

## INDICE COMPLETO

### TOMO I. Parte I

#### CAPÍTULO I. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA Y EN EL ESTATUTO DE AUTONOMÍA ANDALUZ ..... 29

#### SUBCAPÍTULO I. Distribución de competencias Estado-Comunidades Autónomas- Administraciones Locales. La protección de la autonomía local ..... 31

Virginia Pérez Pino

<b>I.</b>	<b>Distribución de competencias Estado-Comunidades Autónomas-Administraciones Locales</b> .....	<b>31</b>
1.1.	Consideraciones generales .....	31
1.2.	La competencia autonómica de ordenación del territorio como competencia exclusiva relativa o concurrente con otros títulos competenciales .....	37
1.3.	La competencia estatal, autonómica y local en materia de ordenación del territorio .....	42
1.4.	La competencia estatal, autonómica y local en materia de urbanismo .....	55
1.5.	Las competencias locales tras la reforma efectuada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Básica de Régimen Local .....	63
1.6.	Las SSTC 41/2016, de 8 de marzo y 111/2016, 9 de junio sobre la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local a la Ley 7/1985, de 2 de abril, Básica de Régimen Local y su modificación a la ley Básica de Régimen Local .....	66
<b>II.</b>	<b>La protección de la autonomía local</b> .....	<b>80</b>
<b>III.</b>	<b>Conclusiones</b> .....	<b>90</b>

<b>SUBCAPÍTULO II. Contenido material de las competencias autonómicas establecidas en el Estatuto de Autonomía Andaluz, en el art. 56 “vivienda, urbanismo, ordenación del territorio, obras públicas</b> .....	<b>93</b>
Gloria Miranda Hernández	
<b>II.1. El planeamiento urbanístico español. elementos comunes de los planeamientos urbanísticos de las comunidades autónomas</b> .....	<b>95</b>
<b>II.2. El reparto constitucional de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. STC 61/1997, 164/2001</b> .....	<b>100</b>
2.1. Competencias estatales con incidencia en el urbanismo .....	101
2.2. Especial referencia a la delimitación de la competencia de ordenación del territorio y urbanismo en la stc 57/2015 .....	108
2.3. Sentencia del tribunal constitucional de 9 de julio de 2015. competencia autonómica en disciplina urbanística .....	113
<b>II.3. Estatuto de Autonomía de Andalucía. su reforma en 2007</b> .....	<b>115</b>
3.1. Nuevo tratamiento de los derechos en el Estatuto de Autonomía de 2007 .....	117
3.2. Nuevo tratamiento de las competencias en el Estatuto de Autonomía de 2007 .....	120
3.3. Las competencias incorporadas al nuevo estatuto .....	121
<b>II.4. Artículo 56 EAA. Vivienda, Urbanismo, Ordenación del Territorio y Obras Públicas</b> .....	<b>123</b>
4.1. Su reflejo en el estatuto de autonomía de 1981 .....	125
4.2. La ordenación del territorio. regulación competencial en el nuevo Estatuto de Autonomía .....	126
a) Una competencia de carácter exclusivo .....	127
b) Incidencia de otros títulos competenciales del Estado -o de la propia comunidad autónoma .....	128
c) Jurisprudencia ante colisiones entre la ordenación del territorio y otras políticas sectoriales .....	128
d) Ordenación del territorio y competencias urbanísticas municipales .....	129
e) La ley de ordenación del territorio de 11 de enero de 1994. Contenido .....	130
4.3. El urbanismo. Regulación competencial en el nuevo estatuto de autonomía .....	134
a) La regulación actual del suelo en el Real Decreto Legislativo 7/2015 .....	135
b) Las competencias urbanísticas municipales. Autonomía local .....	136
4.4. Obras públicas .....	139
a) La doctrina constitucional sobre la participación de la comunidad autónoma en la declaración y ejecución de obras de interés general .....	140
4.5. Vivienda .....	141
<b>II.5. Conclusiones</b> .....	<b>142</b>

