



SEGURIDAD

EJE GENERAL 5

Consolidar la cultura preventiva en la sociedad madrileña mediante generación y difusión del conocimiento.

Guía práctica para la gestión preventiva de las obras en las comunidades de propietarios



Comunidad de Madrid

Edita

Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo
Ventura Rodríguez, 7. 28008 Madrid
Tel.: 900 713 123
irsst.publicaciones@madrid.org
www.comunidad.madrid

Maquetación:

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

© **Comunidad de Madrid, 2026**

1.ª Edición: febrero 2026
Publicación en línea en formato PDF
Realizado en España – Made in Spain



Esta versión forma parte de la Biblioteca Virtual de la Comunidad de Madrid y las condiciones de su distribución y difusión se encuentran amparadas por el marco legal de la misma.



comunidad.madrid/publicamadrid

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 4 |
| Cómo iniciar las obras | 5 |
| OBJETIVOS | 6 |
| NORMATIVA APLICABLE | 6 |
| OBRAS MÁS COMUNES | 8 |
| OBLIGACIONES DE LAS PARTES | 8 |
| DOCUMENTACIÓN | 11 |
| MEDIDAS DE PREVENCIÓN | 12 |
| | |
| CAPÍTULO 1 | 13 |
| CONDICIONES INICIALES | 14 |
| | |
| CAPÍTULO 2 | 20 |
| ELEMENTOS AUXILIARES, EQUIPOS Y MAQUINARIA | 21 |
| | |
| CAPÍTULO 3 | 26 |
| INTERVENCIONES | 27 |
| | |
| CAPÍTULO 4 | 34 |
| COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES | 35 |
| CONCURRENCIA DE TRABAJADORES EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. | 36 |

Introducción



Las obras que se realizan en las Comunidades de Propietarios pueden presentar importantes riesgos laborales como consecuencia de su pequeña dimensión y de la contratación de empresas para la ejecución de los trabajos con una gestión preventiva inadecuada.

Cómo iniciar las obras

Las principales causas para iniciar una obra son tres:

- Mejora de las condiciones del edificio o vivienda.
- Obligación de subsanar deficiencias por una inspección técnica de edificios (ITE) desfavorable.
- Mantenimiento del propio edificio.

En este proceso, se deben tener en cuenta, generalmente, dos aspectos: saber exactamente qué se va a hacer y el plazo para realizar la obra.

Al inicio del proceso, se solicitarán las licencias y permisos necesarios para la realización de la obra: licencia de obra, instalación de caseta en vía pública, andamios, etc. Conviene contemplar que, en cada junta municipal de distrito, hay un departamento de licencias donde, telefónicamente, se podrá solicitar cita con un técnico quien nos informará de los requisitos y pasos a seguir en cada caso.

Mientras tanto, se puede elegir a la empresa que ejecutará la obra entre aquellas a las que habremos solicitado presupuesto. Ésta debe presentar el presupuesto más ventajoso y detallado con precios unitarios por partida. La elección se formalizará mediante un contrato en el que se hace constar: comienzo, plazo de la obra, presupuesto, forma de pago y cuantas estipulaciones sobre prevención de riesgos laborales se consideren.

Es recomendable hacer un seguimiento de la obra a través de un técnico o dirección facultativa. Éste supervisará la ejecución de los trabajos, las certificaciones de la empresa contratista y el cumplimiento de las obligaciones de las partes.

Al finalizar los trabajos, se firmará el acta de finalización de obra en el que se reflejarán los trabajos pendientes, así como el periodo de garantía de los trabajos efectuados.

Además, se concluirán los trámites administrativos, pagando el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Tanto los trámites administrativos señalados como los relativos a la legislación en materia de prevención de riesgos laborales que se recogen en esta publicación son obligatorios.



OBJETIVOS

Esta guía va dirigida a los responsables de las comunidades a fin de que puedan verificar que los agentes que intervienen en sus obras están cumpliendo la normativa de aplicación.

Es una guía que nace con el propósito de identificar las obligaciones de las comunidades de propietarios como promotores de la actividad y de conocer aspectos ligados a la prevención y seguridad en sus obras, mediante ejemplos de distintas tipologías, máquinas, equipos y materiales que suelen emplearse en las mismas.

