

CONSIDERACIONES SOBRE LA ORDEN SND/385/2020, DE 2 DE MAYO, QUE AMPLÍA LOS SUPUESTOS DE REALIZACIÓN DE OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES

La Orden SND/385/2020, de 2 de mayo (BOE de 3 de mayo de 2020) ha modificado 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.

En virtud de esta nueva Orden SND/385/2020, de 2 de mayo, se amplían significativamente los supuestos de excepción de obras de intervención en edificios existentes. La propia Exposición de Motivos alude a la evolución de la crisis sanitaria derivada del COVID-19 y menciona los supuestos que se incluyen dentro de las obras exceptuadas de la suspensión que había acordado la anterior Orden SND/340/2020, de 12 de abril.

Al respecto, cabe efectuar las consideraciones siguientes:

PRIMERA

El criterio general que se contiene en esta Orden SND/385/2020, de 2 de mayo, es permitir la ejecución de las obras de intervención en edificios existentes, de una parte, en todos aquellos locales, viviendas o zonas delimitadas del edificio que no se encuentren habitadas o a las que no tengan acceso los residentes mientras duren las mismas, cumpliendo una serie de condiciones -que luego se precisan- permitiendo el acceso y tránsito por zonas comunes del edificio siempre que se cumplan tales condiciones para evitar el contacto con los vecinos del inmueble. Y, de otra parte, también quedan autorizadas todas las intervenciones en las que no se produzca interferencia alguna con personas ajenas a la intervención de la obra.

SEGUNDA

Concretando, los supuestos que han de entenderse comprendidos en las excepciones de suspensión de obras de intervención en edificios existentes, tanto con la Orden SND/340/2020, de 12 de abril como con la Orden SND/385/2020, de 2 de mayo, y que, por tanto, pueden realizarse, serían los siguientes:

- a) Intervenciones en edificios, viviendas, locales u otras zonas delimitadas del edificio no habitadas o a las que no tengan acceso los residentes mientras duren las obras.
- b) Intervenciones, tanto en elementos privativos como comunes de los edificios, en que, por circunstancias de sectorización del inmueble o pudiéndose delimitar espacios y recorridos de circulación de trabajadores y materiales, no se produzca interferencia alguna con personas ajenas a la ejecución de las obras.



- c) La realización de las intervenciones anteriores requiere una serie de condiciones tales como la limitación de la circulación de trabajadores y materiales por zonas comunes no sectorizadas; adoptar las medidas oportunas para evitar el contacto con los vecinos del inmueble; que el acceso y salida de los locales, viviendas o zonas se produzca al inicio y a la finalización de la jornada laboral; y que los trabajadores adopten las medidas de prevención e higiene frente al COVID-19 que indiquen las autoridades sanitarias.
- d) Intervenciones en edificios, viviendas o locales con acceso directo desde las vías o espacios de uso público, evitando, en todo caso, la interferencia con personas ajenas a la ejecución de las obras.
- e) Intervenciones en cubiertas, fachadas y otros elementos comunes de los edificios existentes a los que los trabajadores puedan acceder desde el exterior, adoptando las medidas adecuadas para evitar la interferencia con personas no relacionadas con la ejecución de las obras.

TERCERA

En todos los casos mencionados, está permitido el acceso a zonas no sectorizadas del edificio para la realización de actuaciones de conexión con las redes de servicios del edificio que sean necesarias para acometer las obras.

CUARTA

Asimismo, están autorizados los trabajos y obras puntuales que haya que ejecutar en los edificios con la finalidad de realizar reparaciones urgentes de instalaciones y averías, así como las tareas de vigilancia.

QUINTA

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.

SEXTA

En todo momento, y en la ejecución de las obras de intervención en edificios existentes referidas, habrán de observarse todos los 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.

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 otros usos con zonas comunes	Intervención en zonas comunes	Si: Zonas Comunes	Debe contar con varias salidas y tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	Intervención en interior de vivienda/local habitada	Si: Zonas Comunes y vivienda	Sólo es posible si los residentes no tienen acceso a la vivienda/local mientras duren las obras.



Tipo	Categoría	Contacto con residentes	OBSERVACIONES
	Intervención en vivienda/local no habitada	Si: Zonas Comunes	Debe contar con varias salidas y/o tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	Ampliación levante	Si: Zonas Comunes	Debe contar con varias salidas y/o 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	Al tratarse de trabajos en zona no habitada, debe contar con varias salidas y/o tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	Intervención en zonas comunes exteriores	Si: Zonas Comunes	Cumple, al ser una zona susceptible de sectorizar y no habitada, toda vez que, el uso ordinario no está autorizado para los habitantes.
Residencial unifamiliar / Edificio de único usuario exento (acceso independiente desde vía pública)	Intervención en interior habitado	Sí	Sólo es posible si los residentes no tienen acceso a la vivienda/local mientras duren las obras.
	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	Debe contar con varias salidas y/o tránsitos diferenciados por las zonas comunes.
	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.



Tipo	Categoría	Contacto con residentes	OBSERVACIONES
Locales con acceso directo desde vía pública	Intervención en interior de local en uso	Sí	Debe contar con varias salidas y/o 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.

7 de mayo de 2020