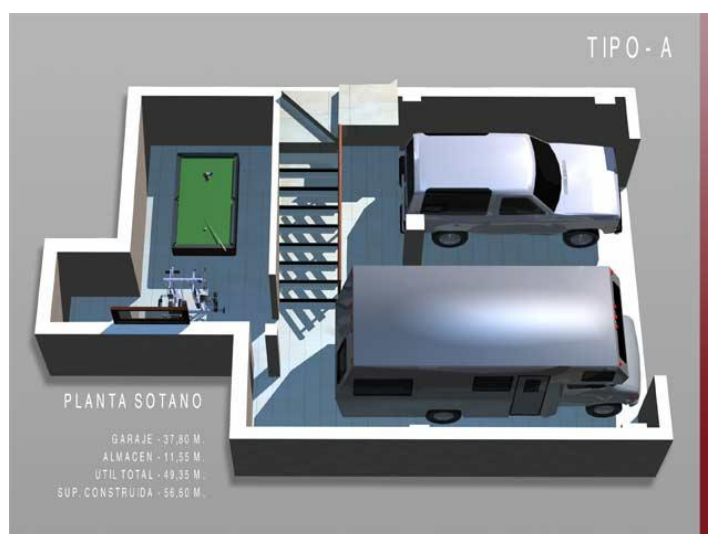




CURSO/GUÍA PRÁCTICA SUBSUELO URBANO.

INFRAESTRUCTURAS Y PARKINGS PARA RESIDENTES.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	13
PARTE PRIMERA.	14
El subsuelo.	14
Capítulo 1. Aspectos civiles del subsuelo.	14
1. Naturaleza jurídica. Limitaciones al derecho de propiedad del subsuelo.	14
2. Limitaciones del propietario respecto del subsuelo	16
a. Extensión vertical	16
b. Extensión horizontal	20
3. Concepto del derecho sobre el subsuelo.	24
4. El contenido del derecho de propiedad sobre el subsuelo	27
TALLER DE TRABAJO.	29
Cláusula de reserva del derecho sobre el subsuelo	29
TALLER DE TRABAJO.	30
El régimen legal hasta el ejercicio del derecho de sobreedificar y de subedificar. ¿ Debe existir el edificio.	30
TALLER DE TRABAJO.	36
Utilización edificatoria del subsuelo urbano.	36
TALLER DE TRABAJO	41
El valor del subsuelo o bajo rasante.	41
1. El aprovechamiento del subsuelo se entiende como la cantidad de edificación que puede construirse bajo rasante.	41
2. Aparcamiento subterráneo de edificios y de espacio comercial en los centros comerciales.	41
3. El uso del subsuelo	42
4. Rendimiento del suelo.	42
PARTE SEGUNDA	43
El subsuelo de las comunidades de vecinos y su transmisión.	43
Capítulo 2	43
TALLER DE TRABAJO	43
Transmisión del subsuelo por una comunidad de vecinos.	43
1. Introducción.	43
2. Aspectos previos de Propiedad Horizontal.	44
3. Precauciones a considerar.	48
a. ¿Cabría construir un garaje o una zona de aparcamiento en el subsuelo común?	48
b. ¿Puede causar problemas un futuro comprador de uno de los pisos de la comunidad vendedora del subsuelo.	51
c. Si es elemento común, ¿será posible la desafectación del subsuelo como elemento común para su venta como privativo a un tercero?	52
d. ¿Sería posible reconvertir el bien desafectado en una finca independiente de la vendedora.	53



