

# Aspectos Legales en la Construcción con Balas de Paja

## Introducción y Perspectivas

No sólo los aspectos técnicos generan muchas preguntas entre aquellos que os interesáis por la construcción con balas de paja, sino también los legales. Son muy frecuentes las preguntas:

### ¿Es posible legalizar una construcción con balas de paja?

Sí.

### ¿Es cierto que al no existir Normativa sobre la bala de paja se puede construir con ella en cualquier sitio sin considerarse una construcción?

No.

Se sabe que en España hay más de 100 edificaciones de paja, de los cuales muchos son viviendas unifamiliares. Sin embargo, la mayoría no han sido declarados como tal. Probablemente se debe ante todo por el ahorro que supone no tener que contratar a unos profesionales que redacten un proyecto y los impuestos que hay que pagar, aparte del desgaste anímico que supone cualquier trámite administrativo. Hay tres corrientes en este momento dentro de la construcción con paja en el territorio nacional:

- ? **Extraoficial** Hay mucha gente que se ha arriesgado a hacer sus casas sin permiso alguno que no han tenido problemas. Hay algunas regiones en España – normalmente aquellas muy despobladas y en las que la especulación urbanística es inexistente- que las autoridades hacen la vista gorda. Algunas personas sí han tenido problemas, pero normalmente porque las construcciones no tenían permiso, no porque la construcción fuera de paja. Cada uno tiene que tomar la decisión más adecuada para sí misma y aceptar la responsabilidad por ella.
- ? **Legal (rural/local):** Hay muchos casos en que se han construido edificaciones “legales, ” designándoles como barracas o casetas de campo - las cuales únicamente necesitan la aprobación del ayuntamiento a lo cual perteneces, pero no la del Colegio de Arquitectos ni de Habitabilidad. Si te interesa esta opción, lo mejor es acercarte a tu ayuntamiento para preguntar que puedes hacer, que tamaño puede tener y como cumplir los trámites adecuados. No podemos decirnos más aquí, porque las reglas y limitaciones varían mucho de una zona a otra.
- ? **Legal (Vivienda):** Los pasos a seguir en la legalización de una construcción con balas de paja es la misma que en el caso de una construcción convencional, pero pueden surgir más dificultades, ya que el gran desconocimiento ha impedido respuestas claras tanto de colegios profesionales, como de ayuntamientos, bancos y aseguradoras. **La voluntad de facilitar el proceso depende sobre todo de los profesionales que te encuentres durante el camino administrativo.**

Materiales de construcción convencionales (Ej. hormigón armado o en masa, yesos, ladrillos cerámicos, etc.) tienen normativas y están homologados, en el caso de la bala de paja no existe ningún tipo de reglamentación en nuestro País. No obstante eso no significa que no se pueda usar en la construcción, pero tampoco significa que puedas hacer lo que quieras donde quieras; hay que seguir unas normas básicas que el arquitecta que elabora el proyecto tendrá que seguir.

Como hemos dicho anteriormente, construir con balas de paja puede ser igual de legal que cualquier construcción hecho de un material convencional, siempre y cuando cumplas todos los pasos exigidos por la Ley que vamos a explicar más adelante. **No hay ninguna Normativa específica que impida el uso de paja en una obra.** Lo positivo es, que en la actualidad existen ya varias viviendas unifamiliares de paja totalmente

legalizadas en España (Navarra, Alicante, Cataluña, Vizcaya...) y que abren el camino a las que vienen detrás. Además parece que tampoco importa si la casa está hecha de estilo Nebraska o de relleno; hay casos de ambos tipos legalizadas en España. Hacer referencia a estas construcciones existentes puede ayudar a agilizar los trámites administrativos, además aconsejamos a los arquitectos que añadan los ensayos realizados en países Europeos en el proyecto que demuestren la viabilidad del material. Una buena fuente de información es la red alemana FASBA, que tiene numerosos ensayos colgados en su página Web. Hasta la fecha en nuestro país no tenemos constancia de ningún ensayo realizado con este material.

## **¿Es posible que un banco te conceda un préstamo hipotecario o que te aseguren tu vivienda?**

Sí.

Lo ideal es esperar a que el arquitecto haya redactado el proyecto básico para poderlo presentar juntas con la solicitud. Profesionales externos al banco tasan el valor de la edificación sobre el que se basará la hipoteca. Lo común es que los bancos cuando otorgan una hipoteca exijan un seguro. Según las entidades financieras consultadas, hay veces en que se exige un seguro de vida y/o del hogar, lo más usual es que se exija el segundo..

