



# CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

## **MODIFICACIÓN DE LA ORDEN SND/340/2020 EN RELACIÓN CON LAS OBRAS QUE SE PUEDEN EFECTUAR EN LOS EDIFICIOS**

---

Con fecha 2 de mayo, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la [Orden SND/385/2020](#), por la que se modifica la Orden anterior SND/340/2020, la cual suspendían determinadas actividades relacionadas con las obras de intervención en los edificios existentes, en las que existía riesgo de contagio por el COVID-19, para las personas no relacionadas con dicha actividad.

De la Orden anterior, se mantiene vigente el punto 1, en el que se establece la suspensión de toda clase de obra que suponga una intervención en edificios existentes, en el supuesto de que en el inmueble haya personas no relacionadas con la actividad de ejecución de la obra, que por su residencia o por necesidades de circulación, puedan tener interferencia con el personal o los materiales de ejecución de las obras.

La nueva Orden publicada, modifica el punto 2, donde se establecen las excepciones a dicha suspensión. Dichas excepciones serán las obras que por el tipo de intervención, por las circunstancias de sectorización del inmueble o de delimitación de espacios y recorridos de circulación, no se produzca interferencia alguna con las personas no relacionadas con la actividad de la obra.

Asimismo, quedan exceptuadas aquellas obras que se realicen en locales, viviendas u otras zonas delimitadas del edificio no habitadas, o a las que no tengan acceso los residentes mientras duren las obras, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Se limite la circulación de trabajadores y materiales por zonas comunes no sectorizadas, y se adopten medidas oportunas para evitar, durante el desarrollo de la jornada, el contacto con los vecinos del inmueble.
2. El acceso y salida del personal ejecutor de las obras, se producirá al inicio y a la finalización de la jornada laboral.
3. Los trabajadores adopten las medidas de prevención e higiene frente al COVID-19 indicadas por las autoridades sanitarias.

En esta nueva Orden, se añade un cuarto punto, en el cual, en todos los casos exceptuados anteriormente, se permite el acceso a los operarios de las obras a zonas no sectorizadas del edificio para la realización de las operaciones puntuales de conexión con las redes o instalaciones de servicios del edificio, que sean necesarias para cometer las obras.

Por todo lo anterior, se puede concluir que desde mañana día 4 de mayo, se pueden efectuar

---

obras en **locales, viviendas y zonas no habitadas** de los edificios, en las que no accedan los residentes, cumpliendo las condiciones establecidas en los tres apartados anteriores. Asimismo, se permitirá el acceso a las instalaciones y redes del inmueble, de forma puntual, con objeto de que se realicen las conexiones a las mismas.

En la mencionada Orden quedan pendiente la definición de a quien le corresponde el establecimiento de las normas, en relación con los apartados a) y b).

Como norma general, desde el punto de vista de la comunidad de propietarios, es necesario que previamente a la ejecución o continuación de cualquier tipo de obra en un edificio habitado, la empresa constructora ejecutora de la misma, deberá presentar las normas relacionadas en el apartado a), con objeto de que la comunidad de propietarios conozca las mismas, y determine la viabilidad de estas. Dichas normas, deberán ser comunicadas a los propietarios del inmueble, con objeto de evitar contactos fortuitos entre los residentes del inmueble y los operarios de las obras. En dichas normas, se deberían determinar las zonas de acceso de personal y materiales, los horarios de acceso de personas a las obras, los horarios de entrada y salida de materiales y escombros del área afectada por las obras, así como todas las operaciones que se deban realizar fuera de la zona de la obra y que pudiera generar una interferencia con los habitantes del inmueble.

En relación con la entrada y salida del personal al inicio y al final de la jornada de trabajo, se debe tener en cuenta que para que esto se produzca, en el interior de la obra, deberá disponerse de aseos, vestuarios y comedor para los operarios que están trabajando, de acuerdo con las normas de seguridad e higiene en el trabajo. Es fundamental la existencia de un aseo en útil en el interior de la obra, para el uso de los operarios.

Teniendo en cuenta los distintos tipos de obras que podemos tener en un inmueble, pasaremos a relacionar las más habituales, indicando de forma orientativa, la posibilidad de ejecución de las mismas. Para todas ellas, y conforme se ha expuesto anteriormente, será necesario cumplir las normas generales expuesta previamente.

- Obras en fachadas de un inmueble. Se podrán efectuar sectorizando adecuadamente la obra, en relación con el resto del inmueble.
- Obras en cubierta. Podrán ejecutarse, cumpliendo los requisitos generales expuestos anteriormente.
- Obras en patios de la finca. Podrán efectuarse, cumpliendo los requisitos generales mencionados anteriormente.
- Obras en un local. Podrán efectuarse, siempre que pueda sectorizarse la totalidad de la obra, en relación con el resto del inmueble. En el caso de ser necesaria la conexión de acometidas a las instalaciones generales del edificio, estas podrán efectuarse de forma puntual.
- Obras generales de una vivienda. Podrán efectuarse cumpliendo los requisitos generales expuestos anteriormente. Una vivienda en la que se ejecuta una reforma general, y por tanto no se puede vivir en ella durante la ejecución de la misma, se consideraría como zona no habitada, de acuerdo con la Orden.
- Obras parciales en una vivienda (reforma de la cocina, baño, pintura, acuchillado de parquet, etc...). No podrán ejecutarse si durante la obra, residen personas en la vivienda, ya que no podría considerarse zona no habitada.

- Obras en portales o núcleos de comunicación del edificio. Dada la imposibilidad de eliminar las interferencias entre los habitantes del inmueble y los operarios de las obras, estas no podrían realizarse. No es posible fijar unas normas de trabajo, en las cuales se eviten dichas interferencias.
- Obras en zonas urbanizadas, ajardinadas, piscinas o pistas deportivas. Podrán realizarse, sectorizando las mismas de forma adecuada, para evitar las interferencias entre habitantes y operarios.
- Obras en jardines privados de chalets. Podrán ejecutarse, estableciéndose normas que eviten el uso del jardín por los residentes en el chalet, y en caso de paso por zonas comunes de la urbanización, estableciendo las normas mencionadas anteriormente.

En todos los casos, los operarios deberán cumplir las normas sanitarias establecidas por las autoridades, en relación con las medidas de prevención e higiene frente al COVID-19.

---

Te recordamos que CAFMadrid dispone de una **Asesoría en Arquitectura GRATUITA** sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

**Asesor:** Enrique Fernández.

**Consultas escritas:** a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid

**Consultas telefónicas:** todos los martes de 16:00 a 18:00 - 91 591 96 70 - **Extensión 7**

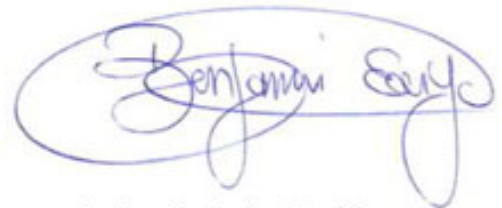
**Vº Bº LA PRESIDENTA**



Isabel Bajo Martínez



**EL SECRETARIO**



Benjamín Eceiza Rodríguez