e. Desafectación de elemento común, arrastre de cargas.	57
f. ¿Cómo regular el régimen de servidumbres entre las dos nuevas fincas (comunidad vendedora y subsuelo)?	62
g. Obras.	63
h. Intervención notarial en la junta de vecinos.	63
4. Efectos fiscales.	68
a. Simple permuta de la comunidad a la sociedad municipal o al ayuntamiento a cambio de plazas.	69
a1. Transmisiones patrimoniales. Exención de ayuntamiento y dudas en sociedades municipales.	69
a2. Problema preliminar: qué valor se debe dar al subsuelo desafectado y segregado objeto de venta: el precio de mercado de las plazas de garaje.	71
a3. Efectos fiscales para los vecinos en caso de venta ordinaria.	72
a4. Efectos fiscales para la plusvalía municipal.	72
b. Aportación de una parte del volumen edificable del subsuelo.	72
c. Expropiación convenida. Repercusiones tributarias para las entidades expropiadas de la percepción del justiprecio EN ESPECIE (plazas de garaje).	72
c1. ¿Es posible el pago del justiprecio en especie?	73
c2. La exención tributaria del justiprecio.	73
c2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	74
c3. Efectos fiscales en los receptores del justiprecio. El justiprecio indemnizatorio	75
d. La solución: convenio urbanístico y junta de compensación.	77
d1. Exoneración de impuestos.	77
d2. Aportación de terrenos previa segregación de finca matriz	79
5. Consideraciones fiscales al supuesto de aportación por la Comunidad de vecinos de la finca segregada "subsuelo" a una Junta de Compensación junto al Ayuntamiento para recibir plazas de garaje en compensación.	79
a. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	80
b. Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	80
c. Adjudicación de fincas de reemplazo a miembros de la Junta de Compensación	80
c1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	80
c2. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados	81
c3. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos	81
6. Conclusiones.	82
FORMULARIOS	85
1. Acta de la junta de vecinos (con intervención notarial).	85
Desafectación del subsuelo y cesión a la Junta de Compensación ...	85
Servidumbre de canalizaciones	86
Servidumbre de paso	86
Adjudicación de plazas de garajes.	86
2. Escrito de solicitud de la JUNTA DE VECINOS proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	88
3. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	90
4. Proyecto de compensación.	92
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	96
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	97
Plazas de garaje resultantes	97
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	98
Cuenta de liquidación provisional	98



TALLER DE TRABAJO.	99
La transmisión del uso del subsuelo a un tercero no propietario. Servidumbre, derechos reales, subsuelo, vuelo, etc.	99
Derecho de superficie	102
TALLER DE TRABAJO.	109
La permuta de subsuelo por obra resultante.	109
PARTE TERCERA.	113
El subsuelo y las infraestructuras	113
Capítulo 3. Subsuelo urbano: un contenedor de infraestructuras.	113
1. Introducción.	113
2. Subsuelo urbano y de subsuelo urbanístico	115
3. La ejecución de dotaciones públicas, en subsuelo de titularidad pública y en subsuelo de dominio privado.	117
4. Servidumbres administrativas en terrenos privados.	118
5. Servicios de utilidad pública (telecomunicaciones, electricidad, etc.).	118
6. Dotaciones Públicas en materia de vías de comunicación.	120
7. Posibilidad y títulos que jurídicamente legitiman la construcción y explotación de éstos bajo superficie de suelo público local	121
TALLER DE TRABAJO.	124
El subsuelo correspondiente a suelo público.	124
Capítulo 4. La gran cuestión olvidada por el legislador: a veces el subsuelo vale más que la superficie.	134
1. Introducción.	134
2. El subsuelo: el gran olvidado por la legislación.	134
3. El subsuelo y 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.	136
TALLER DE TRABAJO.	137
El subsuelo y 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.	137
1. Se deja abierta la puerta a regulaciones urbanísticas de vuelo y subsuelo.	137
a. Subsuelo y vuelo en la normativa estatal.	137
b. Subsuelo y vuelo en la normativa autonómica.	138
2. El derecho de reversión y el subsuelo. No reversión en caso de segregación del subsuelo.	139
3. Supuestos de reversión y retasación.	143
TALLER DE TRABAJO	148
Subsuelo en el planeamiento urbanístico.	148
TALLER DE TRABAJO	152
Regulación detallada del uso del suelo y del subsuelo en el planeamiento urbanístico.	152
TALLER DE TRABAJO	162



