

# Process of the legalization of cave-house as house

## Proceso para la legalización de una casa cueva como vivienda

LUIS JIMÉNEZ LÓPEZ

Graduado en Ingeniería de Edificación y Arquitecto Técnico. Instituto Nacional de las Cualificaciones. Ministerio de Educación y Formación Profesional. C/ Paseo del Prado 28, 1º planta. [luis.jimenez@educacion.gob.es](mailto:luis.jimenez@educacion.gob.es)

- ◊ The caves and natural shelters have been widely used by humans since the Upper Paleolithic.
- ◊ The cave houses present certain difficulties in their urban and technical regulation.
- ◊ The last statistic real data on cave houses was made by the National Institute of Statistics in 1981. They constitute thousands of homes that do not appear as such in town halls, or even in the cadaster.

**25.000 caves and house-caves exist between the provinces of Almería and Granada, most of them need to restore as per estimates of the Councils, taking part of the vernacular architecture of the region. These constructions, which some of them are millennial, are being referent to new projects and architectural models, as consequence of the climate change and the different energetic crisis of these last years. To the cave houses, as to any other building, they are required for their functional adequacy or rehabilitation that meet the basic requirements established by the "LOE", Ley de Ordenación de la Edificación, to be considered a home. The realization of a study of the fulfillment of all the requirements for a cave house, would be an arduous task, given the diversity and complexity of these constructions, so this study only tries to analyze the process necessary for its legalization from the point of urbanistic as housing. The study has been focused in the province of Almeria, especially in the locality of Cuevas de Almanzora, that does not count with any specific regulation on caves and house-caves and per the estimates of the Council, it counts with approximately 800 units, very few rehabilitated and many pending rehabilitation and legalization as housing.**

*House cave; Vernacular architecture; Climate change; Requirement of habitability; Millennial constructions.*

- ◊ Las cuevas y abrigos naturales, han sido muy utilizadas desde el Paleolítico Superior.
- ◊ Las casas cueva presentan dificultades en su regulación urbanística y técnica.
- ◊ La última estadística sobre casas cueva la realizó el Instituto Nacional de Estadística en 1981. Constituyen miles de viviendas que no constan como tales en los ayuntamientos, ni en el catastro.

**Entre las provincias de Almería y Granada existen unas 25.000 cuevas y casas - cueva, muchas de ellas por rehabilitar según estimaciones de los ayuntamientos, formando parte de la arquitectura vernácula de la comarca. Estas construcciones, algunas de ellas milenarias, están siendo referentes para nuevos proyectos y modelos arquitectónicos, como consecuencia del cambio climático y de las distintas crisis energéticas de estos últimos años. A las casas - cuevas, como a cualquier otra edificación, se les exige para su adecuación funcional o rehabilitación que cumplan los requisitos básicos establecidos por la LOE, Ley de Ordenación de la Edificación, para poder ser considerada vivienda. La realización de un estudio del cumplimiento de todos los requisitos para una casa - cueva, sería una tarea ardua, dada la diversidad y complejidad de estas construcciones, por lo que este estudio solo trata de analizar el proceso necesario para su legalización desde el punto de vista urbanístico como vivienda. El estudio se ha centrado en la provincia de Almería, concretamente en la localidad de Cuevas del Almanzora, que no cuenta con ninguna regulación específica sobre cuevas ni casas-cueva, y que, según estimaciones del ayuntamiento cuenta con aproximadamente 800 unidades, muy pocas rehabilitadas y muchas pendientes de rehabilitación y de legalización como vivienda.**

*Casa cueva; Arquitectura vernácula; Cambio climático; Requerimientos de habitabilidad; Construcciones milenarias.*

### 1. INTRODUCCION. DATOS DE PARTIDA

La mención en este documento a cuevas o hábitat excavado se refiere a la forma de organización de asentamientos humanos en zonas naturales o excavadas en la tierra, a modo de cavernas. Esta forma de organización en grupos humanos prehistóricos es muy típica de determinadas zonas geográficas en España, especialmente en Andalucía, si bien es cierto que su denominación común es de cuevas artificiales, bien excavadas o subterráneas. Las cuevas y abrigos

naturales, han sido muy utilizadas por los humanos desde el Paleolítico Superior (figura 1).

*"Pero existe un sistema de vivienda más original [1]. 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 esta 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".*



Figura 1: Vistas del paraje los silos de Cuevas del Almanzora. Fotografía realizada por el autor.

Vitruvio [2] lo definía así en su libro: *“en los primeros tiempos, los humanos pasaban la vida como las fieras salvajes, nacían en bosques, cuevas y selvas y se alimentaban de frutos silvestres”*.

Es curioso cómo, en algunas áreas, no solo de España, sino en distintas regiones del mediterráneo (figura 2), las cuevas se organizan en barrios y se excavan sin necesidad de proyecto, ni la intervención de arquitecto u otro técnico. Las formas y dimensiones de las cuevas dependen del tipo de roca donde se ha excavado, y sobre todo de las necesidades familiares de la persona que la lleva a cabo. Por otro lado, al mantener una temperatura uniforme a lo largo de todo el año, suelen considerarse, en muchos casos, construcciones sostenibles.



Figura 2: Hábitat excavado en Santorini (Grecia). Fotografía realizada por el autor.