NORMATIVA APLICABLE

En las comunidades de propietarios, se realizan y acometen obras con mucha frecuencia, siendo necesaria la contratación de empresas especializadas. El contrato con éstas convierte a la comunidad de propietarios en promotora de dichas obras.

La representación de este promotor recae en la figura del presidente de la comunidad. Así, en aplicación de las normas vigentes en materia de prevención, seguridad y salud, este promotor se convierte en el iniciador de la cadena de contratación y debe asumir y liderar los aspectos preventivos de las diferentes tipologías de obra que se vayan a realizar.

Las obras que se realizan en las comunidades de propietarios, frecuentemente, conllevan riesgos para los trabajadores como son los relacionados con las caídas en altura, el riesgo eléctrico o la exposición a agentes químicos o biológicos.

A efectos de conocer la normativa aplicable a estas obras, se enumeran las más relevantes:

1. Legislación administrativa

- **Ordenanza Municipal de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones** del Ayuntamiento de Madrid. TÍTULO III. Inspección periódica de edificios y construcciones (ITE)
- **Ley de Propiedad Horizontal.** Artículo 10
- **RD 853/2021** por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- **RD 105/2008** por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- **Código Técnico de la Edificación (CTE)** y todo su desarrollo.



2. Legislación en materia de prevención, seguridad y salud

- **Ley 31/1995** de Prevención de Riesgos Laborales y su desarrollo normativo.
- **Ley 32/2006** reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.
- **RD 1627/1997** sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- **RD 396/2006** por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- **R.D. 171/2004** por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

El RD 1627/97, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, recoge en su art. 2 las siguientes definiciones:

- Promotor: *cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra.*
- Obra de construcción u obra: *cualquier obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil cuya relación no exhaustiva figura en el anexo I.*
- Trabajos con riesgos especiales: *trabajos cuya realización exponga a los trabajadores a riesgos de especial gravedad para su seguridad y salud, comprendidos los indicados en la relación no exhaustiva que figura en el anexo II.*
- Contratista: *la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.*

A efectos del cumplimiento del RD 1627/97, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, la comunidad de propietarios, cuando se realicen obras de reparación, mantenimiento, mejora u obra nueva, se convierte en promotor. Además, en el supuesto que se contrate a trabajadores autónomos para la realización de las obras, adquiere, también, la consideración de contratista de estas actividades. En ambos casos, debe cumplir con las correspondientes obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales que establece la normativa.



OBRAS MÁS COMUNES

Las intervenciones sobre edificios construidos suelen referirse a obras de **rehabilitación, restauración, reparación, remodelación o mantenimiento**. Por otra parte, en todos estos tipos de trabajos, se producen, con mayor o menor intensidad, **obras de demolición**.

La comunidad de propietarios debe distinguir entre obras con proyecto y obras sin proyecto con el objetivo de poder dar cumplimiento a las obligaciones que establece la normativa de prevención de riesgos laborales en estos casos.

En la presente guía, destacaremos las más comunes:

- **Obras de mejora** tanto de carácter funcional (ascensores, redes de distribución, aislamiento, etc.) como del propio mantenimiento del edificio.
- **Obras requeridas por las inspecciones técnicas de edificios (ITE):** cimentación y estructura, estanqueidad, seguridad a terceros, instalaciones y obras de reparación de fachadas y cubiertas.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Ya se ha comentado en esta guía que, cuando la **comunidad de propietarios** contrata a empresas para la realización de obras, en cualquiera de sus modalidades, se convierte en **promotor** de las mismas.

En este apartado, veremos las **obligaciones** que deben cumplir las comunidades de propietarios en su papel como **promotor**, diferenciando cuando las obras a acometer se ejecutan bajo las directrices de un proyecto, y las de las empresas **contratistas** que ejecuten las obras.

