

AMPLIACIÓN DE LA POSIBILIDAD DE HACER OBRAS EN VIVIENDAS Y LOCALES, EN ZONAS NO DELIMITADAS Y EN LAS QUE NO TENGAN ACCESO LOS RESIDENTES

CIRCULAR 107/20

Área: Jurídica

Contacto: I.franco@conaif.es

Fecha: 03/05/2020

Estimado Presidente:

Mediante la presente Circular adjunto te remito la Orden SND/385/2020, de 2 de mayo, por la que se modifica 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 las que exista riesgo de contagio por el COVID-19 para personas no relacionadas con dicha actividad, publicada en el BOE nº 123 del domingo día 3 de mayo de 2020; y en vigor desde este mismo día.

Esta Orden modifica la Orden SND/340/2020, de 12 de abril (ver Circulares 76/20, de 12 de abril y 77/20, de 13 de abril), para incluir, **dentro de las obras exceptuadas de la suspensión, las 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.** Asimismo, con esta modificación se permitirá el acceso a zonas no sectorizadas del edificio, para la realización de las operaciones puntuales de conexión con las redes de servicios del edificio que sean necesarias para acometer las obras.

De esta forma el artículo único de la citada Orden quedaría redactado de la siguiente forma (el subrayado y la negrita son nuestros):

“1. Se establece la suspensión de toda clase de obra que suponga una intervención en edificios existentes, en los supuestos en los que en el inmueble en el que deban ejecutarse se hallen personas no relacionadas con la actividad de ejecución de la obra, y que, debido a su ubicación permanente o temporal, o a necesidades de circulación, y por causa de residencia, trabajo u otras, puedan tener interferencia con la actividad de ejecución de la obra, o con el movimiento de trabajadores o traslado de materiales.

*2. Se **exceptúan** de esta suspensión las obras referidas en el apartado anterior **en las 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.***

También 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, siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:

a) Se limite la circulación de trabajadores y materiales por zonas comunes no sectorizadas, y se adopten todas las medidas oportunas para evitar, durante el desarrollo de la jornada, el contacto con los vecinos del inmueble.

*b) **El acceso y salida de esos locales, viviendas o zonas se produzca al inicio y a la finalización de la jornada laboral.***

c) Los trabajadores adopten las medidas de prevención e higiene frente al COVID-19 indicadas por las autoridades sanitarias.

3. Asimismo, quedan también exceptuados los trabajos y obras puntuales que se realicen en los inmuebles con la finalidad de realizar reparaciones urgentes de instalaciones y averías, así como las tareas de vigilancia.

*4. En todos los casos exceptuados anteriormente, **se permite el acceso a zonas no sectorizadas del edificio, para la realización de las operaciones puntuales de conexión con las redes de servicios del edificio que sean necesarias para acometer las obras.***

En función de ello, por lo que a nuestro sector se refiere y siempre que se cumplan las condiciones fijadas en el apartado 2 del artículo citado, a título meramente orientativo entendemos que estaría permitido la realización de actividades de obra en los siguientes supuestos:

- En una vivienda no habitada.
- En una vivienda habitada, si los residentes la abandonan durante la obra.
- En una vivienda habitada, si los residentes permanecen en la misma, pero debidamente alejados de la zona de obras.
- En las zonas comunes de la comunidad, siempre que se delimitasen los espacios y recorridos de circulación.
- En un local comercial.
- En salas de calderas o salas de maquinas.

En la confianza de que esta información sea de utilidad, recibe un cordial saludo.