

## **ORIENTACIONES DE ACTUACIÓN PROFESIONAL EN OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES**

---

Ante la casuística y tipología diversa de las obras de intervención en edificios existentes, se han producido dudas de interpretación de la Orden SND/340/2020, de 12 de abril, por la que se suspenden determinadas actividades relacionadas con obras de intervención en edificios existentes en los que exista riesgo de contagio por el COVID-19 para personas no relacionadas con dicha actividad.

Las presentes orientaciones pretenden servir de apoyo profesional en la aplicación práctica e interpretativa de la referida disposición normativa, siempre en el más estricto cumplimiento de las recomendaciones establecidas por la autoridad competente y, en concreto, por el Ministerio de Sanidad, recomendaciones que son de obligado cumplimiento en todos los supuestos.

El objetivo de la Orden SND/340/2020, de referencia, es evitar el contagio del COVID-19 por la interferencia de trabajadores de la obra y la ejecución de la misma, así como el traslado de materiales, con residentes y personas que circulan autorizadamente por el edificio, evitando la interferencia de unos y otros.

### **PRIMERO**

La prescripción general, conforme al Artículo único.1 de la Orden SND/340/2020, de 12 de abril, es la suspensión de toda clase de obras que supongan intervenciones en edificios existentes cuando exista interferencia con personas no relacionadas con la actividad de las obras, en aspectos tales como la propia ejecución de la obra, el movimiento de trabajadores o traslado de materiales.

### **SEGUNDO**

En estricto cumplimiento de las medidas de control sanitario de las obras en edificios existentes, se considera que estarían exceptuadas de la prescripción general de suspensión y, por tanto, pueden realizarse o continuarse aquellas obras en las que pueda establecerse una sectorización adecuada y suficiente a tenor de lo dispuesto en el Artículo único.2 de la Orden SND/340/2020, teniendo en cuenta el criterio general de que no se produzca interferencia con las personas no relacionadas con la actividad de la obra. Así, cabe citar, sin ánimo exhaustivo, los siguientes supuestos:

- a) Intervenciones en edificios, viviendas o locales vacíos.
- b) Intervenciones en edificios, viviendas o locales con acceso directo desde las vías o espacios de uso público.
- c) Intervenciones en cubiertas, fachadas y otros elementos comunes de los edificios existentes a los que los trabajadores puedan acceder desde el exterior, siempre cuidando la distancia y las medidas sanitarias de interferencia con los viandantes.
- d) Intervenciones en el perímetro de los edificios, en zonas ajardinadas o deportivas comunes, teniendo en cuenta la distancia de interferencia con residentes o personas autorizadas al tránsito por el edificio; así como en otras zonas sectorizadas o que puedan sectorizarse del edificio.
- e) Intervenciones en el edificio cuando éste cuenta con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes, permitiendo, así, evitar toda interferencia de trabajadores con residentes o personas autorizadas al tránsito por el edificio, señalizando y bloqueando adecuadamente los pasos de una a otra zona.



- f) Intervenciones en edificios que, aunque dispongan de una única salida, no obstante, tengan espacio suficiente en sus zonas comunes para que no haya interferencia entre trabajadores y residentes o personas autorizadas al tránsito por el edificio, como es el caso de aquellos edificios que cuenten con un portal de amplio espacio en el que sea posible acotar los tránsitos diferenciados de unos y otros y aquellos edificios que cuentan con montacargas, varios ascensores o varias escaleras que permitan evitar la interferencia.

### TERCERO

Las correspondientes medidas de prevención de seguridad y salud se incorporarán, por el constructor, a un protocolo o, en su caso, a un anexo al Plan de Seguridad y Salud de la obra, que aprobará el coordinador de seguridad y salud o, en su caso, la dirección facultativa cuando esta asuma las funciones de coordinación de seguridad y salud.

### CUARTO

En función de la literalidad de la Orden SND/340/2020, de referencia, siempre podrán realizarse reparaciones de urgencia, incluyendo averías en instalaciones o reparaciones motivadas por seguridad para el edificio y las personas, en cumplimiento de requerimientos técnicos y exigencias normativas del sector de la edificación. Así como tareas de vigilancia.

### QUINTO

En todo momento, y cualesquiera que sean las circunstancias que permitan la continuidad de las obras en edificios existentes, se respetarán los mayores niveles o requerimientos de cumplimiento de las recomendaciones y demás medidas de control sanitario exigidas por las autoridades competentes y siempre las indicaciones del Ministerio de Sanidad.

Se ha solicitado al Ministerio de Sanidad las correspondientes aclaraciones sobre la interpretación de la Orden SND/340/2020, de 12 de abril, teniendo en cuenta el casuismo de esta cuestión con el fin de que la autoridad competente pueda emitir una opinión al respecto.

### CUADRO RESUMEN

Tipo	Categoría	Contacto con residentes	OBSERVACIONES
Nueva planta		No	Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
Derribos		No	Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
Obras en edificios no habitados / vacíos		No	Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
Andamios y montacargas		No	Sin apertura de huecos por parte de residentes desde el interior en caso de obra en fachada. Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
Reparaciones, urgencias, mantenimiento para garantizar la seguridad de la obra o del edificio		Si: Zonas Comunes y vivienda	Se debería permitir en todos los casos por existencia de riesgo esencial, solicitando a la delegación de gobierno la autorización previa.
Residencial colectivo / Edificios de	Intervención en zonas comunes	Si: Zonas Comunes	Debe contar con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes.



<b>otros usos con zonas comunes</b>	Intervención en interior de vivienda/local habitada	Si: Zonas Comunes y vivienda	No es posible.
	Intervención en vivienda/local no habitada	Si: Zonas Comunes	Debe contar con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	Ampliación levante	Si: Zonas Comunes	Debe contar con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	Fachada y cubierta por exterior	No	Sin apertura de huecos por parte de residentes desde el interior en caso de obra en fachada. Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
	Fachada y cubierta por interior	Si: Zonas Comunes y vivienda	No cumple, aun cuando cuente con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes, ya que en el interior de vivienda o local no se puede asegurar la no coincidencia con los habitantes.
	Intervención en zonas comunes exteriores	Si: Zonas Comunes	Cumple, al ser una zona susceptible de sectorizar, toda vez que, el uso ordinario no está autorizado para los habitantes.
<b>Residencial unifamiliar / Edificio de único usuario exento (acceso independiente desde vía pública)</b>	Intervención en interior habitado	Sí	No cumple.
	Ampliación	Sí	Debe contar con varias salidas y tránsitos diferenciados que permitan su sectorización
	Fachada y cubierta por exterior	No	Sin apertura de huecos por parte de residentes desde el interior en caso de obra en fachada. Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
	Fachada y cubierta por interior	Sí	No cumple, aún cuando cuente con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes, ya que en el interior de vivienda o local no se puede asegurar la no coincidencia con los habitantes.
	Intervención en edificio no habitado	No	Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
	Jardinería, urbanización interior	No	Garantizar acceso independiente de trabajadores y residentes. Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.
<b>Locales con acceso directo desde vía pública</b>	Intervención en interior de local en uso	Sí	Debe contar con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	Intervención en interior de local sin uso	No	Cumple con las especificaciones de apertura de actividad por parte del RD.