



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

RECOMENDACIONES ANTE LA SITUACIÓN METEOROLÓGICA GENERADA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Ante la situación meteorológica en la que nos encontramos, en la que se han generado gran cantidad de nevadas con previsible episodios futuros de heladas por bajas temperaturas, es conveniente tener en cuenta algunas actuaciones que faciliten el funcionamiento de las comunidades de propietarios, así como realizar algunas labores de mantenimiento con el fin de evitar daños de mayor envergadura en los edificios y en los usuarios de estos.

En relación con el funcionamiento de las comunidades, **los propietarios deberán seguir las siguientes recomendaciones:**

- Se deberá **evitar la salida de personas a la calle**, salvo que sea imprescindible. En estas salidas se deberán cumplir todas las recomendaciones dictadas por las autoridades competentes.
- Ante posibles cortes de fluido eléctrico, **evitar la utilización de ascensores** o mecanismos alimentados por este tipo de energía. Asimismo, conviene tener los móviles cargados, que permitan la comunicación en todo momento.
- Ante posibles cortes de suministro de agua, es conveniente disponer de algún **recipiente de reserva**.
- Es conveniente tratar de **conservar la temperatura interior de las viviendas**, mediante la bajada de persianas u otros elementos aislantes durante la noche. De esta forma, la pérdida de temperatura será menor.
- En los próximos días, no habrá servicio de recogida de basuras, por lo que, en tanto no se reanude el servicio, será importante el **almacenamiento de residuos en las viviendas**.
- Mientras se mantengan las temperaturas por debajo de 0 grados, se hace apropiado mantener los sistemas centrales de calefacción encendidos de forma permanente, **sin apagarlos en horario nocturno**, regulándolos por la noche en régimen reducido o de mantenimiento.

Ante la ausencia de conserjes y empresas asistentes, es muy importante la **colaboración solidaria entre los propietarios del inmueble**, facilitando estas labores y ayudando y auxiliando a personas de avanzada edad o minusválidos.

A continuación, describiremos algunos aspectos a tener en cuenta en los edificios, con objeto

de evitar posibles situaciones de emergencia:

1.- Daños estructurales. Si bien los edificios construidos están calculados y preparados para soportar una sobrecarga de nieve, el envejecimiento de los materiales puede generar problemas de seguridad estructural en los mismos. Es importante observar cualquier tipo de fisura o grieta que pueda aparecer durante o en los días siguientes a esta situación. Ante la aparición de estas patologías se deberá consultar con un técnico especialista que evalúe la situación.

Ante un posible caso de colapso de una estructura, y ante la situación en la que nos encontramos, se deberá proceder a la evacuación de las personas afectadas garantizando la seguridad de las mismas. Las actuaciones a realizar deberán ser evaluadas en los próximos días.

2.- Fachadas exteriores e interiores. La acumulación de cantidades de nieve en elementos exteriores puede generar la caída de los mismos. Nos referimos a equipos de aire acondicionado, jardineras, rótulos luminosos, toldos desplegados, antenas parabólicas, barandillas, vierteaguas de ventanas, etc. En general, todos aquellos elementos que forman parte o sobresalen de la fachada, y puedan almacenar nieve sobre los mismos. Se debe tener en cuenta que los soportes de estos elementos, en muchas ocasiones, no están preparados para soportar las cargas a las que se están sometiendo en estos momentos.

Es importante retirar toda la nieve almacenada que genera sobrepeso sobre estos elementos. La retirada de nieve deberá efectuarse con la seguridad suficiente que garantice no generar daños en los viandantes o viviendas inferiores.

3.- Cubiertas inclinadas. Estas deben estar preparadas para soportar la carga generada por las nevadas existentes. Ante problemas en las mismas, como puedan ser canalones en mal estado o problemas generados por el movimiento de tejas, dado el estado de la cubierta y la nieve o el hielo existente en la misma, no debe realizarse ningún tipo de intervención, hasta que no sea posible el acceso a la misma.

En el caso de que se formen estalactitas de hielo, y siempre que sea posible desde algún elemento seguro, es conveniente la retirada de estas, previamente a que puedan caer a la vía pública y generar daños.

4.- Cubiertas planas o azoteas. En este tipo de cubiertas se habrá almacenado gran cantidad de nieve, la cual, posteriormente se convertirá en hielo. Es conveniente que, mientras que la nieve esté blanca y pueda manipularse, sea retirada de los sumideros existentes con objeto de que el deshielo que se produzca en los próximos días pueda ser retirada adecuadamente el agua generada.