¿Puede un plan anular el aprovechamiento del subsuelo? _____	162
TALLER DE TRABAJO _____	164
El aprovechamiento urbanístico del subsuelo lo determina el planeamiento. Solución práctica catalana: lo que digan los ayuntamientos sometidos a las infraestructuras. _____	164
TALLER DE TRABAJO _____	168
Cómputo de la edificabilidad de superficies destinadas a garajes aparcamientos en plantas bajo rasante. _____	168
TALLER DE TRABAJO _____	172
Subsuelo y licencias urbanísticas. _____	172
TALLER DE TRABAJO. _____	176
El subsuelo urbanístico legislación sectorial. _____	176
1. Patrimonio Histórico y arqueológico en el subsuelo. _____	177
2. Infraestructura subterránea de telecomunicaciones, gas y electricidad. _____	177
Capítulo 5. El subsuelo en el derecho autonómico. _____	179
Andalucía _____	179
Aragón _____	183
Asturias. _____	187
TALLER DE TRABAJO. _____	188
Subsuelo de los bienes demaniales en Asturias. _____	188
Baleares _____	190
Canarias _____	191
Cantabria _____	192
Castilla La Mancha _____	193
Castilla y León _____	194
Cataluña: el planeamiento y las servidumbres. _____	195
Extremadura _____	197
Galicia _____	198
Madrid _____	199
Madrid _____	199
Murcia _____	201
Navarra _____	203
Rioja _____	204
TALLER DE TRABAJO. _____	205
El subsuelo en la Rioja (Ley 5/2006). _____	205
C. Valenciana _____	209
TALLER DE TRABAJO _____	210
Venta de subsuelo en Valencia. _____	210
Caso Parque Central con previsión de venta de subsuelo a particulares para garajes de los edificios con posibilidad de cambio de uso. _____	210



CHECK-LIST	211
Régimen Jurídico del Subsuelo Urbanístico.	211
Planificación urbanística del subsuelo.	211
La desafectación del dominio público para usos privativos.	211
Los aparcamientos municipales	212
PARTE CUARTA.	213
El subsuelo municipal: parkings para residentes.	213
Capítulo 6. El gran propietario de subsuelo: los ayuntamientos.	213
1. ¿A quién corresponde la titularidad dominical del subsuelo?	213
2. El subsuelo de los terrenos de dominio público	214
3. La propiedad municipal del subsuelo	215
4. La segregación del subsuelo público, su desafectación y posterior privatización.	217
5. ¿Cómo desafectar el subsuelo público para enajenarlo.	218
TALLER DE TRABAJO	221
Programa de aparcamientos para residentes por empresa municipal.	221
TALLER DE TRABAJO	229
Venta de subsuelo público para construir parkings subterráneos.	229
1. Planteamiento	229
2. Propiedad del suelo y subsuelo	229
3. El subsuelo como objeto del derecho de propiedad	231
4. Las entidades locales como propietarios del subsuelo: destino, desafectación y enajenación	237
5. La ordenación urbanística del suelo y la utilización del subsuelo de espacios libres.	241
6. La desafectación del subsuelo de espacios libres o viarios de carácter público	243
7. Diseño y autorización de la construcción del aparcamiento privado. Ordenanzas.	246
8. Soluciones.	247
Capítulo 7. Parkings para residentes.	250
1. Consideraciones previas del subsuelo público.	250
a. El uso o aprovechamiento de la vía pública	250
b. ¿Qué uso y aprovechamiento cabe de un Bien de Dominio Público?	252
c. ¿Qué uso y aprovechamiento corresponde a un Bien Patrimonial?	254
2. La desafectación del subsuelo público.	256
a. ¿Cuándo puede desafectarse el subsuelo público?	256
b. ¿Cómo realizar la desafectación desde la perspectiva urbanística?	257
TALLER DE TRABAJO.	258
La reserva de plaza de garaje y su configuración legal.	258
1. Introducción.	258
2. Supuestos de reserva.	259
a. El reservista no paga.	259
b. El contrato de reserva "en puridad": se entrega dinero como reserva, diferente de anticipo o	