En la localidad de Cuevas del Almanzora, donde se ha centrado este estudio de legalización de una casa cueva, existe un amplio espectro representativo de las distintas tipologías de cuevas y de casas-cueva, encontrándose algunas de ellas rehabilitadas (figura 3) y otras muchas pendientes de rehabilitación.

En Cuevas del Almanzora, al igual que en muchos ayuntamientos de España, las casas-cueva presentan ciertas dificultades en su regulación urbanística y técnica, debido, entre otros, a la dificultad de demostrar que las exigencias de

habitabilidad, seguridad y salubridad, son similares a las requeridas para una vivienda habitual. En definitiva, al cumplimiento de los requisitos básicos establecidos hoy día por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) [3].

Además de esta zona, existen numerosos ejemplos de arquitectura excavada en el territorio español, especialmente en otras regiones de Andalucía y en comunidades como las de Aragón, Castilla la Mancha, Castilla y León, Madrid, Navarra y Valencia. Encontrándose también edificaciones excavadas en la Comunidad Canaria. Estos hábitat excavados se corresponden con la España sedimentaria: arcillosa y calcárea (figura 5). Fuera de España existen también en Túnez, Turquía, Francia, Australia y en la meseta de Loes en China, donde se están llevando a cabo soluciones constructivas adaptadas al terreno desde el punto de vista bioclimático, aprovechando entre otros, la propia inercia térmica.



Figura 3: Detalle de cueva en Cuevas del Almanzora. Fotografía realizada por el autor.



Figura 4: Trabajos de desescombro tras el accidente en casa cueva en Cuevas del Almanzora. Fotografía realizada por el autor.

1.1. SITUACIÓN ACTUAL

La situación actual de las casas-cueva necesita una urgente regulación desde el punto de vista urbanístico y técnico. Un ejemplo claro de esta situación, aún sin resolver, fue el accidente ocurrido el 14 de octubre de 2011 en la barriada de El Realengo en Cuevas del Almanzora (figura 4), donde murieron tres personas y varias casas cueva quedaron sepultadas. Este hecho puso de manifiesto la situación en las que se encuentra esta tipología constructiva: la ausencia de una regulación, tanto técnica como urbanística, necesaria para la adecuación funcional y por supuesto la legalización como viviendas, muchas de ellas habitadas en la actualidad.

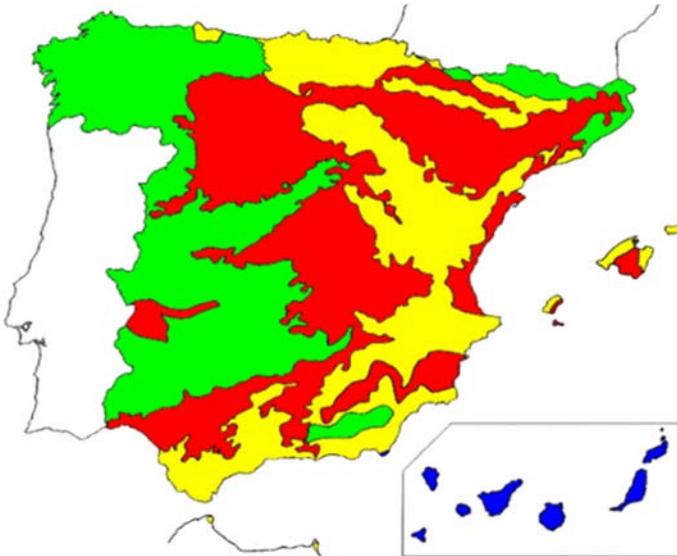


Figura 5: Zonas de España sedimentaria: arcillosa (roja) y calcárea (amarilla).

El accidente en la barriada del Realengo se debió a dos hechos fundamentales: por un lado, la falta de una regulación urbanística, ya que las viviendas estaban consideradas fuera de ordenación e incluso con dificultades para demostrar titularidad del terrero en el momento de su construcción, de forma escalonada y a distintas alturas. Por otro lado, la falta de control técnico, que permitía que los usuarios de las viviendas realizarán adecuaciones funcionales (incluso autoconstrucción) con cierta libertad, y que, aprovechándose de la falta de regulación, excavasen de forma descontrolada transformando las edificaciones en inseguras, sin garantizar, además, los requisitos de habitabilidad exigidos para que puedan considerarse como vivienda, en muchos de los casos.

Las provincias de Almería y Granada, según las estimaciones con las que trabajan que trabajan las diputaciones, aglutinan unas 25.000 cuevas y casas-cueva, situadas en localidades como Terque, Gádor, Pulpí y Cuevas del Almanzora en Almería y en Guadix, Valle del Zabalí, Caniles en Granada o las propias capitales andaluzas (la Chanca en Almería y Sacromonte de Granada). Constituyen miles de viviendas que no constan como tales en los ayuntamientos, ni siquiera en catastro, salvo algunas consideraciones hechas en Guadix (figuras 6 y 7) o en Terque en Almería.

La última estadística con datos reales la realizó el Instituto Nacional de Estadística en 1981, aun cuando en Andalucía en 1989 no existían datos correctos de las viviendas consideradas como cuevas o casas cueva. Incluso en la actualidad, cualquier consulta realizada a la página virtual de catastro, salvo algunas localidades como Guadix (ver figuras 6 y 7), carece de reseñas de viviendas consideradas como casas cueva o cuevas-vivienda. Tampoco existe un estudio que diferencie entre aquellas que son residencia habitual, segunda residencia, o se trate de viviendas turísticas. De hecho, hoy día, algunos propietarios se están aprovechando de la regulación urbanística relacionadas con turismo, para convertirlas precisamente en apartamentos y hoteles de turismo rural, facilitando en muchos casos su conservación.

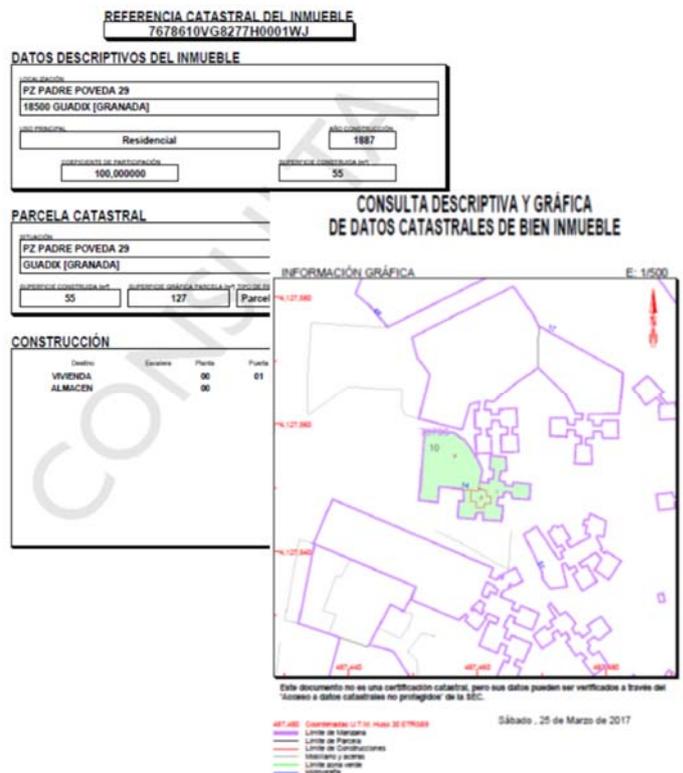


Figura 6: Detalle de datos catastrales de casa cueva reconocida como vivienda siendo una casa cueva.



Figura 7: Fachada de la casa cueva reconocida como vivienda en Guadix (ver hoja catastral).

## 1.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS Y TÉCNICOS

Es importante lo que especifica la Guía sobre las Cuevas de Granada [5], de la Diputación Provincial, en el proyecto Eurocuevas, sobre la situación y aspectos legales de las cuevas: *“...el principal problema que presentan las cuevas históricas, desde el punto de vista jurídico, lo constituye la falta de existencia de cualquier regulación normativa sobre la materia, lo que hace que su pretendida “regularización jurídica” precise, de un estudio prácticamente individualizado -caso por caso, o mejor cueva por cueva-, tendente a poder clasificarlas dentro de los procedimientos de regularización jurídica-registral de las cuevas”.*

El abogado Francisco García Gómez de Mercado [6] comenta en su artículo “La creciente importancia del subsuelo y su tratamiento urbanístico”: *“es probable que el uso del subsuelo pueda intensificarse más aún, y, así, la tradicional limitación de su uso solo para aparcamientos y cuartos de servicio e instalaciones... Quién sabe, tal vez en el futuro tengamos viviendas modernas en el subsuelo (más allá de las casas-cueva que todavía existen en algunos lugares)”.*

### 1.2.1. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Según especifica el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, referente al derecho a una vivienda digna, *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”*

También 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, define varios conceptos importantes a tener en cuenta:

- ◆ **Infravivienda:** es la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. Se entiende que no reúnen dichas condiciones aquellas viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.
- ◆ **Residencia habitual:** es aquella que constituya el domicilio de la persona y que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

A estas definiciones hay que añadir lo indicado también por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía [7], que especifica que se entenderá por vivienda digna la que reúna, al menos, los siguientes requisitos:

- ◆ Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.
- ◆ Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
- ◆ Que sea una vivienda de calidad.

Aunque está claramente definida lo que es una infravivienda, bastaría justificar el cumplimiento de los requisitos especificados, para que, desde el punto de vista urbanístico y técnico, los ayuntamientos y administraciones públicas competentes promuevan la recuperación y conservación de las casas-cueva.

En Cuevas del Almanzora, y según indicaciones de los servicios municipales, en el municipio (casco histórico y pedanías) existen más de 800 cuevas, de las que más de la mitad pueden tener la consideración de vivienda (figura 8) y la otra mitad están por realizar la adecuación funcional, para el uso como vivienda, siempre que cumplan los requisitos básicos comentados anteriormente. De la primera mitad pueden considerarse segunda residencia la mayoría de ellas, aunque algunas son viviendas permanentes, a pesar de que solo un porcentaje mínimo se encuentra registrado como tal.



Figura 8: Ejemplo de casa-cueva en Cuevas del Almanzora en Almería. Fotografía realizada por el autor.