| OBRAS SIN PROYECTO | OBRAS CON PROYECTO |
|--|---|
| Son las que se ejecutan sin contar con proyecto previo porque puede ser no exigible, por obras de emergencia o por la naturaleza de las mismas. | Son aquellas donde existe proyecto bien porque es legalmente exigible o bien porque así lo ha determinado el promotor. |
| Al no ser necesario un proyecto, no procede el estudio básico o estudio de seguridad y salud y, tampoco, un plan de seguridad y salud. Se realiza una evaluación de riesgos específica de los trabajos que se vayan a ejecutar en la obra. | Es necesaria la redacción tanto de un estudio básico o estudio de seguridad como de un plan de seguridad y salud que lo desarrolle y complemente. |



| P R O M O T O R | OBLIGACIONES | |
|--------------------------------------|--|---|
| | Nombramiento de coordinador en materia de seguridad y salud en fase de ejecución cuando en la ejecución de las obras intervengan, de manera sucesiva o simultánea, más de una empresa, una empresa y trabajadores autónomos o varios trabajadores autónomos. | |
| | Adoptar medidas que garanticen la información y las instrucciones a las empresas y trabajadores. | Designar a un técnico que elabore un estudio o estudio básico de seguridad y salud en base al proyecto. |

El incumplimiento de estas obligaciones por el promotor, es decir por la comunidad de propietarios, puede derivar en responsabilidad administrativa, civil y, en algunos casos, penal.

Según el RDL 5/2000, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social (LISOS), son infracciones en materia de prevención de riesgos laborales:

- Artículo 12. Infracciones graves.

24. En el ámbito de aplicación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el incumplimiento de las siguientes obligaciones correspondientes al promotor:

a) No designar los coordinadores en materia de seguridad y salud cuando ello sea preceptivo.

b) Incumplir la obligación de que se elabore el estudio o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, cuando ello sea preceptivo, con el alcance y contenido establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales, o cuando tales estudios presenten deficiencias o carencias significativas y graves en relación con la seguridad y la salud en la obra.

- Artículo 13. Infracciones muy graves.

No adoptar el promotor o el empresario titular del centro de trabajo, las medidas necesarias para garantizar que aquellos otros que desarrollen actividades en el mismo reciban la información y las instrucciones adecuadas, en la forma y con el contenido y alcance establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales, sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia cuando se trate de actividades reglamentariamente consideradas como peligrosas o con riesgos especiales.



En el ámbito de la Ley Reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, es infracción muy grave del promotor de la obra permitir, a través de la actuación de la dirección facultativa, la aprobación de la ampliación excepcional de la cadena de subcontratación cuando manifiestamente no concurren las causas motivadoras de la misma previstas en dicha Ley, cuando se trate de trabajos con riesgos especiales conforme a la regulación reglamentaria de los mismos para las obras de construcción.

- Artículo 40. Cuantía de las sanciones

Las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales se sancionarán:

- a) Las leves, en su grado mínimo, con multa de 45 a 485 euros; en su grado medio, de 486 a 975 euros; y en su grado máximo, de 976 a 2.450 euros.
- b) Las graves con multa, en su grado mínimo, de 2.451 a 9.830 euros; en su grado medio, de 9.831 a 24.585 euros; y en su grado máximo, de 24.586 a 49.180 euros.
- c) Las muy graves con multa, en su grado mínimo, de 49.181 a 196.745 euros; en su grado medio, de 196.746 a 491.865 euros; y en su grado máximo, de 491.866 a 983.736 euros.

Las empresas **contratistas** tienen las siguientes obligaciones:

| OBLIGACIONES | | |
|---|--|---|
| CONTRATISTA | OBRAS SIN PROYECTO | OBRAS CON PROYECTO |
| C O N T R A T I S T A | Evaluación de riesgos específica de los trabajos que se vayan a ejecutar en la obra. | Elaboración, implantación y cumplimiento del plan de seguridad y salud de la obra que complemente las previsiones del estudio de seguridad. |
| | Comunicar la apertura del centro de trabajo según los requisitos establecidos en la Orden TIN 1071/2010 y el modelo aprobado por la Orden 2674/2010 de la Comunidad de Madrid. | |
| | Cumplir las obligaciones recogidas en el RD 1627/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción. | |
| | Nombrar un recurso preventivo en los casos indicados por la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales. | |
| | Estar inscrita en el Registro de entidades acreditadas (REA) según lo establecido en el RD 1109/2007 de desarrollo de la Ley reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción. | |
| | Obtener y habilitar el libro de subcontratación, según lo establecido en el RD 1109/2007. | |