arras. _____	260
Solución a: depósito notarial. _____	260
Solución b: garantía por la firmeza de su solicitud + el contrato de reserva de una plaza. _____	261
Precaución teórica: huir de que pueda ser calificado como "promesa de venta o precontrato". _____	262
Precaución teórica: la consideración de pagos previos como señal. _____	269
c. La solución mixta: reserva con mención al régimen de arras. _____	271
Modelo de reserva del derecho de uso de plaza de aparcamiento para residentes (en supuesto seguido en Palma de Mallorca). _____	271
3. La solución tradicional: las arras. _____	273
a. Introducción. ¿Qué se entiende por Arras. _____	273
b. Precauciones preliminares en caso de arras. _____	279
c. Clasificación y calificación de las arras. _____	279
c1. Arras confirmatorias _____	280
c2. Arras penitenciales _____	282
4. Conclusiones. _____	284
FORMULARIO _____	285
Normas para la adjudicación por ayuntamiento de plazas de garaje en régimen de concesión demanial. _____	285
1.ª Norma general sobre duración de la concesión demanial. _____	286
2.ª Requisitos y modo de acreditar su cumplimiento. _____	286
3.ª Publicidad e información. _____	287
4.ª Zonas de residentes y grupos de solicitantes con prioridad para la adjudicación. _____	287
5.ª Presentación de solicitudes. _____	289
6.ª Listas provisionales de admitidos y excluidos. _____	289
7.ª Listas definitivas de admitidos y excluidos. _____	289
8.ª Sorteo. _____	289
9.ª Adjudicación. _____	290
10.ª Formalización del contrato de reserva. _____	290
11.ª Renuncias. _____	291
12.ª Lista de espera del sorteo. _____	291
13.ª Elección de las plazas. _____	291
14.ª Formalización. _____	291
15.ª Lista de espera definitiva. _____	292
16.ª Norma transitoria. _____	292
17.ª Norma adicional. _____	292
Capítulo 8. La concesión administrativa en materia de aparcamientos subterráneos. _____	293
1. Posibilidades de concesión. _____	293
2. Constitución y contenido de la concesión _____	295
a. Título inscribible _____	295
b. Objeto de la concesión _____	297
c. Obras e instalaciones que, en caso, hubiere de realizar el concesionario _____	297
d. Plazo de la concesión _____	297
e. Deberes y facultades del concesionario _____	297
3. Contenido del derecho concesional. _____	298
a. Declaración de obra nueva _____	299
b. Constitución de régimen de propiedad horizontal _____	299
4. La financiación del concesionario. _____	299
5. Disponibilidad del concesionario. _____	300
6. Extinción de la concesión _____	301
TALLER DE TRABAJO _____	302
El plazo de las concesiones en parkings públicos. _____	302



TALLER DE TRABAJO. _____ 304

¿Por qué ha quedado superada la concesión de un derecho de superficie de un garaje para pasar a la venta a un tercero? _____ 304

TALLER DE TRABAJO _____ 307

El contrato PRIVADO de venta de plazas de garaje municipales y la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. _____ 307

Relación entre la venta de plazas de garaje municipal y la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. _____ 307
Caso real en ayuntamiento. _____ 307

Capítulo 9. El derecho de superficie y su problemática en el Registro de la Propiedad. _____ 323