Con respecto a la calidad de la vivienda, el artículo 3 de la citada ley especifica que: *“Las viviendas que se construyan en Andalucía tendrán que ser viviendas dignas y adecuadas, debiendo incorporar parámetros sostenibles y de eficiencia”.* Concretamente, en la localidad de Baza (Granada) se están realizando casas cueva de nueva construcción.

Es curioso destacar que además indica la Ley que debe buscarse la *“adaptación a las condiciones climáticas, así como minimización de impactos ambientales”*, parámetros que muchas casas-cueva desde hace muchos años vienen cumpliendo, ya que por un lado se aprovecha el material de excavación para el suelo exterior o placeta y mantienen a lo largo del año la temperatura interior debido entre otros a la su gran inercia térmica.

### 1.2.2. CONDICIONANTES TÉCNICOS

La LOE, en su introducción, comenta que el sector de la edificación en un sector económico que repercute en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico pero que, carece de una regulación acorde con esta importancia. Así, la regulación del suelo contrasta con una gran variedad de normas cuyo conjunto presenta muchas y serias lagunas en el complejo proceso de la edificación, siendo necesario establecer unos requisitos mínimos de funcionalidad, de seguridad y de habitabilidad necesarios para garantizar la calidad.

La LOE, en definitiva, trata de fomentar la calidad estableciendo los requisitos básicos necesarios para toda edificación, y sobre todo establecer las obligaciones de los distintos agentes del proceso constructivo. Por un lado, se fijan las responsabilidades de los agentes y, por otro, se establecen las garantías que protejan al usuario, sobre todo para dar cumplimiento al derecho de una vivienda digna y adecuada.

La Ley se aplica al proceso de la edificación, es decir, la de construir edificaciones de carácter permanente, tanto públicas o privadas. Pero también tienen esta consideración:

- ♦ Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, ya sea intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- ♦ Las obras de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de normas legales o documentos urbanísticos, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

En el artículo 3 se establecen los requisitos básicos que tiene que tener cualquier edificación, de manera que con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

- ♦ Los relativos a la funcionalidad: para su utilización (formas, dimensiones e instalaciones necesarias), accesibilidad y acceso a los distintos servicios de comunicación (telecomunicación y audiovisual).
- ♦ Los relativos a la seguridad: tanto estructural (resistencia mecánica y estabilidad) como en caso de incendio (evacuación y permitiendo el acceso a los equipos de extinción y rescate) y de utilización (su uso no suponga un riesgo).

- ♦ Los relativos a la habitabilidad: salubridad, protección frente al ruido, ahorro de energía.

Como sabemos es el CTE, el Código Técnico de la Edificación [8], el que establece las exigencias básicas para el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la LOE. Es evidente que tal y como está planteado, algunos parámetros y exigencias no se podrán cumplir en el caso de una casa-cueva, dado que está pensado para tipologías edificatorias de nueva construcción, donde las dimensiones mínimas, alturas, iluminación, ventilación, etc., deben quedar garantizadas.

Sin embargo, hay algunas actuaciones comunitarias, como en el caso de la Comunidad Canaria, que complementa esta situación no contemplada en el CTE, con la publicación del Decreto 117/2006 [9], por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. En él define una casa-cueva, como las cuevas que han sido objeto de transformación para destinarlas a un uso residencial, y que se han venido destinando, con forma permanente o por temporada, a ese uso. Las casas-cueva que a la fecha de publicación del Decreto, se destinaban a uso residencial (permanente o por temporada) pueden tener la consideración de vivienda, siempre que ya tengan concedida la cédula de habitabilidad.

Para que una casa-cueva pueda contar con cédula de habitabilidad se tienen que cumplir unas condiciones mínimas, que se establecen en su anexo II (adaptadas específicamente para las casas-cueva), siendo necesario la emisión de informe previo positivo por los servicios técnicos municipales en el que se cumplan dichas condiciones, excepto en lo que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural, que será justificada por una certificación realizada por un técnico competente.

Por lo tanto, deberá aportarse para obtener la cédula de habitabilidad:

- ♦ Documento que acredite la propiedad de la casa-cueva, o titularidad de un derecho real sobre la misma.
- ♦ Informe municipal sobre su uso residencial, permanente o por temporada, así como sobre el tiempo que viene destinándose a ese uso, previa legalización técnica con la justificación de las exigencias mínimas establecidas en el anexo II del Decreto.
- ♦ Certificación de técnico competente, debidamente visado que acredite la adecuada seguridad estructural de la casa-cueva.

Como vemos, este decreto puede servir de referencia a muchas Comunidades Autónomas donde existan cuevas y casas-cueva, como es el caso de Andalucía.

### 1.3. ESTUDIOS REALIZADOS SOBRE EL HÁBITAT EXCAVADO

La Junta de Andalucía realizó en 1989 un estudio basado en

datos estadísticos de distintas poblaciones, entre las que se encuentra Cuevas de Almanzora, sobre Arquitectura subterránea: cuevas de Andalucía, conjuntos habitados [10]. En él se pone de manifiesto entre otros, los datos constructivos y tipológicos de las cuevas y casas-cueva, estableciendo algunas bases para la rehabilitación del conjunto monumental de casas excavadas en Andalucía, poniendo como ejemplo la del barrio de la Chanca en Almería e identificando distintos conjuntos patrimoniales.