<b>SUBCAPÍTULO III. La protección del derecho al paisaje como ejercicio autonómico de las competencias</b> .....	<b>145</b>
Eva Gamero Ruiz	
<b>III.1. El derecho al paisaje en el Estatuto De Autonomía de Andalucía. Parte dogmática</b> .....	<b>147</b>
III.1.1. Antecedentes: El paisaje en el Estatuto andaluz de 1981. La protección y realce del paisaje como objetivo básico de la Comunidad Autónoma .....	148
III.1.2. La compleja naturaleza del paisaje en el Estatuto andaluz de 2007: Como seña de identidad, como derecho y como principio rector de la política social y económica .....	148
1.2.1 Preámbulo: El paisaje de la identidad andaluza	
1.2.2 El paisaje como derecho-deber	
1.2.3 El paisaje como principio rector y objetivo básico	
III.1.3. Alcance jurídico del nuevo tratamiento del paisaje en Estatuto de Autonomía 2007. Principio de no regresión en la evolución del sistema democrático .....	151
1.3.1 Extensión del ámbito objetivo de aplicación: De los espacios protegidos a la protección del espacio .....	152
1.3.2 Extensión del ámbito subjetivo de aplicación: El derecho al paisaje de todos y frente a todos .....	153
1.3.2.1 El sujeto titular del derecho al paisaje en el Estatuto de Autonomía de Andalucía	
1.3.2.2 La protección del derecho subjetivo al paisaje frente a los actos de los poderes públicos y de los particulares	
1.3.3 Límites y garantías del paisaje como derecho y como principio rector en nuestro ordenamiento jurídico constitucional .....	158
<b>III.2. La competencia autonómica sobre el paisaje</b> .....	<b>160</b>
III.2.1. El paisaje en la parte orgánica del Estatuto de Autonomía para Andalucía .....	160
III.2.2. El paisaje como título competencial autonómico integrado en la Ordenación del Territorio y Urbanismo .....	161
2.2.1 El paisaje en la Planificación Territorial de Andalucía .....	162
2.2.2 La Estrategia Andaluza del Paisaje .....	166
2.2.3 La protección del paisaje a través de la Disciplina Urbanística .....	168
<b>III.3 Conclusiones</b> .....	<b>171</b>
 <b>SUBCAPÍTULO IV. La organización administrativa autonómica para el ejercicio de las potestades establecidas en el art. 56 del Estatuto de Autonomía andaluz</b> .....	 <b>175</b>
Gloria Miranda Hernández	
<b>IV.1. Estructura orgánica para el ejercicio de potestades de ordenación del territorio y urbanismo en la comunidad autónoma de Andalucía. evolución normativa</b> .....	<b>177</b>

1.1. Consejería de Obras Públicas y Transportes (1986-2008) .....	179
1.2. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (2008-2010) .....	188
1.3. Consejería de Obras Públicas y Vivienda (2010-2012) .....	193
1.4. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (2012-2013) .....	201
1.5. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (2013-2015) .....	206
<b>IV.2. Distribución de competencias y funciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo en Andalucía .....</b>	<b>213</b>
2.1. Decreto 77/1994, de 5 de abril. por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo .....	214
2.2. Decreto 193/2003, de 1 de julio por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo .....	215
2.3. Decreto 220/2006 de 19 de diciembre de regulación de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo .....	216
2.4. Decreto 525/2008, de 16 de diciembre de ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y urbanismo .....	217
2.5. Decreto 36/2014, de 11 de febrero de ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y urbanismo .....	218
<b>IV.3. Conclusiones .....</b>	<b>219</b>
<b>CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA .....</b>	<b>221</b>
<b>SUBCAPÍTULO I. El concepto de ordenación del territorio. Los antecedentes de la planificación territorial. La Ley de ordenación del territorio de Andalucía. El sistema de instrumentos de ordenación del territorio. Planificación sectorial con incidencia en la OT. Actuaciones singulares con incidencia en la OT. ....</b>	<b>223</b>
Luisa Teresa Chamizo Calvo	
<b>I.1. El concepto de ordenación del territorio .....</b>	<b>223</b>
<b>I.2. Los antecedentes de la planificación territorial .....</b>	<b>226</b>
<b>I.3. La ley de ordenación del territorio de Andalucía .....</b>	<b>230</b>
<b>I.4. El sistema de instrumentos de ordenación del territorio. Tipos, determinaciones y tramitación. incardinación con el planeamiento urbanístico .....</b>	<b>233</b>

I.4.1.	El Sistema de Instrumentos de Ordenación del Territorio .....	233
I.4.2.	Naturaleza y efectos de los planes de ordenación del territorio .....	237
I.4.3.	De la vigencia de los Planes de Ordenación del Territorio y de su revisión y modificación .....	239
I.4.4.	Incardinación con el planeamiento urbanístico .....	241
I.4.5.	Régimen disciplinario .....	243
<b>I.5.</b>	<b>Coordinación con la planificación estatal y autonómica con incidencia en la ordenación del territorio .....</b>	<b>243</b>
<b>I.6.</b>	<b>Coordinación con actuaciones no incluidas en instrumentos de planificación .....</b>	<b>249</b>
<b>I.7.</b>	<b>Actuaciones singulares de especial interés para la comunidad autónoma .....</b>	<b>250</b>
I.7.1.	Las actuaciones de interés autonómico .....	251
I.7.2.	Los campos de golf de interés turístico .....	253
I.7.3.	De la inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía . . .	256
<b>I.8.</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>257</b>
 <b>SUBCAPÍTULO II. Los planes de ordenación del territorio en Andalucía: el POTA, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional (POTAS) y el Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) .....</b>		<b>263</b>
Luisa Teresa Chamizo Calvo		
<b>II.1.</b>	<b>El plan de ordenación del territorio de Andalucía .....</b>	<b>265</b>
II.1.1.	Procedimiento de elaboración y aprobación .....	265
II.1.2.	Estructura del documento .....	267
II.1.3.	El Modelo Territorial de Andalucía .....	268
II.1.4.	Las Estrategias de Desarrollo Territorial .....	275
II.1.5.	Zonificación .....	284
II.1.6.	El Desarrollo del POTA .....	285
II.1.7.	Sentencias sobre el POTA .....	287
<b>II.2.</b>	<b>Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional .....</b>	<b>291</b>
II.2.1.	Ámbitos ordenados por planes de ordenación del territorio de ámbito subregional . . .	294
II.2.2.	Determinaciones de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional (POTAS) .....	316
II.2.3.	Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional y el planeamiento urbanístico municipal .....	325
II.2.4.	Jurisprudencia sobre los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional	331

<b>II.3. El plan de protección del corredor litoral</b> .....	<b>335</b>
II.3.1. La Génesis del Plan .....	335
II.3.2. La elaboración del PPCLA .....	338
II.3.3. Documentación del PPCLA .....	338
II.3.4. Determinaciones del PPCLA .....	341
<b>II.4. Conclusiones</b> .....	<b>351</b>
<b>CAPÍTULO III. EL URBANISMO EN ANDALUCÍA</b> .....	<b>359</b>
<b>SUBCAPÍTULO I. Los instrumentos de planeamiento urbanístico en la legislación urbanística andaluza. El sistema de planeamiento urbanístico. Planes Urbanísticos. Tipos. Finalidad y contenidos</b> .....	<b>361</b>
Teresa Roman Pereira	
<b>I.1. La planificación urbanística en Andalucía</b> .....	<b>361</b>
I.1. Introducción .....	361
I.2. Instrumentos de la planificación urbanística andaluza .....	362
I.2.1. El Planeamiento General .....	363
1.2.1.1. El Plan General de Ordenación Urbanística. Definición y determinaciones .....	363
1.2.1.2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal .....	373
1.2.1.3. Los Planes de Sectorización .....	374
I.2.2. El Planeamiento de Desarrollo. Introducción .....	374
1.2.2.1. Planes Parciales de Ordenación .....	376
1.2.2.2. Planes Especiales .....	378
1.2.2.3. Estudios de Detalle .....	380
I.2.3. Los Catálogos .....	381
I.2.4. Otras figuras de planeamiento .....	382
1.2.4.1. Normativas Directoras (NDOU) .....	382
1.2.4.2. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización .....	385
I.2.5. Las Adaptaciones Parciales del Planeamiento a la LOUA .....	386
I.2.6. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento .....	393
I.3. Elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Procedimiento y requisitos para su innovación .....	396
I.3.1. Introducción .....	396

