

Comunidades de Propietarios Para su tranquilidad debe saber:



OSALAN

Laneko Segurtasun
eta Osasunerako Euskal Erakundea
Instituto Vasco
de Seguridad y Salud Laborales



...A efectos del Real Decreto 1627/97,
sobre condiciones mínimas de
seguridad y salud en las obras de
construcción, si en la **comunidad
de propietarios** se efectúan obras
para la reparación, mantenimiento o mejora
de sus elementos comunes, ésta se
convierte en **promotora**,
entendiéndose como tal cualquier
persona física o jurídica por cuenta
de la cual se realice la obra.

**TODO LO QUE DEBE CONOCER LA
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
EN LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS
SOBRE OBLIGACIONES E INDICACIONES
BÁSICAS DE SEGURIDAD Y SALUD**

ENCUÉNTRELO EN ESTA GUIA

PÍDALA EN:

www.osalan.net

ARABA 945 01 68 00

BIZKAIA 94 403 21 68

GIPUZKOA 943 02 32 74

OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ■ Y PREVENCIÓN ■ DE RIESGOS ■ LABORALES

INDICACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD Y SALUD QUE DEBEN CONOCER LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

JUSTIZIA, LAN ETA GIZARTE
SEGURANTZA SAILA

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA,
EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL



OSALAN

LANEKO SEGUERTASUN ETA OSASUNERAKO
EUSKAL ERAKUNDEA

INSTITUTO VASCO DE SEGURIDAD
Y SALUD LABORALES

OBRAS EN
COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS
Y PREVENCIÓN
DE RIESGOS
LABORALES

Con frecuencia, las Comunidades de Propietarios necesitan acometer obras en sus edificios, para la reparación, mantenimiento o mejora de sus inmuebles. La ejecución de estas obras debe ser realizada por empresas constructoras especializadas. El contrato con estas empresas convierte automáticamente a la Comunidad en **Promotora** de dichas obras, representada por su presidente.

La aplicación del Real decreto 1627/97, de 17 de julio, ha cobrado gran importancia en el Sector de la construcción, ya que implanta la obligación de que las empresas cumplan unos requisitos mínimos de Seguridad y Salud en las obras de construcción. Además da origen a un nuevo escenario en materia de prevención de riesgos laborales, en el que tienen que actuar los distintos agentes que intervienen en el proceso de construcción, especialmente y de manera novedosa, **el Promotor**, que debe liderar el proceso preventivo, contratando a profesionales idóneos, y dotándolos de instrumentos eficaces para realizar su misión.

Por otra parte, este tipo de actividad es una fuente importante de riesgos para los trabajadores que participan en la misma. Por eso, desde OSALAN - Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laboral del Gobierno Vasco, se pretende poner en conocimiento de las Comunidades de Propietarios del País Vasco aquellas **indicaciones básicas de Seguridad y Salud**, así como la **normativa** aplicable, que deben conocer y cumplir en la contratación de las obras.

Convertirse en PROMOTORA conlleva para la Comunidad de Propietarios asumir una serie de obligaciones inherentes a tal condición. Obligaciones y responsabilidades relativas a la coordinación en materia de prevención de riesgos laborales de las actividades de todas las empresas que intervengan en la ejecución de la obra.



Obras más comunes realizadas por la Comunidad de Propietarios

1 Eliminación de barreras en los accesos al domicilio para personas mayores o discapacitadas.

2 Reparación de fachadas y tejados o eliminación de humedades y desperfectos.

3 Obras de mejora de los inmuebles que pueden centrarse en:

- adecuaciones estructurales que garanticen la seguridad de la estructura del edificio
- obras de carácter funcional: reformas dirigidas a proporcionar condiciones adecuadas de acceso, estanqueidad frente a la humedad y la lluvia, aislamiento térmico, redes generales de agua, electricidad, gas, saneamiento...

4 En la Inspección Técnica de Edificios (ITE), que deben superar todos los edificios que cumplan 20 años desde la fecha de su construcción o rehabilitación (si ésta ha sido lo suficientemente amplia como para considerarse equivalente). Habitualmente, la inspección comprende, como mínimo:

- El estado de la cimentación y estructura.
- El estado en que se conservan las cubiertas y azoteas.
- El estado de las fachadas tanto interiores y exteriores como medianera, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública.
- El estado de la fontanería y red de saneamiento.