1. El derecho de superficie. _____ 323

2. Derecho de superficie y "lo que queda del art. 16 del Reglamento Hipotecario". _ 330

3. Naturaleza del derecho de superficie. _____ 332

4. Pluralidad de títulos del derecho de superficie. _____ 335

a. Pluralidad de títulos con cláusula superficiaria. _____ 335

b. Los distintos títulos superficiarios. _____ 335

5. Elementos personales. _____ 336

6. Elementos objetivos. _____ 339

7. Requisitos formales. _____ 339

TALLER DE TRABAJO _____ 343

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. _____ 343

Subsuelo y Derecho de superficie. _____ 343

Derecho de superficie _____ 343

1. Antecedentes históricos. _____ 345

2. El derecho de superficie en la normativa autonómica. _____ 346

Andalucía _____ 346

Aragón _____ 347

Asturias _____ 348

Baleares _____ 349

Cantabria _____ 350

Castilla - León _____ 351

Castilla-La Mancha _____ 352

Cataluña _____ 353

Extremadura _____ 356

Madrid _____ 358

Murcia _____ 359

Navarra _____ 360

País Vasco _____ 362

Rioja _____ 363

C. Valenciana _____ 364

3. Debate parlamentario de la Ley 8/2007. _____ 365

4. El derecho de superficie 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. _____ 366

a. Derecho real sobre rasante, sobreedificación, vuelo y subsuelo. _____ 368

b. Régimen legal. _____ 368



c. Elementos personales.	368
d. Contraprestación económica o gratuidad.	368
e. Elementos formales.	369
f. Límite temporal.	369
g. Transmisión.	369
h. Propiedad horizontal y gravámenes.	369
i. Extinción del derecho de superficie.	370
TALLER DE TRABAJO.	371
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. División y segregación de fincas. Parkings y subsuelo.	371
1. El derecho civil e hipotecario supeditado al urbanístico.	373
a. Concepto de fincas y parcelas.	373
b. Relaciones entre fincas y parcelas.	373
2. Los requisitos para las segregaciones de fincas.	374
3. Filtro notarial de comprobación del urbanismo.	374
4. Control de los conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones y de las "calles interiores" de las urbanizaciones.	374
5. Parkings y subsuelo.	376
6. Criterios de subrogación de fincas en los procesos de reparcelación. Efectos de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas.	377
TALLER DE TRABAJO	378
El subsuelo y el registro de la propiedad.	378
TALLER DE TRABAJO.	382
La mejor solución: desarrollo práctico de la desafectación del subsuelo y la posterior constitución de un régimen de conjunto inmobiliario.	382
La Resolución de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado	382
TALLER DE TRABAJO.	393
Aparcamientos subterráneos en suelo público una vez desafectado.	393
TALLER DE TRABAJO	400
Cesión del derecho de uso y disfrute al concesionario.	400
FORMULARIO	403
Pliego de cláusulas administrativas particulares para la constitución del derecho de superficie sobre la parcela propiedad municipal situada bajo el subsuelo.	403
Capítulo 10. La relación entre el concesionario y el "usuario residente".	425
PARTE QUINTA	427
Formularios y casos prácticos.	427
1. Modelo de pliegos administrativos del subsuelo.	427
a. Modelo de pliego de condiciones jurídicas y económicas a regir en la contratación de la construcción y explotación del estacionamiento subterráneo para vehículos en el subsuelo de una plaza	427
Art. 1º.- Objeto del Pliego	427
Art. 2º.- Objeto del Contrato	427
Art. 3º.- Normas Reguladoras	427
Art. 4º.- De la forma de adjudicación	428
Art. 5º.- Naturaleza de la relación	428
Art. 6º.- Vigencia de la concesión administrativa	428