1.3.2	Competencias para la formulación, elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico .....	397
1.3.2.1	Corresponde a los municipios .....	397
1.3.2.2	Corresponde a la Administración Autónoma .....	398
1.3.2.3	Corresponde a los particulares y a cualquier otra Administración (distinta de la competente para su tramitación), o entidad adscrita o dependiente de la misma ...	399
1.3.3	Fases de la tramitación del planeamiento .....	399
1.3.3.1	Avance .....	399
1.3.3.2	Formulación del instrumento de planeamiento .....	400
1.3.3.3	Aprobación Inicial .....	400
1.3.3.4	Información Pública, participación ciudadana y eficacia en la gestión pública urbanística .....	401
1.3.3.5	Solicitud de informes, dictámenes u otros pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos .....	402
1.3.3.6	Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística .....	404
1.3.3.7	Aprobación provisional .....	406
1.3.3.8	Aprobación definitiva .....	406
1.3.3.9	Publicación y registro de los instrumentos de planeamiento urbanístico .....	408
1.3.4	Innovación de los instrumentos de planeamiento .....	410

**SUBCAPÍTULO II. Las dotaciones, equipamientos, infraestructuras y servicios en la ordenación urbanística y territorial. Los estándares urbanísticos. Régimen jurídico. La cláusula “stand-still”. La obtención del suelo para dotaciones .....** **413**

Rafael van-Baumberghen Hernández

<b>II.1.</b>	<b>Introducción .....</b>	<b>415</b>
<b>II.2.</b>	<b>Las dotaciones y los equipamientos .....</b>	<b>419</b>
II.2.1	Las dotaciones y los equipamientos en la LOUA .....	419
II.2.2	Las dotaciones y equipamientos en la legislación estatal .....	422
<b>II.3.</b>	<b>Las redes o sistemas de dotaciones y equipamientos. Niveles o rangos de dotaciones y equipamientos: Sistemas generales (supramunicipales y municipales) y sistemas locales .....</b>	<b>424</b>
II.3.1	En la legislación urbanística .....	424
II.3.2	Los sistemas y dotaciones supramunicipales o territoriales en la legislación y planeamiento territorial .....	427
<b>II.4.</b>	<b>Dotaciones y equipamientos: ¿conceptos diferentes? .....</b>	<b>430</b>

<b>II.5. Los estándares legales</b> .....	<b>433</b>
II.5.1 Generalidades .....	433
II.5.2 Régimen de exenciones en el cumplimiento de los estándares legales urbanísticos para algunos ámbitos .....	439
II.5.3 Las dotaciones y equipamientos supramunicipales (en la legislación y planeamiento urbanístico y territorial) .....	442
<b>II.6. La LOUA y su desarrollo reglamentario en materia de dotaciones y equipamientos</b> ...	<b>442</b>
<b>II.7. Consideraciones sobre las condiciones a cumplir por las dotaciones y equipamientos</b> ..	<b>444</b>
II.7.1 Sobre los suelos susceptibles de consideración a efectos de los estándares legales. Condiciones .....	444
II.7.2 La ordenación de las dotaciones y equipamientos (su distribución espacial y su diseño) .....	445
II.7.3 Sobre los usos en los parques y jardines públicos .....	448
II.7.4 Dotaciones en casos particulares .....	449
<b>II.8. Sobre el régimen jurídico</b> .....	<b>449</b>
<b>II.9. Las alteraciones del planeamiento que afectan a dotaciones. La cláusula “stand-still”</b> ..	<b>453</b>
<b>II.10. La obtención de las dotaciones</b> .....	<b>458</b>
<b>II.11. Las infraestructuras y servicios</b> .....	<b>464</b>
<b>II.12. Conclusiones</b> .....	<b>469</b>

**CAPÍTULO IV. EL SUELO EN ANDALUCÍA** .....

**473**

**SUBCAPÍTULO I. Concepto de suelo. Evolución legislativa. Contenido urbanístico del derecho de propiedad. Carácter estatutario. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Clasificación del suelo. Clases de suelo en municipios sin planeamiento. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Desclasificación del suelo** .....