La ejecución debe ser realizada por empresas constructoras especializadas.

El contrato con estas empresas convierte automáticamente a la Comunidad en Promotora de dichas obras.



¿Cuáles son las OBLIGACIONES de la Comunidad de Propietarios como Promotora?

Las obligaciones respecto a la documentación que tiene que presentarse antes y durante la realización de una obra según el R.D. 1627/1997, exige distinguir entre:

Obras sin Proyecto

En estos supuestos, como no hay proyecto, no hay estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, y por tanto tampoco existirá Plan de Seguridad y Salud.

- **Aviso previo a la autoridad laboral (1) de la ejecución de la obra:** indicando que se trata de una obra sin proyecto.
- **Nombramiento del coordinador de seguridad:** un coordinador de seguridad y salud en la fase de ejecución de obra (cuando intervenga más de una empresa en la obra o diversos trabajadores autónomos).
- **Evaluación de Riesgos específica:** equivale a un Plan de Seguridad y Salud y debe contener:
 - ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES
 - IDENTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS
 - EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS QUE NO SE PUEDAN EVITAR
 - PLANIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD PREVENTIVA



- (1) Delegación territorial de Álava: calle Samaniego, 2. Vitoria-Gasteiz.
- Delegación territorial de Bizkaia: calle Gran Vía, 85. Bilbao.
- Delegación territorial de Gipuzkoa: calle Vitoria-Gasteiz, 3. Donostia-San Sebastián.

Obras con Proyecto

- **Aviso previo a la autoridad laboral de la ejecución de la obra:** ha de realizar la comunicación antes del comienzo de los trabajos en la obra a través del formato oficial (G.V.)
- **Nombramiento de los coordinadores de seguridad:** designará un coordinador de seguridad y salud en la fase de proyecto (cuando intervengan varios proyectistas) y un coordinador de seguridad y salud en la fase de ejecución de obra (cuando intervenga más de una empresa en la obra o diversos trabajadores autónomos).

Indicativo de que se han elaborado y aprobado los documentos necesarios desde el punto de vista preventivo y han sido designadas por el promotor las personas encargadas de su realización y control. **Deberá**

exponerse en la obra de forma visible.

■ **Elaboración de un Estudio de Seguridad y Salud en la fase de redacción del proyecto cuando se cumpla alguno de los supuestos siguientes:**

1. El presupuesto de la obra sea igual o superior a 450.000 euros (75 millones de pesetas)
2. La duración estimada sea de 30 días laborables, empleándose en algún momento más de 20 trabajadores simultáneamente.
3. El volumen de obra estimado, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de trabajadores en la obra, es superior a 500 (la suma de n.º de trabajadores x n.º de días que participan en la obra independientemente de que pertenezcan a distintas empresas).

4. Debe ser un proyecto de seguridad completo, es decir, deber incluir: memoria, pliego de condiciones, planos, mediciones y presupuesto.

■ **Elaboración de un Estudio Básico de Seguridad y Salud en los proyectos no incluidos en los supuestos anteriores que contendrá:**

1. Procedimientos; Equipos de trabajo y medios auxiliares.
2. Identificación de los Riesgos Laborales que puedan evitarse indicando las medidas técnicas necesarias.
3. Relación de los Riesgos Laborales no evitables especificando las medidas para minimizarlos.
4. Descripción de los Servicios de vestuarios y aseos que se dotarán, en función del número de trabajadores que vayan a utilizarlos.
5. Condiciones del entorno.

¿Cuáles son las OBLIGACIONES del Contratista?

Contratista es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante la PROMOTORA, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto o contrato.