DOCUMENTACIÓN

La **documentación** que debe pedir el promotor, la comunidad de propietarios en nuestro caso, es:

| DOCUMENTACIÓN | |
|---|---|
| Inscripción en el REA | <ul style="list-style-type: none"> • Certificado y número de inscripción en el REA (Registro de entidades acreditadas) |
| Comunicación apertura centro de trabajo | <ul style="list-style-type: none"> • Modelo Orden 2674/2010 de la Comunidad de Madrid |
| Plan de seguridad y salud (obra con proyecto) | <ul style="list-style-type: none"> • Documento y anexos y/o modificaciones |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación/es del coordinador en materia de seguridad y salud |
| Evaluación de riesgos específica de los trabajos que se vayan a ejecutar en la obra (obra sin proyecto) | <ul style="list-style-type: none"> • Evaluación, control y gestión de los riesgos de los procedimientos de trabajo en las actividades desarrolladas en la obra. |
| Nombramiento de recurso preventivo (casos de que existan riesgos de especial peligrosidad) | <ul style="list-style-type: none"> • Trabajador de la empresa o de su servicio de prevención con la obligación de vigilar que se cumplan las medidas del plan de seguridad y salud y comprobar la eficacia de las mismas |
| Cumplimiento de la Ley 32/2006 que regula la subcontratación en el sector de la construcción | <ul style="list-style-type: none"> • Libro de subcontratación |
| Seguros | <ul style="list-style-type: none"> • Niveles de subcontratación |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Formación trabajadores |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Seguro de responsabilidad civil |

Los documentos mencionados deben estar disponibles antes del inicio de los trabajos. A lo largo del desarrollo de la obra, pueden generarse otros documentos de carácter técnico o bien modificaciones a lo establecido en los documentos iniciales (anexos al plan de seguridad y salud, nuevos procedimientos de trabajo, nuevos protocolos de actuación, etc.).

Es muy importante que se firme un acta de finalización de obra.



MEDIDAS DE PREVENCIÓN

Una vez analizados los documentos que deben redactar los intervinientes en el proceso constructivo, trataremos la gestión de la propia obra desde el punto de vista de la prevención y de la seguridad laboral.

Para analizar las medidas preventivas más significativas que deben contemplarse durante la realización de los trabajos, estructuraremos éstas de la siguiente forma:

1. Condiciones iniciales
2. Medios auxiliares, equipos y maquinaria
3. Actuaciones más comunes



CAPÍTULO 1

Condiciones iniciales

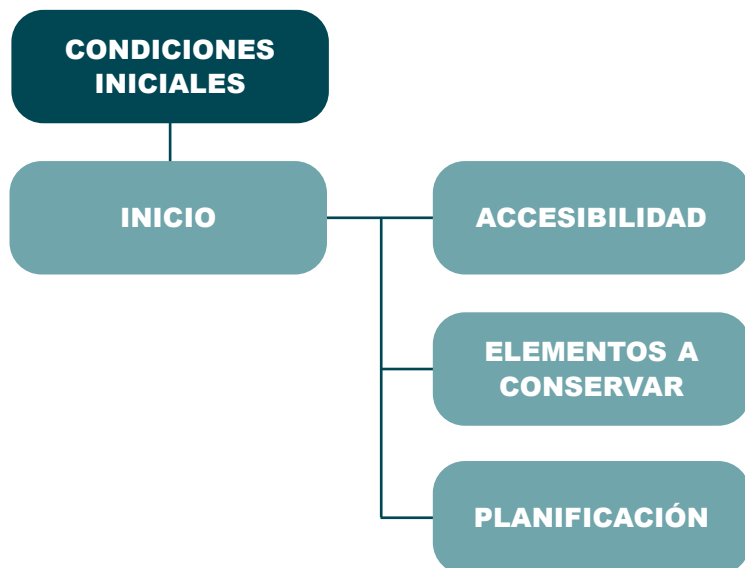


CONDICIONES INICIALES

En este apartado, trataremos los aspectos a valorar previamente al propio desarrollo de las obras que se realizan en las comunidades de propietarios.



Analicemos cada una de ellas:



Inicio: accesibilidad

Deberá garantizarse el acceso al interior del edificio, así como el movimiento de personas, trabajadores y maquinaria que intervengan en las obras, en las debidas condiciones de seguridad.

1. Instalación de protecciones para acceder al interior del edificio para los habitantes o usuarios en el supuesto de obras exteriores que supongan la colocación de andamios, bajantes de escombros, etc.
2. En la medida de lo posible, establecer acceso separado para operarios a la zona de obras.
3. Acceso al edificio de materiales de construcción, pequeña maquinaria y herramientas, etc., mediante el establecimiento de barreras que eviten, en lo posible, la interrelación con los usuarios del edificio.