También María Eugenia Urdiales Viezma, en 1987 hizo un estudio de las Cuevas de Andalucía: evolución, situación y análisis demográfico, pero solo de la provincia de Granada [11], en la Monografía 3 publicado por la Junta de Andalucía.

En 2007, la Diputación de Granada, dentro del proyecto denominado Eurocuevas, realizó un estudio denominado “Cuevas en la provincia de Granada: aspectos técnicos, urbanísticos, legales, patrimoniales y perspectivas para el desarrollo local en la provincial”, cuyo objeto primordial era la rehabilitación del patrimonio cultural en la provincia.

Por otro lado, en la Universidad Politécnica de Madrid, Javier de Cárdenas y Chávarri, Luis Maldonado Ramos, María del Mar Barbero Barrera e Ignacio Javier Gil Crespo, han realizado varios estudios sobre “La sostenibilidad y mecanismos bioclimáticos de la arquitectura vernácula española: el caso de las construcciones subterráneas” [12], en 2008, para la XIV Convención Científica de Ingeniería y Arquitectura (Fundación Diego de Sagredo, ETS de Arquitectura de Madrid).

Este estudio establece que *“las construcciones subterráneas constituyen uno de los tipos de arquitectura vernácula más extendidos por el territorio español ... Al mismo tiempo se analizarán los mecanismos de aprovechamiento energético característicos de este tipo de construcciones y que han determinado las posibilidades de habitabilidad y uso”*.

En el caso de la provincia de Almería, también hay varios estudios realizados, destacando el de Antonio Gil Albarracín en 1992, denominado: Arquitectura y tecnología popular en Almería, Editorial G.B.G. Colegio de Arquitectos de Almería [13]. En él se analizan aspectos constructivos, funcionales e incluso culturales, de poblaciones y casas cuevas en la provincia de Almería, entre las que se encuentra también las de la localidad de Cuevas del Almanzora.

Entre las investigaciones realizadas específicamente en casas cueva, es interesante la Tesis Doctoral de Beatriz Piedecausa García, denominada “La Vivienda Tradicional excavada: las Casas- Cueva de Crevillente, Análisis Tipológico y Medidas de Calidad del aire” [14], realizada en la Universidad de Alicante en 2011. La Tesis está totalmente enfocada en el estudio tipológico de la vivienda tradicional excavada, por un lado, analizado desde su origen (origen animal y troglodita) y a nivel mundial, español y comunitario.

Posteriormente ha realizado distintos estudios sobre la calidad ambiental, estudiando sobre todo el nivel de radón en las cuevas subterráneas y excavadas en la población, población que cuenta con innumerables casas cueva integradas urbanísticamente en la ciudad (figura 9).



Figura 9: Barrio con casas cueva en Crevillente (Alicante). Fotografía realizada por el autor.

## 2. PLANTEAMIENTO DEL ANÁLISIS

A raíz de lo anteriormente expuesto, son muchas las preguntas que quedan por plantear: Realmente, ¿cumple una casa cueva con las condiciones de habitabilidad que se les exige hoy día a las viviendas?, y fundamentalmente ¿puede considerarse una casa-cueva como una vivienda digna? Estas son algunas de las preguntas que quedan sin resolver tras la visita a muchas de ellas. Por otro lado, la bibliografía existente carece de datos fiables que lo justifiquen.

La arquitectura excavada o arquitectura troglodítica ha pasado de ser considerada en los últimos años de infraviviendas (figura 10) a viviendas del futuro, como define M<sup>a</sup> Eugenia Urdiales Viedma [15] de la Universidad de Granada, en su artículo titulado “Las Cuevas-Viviendas en Andalucía: de infraviviendas a viviendas de futuro”. Este tipo de construcciones aprovechan en parte los recursos naturales



Figura 10: Casa-cueva abandonada en la zona de Terque en Almería. Fotografía realizada por el autor.

en la zona donde se ubican, como es el propio suelo consolidado. La inercia térmica aportada por su grandes muros sirven para mantener un confort térmico interior propicio, si bien el exceso de lluvia o el incremento de la sequía está haciendo mella es su estabilidad y seguridad.

### 3. CASO DE ESTUDIO

Con objeto de analizar el proceso de gestión de la legalización de una casa cueva, se ha considerado un caso concreto de estudio que cumple los siguientes requisitos: ser residencia habitual con varios años de antigüedad, estar adecuada cumpliendo bastantes de los requisitos técnicos (de habitabilidad, seguridad y salubridad), mantener la tipología de casa cueva tradicional y estar sin legalizar en el momento de la redacción del documento.

La casa cueva, denominada "del Sierro" objeto de estudio, está ubicada en una cañada próxima a la carretera comarcal N-332 en La localidad de Cuevas del Almanzora, donde se localizan un conjunto de cuevas en diferentes estados de conservación (acondionadas y abandonadas) diseminadas por el paraje rural. En la figura 11 se puede observar el estado de la cueva antes de su rehabilitación, así como algunos de los detalles constructivos y forma abovedada de las habitaciones.

En la actualidad la cueva esta rehabilitada y es residencia habitual. Se ha mantenido la tipología de cueva tradicional excavada, aunque con mejoras en su protección frente a la humedad. En la fachada exterior, además de mejorar la evacuación de aguas se le ha añadido algunos elementos de sombreadamiento. También se le ha añadido como construcción anexa, un porche y almacén (figuras 12 y 13).