5.- Accesos peatonales. En los accesos peatonales a los edificios se debe tener especial atención a los pavimentos y a las rampas construidas con pendientes fuera de normativa. El acceso a los edificios con los pies mojados puede generar caídas importantes al pisar los pavimentos interiores de los portales. Asimismo, se deberá tener especial cuidado con las rampas con pendientes importantes, las cuales puedan generar resbalones de los transeúntes. Ante esta situación, se deberá mantener el pavimento limpio en las debidas condiciones que evite resbalones y caídas, o bien, colocar elementos que eviten este tipo de accidentes.

En las zonas exteriores de los edificios, se deberán hacer caminos de acceso, facilitando el paso de los residentes en el mismo.

6.- Accesos de vehículos. Las salidas y accesos de garajes que se encuentren en rampa, bien de ascenso o bien de descenso, deberán limpiarse, sobre todo en la zona de rodadura de los vehículos, con objeto de facilitar la salida de aquellos que lo requieran. Conforme se indica por las autoridades, los vehículos deberán circular con cadenas y evitar en la medida de lo posible la utilización de los mismos.

7.- Instalaciones. Debido a las bajas temperaturas es posible que las conducciones de agua o los elementos de medida de éstas, queden congelados, interrumpiendo el suministro a las viviendas, y generando la no habitabilidad de las mismas. Para evitar estos problemas, es importante revisar la protección del armario donde se aloja el contador de medida, comprobando que éste se encuentra bien aislado y con la puerta correctamente cerrada. En caso de no ser así, conviene proteger el mismo con elementos que eviten que el frío pueda afectarle, como son tejidos de lana, fibra de vidrio o papel de periódico en gran cantidad, espuma de poliuretano, etc. que cubra la totalidad del contador, así como las tuberías de entrada y salida del mismo. En el caso de que el contador ya se encuentre congelado, será conveniente aplicar calor seco, calentando indirectamente su superficie, hasta que se consiga la descongelación del mismo, y el correcto paso del agua.

En el caso de instalaciones que durante un tiempo no vayan a ser utilizadas, es conveniente el cierre de la llave de paso, y el vaciado de la instalación interior.

8.- Jardines y zonas exteriores. Se debe tener especial precaución en las zonas de arbolado. La acumulación de nieve en las ramas de los mismos está originando la caída de fragmentos de gran envergadura. Es importante retirar las ramas con peligro de caída. En caso de no ser posible, es importante tratar de señalizar la zona con objeto de evitar el paso por debajo de arbolado.

Todas las medidas expuestas anteriormente, deberán ser efectuadas con las medidas de seguridad oportunas en cada caso. Sobre todo, las actuaciones efectuadas en fachadas y azoteas, deberán efectuarse con los equipos de protección adecuados que garanticen la seguridad de las personas que los ejecuten, así como de las posibles personas afectadas por la realización de las mismas.

En relación con las obras que se encuentren en ejecución, en cubiertas o fachadas de los edificios, deberá ser la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad y Salud el que evalúe la continuación de las mismas en los próximos días, así como las medidas a adoptar para los trabajos a ejecutar. En el caso de no existir dichos técnicos por las características de las obras a ejecutar, sería conveniente la paralización de las mismas, mediante acuerdo del promotor y la empresa contratista ejecutora de los trabajos.

Ante esta complicada situación, podemos efectuar las siguientes CONCLUSIONES:

1. Debemos apelar a la **responsabilidad individual de los propietarios de los edificios**, tratando de colaborar en todas las actuaciones que nos sean posibles, dentro de las recomendaciones efectuadas en la presente circular, así como en todas las que se generen en las comunidades de propietarios, dada la casuística de cada una de ellas.
2. **Colaboración entre propietarios**, facilitando entre todos las labores de conservación expuestas en la circular, ejecutando los trabajos mencionados con la máxima colaboración y responsabilidad colectiva.
3. Es importante **actuar de forma rápida**, antes de que lleguen las bajas temperaturas y la nieve se convierta en hielo, y sea difícil ejecutar estos trabajos.
4. **Contactar con el 112, en caso de emergencias extremas**, teniendo en cuenta que la situación en la que nos encontramos es muy delicada y los servicios de urgencia están colapsados.



Asesoría en Arquitectura

CAF Madrid dispone de una Asesoría en Arquitectura GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: todos los martes de 16:00 a 18:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



ENRIQUE
FERNANDEZ

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez