

**LAS CUEVAS DE GUADIX. HÁBITAT TROGLODITA  
UNA REALIDAD URBANA CARENTE DE NORMATIVA**



# LAS CUEVAS DE GUADIX. HÁBITAT TROGLODITA UNA REALIDAD URBANA CARENTE DE NORMATIVA

MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ ALCALÁ

Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Guadix  
Asesora Jurídica del área de Urbanismo y Secretaría General  
Máster en Dirección Pública Local. Especialidad Urbanismo Local (CEMCI)



GRANADA, 2023

© Autor  
© CEMCI Publicaciones  
Plaza Mariana Pineda, 8. 18009-Granada  
[www.cemci.org](http://www.cemci.org)  
[publicaciones@cemci.org](mailto:publicaciones@cemci.org)

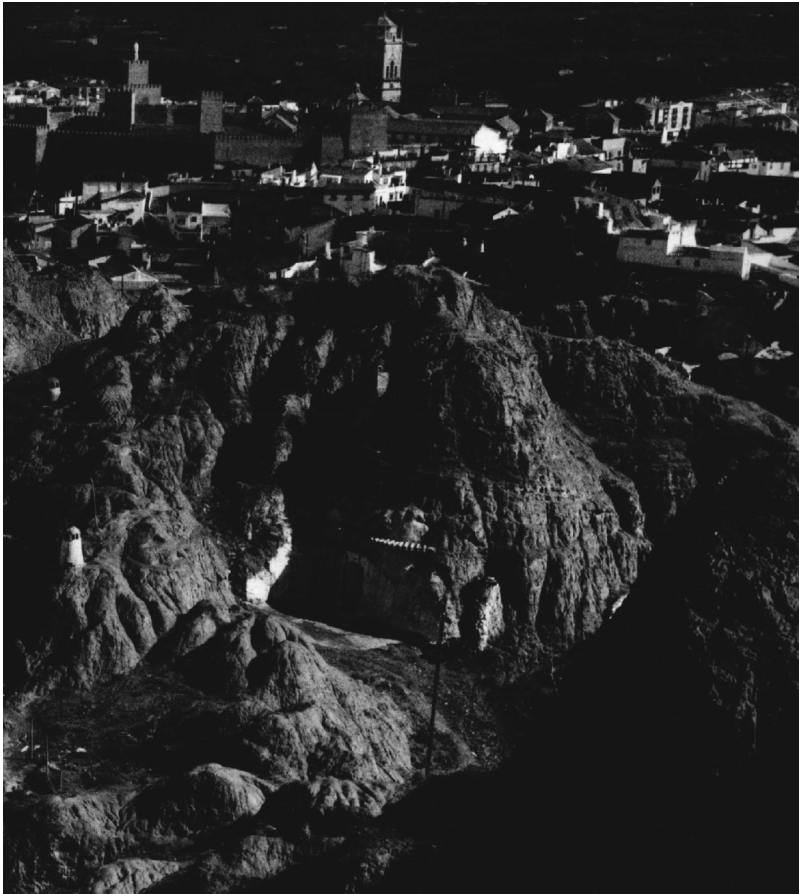
ISBN: 978-84-16219-60-5  
Depósito legal: DL GR 1697-2023

Impreso: Imprenta Diputación de Granada  
Impreso en España - Printed in Spain

El editor no se hace responsable de las opiniones expresadas por sus colaboradores.

A mi padre, que me cuida desde el cielo.  
A mi madre, que me impulsa con su fuerza.  
A Mencía, por hacerme libre.  
A José, por quererme tanto.





Bonacini, G. (1995) Cuevas, Hombres, Campos, Ciudades. Guadix 1994. Guadix 1995.

*"Pero existe un sistema de vivienda más original.<sup>1</sup>En muchos lugares, las colinas están formadas por un terreno muy blando, pero muy resistente a las acciones atmosféricas,.. cuando han excavado de esta forma un metro continúan ensanchando bruscamente hasta obtener las dimensiones de una habitación y una vez provista la entrada de una puerta de madera, la casa está hecha; al fondo y al lado de la primera habitación, se pueden construir otras. Para la ventilación y para el humo se practica en la cima de la colina un agujero que sirve de chimenea y que comunica con una de las habitaciones."*

---

<sup>1</sup> Siret, M Louis. *Les Provinces Espagnoles de Murcie et d'almérie*. 1887



# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>15</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>17</b>
I. 1. Justificación.....	17
I. 2. Objeto de estudio. ....	19
<b>II. PARTE GENERAL: ORIGEN Y DESARROLLO .....</b>	<b>21</b>
II. 1. La geología .....	21
II. 1. 1. Características geológicas de la comarca de Guadix .....	21
II. 1. 2. El modelado erosivo de la cuenca de Guadix – Baza (desde 50.000 años atrás a la actualidad) .....	23
II. 1. 3. Geomorfología. Génesis del paisaje troglodita de Guadix. Los Bad-lands.....	24
II. 2. La historia: origen y desarrollo .....	26
II. 2. 1. Teoría Clásica .....	26
II. 2. 2. Teoría Moderna.....	27
II. 2. 3. Las Cuevas en los Siglo XX y XXI.....	28
II. 2. 4 .La casa cueva como vivienda bioclimática .....	31

<b>III. DEFINICIÓN DE CUEVAS. EVOLUCIÓN, DEL PASO DE INFRAVIVIENDA A VIVIENDA VACACIONAL. EVOLUCIÓN DEL USO DE LAS CUEVAS .....</b>	<b>35</b>
III. 1. Inexistencia de concepto único. ....	35
III. 1. 1. Problemática jurídica existente en Guadix respecto de cuevas de alojamiento rural .....	40
III. 1. 2. Viviendas Cuevas Irregulares .....	42
III. 2. La cueva en la política de viviendas de andalucía .....	47
III. 2. 1. A nivel autonómico.....	47
III. 2. 2. A nivel provincial.....	50
III. 2. 3. A nivel local. Plan municipal de vivienda y suelo.....	56
<b>IV. DECLARACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO DE GUADIX Y SUS IMPLICACIONES EN LAS CASAS-CUEVA.....</b>	<b>59</b>
IV. 1. Consecuencias urbanísticas de la declaración de bien de interés cultural. ....	61
IV. 2. La Situación jurídica en Guadix .....	64
<b>V. SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL REGULADORA DE LAS CASAS CUEVA.....</b>	<b>73</b>
V. 1. A nivel comarcal.....	73
V. 2. Situación Normativa en Guadix.....	80
V. 2. 1. Introducción. ....	80
V. 2. 2. Regulación normativa de las cuevas en el PGOU de 1989 .....	82
V. 2. 3. Regulación normativa de las cuevas en el Plan General de Ordenación Urbana de Guadix aprobado definitivamente el 27 de junio de 2002.....	85
V. 2. 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Guadix para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con contenido de protección del sector casco antiguo del conjunto histórico de Guadix.....	90

V. 3. Regulación del hábitat troglodita autonómico: Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. ....	97
V. 4. El Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. ....	100
<b>VI. TITULARIDAD JURÍDICA DE LA VIVIENDA-CUEVA.....</b>	<b>111</b>
VI. 1. Problemática.....	111
VI. 2. Situación Jurídica de las Cuevas históricas.....	121
VI. 3. ¿De quién es el suelo que se proyecta verticalmente sobre la cueva?.....	123
VI. 4. La Propiedad especial como solución lege feranda. ....	125
VI. 5. Situaciones en que pueden encontrarse las cuevas. ....	127
VI. 6. Invasión de dominio público.....	128
<b>VII. EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS CUEVAS .....</b>	<b>135</b>
VII. 1. La cueva como finca independiente.....	135
VII. 1. 1. Los que consideran que la cueva no es una finca independiente esgrimen los siguientes argumentos en defensa de su teoría:.....	135
VII. 1. 2. Los que consideran que la cueva es una finca independiente argumentan lo siguiente:.....	136
VII. 2. La inmatriculación de la Cueva .....	138
<b>VIII. ACCESO AL CATASTRO.....</b>	<b>145</b>
<b>IX. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL EN CUEVAS. ....</b>	<b>147</b>
IX. 1. Introducción. Presupuestos normativos y jurisprudenciales para la exigencia de la responsabilidad patrimonial.....	147

IX. 2. Problemática.....	150
X. CONCLUSIONES.....	153
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	157
ANEXO I. Bad-Lands .....	163
ANEXO II. Trogloditismo Vivo. estrategias para su pervivencia. 2009 .....	168
ANEXO III. Imágenes de Ortofotografías del Instituto Geográfico Nacional .....	169
ANEXO IV. Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Ayuntamiento de Guadix .....	171
ANEXO V. B.O.E nº 229, de 23 de septiembre de 1976 .....	179
ANEXO VI. BOJA nº 200 de 7 de octubre de 2008 .....	180
ANEXO VII. Plano de delimitación de la barriada de las Cuevas de Guadix dentro del conjunto histórico de Guadix .....	181
ANEXO VIII. Plano de Ordenación General y Gestión del PGOU de Guadix, 2002 .....	182
ANEXO IX. Estudios complementarios al Plan General de Ordenación Urbana de Guadix. Evolución estadística .....	185
ANEXO X. Elementos constructivos. Tipologías .....	193
ANEXO XI. Ordenanza Freila .....	195
Agradecimientos.....	207

## PRESENTACIÓN

Continuamos con el desarrollo del Plan General de Acción del CEMCI para el año 2023 con el que se pretende dar cumplimiento a los objetivos previstos, consolidando y perfeccionando lo implantado hasta el momento e incluso asumiendo nuevos retos y acciones, siempre intentando posicionar el Centro como un centro de referencia y de alta calidad, en las materias que le son propias: formación, investigación, documentación y publicaciones.