Obras con Proyecto

- **Elaborar el Plan de Seguridad y Salud:** que complementará las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico según el tipo de obra.
- **Cumplimentar la Comunicación de apertura de centro de trabajo de las empresas actuantes:** deberá incluir el Plan de Seguridad y Salud.
- **El Plan de Seguridad y Salud estará siempre en la obra a disposición de la Autoridad laboral.**
- **Cumplir los principios y obligaciones contemplados en el REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. BOE n.º 256 25/10/1997 y legislación posterior.**

Obras sin Proyecto

- **Evaluación de Riesgos específica de los trabajos que se van a realizar.**
- **Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo de las empresas actuantes.**



Si la comunidad en calidad de promotora contrata directamente trabajadores autónomos para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, tendrá la consideración de contratista respecto de esos trabajadores autónomos contratados, pasando a ser promotora - contratista. En este supuesto de promotora-contratista, la comunidad de propietarios asume las obligaciones establecidas para la promotora y para el contratista.

¿Qué debe exigir la Promotora a la empresa contratista?

La propiedad podrá exigir a la empresa contratista la siguiente documentación :

Modalidad elegida de Servicio de Prevención.

Designación de personal propio de la empresa para el control de la seguridad en obra.

Copia de la documentación presentada en La Delegación Territorial de Trabajo.

Seguro de Responsabilidad Civil actualizado.

Certificado de estar al corriente de pago en la Seguridad Social.

Cumplimiento de la ley de subcontratación, listado de subcontratistas, inscripción libro registro, etc.

Siempre que exista un proyecto, deberá contratar los servicios de un profesional (Técnico competente) que lleve la Dirección Facultativa de la Obra y si interviniese más de una empresa o trabajadores autónomos en la ejecución de la misma, deberá contratar a un Técnico como Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución.

Principales medidas de prevención

En las obras de comunidad de propietarios siempre se deberán tomar las siguientes precauciones



Colocar andamios tubulares fijos y perimetrales, para la protección de los huecos verticales.



Utilizar escaleras de mano estables y bien asentadas, para subir y bajar de las zonas de trabajo.



Colocar plataformas fijas o móviles para trabajos de fijación o soldadura de las estructuras en altura, con todo el perímetro protegido por barandillas.



Instalación previa a cualquier actividad de obra de: ganchos homologados, cuerdas de seguridad o líneas de vida que permitan el anclaje o sujeción del arnés de seguridad.



Utilización permanente, como protección individual, del arnés, sujeto a una línea de vida.





Señalizaciones y Protecciones

- ▶ La instalación del andamio debe ser estudiada antes de su colocación en la obra, para garantizar unas buenas condiciones de trabajo, evitando así accidentes al personal interviniente y a terceros. Siempre que sea factible, se procurará dejar el mayor espacio posible para el paso de los peatones por la acera.
- ▶ La colocación de un andamio ocupando parte de la acera por donde transitan personas ajenas a la obra, debe garantizar que dichas personas no estén sometidas a riesgos tales como caída de objetos o tengan que invadir la calzada por donde circulan vehículos. Por ello, será preciso adoptar las medidas necesarias para aislar la posible generación de riesgos mediante la colocación de vallas, luces, plataformas voladas, aceras suplementarias, señalización, etc.





Condiciones de trabajo con escaleras de mano

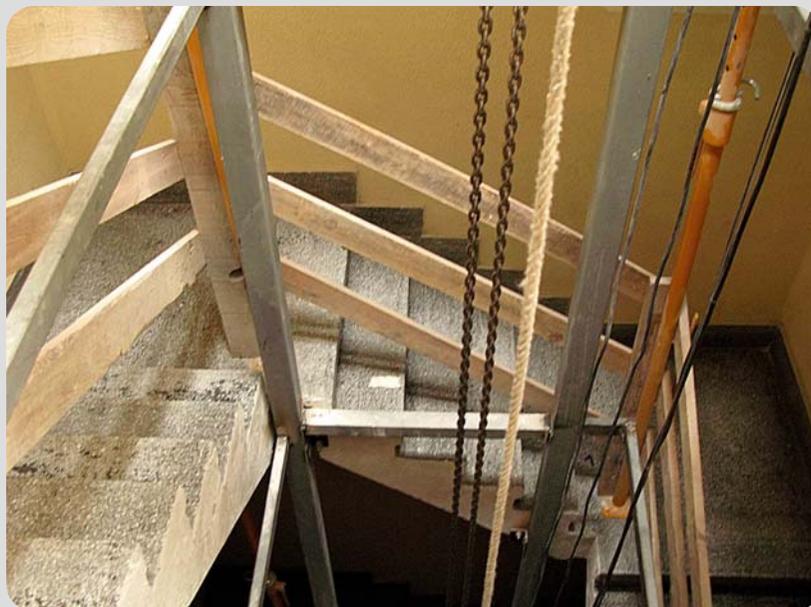
- ▶ Deberán ser preferentemente metálicas, con zapatas antideslizantes en los extremos inferiores.
- ▶ La base de apoyo será estable y con la inclinación adecuada y segura. Se considera que cumple esta última condición cuando la distancia entre la base de la escalera y la vertical es $1/4$ de la altura.
- ▶ Se deben evitar los trabajos desde las escaleras. Si, excepcionalmente, es imprescindible trabajar desde ella será obligatorio utilizar arnés de seguridad sujeto o anclado a un elemento fijo de la obra o a la línea de vida.
- ▶ No se deben emplear escaleras de más de 5 m., ni éstas ser utilizadas por más de un trabajador a la vez.
- ▶ Si se utilizan escaleras de tijera, éstas deberán disponer de limitadores de apertura (cadenas, cables u otro sistema seguro) y de zapatas antideslizantes.