**475**

Maria del Carmen Marzo Solís

<b>I. Concepto de suelo</b> .....	<b>475</b>
<b>II. Evolución legislativa</b> .....	<b>476</b>
II.1 Antecedentes .....	476
II.2 La Ley del Suelo de 1956 .....	476
II.3 La Ley del Suelo de 1975 .....	477



II.4	Constitución española .....	477
II.5	La Ley 8/1990, de 25 de julio, Sobre Reforma del Régimen del suelo y Valoraciones .....	477
II.6	Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 .....	478
II.7	Sentencia del Tribunal constitucional 61/1997 de 20 de Marzo .....	478
II.8	La Ley 6/1998, de 13 de abril, Sobre Reforma del Régimen del suelo y Valoraciones ..	478
II.9	Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo .....	479
II.10	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo .....	479
<b>III.</b>	<b>Contenido urbanístico del derecho de propiedad. Carácter estatutario .....</b>	<b>479</b>
<b>IV</b>	<b>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana .....</b>	<b>481</b>
<b>V.</b>	<b>Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía. Clasificación del suelo .....</b>	<b>484</b>
V.1	Suelo Urbano .....	485
V.2	Suelo Urbanizable .....	488
V.3	Suelo no Urbanizable .....	489
<b>VI.</b>	<b>Clases de suelo en municipios sin planeamiento .....</b>	<b>489</b>
<b>VII.</b>	<b>Contenido urbanístico de la propiedad del suelo .....</b>	<b>490</b>
<b>VIII.</b>	<b>Desclasificación del suelo .....</b>	<b>493</b>
<b>SUBCAPÍTULO II. El suelo no urbanizable en Andalucía. Su régimen urbanístico. Las Actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable de Andalucía. El uso residencial en el suelo no urbanizable .....</b>		
		<b>495</b>
Manuel Alonso Lorenzo		
<b>II.1.</b>	<b>El suelo no urbanizable en Andalucía .....</b>	<b>497</b>
<b>II.2.</b>	<b>El régimen urbanístico del suelo no urbanizable .....</b>	<b>504</b>
<b>II.3.</b>	<b>Las actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable de Andalucía .....</b>	<b>512</b>
<b>II.4.</b>	<b>El uso residencial .....</b>	<b>517</b>
	<b>Conclusiones .....</b>	<b>523</b>

**SUBCAPÍTULO III. Las parcelaciones urbanísticas en Andalucía** ..... **525**

Francisco Javier Ruiz Bursón

<b>I. Concepto de parcelación urbanística</b> .....	<b>527</b>
I.1 Origen de la institución .....	527
I.2 Evolución legislativa .....	529
I.3 Aportaciones jurisprudenciales .....	532
I.4 Actos reveladores de la parcelación urbanística .....	534
I.5 Propuesta de concepto de parcelación urbanística .....	537
<b>2. Competencias legislativas del estado y de las comunidades autónomas</b> .....	<b>537</b>
<b>3. Régimen jurídico</b> .....	<b>539</b>
3.1 Parcelaciones lícitas .....	539
3.1.1 Sujeción a la legalidad urbanística .....	539
3.1.2 Autorizaciones administrativas .....	540
3.2 Parcelaciones ilícitas .....	540
3.2.1 Invalidez .....	540
3.2.2 Restablecimiento del orden jurídico perturbado .....	542
3.2.3 Infracciones y sanciones .....	545
<b>4. Control notarial y registral de las parcelaciones urbanísticas</b> .....	<b>547</b>
4.1 Control notarial .....	547
4.2 Control registral .....	549
<b>5. Conclusiones</b> .....	<b>551</b>
<b>6. Bibliografía</b> .....	<b>552</b>

**CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA VIVIENDA** ..... **555**

**SUBCAPÍTULO I. Marco constitucional y estatutario. Distribución constitucional de las competencias en materia de vivienda. La actividad de planificación en materia de vivienda. El régimen jurídico de vivienda protegida en Andalucía. La potestad de inspección y sanción en el ámbito de la vivienda** .....

María Pérez Porras

<b>I. Marco constitucional y estatutario</b> .....	<b>557</b>
<b>II. Distribución constitucional de las competencias en materia de vivienda</b> .....	<b>563</b>
a) La competencia exclusiva del Estado para «la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales» (art. 149.1.1º CE) .....	566
b) Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica del subsector de la vivienda .....	566