Es más fácil conseguir una hipoteca de un banco que una póliza de seguros, aunque se haya dado casos en que se haya concedido la hipoteca basado en el valor del terreno, no de la edificación. Esto obliga a los promotores a buscar aseguradoras externas interesadas dispuestas a asegurar este tipo de proyectos. Incluso así, de momento conocemos poquísimas compañías dispuestas a asegurar casas de paja.<sup>1</sup> **Si conoces a alguna compañía que te ha facilitado seguros o hipoteca para construir con paj, por favor avisa a la Red de Paja para que podamos incluirlas en el listado correspondiente.**

Aunque se han asegurado construcciones híbridas e incluso de tipo “Nebraska,” suele ser más fácil conseguir un seguro cuando se trata de una estructura de relleno, ya que es un sistema constructivo menos novedoso. Nosotras recomendamos que construyas dentro de tus posibilidades económicas en vez de pedir una hipoteca. Sin embargo, ¡esperamos que la información de este apartado quede muy pronto obsoleta y que todos los bancos estén dispuestos a contratar la póliza correspondiente!

## **Tramitación de la licencia de obras**

Hay varias etapas que hay que ir completando para llegar a la licencia de obras e iniciar la ejecución del proyecto. Os recordamos que cada caso particular puede variar según los profesionales que te encuentres en cada etapa. A continuación verás una esquemática gráfica que te ayudará a resumir y entender el proceso.

Este resumen describe brevemente los pasos a realizar:

### **1. Edificabilidad del solar: Consulta de la Normativa Urbanística en el Ayuntamiento**

Lo primero es averiguar si tu solar es edificable. A parte de la LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (en adelante L.O.E) y sus modificaciones, existen una serie de normativas de Ordenación Urbanística que son competencia de cada comunidad autónoma y de los municipios que la

---

<sup>1</sup> Aunque no es nuestro objetivo hacer propaganda, somos conscientes de que esta información os puede facilitar muchas gestiones y dolores de cabeza, por tanto mencionamos algunas aseguradoras, haciendo posible la hipoteca del proyecto. Esperamos que en breve la lista se incremente considerablemente y el trámite de asegurar una casa de bioconstrucción sea algo muy común. **Actualmente las únicas empresas aseguradoras (consultadas un total de 10) dispuestas a asegurar este tipo de construcciones son “Mapfre” y “Atlantis”.**

forman. Para ello **tienes que ir al ayuntamiento municipal y pedir que sus técnicos (arquitecto o arquitecto técnico) te faciliten esta normativa.**

Normalmente estas reglamentaciones especifican la calificación urbanística de la zona y parcelas (Ej.: suelo urbano, urbanizable, no urbanizable, etc.) y las especificaciones detalladas que deben cumplir las posibles construcciones (superficie máxima construida, altura máxima, distancias entre fincas colindantes, etc.). Independientemente de que vuestro hogar sea de paja o no, la normativa es muy diferente en una zona rústica, urbana, etc. El técnico municipal os informará - en caso de que se pueda construir- que condiciones hay que cumplir. En algunos casos muy concretos la misma normativa urbanística municipal hace referencia a los materiales de construcción autorizados o no autorizados, pero hasta el momento nunca se ha prohibido el uso de la paja.

## **2. Redacción del Proyecto: Arquitecto y Aparejador (Arquitecto Técnico)**

Si podéis edificar la finca, es hora de ir a buscar a unos buenos técnicos. Cuando se trata de una edificación destinada a vivienda, necesitaréis tanto a un Arquitecto como a un Arquitecto Técnico. No todos los técnicos están familiarizados con la construcción con balas de paja, aunque cada vez hay más. Si el solar es edificable, el arquitecto redactará un proyecto que cumpla la normativa urbanística municipal, a parte de toda la normativa de obligado cumplimiento que se requiere para un proyecto básico y ejecutivo de edificación. El Código Técnico de la Edificación (en adelante C.T.E.) no contempla la bala de paja como material de construcción, por tanto nuestro material no cumplirá ciertos aspectos del código. No obstante esta normativa permite la utilización de materiales y sistemas constructivos novedosos bajo la responsabilidad del proyectista.

La mejor manera de encontrar arquitectos y arquitectos técnicos dispuestos a firmaros vuestros proyectos en este momento es principalmente por boca a boca, aunque también puedes buscar en el internet (mirando en páginas especializadas en bioconstrucción) y alguna que otra guía o revista especializada en la bioconstrucción (Ver sección Enlaces). Si encontráis a técnicos dispuestos a firmaros el proyecto, ya habréis avanzado mucho.