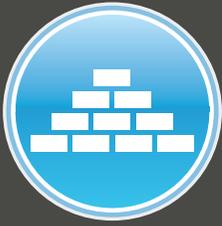




A tener en cuenta en los huecos

- ▶ La protección de los huecos verticales exteriores deberá realizarse con andamios tubulares fijos y perimetrales, ya que no es aconsejable ni seguro el empleo de mallas de señalización.
- ▶ Todos los huecos horizontales, como huecos en escaleras, ascensores, etc., se protegerán mediante tableros, mallazos o redes horizontales, de forma firme y estable. Las escaleras de obra para el acceso deben tener peldaños y estar provistos de protecciones laterales mediante barandillas.
- ▶ Se aplicarán las consideraciones citadas en el apartado barandillas.





Consideraciones en los trabajos de albañilería (cerramientos) y en revestimientos y acabados

- ▶ La recepción de los materiales ha de hacerse mediante el empleo de plataformas estables y protegidas por barandillas.
- ▶ Todos los huecos (terrazas, balcones, huecos del ascensor, ventanas) deben estar protegidos mediante barandillas u otras protecciones fijas y seguras.
- ▶ Se aplicarán las consideraciones citadas en el apartado barandillas.





Sistemas de protección de bordes (barandillas)

- ▶ Los Sistemas Provisionales de Protección de Borde se emplean para prevenir la caída de personas y objetos, a un nivel más bajo, desde tejados, bordes, escaleras y otras áreas donde se requiera protección, de acuerdo con las especificaciones de la norma UNE-EN 13374.
- ▶ Se aconseja que las barandillas a utilizar estén certificadas, de acuerdo a la norma citada, lo que supondrá la garantía de utilización de un medio de protección colectiva adecuado y seguro para los trabajos a desarrollar.
- ▶ Los soportes de las barandillas deben tener una fijación segura y firme. Asimismo deberán contar con pasamanos, listón intermedio y rodapié.
- ▶ Las mallas de plástico (las naranjas) no son sistemas de protección de bordes (barandillas), no protegiendo frente al riesgo de caídas.





Trabajos a realizar en las cubiertas de los edificios

- ▶ Que prioritariamente todo el contorno o perímetro de la cubierta deberá estar protegido mediante barandillas, andamios tubulares o parapetos, rígidos y seguros.
- ▶ Las cubiertas frágiles tienen que contar con pasarelas o plataformas (con reparto de cargas) para el desplazamiento por ellas sin riesgo de caída.
- ▶ Para todos los trabajos en cubiertas se instalarán previamente ganchos homologados, cuerdas de seguridad o líneas de vida que permitan el anclaje o sujeción del arnés de seguridad que deberán tener colocado todos los operarios que efectúen los referidos trabajos.

RECOMENDACIÓN ESENCIAL: no moverse en cubierta sin estar asegurados con los arneses y sujetos a los medios de protección citados.