c) La propiedad urbana en su doble dimensión jurídico-pública y jurídico-privada .....	569
d) La competencia estatal sobre la legislación civil .....	571
e) La competencia estatal para legislar sobre expropiación forzosa .....	572
<b>III. La actividad de planificación en materia de vivienda .....</b>	<b>574</b>
a) Naturaleza normativa .....	576
b) Consideración de plan estratégico de subvenciones a los efectos previstos en la Ley General de Subvenciones .....	579
c) Carácter de Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio .....	581
d) Declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación forzosa .....	582
<b>IV. El régimen jurídico de vivienda protegida en Andalucía .....</b>	<b>583</b>
a) El concepto de vivienda protegida .....	585
b) Calificación de las viviendas protegidas, duración del régimen legal de protección y descalificación .....	586
c) Adjudicación a través de los Registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida .....	589
d) Destino a residencia habitual y permanente durante el tiempo en el que dure el régimen legal de protección .....	594
e) Limitación de la facultad de disposición de la vivienda durante un periodo determinado .....	596
f) Régimen de comunicaciones y autorización previa a la transmisión .....	597
g) Limitación del precio máximo de venta y renta de las viviendas durante el periodo de duración del régimen legal de viviendas protegidas .....	599
h) Contenido y visado de los contratos sobre viviendas protegidas .....	601
i) Régimen de las cantidades entregada anticipadamente por cuenta del precio de adquisición .....	602
j) Establecimiento de derechos de tanteo y retracto .....	604
k) Establecimiento de derechos de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas .....	608
l) Expropiación por incumplimiento de la función social .....	611
ll) Vinculación del suelo a la construcción de viviendas protegidas .....	612
m) Obligaciones de colaboración por parte de los Notarios y Registradores .....	615
<b>V. La potestad de inspección y sanción en el ámbito de la vivienda .....</b>	<b>616</b>

<b>CAPÍTULO VI. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO</b>	<b>627</b>
<b>SUBCAPÍTULO I. El Patrimonio Público del suelo en Andalucía</b>	<b>629</b>
Juan Millán Santana y Samuel Gómez Vidal	
<b>I. Patrimonio público del suelo en Andalucía</b>	<b>629</b>
I.1 Regulación	630
I.2 Naturaleza jurídica y características	633
I.3 Finalidades	635
I.4 Bienes que integran el patrimonio público del suelo	636
I.5 Las reservas de terrenos	640
I.6 Destino	641
I.7 Disposición de los bienes del patrimonio municipal del suelo	645
I.8 Contabilización	647
I.9 Fiscalización	649
I.9.1 Objetivos y procedimientos	649
I.9.2 El control realizado por los órganos de control externo	652
I.10 Conclusiones	654
I. 1 1 Bibliografía	655
<b>SUBCAPÍTULO II. Derechos de superficie y derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas. Régimen Jurídico de sus transmisiones</b>	<b>657</b>
José Caro Núñez y María Dolores Aguilera	
<b>II.1. Derecho de superficie</b>	<b>659</b>
II.1.1. Introducción	659
II.1.2. Concepto	661
II.1.3. Naturaleza y clases	661
II.1.4. Competencia para la regulación del derecho de superficie	663
II.1.5. Normativa de aplicación	664
II.1.6. Elementos del derecho de superficie (personales, reales y formales)	665
a) Elementos personales	
b) Elementos reales	
c) Elementos formales	

II.1.7.	Contenido del derecho de superficie .....	671
II.1.8.	Plazo .....	674
II.1.9.	Extinción .....	675
II.1.10.	Derecho de superficie y principio de especialidad registral .....	676
II.1.11.	Adopción de cautelas en orden a la evitación de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable mediante la constitución de derechos de superficie sobre una o varias fincas rústicas .....	678
II.1.12.	Conclusión .....	680
<b>II.2.</b>	<b>Derechos de tanteo y retracto urbanístico. Delimitación de áreas. Régimen jurídico de sus transmisiones .....</b>	<b>680</b>
II.2.1.	Introducción .....	680
II.2.2.	Concepto .....	681
II.2.3.	Naturaleza y clases .....	682
II.2.4.	Clases .....	683
II.2.5.	Competencia para la regulación de los derechos de tanteo y retracto urbanístico .....	685
II.2.6.	Normativa de aplicación .....	686
II.2.7.	Elementos .....	686
a)	Sujeto activo	
b)	Sujeto pasivo	
c)	Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto	
II.2.8.	Delimitación de áreas .....	688
II.2.9.	Régimen jurídico de sus transmisiones .....	691
II.2.9.1.	Contenido .....	691
–	Contenido del derecho de tanteo	
–	Contenido del derecho de retracto. Particularidades	
II.2.9.2.	El Registro de la Propiedad en los derechos de tanteo y retracto .....	697
II.2.10.	Conclusión .....	700