Respeto al Programa de Documentación y Publicaciones, se continuará con la estrecha vinculación con el Programa de Formación para la selección de los temas a publicar, teniendo en cuenta incluir temáticas de máxima actualidad, normativa que afecte de forma directa al ámbito local, con una visión no solo teórica sino también práctica, así como temas relacionados con la gestión pública local, como es el caso de la obra que nos ocupa, correspondiente a la Colección Manuales Prácticos, que surge con la intencionalidad de publicar trabajos cuyo contenido consista predominantemente en la descripción o desarrollo de aplicaciones prácticas de materias que sean de competencia local.

“Las cuevas de Guadix. Hábitat troglodita. Una realidad urbana carente de normativa”, es un trabajo elaborado por María José González Alcalá, Técnico de Administración General y Asesora Jurídica del área de Urbanismo y Secretaría General del Ayuntamiento de Guadix, Máster en Dirección Pública Local. Especialidad Urbanismo Local.

Como indica la autora en su introducción, la arquitectura subterránea es un fenómeno que surge de la conjunción de diversos factores y que puede darse en cualquier parte del mundo, aunque aparece con más frecuencia a lo largo del Mediterráneo, siendo las cuevas que aparecen al norte de la provincia de Granada de las más destacadas debido a su formación y características.

A lo largo de esta obra, la autora hace una magnífica exposición, en la que nos guía desde el origen, desarrollo y evolución de este tipo de formaciones, pasando por los distintos usos que han tenido a lo largo del tiempo y su regulación, hasta desembocar en la situación actual regulada a través Ley 7/21, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su posterior Reglamento, que marcan el camino que aún queda por recorrer.

Consideramos que éste es un trabajo de gran interés y utilidad para las administraciones locales y, en particular, para los profesionales que desempeñan sus funciones en áreas relacionadas con esta temática. Confiamos en que tenga buena acogida entre nuestros lectores y deseamos agradecer a la autora el trabajo realizado, y a todos los usuarios del CEMCI, el interés demostrado en las actividades y publicaciones que este Centro lleva a cabo.

CEMCI

# I. INTRODUCCIÓN

## I. 1. Justificación

Soy accitana. Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Guadix desde hace cinco años. Adscrita al área de Urbanismo y Secretaría General, ocupando el puesto de asesora jurídica. Con anterioridad a ello asumí la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento de Cuevas del Campo y más alejado en el tiempo fui durante quince años, Secretaria judicial (ahora letrada de la Administración de Justicia) por diferentes juzgados de Cataluña.

Mi primer contacto con el Urbanismo propiamente dicho, comienza pues, en Cuevas del Campo, un pueblo urbanísticamente complejo por el ingente número de cuevas diseminadas por su territorio, carentes de regulación normativa (la única normativa urbanística local son unas Normas Subsidiarias), aunque estaba en proyecto la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana. Aquí es donde empecé a tener consciencia de la problemática que genera este tipo de edificaciones carentes de normativa reguladora, lo que se traduce en una especie de "Ley de la Selva" en donde predominaban los hechos consumados difíciles de reponer y no digamos demoler. La restitución urbanística perturbada se hace harto complicada atendiendo a que la construcción consiste en horadar el cerro sustrayendo la arcilla de su interior dejando el nuevo espacio interior creado destinado a su uso correspondiente, siendo por tanto muy difícil la restitución, que no consiste en demoler sino en rellenar el espacio creado. A ello se suman las continuas reclamaciones patrimoniales que se reciben por factores tales como hundimientos, filtraciones de agua, la existencia de vías públicas sobre cuevas y demás circunstancias que intentaré desgranar en este libro.

Desde julio del 2018 que empiezo a trabajar en Guadix, tomo contacto con la elaboración del documento, que se viene desarrollando desde hace años, para la elaboración del Plan del Conjunto Histórico, en concreto la Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix<sup>2</sup>. Empieza a surgir en mí la inquietud y el gusto por el hábitat troglodita, por las cuevas, tan extensas y extendidas por la ciudad, y por la necesidad de dotarlas, no sólo como jurista, sino también como propietaria de una de ellas, de regulación normativa que pudiera siquiera paliar el mar de problemas técnicos pero sobre todo jurídicos en que están inmersas.