**Si eres un arquitecto o aparejador y estás dispuesto a visar proyectos de construcción con balas de paja ponte en contacto con la Red de Construcción con Balas de Paja en [casasdepaja@yahoo.es](mailto:casasdepaja@yahoo.es); queremos elaborar una lista de profesionales disponibles para ayudar en este proceso de búsqueda.**

## **3. Colegio de Profesionales: Visar el Proyecto**

Tanto el arquitecto como el arquitecto técnico tendrán que visar el proyecto en sus respectivos Colegios Profesionales para poder posteriormente pedir la licencia de obras. Hasta la actualidad, que sepamos, no se ha denegado ningún proyecto de balas de paja basado en el hecho que se quiere construir con paja. Hasta el momento sabemos que se han otorgado en al menos cuatro comunidades diferentes (Navarra, Alicante, Barcelona y Vizcaya). **Si consigas el visado para construir una casa de paja, por favor avisa a la Red de Construcción con Balas de Paja; el objetivo es conseguir que haya precedentes en todas las Comunidades Autónomas para facilitar este trámite a todos los compañeros. Agradeceríamos también cualquier información sobre problemas durante el proceso administrativo, para poder tener y compartir la información más completa y actualizada sobre los procesos legales a través de la web [www.casasdepaja.org](http://www.casasdepaja.org).**

## **4. Ayuntamiento: Licencia de Obras**

Una vez visado el proyecto, se entrega en el Ayuntamiento y se espera a que se otorgue la licencia de obra.

## **5. Autoconstrucción o Búsqueda de Constructor**

Normalmente mientras se va esperando la licencia, se suele elegir al constructor que ejecutará la obra (en caso de que seas el promotor de la obra, pero no quieres ser auto-constructor).

## **Y los últimos pasos**

Los cinco pasos descritos anteriormente serían los básicos para tramitar una licencia de obras y suelen ser iguales para todos los auto-promotores individuales. Sin embargo, los dos últimos pasos que serían la contratación de una hipoteca y un seguro del hogar.

### **6a. Autoconstrucción**

Si eres autoconstructor y además tienes suficientes recursos para no necesitar una hipoteca para llevar al cabo la obra, podrás evitar asegurar tu vivienda. La L.O.E no exige el seguro decenal que asegura frente a posibles defectos de ejecución en estos casos, con la condición de que la vivienda no vaya a ser vendida dentro de este periodo. Si se vendiera dentro de los primeros 10 años, se precisaría el consentimiento escrito del comprador.

### **6b. Tramitación: Hipotecas y Seguros**

Si necesitas pedir un préstamo hipotecario para poder pagar tu construcción, puedes empezar a consultar diferentes entidades bancarias y aseguradoras.

## **Resumen**

Sabemos que existen varias viviendas totalmente legalizadas en España (sin contar los almacenes agrícolas y similares que son legales a nivel local). Hay técnicos dispuestos a firmar este tipo de proyectos. Hay Colegios Profesionales que han visado este tipo de proyectos. Hay Ayuntamientos que han concedido licencias de obras. Hay aseguradoras dispuestas a asegurar. Hay bancos que conceden hipotecas... todos estos son buenos precedentes para continuar legalizando cada vez más construcciones ecológicas.

## **Otros Países, Otros Continentes**

Actualmente solo hay tres países con normativa explícita que hace referencia a la construcción con balas de paja: EE.UU. (1995-1996), Bielorrusia (1999-2007) y Alemania (2006). Aunque ya se han construido legalmente muchísimas casas con este sistema constructivo (tanto en Gran Bretaña, Irlanda, Bélgica, Francia, Holanda, Alemania, Austria, etc.), la mayoría son construcciones de autopromoción. También existen algunos casos de construcciones públicas.