Art. 7º.- Canon	428
Art. 8º.- Obligaciones Generales del concesionario	429
Art. 9º.- Obligaciones Esenciales del Concesionario	431
Art. 10º.- Derechos del concesionario respecto a la explotación del servicio de estacionamiento.	432
Art. 11º.- Potestades del Ayuntamiento.	432
Art. 12º.- De la gestión del servicio de estacionamiento	433
Art. 13º.- Seguros de la gestión del servicio de estacionamiento	433
Art. 14º.- Subcontratación	433
Art. 15º.- Plazo de Garantía	433
Art. 16º.- Infracciones y sanciones	434
Art. 17º.- Extinción de la concesión	435
Art. 18º.- Capacidad para concurrir	437
Art. 19º.- Del expediente de licitación	437
Art. 20º.- Apertura de plicas	440
Art. 21º.- Jurisdicción competente	440
Art. 22º.- Formalización del contrato	440
b. Pliego de Bases Administrativas y prescripciones técnicas para un aparcamiento público subterráneo.	441
c. 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.	452
d. Pliego de cláusulas administrativas particulares regulador de la contratación, por procedimiento abierto y mediante subasta, de la cesión del derecho de uso y disfrute de la planta sótano	477
e. 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.	485
f. Concesión demanial de un aparcamiento de automóviles para residentes en el subsuelo de plaza pública, comprendiendo la redacción del proyecto de ejecución y su construcción.	510
g. Concurso para la contratación, mediante procedimiento abierto, de la construcción y explotación del aparcamiento subterráneo.	513
h. Modelo de bases de adjudicación de los aparcamientos para vehículos de residentes en	516
Artículo 1.- TITULARES DEL DERECHO DE CESIÓN DE USO	516
Artículo 2.- CONTRATOS DE CESIÓN	516
Artículo 3.- SOLICITUDES. PREFERENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE USO DE LAS PLAZAS	516
Artículo 4.- FORMALIDADES DE ASIGNACIÓN	517
Artículo 5.- NOTIFICACIÓN AL SOLICITANTE	518
Artículo 6.- LISTA DE ESPERA	518
Artículo 7.- TRANSFERENCIAS Y CAMBIOS	518
Artículo 8.- ALQUILER	518
Artículo 9.- PRECIOS MÁXIMOS	518
Artículo 10.- FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LOS PRECIOS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO	518
Artículo 11.- USO DE LAS PLAZAS	519
Artículo 12.- MODIFICACIONES EN EL APARCAMIENTO	519
Artículo 13.- USO DEL APARCAMIENTO	519
Artículo 18.- Son obligaciones de los usuarios:	520
Artículo 19.- Son gastos ordinarios del aparcamiento:	520
Artículo 21.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS	520
i. Modelo de bases reguladoras del concurso de proyectos, con intervención de jurado, para la selección del diseño y proyecto de construcción de aparcamiento subterráneo y de ordenación y urbanización	528
1.- OBJETO DEL CONCURSO DE PROYECTOS.	528
2.- MODALIDAD DEL CONCURSO Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	528
3.- PARTICIPANTES	528
3.1. Legitimación y capacidad.	528
3.2. Acreditación de la solvencia.	528
3.3. Motivos de exclusión.	528
4.-PREMIOS DEL CONCURSO	528
5.- DEL JURADO	528



5.1. Composición	528
5.2. Funcionamiento.	528
6.- VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS.	528
7.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN	528
7.1. Perfil del contratante.	528
7.2. Documentación a presentar.	528
7.3. Plazo de presentación de proposiciones.	528
8.- APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y FALLO DEL JURADO.	528
9. PRESENTACIÓN PÚBLICA Y DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL.	528
10.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.	528
11.- ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO DE PROYECTOS.	528
12.- RÉGIMEN JURÍDICO	528