Me gusta decir que Guadix son dos ciudades en una; por un lado nos encontramos con la ciudad convencional ubicada en la parte baja de la urbe, caracterizada por su imponente casco antiguo y sus construcciones tradicionales y de otro, con la ciudad cuevera asentada en la parte más alta de la ciudad, dibujada por el mar de cuevas diseminadas a lo largo de los cerros que las cobijan, ambas unidas sin solución de continuidad y ambas formando Conjunto Histórico

El título del Trabajo de Fin de Máster que defendí en noviembre de 2021 es el que aparece en la primera página de este libro, el que lo encabeza; *Las cuevas de Guadix. Hábitat troglodita. Una realidad urbana carente de normativa*. Tras finalizar la defensa de mi trabajo, uno de los miembros del Tribunal manifestó su disconformidad con el título que había elegido, por entender que las cuevas sí que tenían regulación jurídica, aunque pobre, y era la contenida en los Planes Generales de Ordenación urbana de 1989 y 2002 vigentes en Guadix para este ámbito. Aún no había sido publicada la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA)<sup>3</sup>. Tampoco se había publicado su Reglamento,<sup>4</sup> menos aún la modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix (que contiene regulación normativa sobre las cuevas incluidas en su ámbito), en espera de su publicación total y definitiva a fecha de cierre del presente libro.

---

2 No incluye dentro de su ámbito, la mayoría de las cuevas existentes en Guadix, que siguen estando parcialmente huérfanas de normativa local, pero sí algunas.

3 La LISTA fue publicada en el BOJA el 3 de diciembre de 2021 en el BOE el 20 de diciembre de 2021. Entró en vigor el 23 de diciembre de 2021. Modificada posteriormente por el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre.

4 El Reglamento de la LISTA fue publicado en el BOJA el 2 de diciembre de 2022 y entró en vigor a los 20 días de su publicación en este periódico oficial.



No estoy de acuerdo con la corrección efectuada por aquella vocal del Tribunal examinador. Antes de la entrada en vigor de la nueva normativa urbanística de Andalucía, no teníamos apenas nada, a día de hoy tenemos sólo un título del Reglamento de la LISTA dedicado al Hábitat troglodita, que si bien ha constituido un hito para nuestro ámbito, resulta del todo insuficiente. Guadix carece de Plan de Protección del ámbito de las Cuevas, que contenga la ordenación pormenorizada de las mismas, ni siquiera tiene ordenanzas municipales que regulen aspectos tales como la salubridad, el ornato o la conservación de éstas. Después de estos dos años transcurridos desde la defensa del TFM y después de la normativa andaluza aprobada últimamente, podemos decir que las cuevas de Guadix cuentan, con regulación jurídica, aunque permítanme que la califique de inconclusa, inadaptada e insuficiente.

Quizás el título más correcto para este libro debería ser éste:

La Regulación Jurídico-Local de las Cuevas de Guadix. Una Normativa Inconclusa, Inadaptada e Insuficiente.

## I. 2. Objeto de estudio

El troglodismo o arquitectura subterránea, es un fenómeno presente en todos los lugares del mundo, surgido de la conjunción de factores climáticos y geológicos en conjunción con factores históricos, económicos y socioculturales que contribuyen al surgimiento de un hábitat muy concreto y diferenciado. Sin embargo es en las tierras bañadas por el Mediterráneo, donde el trogloditismo aparece como un fenómeno sobresaliente en constante evolución y diversificación y en perfecto diálogo con la arquitectura construida.

Lo primero que hay que resaltar es que de todas las cuevas existentes en Andalucía, sobre todo en la zona de la cordillera Penibética, son las del norte de la provincia de Granada incluidas en las comarcas de Guadix, Baza y Huéscar, las que nos ofrecen unas características más sobresalientes ¿Por qué? Fundamentalmente porque en estas Comarcas, las condiciones geológicas para ello son óptimas de una parte y porque de otra, se dieron ciertos condicionamientos humanos y sociales que al coincidir con las posibilidades geológicas hicieron posible su nacimiento y desarrollo.

No es desconocido el hecho de que en cualquier situación o territorio el hombre trata de aprovechar las posibilidades naturales que le ofrece el entorno geográfico bien para vivir o bien para sobrevivir, de ahí que las Cuevas sean el aprovechamiento simple de una topografía favorable.