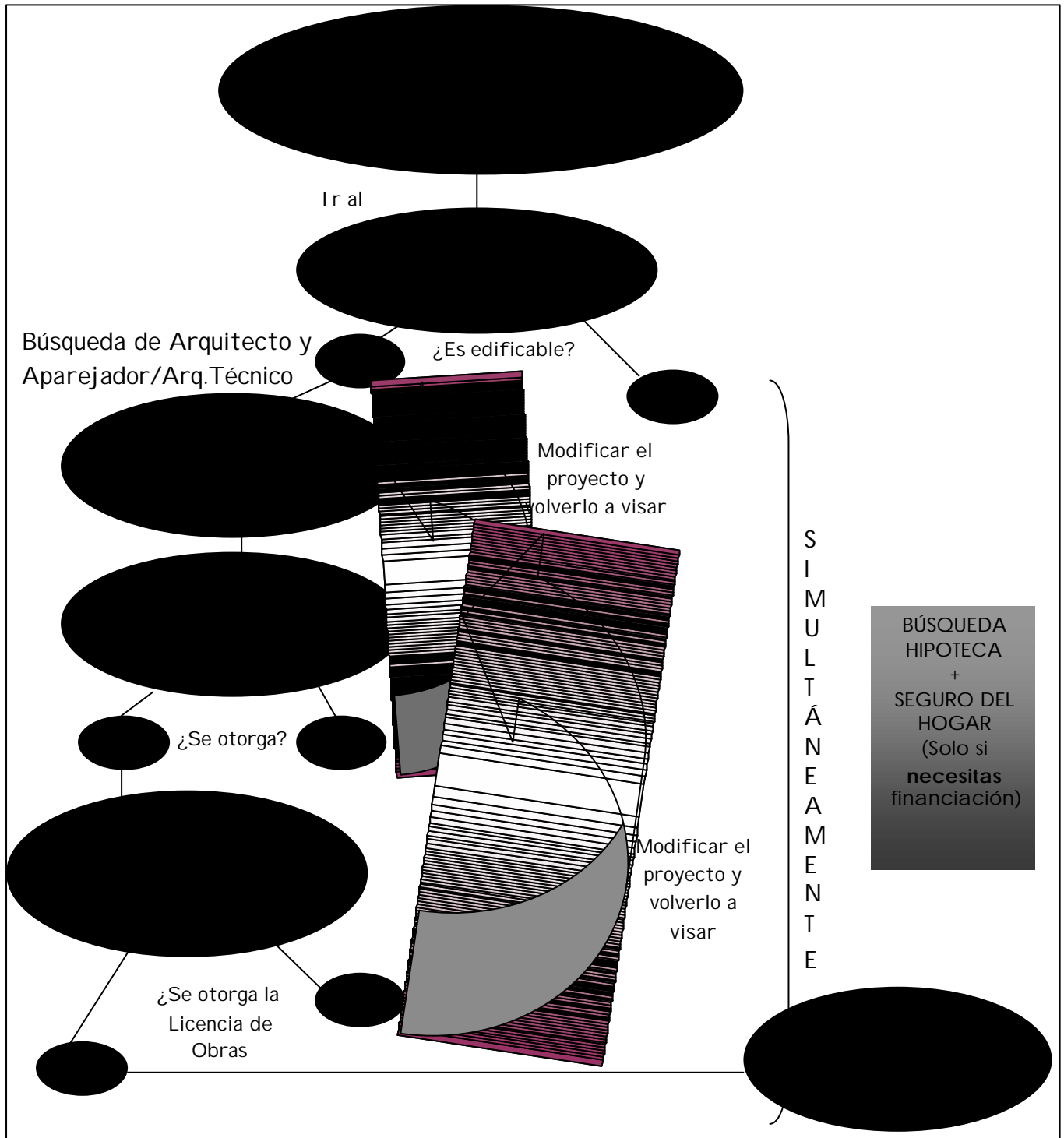
Si habéis leído el apartado de historia, recordaréis que el país pionero en la construcción con balas de paja fue EE.UU., por tanto es lógico pensar que también sean pioneros en el aspecto legal y normativo. La construcción con balas de paja sufrió un "boom" definitivo cuando en 1984 el arquitecto *Jon Hammond* publicó un artículo en la revista *FINE HOME-BUILDING MAGAZINE* (Revista sobre construcción de Chalets) sobre una vivienda diseñada con el sistema de postes y vigas.

Siete años más tarde, en 1991, se construiría en Nuevo Méjico la primera casa asegurada, hipotecada y legalizada. El mismo año se legalizaron 10 construcciones más. En Nuevo Méjico y Arizona, y más tarde también en California y Canadá, desarrollaron normativas específicas sobre la construcción con balas de paja.

En 1993 les fue concedida a Judy Knox y Matts Myhrman, pioneros de la construcción con balas de paja, la primera licencia de obra para el sistema Nebraska o Autoportante en Tucson, Arizona.

Los dos códigos más detallados serían el de Arizona “*Annotated Prescriptive Building Code for Load-bearing and Non-Loadbearing Straw Bale Construction*” (que establece los estándares mínimos y normativos de seguridad para la construcción de estructuras que usan paja embalada como un material autoportante o no-autoportante) aprobado por el Condado de Pima y la ciudad de Tucson el 2 de enero del 1996 y el código de California (California Straw-Bale-Code).