2. Ordenanzas municipales sobre el subsuelo. **538**

a. Modelo de Ordenanza para la creación de tasa por aprovechamiento especial o utilización privativa de pasos subterráneos	538
Artículo 1º.- Régimen de Tasas.	538
Artículo 2º.-Concepto de tasa para aprovechamiento de subsuelo.	538
Artículo 3º.-Obligados al pago.	538
Artículo 4º.-Cuantía y obligación del pago.	538
Artículo 5º.-Gestión.	539
Artículo 6º.-Empresas explotadoras de servicios: Régimen Especial.	539
Base imponible	539
b. Ordenanza reguladora del uso del subsuelo de dominio público por empresas suministradoras.	542
c. 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.	555
d. Modelo de Ordenanza Municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes.	563
Modelo 1	563
TITULO I - DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE: PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.	564
SECCIÓN 1ª Definiciones de estacionamiento y garaje.	564
SECCIÓN 2ª Procedimiento de concesión de licencia.	565
TITULO II CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.	566
SECCIÓN 1ª. Número de plazas.	566
SECCIÓN 2ª. Accesos para vehículos.	566
SECCIÓN 3ª. Características de los accesos para vehículos.	567
SECCIÓN 4ª. Acceso para peatones.	567
SECCIÓN 5ª Dimensiones de las plazas de estacionamiento.	568
SECCIÓN 6ª. Dimensiones de los pasillos de circulación.	568
SECCIÓN 7ª. Rampas y gálibos.	569
SECCIÓN 8ª. Señalización.	569
TITULO III - CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.	569
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	571
d. Modelo de Ordenanza Municipal para uso de garajes.	573
Modelo 2	577
e Modelo de Ordenanza de APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS	582
Aparcamiento robotizado (Aparcamiento Mecánico de CLASE I)	584
Cabina de transferencia	584
Tiempo de recogida	584
Tiempo máximo de salida	584
Tiempos de usuario	584
Zona de espera	585
Tiempo de llenado y vaciado de todo el sistema.	585

3. Estudio de detalle para la creación de parking en subsuelo público. **592**

Definir la cota o nivel de plano o planos de referencia, la ocupación máxima, el emplazamiento, accesos y chimeneas de ventilación de acuerdo con la normativa sobre regulación de garajes en



el subsuelo público de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación. _____ 592

4. Plan especial de área equipamental en las plantas bajo rasante de los edificios._ 599

Ubicación del parking en las parcelas dotacionales de equipamiento colectivo de titularidad pública, se autorizan como usos complementarios del uso principal Otros Usos. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso. El número de plazas de aparcamiento quedará reguladas según lo dispuesto en el P.G.O.U. _____ 599

5. Modificación puntual del P.E.R.I. para aparcamiento privado en subsuelo de espacio libre público. _____ 613

6. Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PERI) para ejecución de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo previendo la desafectación y privatización de las plazas de garaje. _____ 625

7. Modelo de reserva del derecho de uso de plaza de aparcamiento para residentes (en supuesto de concesión). _____ 637

8. Modelo de contrato a suscribir con terceros por el concesionario de un aparcamiento subterráneo. _____ 639

Modelo a. _____ 639

Modelo b. _____ 644

PARTE SEXTA. _____ 647

Formularios _____ 647

Modelo de constitución de comunidad de propietarios del complejo inmobiliario de aparcamiento de y estatutos _____ 647



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Utilización edificatoria del subsuelo urbano.**
- **El subsuelo de las comunidades de vecinos y su transmisión.**
- **El subsuelo y las infraestructuras**
- **Regulación detallada del uso del suelo y del subsuelo en el planeamiento urbanístico.**
- **¿Puede un plan anular el aprovechamiento del subsuelo?**
- **Cómputo de la edificabilidad de superficies destinadas a garajes aparcamientos en plantas bajo rasante.**
- **El subsuelo urbanístico legislación sectorial.**
- **El subsuelo en el derecho autonómico.**
- **Venta de subsuelo público para construir parkings subterráneos.**
- **El plazo de las concesiones en parkings públicos.**

PARTE PRIMERA.

El subsuelo.

Capítulo 1. Aspectos civiles del subsuelo.



1. Naturaleza jurídica. Limitaciones al derecho de propiedad del subsuelo.