También habrá que contemplar la necesidad y la ubicación de locales de higiene y descanso como comedores, aseos y vestuarios.

Inicio: elementos a conservar

Es muy posible que, en intervenciones en edificios que se encuentren en cascos históricos, sea preceptivo, por las ordenanzas municipales, la obligación de mantener sin modificar determinados elementos constructivos tanto exteriores (fachadas, antepechos, cornisas, rejas, huecos, cubiertas, etc.) como interiores (barandillas, escaleras, huecos de paso, escayolas, artesonados, determinados solados, etc.) en virtud del grado de protección con que esté calificado.

Inicio: planificación previa del trabajo

Será, sin duda, la mejor manera de hacer prevención de riesgos laborales. Es preciso:

- a) Un **estudio de las técnicas** con las que vamos a efectuar las posibles **demoliciones**, determinando las consolidaciones previas que sean precisas: apeos, apuntalamientos, atirantamientos, etc.
- b) **Tipología de maquinaria** que se va a emplear y que efectos para la seguridad pueden derivarse de su funcionamiento.
- c) Establecer una **prioridad de los trabajos** a efectuar y las **fases** ordenadas de su desarrollo.





Si durante las obras podemos afectar o alterar las condiciones de los edificios colindantes, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

| EDIFICIOS COLINDANTES | | |
|--|--|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Asientos en medianerías ▪ Asientos por descalces en la cimentación ▪ Hundimientos parciales ▪ Daños estructurales ▪ Caída de objetos desde altura ▪ Humedades | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidaciones previas. <ul style="list-style-type: none"> - Recercados de huecos - Atirantamientos - Apuntalamientos ▪ Estabilización estructural. <ul style="list-style-type: none"> - Acodalamientos - Apeos | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protecciones ambientales. <ul style="list-style-type: none"> - Gunitados - Impermeabilizaciones ▪ Protecciones colectivas. <ul style="list-style-type: none"> - Marquesinas - Lonas - Redes |





En los trabajos que se realizan en fincas urbanas, hay que tener muy presente los riesgos que se generan a terceros, tanto personas y viandantes como a las infraestructuras que se sitúan en su entorno. Por lo tanto, hay que prever las correspondientes medidas de prevención y control.

| ENTORNO DE LOS EDIFICIOS | | |
|---|---|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caídas de elementos constructivos ▪ Proyección de materiales o escombros ▪ Precipitaciones de líquidos ▪ Ambientes pulverulentos ▪ Ruido ▪ Colapso de medios o maquinaria ▪ Riesgos que afectan al tráfico y a los peatones, en relación a la circulación ▪ Alteraciones en y por los suministros de energía | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planificación ▪ Control en los suministros ▪ Cumplimiento de la normativa ▪ Ordenación del entorno urbano ▪ Señalización ▪ Estudio de los acopios ▪ Desvíos | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquesinas ▪ Túneles para paso de peatones ▪ Cerramientos de protección edificio ▪ Cerramiento de protección de andamios y maquinaria ▪ Iluminación |



Cuando se realizan obras en edificios que han de mantenerse “vivos”, es decir con plena funcionalidad, no solamente estructural o constructiva sino de uso, se deben mantener accesos, instalaciones y habitabilidad en general.

Esta situación obliga a analizar los riesgos para los propios usuarios del edificio, siendo necesario prever medidas de protección específicas:

| EDIFICIOS CON HABITANTES | | |
|---|--|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Caídas o hundimientos de elementos constructivos ■ Caídas a distinto y al mismo nivel ■ Caídas de objetos ■ Proyección de materiales o escombros ■ Precipitaciones de líquidos ■ Humedades ■ Ambientes pulverulentos ■ Ruido ■ Emanación de gases | <ul style="list-style-type: none"> ■ Planificación ■ Orden y limpieza ■ Señalización ■ Estudio de los acopios ■ Información ■ Acometidas independientes para la obra | <ul style="list-style-type: none"> ■ Protecciones ambientales: <ul style="list-style-type: none"> - Barreras de sonidos y de entrada de polvo ■ Protecciones colectivas: <ul style="list-style-type: none"> - Accesos protegidos al edificio - Barandillas y tapado de huecos - Iluminación - Evacuación de escombros - Almacenamientos |





En esta parte, analizaremos las medidas de prevención a adoptar en los trabajos para garantizar la seguridad y la salud de los propios trabajadores que van a participar en la obra.