**Nota:**

Normalmente a partir del segundo paso (**2. PROYECTO BÁSICO Y EJECUTIVO DE EDIFICACIÓN**) son los técnicos (sobre todo el arquitecto) los que se hacen cargo de los trámites sucesivos, siempre en acuerdo con los promotores. No obstante, hemos reflejado en este gráfico algunos pasos en que únicamente intervienen los técnicos (como visar el proyecto en el Colegio Profesional, por ejemplo), para poder entender el sistema de tramitación de licencias de obra en su totalidad.

**Este esquema es muy básico y sólo muestra las directrices más comunes. En casos excepcionales pueden variar.**

## **Leyes que afectan a la autopromoción**

En el siguiente apartado hacemos un breve resumen de la evolución de las Leyes que más afectan al auto-promotor individual:

Según la LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (L.O.E.) 38/1999 del 5 de noviembre que podréis consultar en el Boletín Oficial del Estado BOE 06/11/99 uno de sus objetivos es:

### **Artículo 1. Objeto.**

- 1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.***

La L.O.E establece que toda construcción (menos excepciones) disponga de una garantía decenal. Se trata de un seguro de daños o caución que el promotor ha de contratar obligatoriamente para todos los edificios de viviendas, para garantizar al mismo promotor y los sucesivos propietarios de daños materiales causados al edificio por los vicios o defectos que le afecten. Para poder contratar esta garantía decenal, los seguros exigen la contratación de empresas llamadas Oficinas de Control Técnico (OCT), que evalúan el proyecto y la ejecución sobre los riesgos de aparición de daños.

Por un lado la LOE tiene la virtud de querer proteger los intereses de los usuarios de las construcciones mediante los seguros decenales obligatorios, pero el problema es que cuando se trata de materiales innovadores - como puede ser la bala de paja, entre muchos otros, que no disponen de una normativa, unos ensayos realizados, unos sellos, etc.- las aseguradoras no están dispuestas a conceder dichos seguros obligatorios, por tanto no se podría llevar a cabo su ejecución, menos en algunos casos que no incluyen la vivienda unifamiliar.

Por tanto según la LOE ningún auto-promotor individual podría construir una vivienda sin contratar los servicios de una aseguradora, que implica a su vez la contratación de la OCT .

**LA SOLUCIÓN** para la autopromoción llegó tres años después de la aparición de la L.O.E. (Ley 38/1999), concretamente cuando se redactó una modificación de la misma, en el artículo 105 de la Ley 53/2002 del 30/12/02 que podréis leer íntegramente en el BOE 31/12/02. Esta modificación tiene la finalidad de **excluir la obligación de suscribir el seguro decenal en el caso de la autopromoción individual de una vivienda familiar de uso propio**. O sea, si tú eres el promotor de tu propia vivienda en vez de contratar a una compañía constructora, no hace falta seguro decenal. No obstante, en caso de que el vendas la vivienda antes de que transcurran 10 años, quedará obligado – siempre y cuando no haya un pacto contrario- a la contratación de la garantía por los años que queden para completar los 10 años obligatorios. No se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad las Escrituras de transmisión sin acreditar la constitución de dicha garantía, excepto en que el autopromotor acredite que ha utilizado la vivienda y que ha sido expresamente exonerado por el nuevo adquirente de la constitución de la misma.

## **EXTRACTO DE LA LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social:**

### **CAPÍTULO III.**

#### **ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE RÉGIMEN DEL SUELO Y VIVIENDA.**

#### **Artículo 105.** Modificación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Se modifica la [disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación](#), que queda con la siguiente redacción:

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.** *Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.*



*Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c del [artículo 19 de esta Ley](#) será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.*

*No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión inter vivos dentro del plazo previsto en la letra a, del [artículo 17.1](#) el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión inter vivos sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.*

*Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.*

*Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a, y 1.b, del citado [artículo 19](#), para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el [artículo 19](#), para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.*

Los que pueden seguir teniendo problemas son los promotores profesionales que construyen viviendas para terceros (Ej.: bloque de pisos) y que quisieran utilizar materiales innovadores sin certificación, ya que estos sí que siguen estando obligados al seguro decenal y normalmente las aseguradoras ponen impedimentos cuando no se trata de una construcción convencional (Ej.: hormigón armado, estructuras metálicas, etc.). Seguramente, cuanto mayor número de viviendas legales de paja que se hagan, más fácil será conseguir seguros.