Figura 11: Detalle del interior de la cueva antes de la rehabilitación y adecuación funcional. Fotografía realizada por el autor.

#### 3.1. GEOMETRÍA Y DIMENSIONES

La edificación estudiada es fruto de la unión de dos cuevas (figura 14), por lo que presenta dos puertas de acceso al exterior. Sus antiguos inquilinos eran arrieros, por lo que se han conservado muchos elementos constructivos usados para



Figura 12: Vista exterior de cueva rehabilitada y sus construcciones anexas. Fotografía realizada por el autor.



Figura 13: Vista general de cueva en su fachada principal. Fotografía realizada por el autor.

las cuadras a modo de decoración. La planta presenta una disposición lineal con la mayoría de sus dependencias situadas a lo largo de la fachada principal, como se observa en la figura 14.

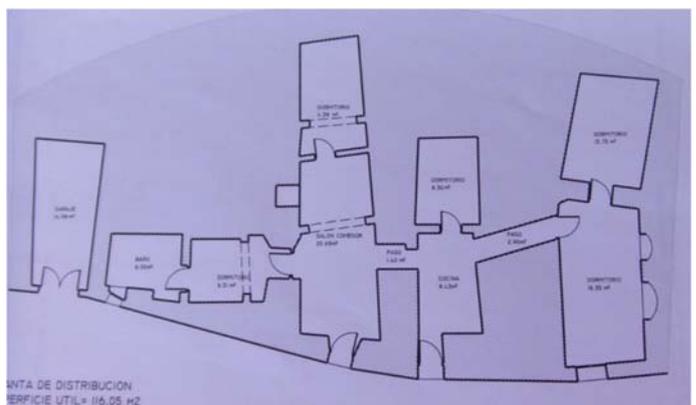


Figura 14: Planta general de la cueva del Sierro.

La distribución en la actualidad está compuesta por cinco dormitorios, cocina, salón comedor y baño, con una superficie útil de 116 m<sup>2</sup>. Posee asimismo de una dependencia con acceso al exterior, pero no conectada con la vivienda que hizo las veces de almacén de carruajes y que en la actualidad tiene uso de almacén y de cuarto de instalaciones. Se han mantenido los dos accesos preexistentes (figura 15),



Figura 15: Fachada principal con las dos puertas de acceso existentes. Fotografía realizada por el autor.

siendo uno de ellos para la cocina y el otro el principal. También, los otros dos huecos usados como ventanas exteriores, uno en un dormitorio y otro en el baño, están organizados para dar iluminación al interior (figuras 16 y 17), gracias al diseño de las puertas interiores está iluminación alcanza las dependencias que carecen de huecos al exterior.



Figura 16: Detalle de huecos de paso y habitaciones interiores para tener luz natural y ventilación. Fotografía realizada por el autor.



Figura 17: Detalles de baño y habitación al exterior. Fotografía realizada por el autor.

Dado que son muchos los parámetros a analizar, sobre todo desde el punto de vista técnico (habitabilidad, seguridad y salubridad), que harían este estudio exhaustivo, y teniendo en cuenta el interés de los propietarios en conocer si existe la posibilidad de legalizar la casa-cueva como vivienda, el análisis se ha centrado exclusivamente en la justificación de los requisitos urbanísticos necesarios para su legalización.

### 3.2. ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS NECESARIOS PARA LA LEGALIZACIÓN

El proceso para llevar a cabo la gestión de la legalización, parte del estudio de las leyes y normas urbanísticas que pueden afectar en la localidad a la casa cueva objeto de estudio, tanto de carácter nacional como comunitario y local.

En primer lugar, se ha analizado 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 [16]. Ésta tiene por objeto, para todo el territorio nacional, *“impulsar y fomentar sobre todo rehabilitación de los edificios y a la renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*.

La actuación edificatoria comprende, entre otras, la realización de obras y trabajos de mantenimiento necesarios para una rehabilitación adecuada según establece la LOE. Por otro lado, a las actuaciones tradicionales legalmente asentadas en el ámbito rural también se consideran actuaciones edificatorias.

La ley define los suelos rurales a: los terrenos de protección o policía del dominio público, los de la naturaleza o de patrimonio cultural y los protegidos, como los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos. También los son los suelos previstos para su transformación mediante la urbanización.

Por otro lado, son suelos urbanizados los que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplen entre otros, el haber sido urbanizados con el correspondiente instrumento de ordenación y *“tener instaladas y funcionando las infraestructuras y los servicios necesarios, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes”*. También se encuentra en la situación de suelos urbanizados, los incluidos en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada.

Dado que muchas cuevas y casas cueva se encuentran en suelo rustico e incluso en suelo urbano o asimilado en la zona

de Cuevas del Almanzora, he analizado lo que se indica al respecto el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía [17], ya que la casa cueva objeto de estudio está en el medio rural.

Según se describe en el Decreto, la complejidad de los procesos territoriales y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo (no urbanizable) situaciones muy dispares, que demandan un tratamiento diferenciado. Es por ello que el Decreto tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido desarrolla y complementa al Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Actualmente, existen en el suelo no urbanizado, edificaciones en diferentes situaciones por sus características, incluso por su origen y ubicación, además del uso. Diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación (con o sin licencia, fuera de ordenación, etc). Por eso pretende, entre otros el reconocimiento de su situación jurídica y satisfacer el interés general (preservar los valores propios en este tipo de suelo).

