCIÓN 1ª. Número de plazas. _____	518
SECCIÓN 2ª. Accesos para vehículos. _____	518
SECCIÓN 3ª. Características de los accesos para vehículos. _____	519
SECCIÓN 4ª. Acceso para peatones. _____	520
SECCIÓN 5ª Dimensiones de las plazas de estacionamiento. _____	520
SECCIÓN 6ª. Dimensiones de los pasillos de circulación. _____	521
SECCIÓN 7ª. Rampas y gálibos. _____	522
SECCIÓN 8ª. Señalización. _____	522
TÍTULO III - CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES. _____	523
Modelo b _____	527
<b>2. Normas urbanísticas y requisitos edificatorios para la construcción y obtención de licencia en garajes públicos y privados. _____</b>	<b>532</b>

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



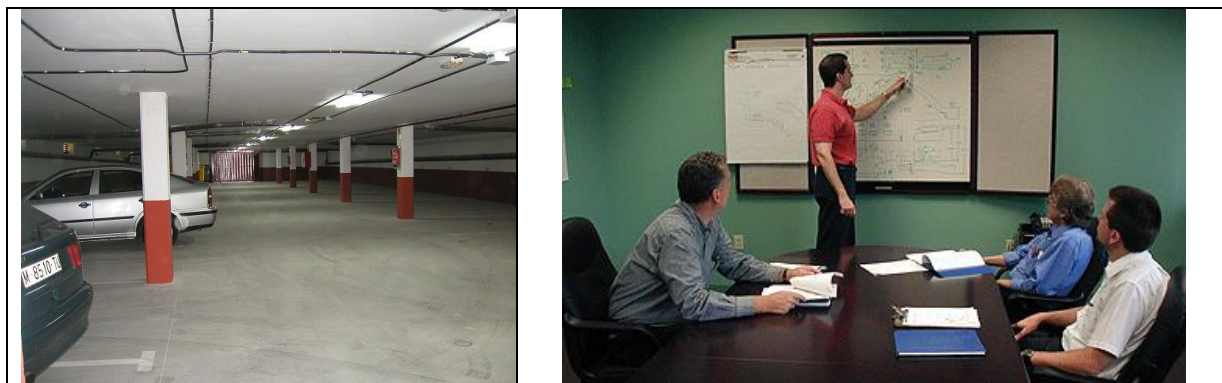
- **Contratos de compraventa y alquiler de garajes y aparcamientos.**
- **Fiscalidad por alquiler de una plaza de garaje.**
- **Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.**
- **Garajes en aparcamiento público.**
- **Venta de subsuelo público para construir parkings subterráneos.**
- **Parkings para residentes. La concesión administrativa en materia de aparcamientos subterráneos.**
- **Arquitectura y normas edificatorias en los garajes.**
- **Garajes y parkings robotizados.**
- **Urbanismo de los garajes.**



## PARTE PRIMERA.

*Garajes en suelo privado.*

### Capítulo 1. Garajes privados.



#### 1. Introducción.