

CASAS PREFRABRICADAS

¿Qué es una casa prefabricada?

Son un tipo de vivienda construida a través de un esquema modular cuyas secciones son fabricadas con antelación y ensambladas en su lugar de emplazamiento.

¿Qué tipo de material de construcción se usan?

La tipología es amplia : hormigón, metal y madera son los más habituales aunque continuamente están apareciendo nuevos materiales para construcción como por ejemplo compuestos plásticos y material compuesto de reciclaje.

¿Qué dice la ley?

Debido a que el tema es relativamente nuevo, la legislación no contempla el caso específico de las casas prefabricadas.

Existen dos posibilidades con tratamiento jurídico distinto : Si la casa esta ancladas al suelo (por cimientos u obra de fábrica) o si no lo está.

Si la casa esta anclada, a todos los efectos legales es un bien inmueble y por tanto requiere lo mismo que una casa tradicional :

- Cumplir los requisitos de la LOE (Ley de Ordenación de Edificios) y el CTE (Código Técnico de Edificación).
- Permisos y licencias de una casa normal, incluyendo el de obras, aunque sea solo para el momento de su ubicación y anclaje en la parcela escogida
- Deben construirse en zona urbanizable y tener proyecto técnico.
- Obtener célula de habitabilidad

- Concesiones de agua y luz del ayuntamiento
- Enganche a red eléctrica

Si no esta anclada entonces se considera un bien mueble (sobretudo si es autosuficiente), como pueda ser una caravana o una caseta de obras, a efectos legales (artículo 335 del código civil). En este caso todo el papeleo es mucho más sencillo.

El problema de cara a administración (esencialmente local) puede venir en el caso de una casa no anclada pero no autosuficiente, porque el ayuntamiento al expedir algunos permisos puede no matizar y pedir el mismo procedimiento que una casa anclada.

Algunas administraciones autonómicas han empezado a legislar sobre el tema dando claridad a los requisitos a cumplir.

Afortunadamente poco a poco la administración ha ganado coherencia y en general distingue los dos casos.

¿Se puede colocar una casa prefabricada en terreno rústico?

La respuesta rápida es : en general no sin límites.

Cada ayuntamiento tiene su Plan General de Ordenación Urbana y sus normas subsidiarias. Hay ayuntamientos que ofrecen cierta tolerancia a la construcción de este tipo de casas aunque suelen tener limitantes en sus normativas (suelen ser : superficie mínima del terreno, superficie máxima de construcción, actividad a desarrollar en el terreno y límite de plantas a edificar).

Por otro lado, algunas autonomías además han legislado sobre el tema (por ejemplo Castilla y León, Ley 5/1999) dando cierta cobertura legal a estas construcciones.

¿Qué tipos hay?

En cuanto a materiales :

- Hormigón : Buena calidad de aislamientos de sonido y temperatura. Suelen ser planta rectangular con recubrimiento exterior.
- Acero : Rápidas en construcción y muy estables y duraderas.
- Madera : Las más habituales hoy en día por ser las mas próximas a una casa construida. Las mayores pegas que tenía la madera es su aislamiento térmico, aunque en los últimos años ha mejorado enormemente. El otro factor era que imposibilitaba grandes alturas en construcción.

¿Qué rangos de precios tienen?

A groso modo suele estar en torno a 1000 €/m² . Es habitual en las ofertas de estas casas omitir el precio de instalación, permisos necesarios....

¿Cuánto se tardan en construir?

El plazo habitual es entre 1 y 3 meses. Lo cual frente a la construcción tradicional es muy competitivo.

¿Son eficientes energéticamente?

Las de madera que son las habituales, no lo eran. Pero de unos años para acá, la calidad de aislamiento ha mejorados enormemente hasta el punto de ponerse en algunos casos en punta de lanza de eficiencia. Por tanto ya si se puede afirmar que en general lo son.

¿Qué tal se comportan con humedad y sol?

La madera se trata y aísla (por ejemplo con base de hormigón en el suelo) de modo que soporte bien la humedad y el sol. El factor clave en estos casos es la calidad de la madera elegida para la construcción. En los casos de hormigón y acero no tienen problema alguno.

¿Son más susceptibles de incendio?

En el caso de la madera, como combustible que es puede tenerlo. Ahora bien, el mecanismo de construcción y los aislantes la hacen muy resistente al fuego. Por ejemplo, se diseñan para evitar derrumbes en caso de incendio (cosa que en las tradicionales suele pasar).

¿Qué vida útil tienen?

En el caso de madera se estima en 100 años en general. Aunque depende de su mantenimiento y calidades. En el caso de madera, cada 4 o 5 años hay que darle una capa de barniz que deje por de madera abierto. Acero y hormigón puede ser mucho más.

¿De qué depende su calidad?

Esencialmente del diseño y material de construcción. Si es de madera, de las maderas elegidas.

– El origen del kit de montaje es importante : Finlandia, Suecia, Dinamarca, Noruega, Canadá, USA y España están a la cabeza del mundo en calidad de diseño y construcción de casas de madera. Si puede elija casas procedentes de uno de estos países.

– Si el tronco tanto si es redondo o recto , diámetros o grosor de al menos 160 mm.

– El mejor aislamiento térmico y sonido lo da Lana de oveja, cáñamo, Lana de roca y Lana de roca mineral. Evite el Poliestireno.

– Teja cerámica o de hormigón para el tejado.

– Revisar al detalle la impermeabilizaciones.

¿Las casas prefabricadas son hipotecables?

Si están ancladas y por tanto son bienes inmuebles entonces sí.

¿Son asegurables?

Si, aunque por lo nuevo algunas compañías, al no saber medir el riesgo, no aseguran. Pero no es difícil encontrar aseguradora.

¿Son personalizables?

La mayoría de empresas ofrecen diseños *tipo* (a veces muchos). Pero si no nos encaja ninguno, es habitual que al ser diseño modular podamos configurar dentro de unos límites la casa. Ahora bien, salirse del estandar puede hacer subir significativamente el coste.

¿Cómo se prevé que evolucionen?

Se están empezando a usar impresoras 3D para construir módulos para viviendas. Es muy experimental, pero sin duda es el futuro. Con esta tecnología una casa podría pasar desde que es pedida a construida en dos semanas.

Algunos ejemplos de casas de madera :



(de <http://www.chaletmadera.com/>)



(de <http://icasasecologicas.com/>)



(de <http://rusticasdegredos.com/>)



(de <http://www.arqhys.com/>)



(de <http://www.forodefotos.com/>)