Se distinguen varias situaciones, según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable:

- ◆ Edificaciones aisladas: edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento (figura 18).
- ◆ Asentamientos urbanísticos: ámbitos consolidados por



Figura 18: Ejemplo de varias casas cuevas formando edificaciones aisladas.

edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.

- ◆ Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural (pueden demandar infraestructuras, dotaciones o servicios comunes).

En el caso de estudio, se considera una edificación aislada, ya que no existe conjunto de edificaciones cercanas que constituyan un hábitat rural diseminado.

Analizando el Decreto, podemos distinguir varias situaciones jurídicas en las edificaciones aisladas:

- ◆ Edificaciones ajustadas al ordenamiento territorial y urbanístico vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:
  - ◇ Las construidas con licencia urbanística.
  - ◇ Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
- ◆ Edificaciones no ajustadas al ordenamiento territorial y urbanístico vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:
  - ◇ Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, pero con licencia urbanística.
  - ◇ Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, pero construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.
  - ◇ Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.

La casa cueva objeto de estudio se considera una edificación en situación de asimilado fuera de ordenación, ya que los trabajos de adecuación se realizaron sin licencia de obras.

Según el Decreto, cuando no exista Plan General de Ordenación Urbana o no este definida esta situación, los Ayuntamientos, a través de Ordenanza Municipal, regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las construcciones o edificaciones en suelo no urbanizable, independientemente al uso a que se destinen.

En la mayoría de los casos que he visto en las distintas visitas a Cuevas de Almanzora, las cuevas que se han restaurado y adecuado como vivienda, se encuentran en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y merece la pena destacar el procedimiento y situación para que puedan legalizarse.

### 3.2.1. PROCESO PARA LA LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN ANDALUCÍA

Para que las edificaciones sean objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, es necesario que ya se encuentren terminadas, es decir, adecuadas al uso al que se destina. Una vez que se le concede el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, solo se podrán autorizar obras de reparación y conservación que exija mantener las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad del inmueble. Cuando en una edificación en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no disponen de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, se tendrán que realizar mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

En el caso de estudio, la instalación de abastecimiento de agua se realiza mediante aljibe con recuperación de agua de lluvia y el alcantarillado mediante fosa séptica y sistema de drenaje. Asimismo, dispone de instalación eléctrica suministrada por compañía suministradora.

Es importante destacar que el procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para edificaciones aisladas corresponde al Ayuntamiento. El mismo se tramita y resuelve conforme a la legislación sobre régimen local y a las del procedimiento administrativo común, a las reglas procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las particulares establecidas en el Decreto 2/2012. Es el Ayuntamiento el que comunicará a la persona interesada la posibilidad o no de legalización de la edificación.

#### 3.2.1.1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO

El procedimiento para el reconocimiento de la legalización de la edificación se inicia de oficio o mediante presentación de solicitud por el titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación siguiente, realizada por técnico competente, que justifique los siguientes aspectos:

- ◆ Identificación del inmueble, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica a través de la referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- ◆ Fecha de terminación de la edificación.
- ◆ Justificación de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad.
- ◆ Descripción de las obras necesarias e indispensables para

poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios o adecuarlas.

Los Ayuntamientos, bien mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación necesaria, así como establecer modelos normalizados de solicitud.

#### 3.2.1.2. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Una vez entregada toda la documentación, el Ayuntamiento solicitará los informes pertinentes que resulten necesarios a los órganos y entidades administrativas que gestionan los intereses públicos afectados.

Por otro lado, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada con respecto a:

- ◆ La justificación o acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- ◆ La justificación del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.
- ◆ La adecuación de los servicios básicos de la edificación.

Una vez que el Ayuntamiento analice la documentación comentada anteriormente y los informes emitidos, hará requerimiento sobre la realización de obras e instalaciones necesarias para que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, fijando un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto de adecuación (mediante documento descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente) como para la ejecución de las obras.

Posteriormente, los servicios técnicos municipales, tras la ejecución correcta de las obras, emitirán el correspondiente informe previo a la resolución. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses, comenzando desde la fecha en la que la solicitud tiene entrada en el registro del Ayuntamiento o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

Como puede observarse, las distintas Leyes y Decretos relacionado con el suelo y edificación permiten la legalización de las cuevas en el territorio, por lo menos de Andalucía. Sin embargo, en Cuevas de Almanzora, es difícil ver algunas de ellas reguladas, por lo menos desde el punto de vista catastral, si bien un estudio pormenorizado e individual podría dar respuesta a su situación.

## 4. CONCLUSIONES

La gestión para la legalización de una casa-cueva para su uso como vivienda debe seguir el siguiente proceso:

- ◆ Realizar la toma de datos y verificaciones interiores, de manera que se justifiquen los requisitos técnicos establecidos por la LOE y el cumplimiento de las exigencias establecidas por el CTE. En el caso de no cumplirse, se

deben realizar las obras, las adecuaciones y las correcciones necesarias hasta su justificación.