Condiciones para el montaje de andamios

- ▶ Estos deberán ser montados por personal especializado, inspeccionados y probados a plena carga por la dirección de la obra antes de su puesta en servicio, así como cuando se hayan producido circunstancias que puedan afectar a su resistencia y seguridad.
- ▶ Requisito esencial para las bases del andamio es que deben tener un apoyo nivelado y firme, y que deben asegurarse mediante riostras a las caras de la pared y/o elementos fijos de la obra.
- ▶ Si se utilizan plataformas, éstas estarán provistas de protección mediante barandillas (pasamanos, listón intermedio y rodapié) en todo su contorno o perímetro. Asimismo si la distancia entre la plataforma del andamio y el paramento o pared es superior a 20 cm., deben instalarse también barandillas en esa zona.
- ▶ Siempre debe hacerse el acceso (subida y bajada) a las plataformas del andamio a través de escaleras interiores estables y seguras.



¡RECUERDE!

Un hueco, tanto en el piso como en paredes, con peligro de caída: debe cerrarse o protegerse mediante entablados, barandillas, redes, etc., de forma que nadie pueda caer por el mismo.

Obras en las escaleras generales del inmueble: deberán estar protegidas por barandillas.

Obras en el hueco del ascensor: siempre debe haber una barandilla que proteja de una posible caída por dicho hueco.

Obras en suelo de portal o exterior: se deben habilitar pasarelas para los vecinos del inmueble.

Trabajo realizado por operarios colgados de cuerdas: cada uno de ellos debe contar con dos cuerdas (una de amarre y otra de seguridad) debiendo ir enganchado a la vez a las dos.

Trabajos asomando todo el cuerpo por la ventana, subido a escaleras en terrazas, etc.: los operarios que realicen estos trabajos deben ir amarrados con un arnés de seguridad, a un punto fuerte del edificio o a una línea de vida (cuerda, cable, etc.) colocada a tal fin, dado el gran peligro de caída.

Obras en la cubierta, azoteas, etc., donde haya claraboyas de cristal o de materiales plásticos: deben, o bien taparse con cubiertas de madera, redes, etc., o bien aislarse con protecciones perimetrales, para evitar pisar o caer sobre ellas y precipitarse al vacío por su rotura.

Andamios apoyados en fachadas o patios: deberán tener plataformas en todas las zonas de trabajo. Estas plataformas deben llevar barandillas de un metro de altura con barra intermedia y rodapié. El acceso a las diferentes plataformas de trabajo se efectuará mediante escalerillas que formen parte del propio andamio.

Los patios, puertas de entrada a las viviendas y lonjas: se protegerán de posibles caídas de materiales desde arriba, mediante la colocación de redes (verticales u horizontales), marquesinas de madera, etc., debiendo tener especial cuidado en este punto cuando se realizan los trabajos por operarios colgados de cuerdas.

En toda obra de reforma de un inmueble: la corriente eléctrica que se use para la obra no debe utilizar el propio cuadro eléctrico de dicho inmueble, sino uno suministrado por el Contratista (aunque la toma de corriente de dicho cuadro se efectúe a través del de la comunidad). En ningún caso se deben dejar cables eléctricos tirados por las escaleras, portal o zonas de paso.

ADDENDA

En el B.O.E. de 23/03/10, se publica el R.D. 337/2010 de 19 de marzo, por el que se modifica, entre otros, el R.D. 1627/1997, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de Construcción y como consecuencia, esta publicación debe modificarse para adecuarla conforme a esta nueva regulación, en los siguientes términos:

1 En el capítulo “**¿Cuáles son las obligaciones del contratista?**”, apartado “**CUMPLIMENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN DE APERTURA DE CENTRO DE TRABAJO DE LAS EMPRESAS ACTUANTES**”, se incorpora como primera explicación:

■ La Comunicación de Apertura deberá ser previa al comienzo de los trabajos.

2 En el capítulo “**¿Cuáles son las obligaciones del contratista?**”, apartado “**LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO PROMOTOR DE LAS OBRAS, CON PROYECTO Y ESTUDIO BÁSICO, DEBERÁ:**” desaparece la referencia al Aviso Previo, por tanto el apartado quedará:

- Nombrar el Coordinador de Obra.