- ◆ Realizar un informe técnico estructural que garantice que la casa cueva cumple con las exigencias de seguridad estructural establecida en el CTE.
- ◆ Realizar una georreferenciación con los vértices y datos necesarios para su inscripción en el registro de la propiedad, delimitando la forma y dimensiones.
- ◆ Realizar la tramitación de la legalización según el caso que proceda en el ayuntamiento; en el caso de estudio mediante el “reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”, como se ha podido ver anteriormente.

Hay que indicar que la mayor parte de estas construcciones se encuentran fuera del marco reglamentario, más desde el punto de vista legal que técnico. Sin embargo, sería necesario realizar un reconocimiento en la normativa urbanística de la población, para evitar los distintos impedimentos para su rehabilitación y permitir así su supervivencia.

Por tanto, para evitar la desaparición paulatina de este patrimonio excavado, se hace necesaria una intervención continua, así como “facilitar que se mantenga en uso pleno y en unas condiciones ambientales adecuadas”.

La evolución de la sociedad ha ido alterando el carácter original de estas viviendas en zonas urbanas y rurales, y en muchos casos la actividad de ocio (segunda residencia) ha acabado convirtiéndose en su mejor aliado para su conservación. En muchos lugares de la geografía española donde la excavación era una necesidad habitable, hoy se ha convertido en un reclamo turístico imprescindible para supervivencia arquitectónica. Este es el caso de Cuevas del Almanzora, como el de muchas otras poblaciones de Almería y especialmente en Granada.

En definitiva, el desarrollo de unas exigencias mínimas por parte de los ayuntamientos permitiría que muchas de ellas se conviertan no solo en una segunda residencia o de reclamo turístico, sino en otra tipología de vivienda tradicional, dentro del ordenamiento jurídico y urbanístico.

En este estudio he indicado cual sería el proceso para la legalización de una casa cueva, de manera que puedan dejar de considerarse infraviviendas. Dado que existen muchos antecedentes en cuanto a regulación urbanística y técnica en distintas zonas de España, faltaría el reconocimiento y una reglamentación adecuada para que los ayuntamientos pongan los medios necesarios para la legalización, y que los usuarios actuales, sometidos a muchos impedimentos, puedan definitivamente rehabilitarlas y adecuarlas a su uso como viviendas.

## 5. REFERENCIAS

- [1] Siret, M Louis. Les Provinces Espagnoles de Murcie Et D’almérie. Año 1887.
- [2] Vitruvio Polión, Marco Lucio. Los Diez Libros de Arquitectura. Editorial Iberia, Barcelona, 2000. ISBN 84-7082-045-1.
- [3] Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Texto consolidado. BOE.226, de 6 de 11 de 1999.
- [4] Delibes, Miguel. Las ratas. Ediciones Destino, S.A. Barcelona, 1993. ISBN 84-0724-7.
- [5] Cuevas en la provincia de Granada. Aspectos técnicos, urbanísticos, legales, patrimoniales y perspectivas para el desarrollo local en la provincia, Granada, Diputación de Granada.
- [6] García Gómez De Mercado, Francisco. 2006. La creciente importancia del subsuelo y su tratamiento urbanístico. Revista de Catastro de julio 2006, pp- 33-40.
- [7] Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA 54, de 19 de marzo de 2010.
- [8] Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. BOE.74 de 28 de marzo de 2006.
- [9] Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. BOC nº 61 de 18 de agosto de 2006.
- [10] AA.VV. Arquitectura subterránea. Tomos I y II. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. Sevilla, 1989. ISBN 84-87001-02-5.
- [11] Urdiales Viedma, M. Eugenia: Cuevas de Andalucía. Evolución, situación y análisis demográfico en la provincia de Granada. Monografía 3. Tomos 1. Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Sevilla 1987, pp-25-340 ISBN - 84- 505-6510 -3 AA.VV.
- [12] Cárdenas y Chávarri, Javier de; Maldonado Ramos, Luis; Barbero Barrera, María del Mar y Gil Crespo, Ignacio Javier. 2008. Sostenibilidad y mecanismos bioclimáticos de la arquitectura vernácula española: el caso de las construcciones subterráneas. Actas del primer Congreso Medio Ambiente Construido y Desarrollo sustentable. La Habana. CUJAE-2008.
- [13] Gil Albarracín, Antonio. Arquitectura y tecnología popular en Almería. Editorial G.B.G. Colegio de Arquitectos de Almería, 1992, p-p 127-152. ISBN 84- 604-3801-5.
- [14] Piedecausa García, Beatriz. La vivienda tradicional excavada: las casas-cueva de Crevillente. Análisis tipológico y medidas de calidad del aire. Tesis doctoral, Universidad de Alicante. 2012.
- [15] Piedecausa García, Beatriz. La vivienda tradicional excavada: las casas-cueva de Crevillente. Análisis tipológico y medidas de calidad del aire. Tesis doctoral, Universidad de Alicante. 2012.
- [16] 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.
- [17] Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA 19 de 30 de enero de 2012.

---

## WHAT DO YOU THINK?

To discuss this paper, please submit up to 500 words to the editor at [bm.edificacion@upm.es](mailto:bm.edificacion@upm.es). Your contribution will be forwarded to the author(s) for a reply and, if considered appropriate by the editorial panel, will be published as a discussion in a future issue of the journal.