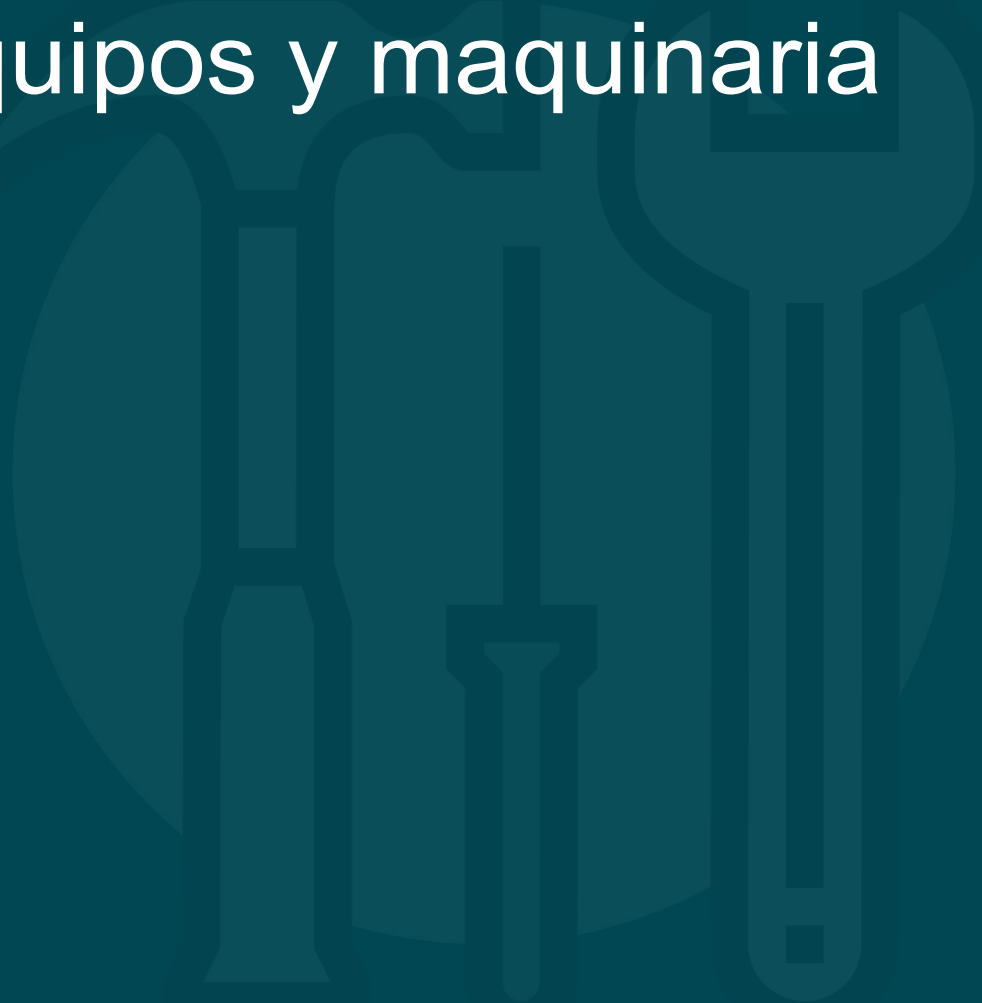
Se identificarán, en cada fase de la obra, los **riesgos** a los que están sometidos los trabajadores que ejecutan los trabajos.

| TRABAJADORES | | |
|--|--|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgos higiénicos ▪ Riesgos ambientales <ul style="list-style-type: none"> - Gases y olores - Explosión ▪ Los propios de la actividad desarrollada | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lugar y ubicación de servicios higiénicos para los trabajadores ▪ Limpieza, mantenimiento y condiciones higiénicas ▪ Desinfección y desinsectación | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redes y acometidas provisionales e independientes ▪ Condena de redes de saneamiento y pozos ▪ Iluminación ▪ Ventilación ▪ Protecciones colectivas ▪ Equipos de protección individual |



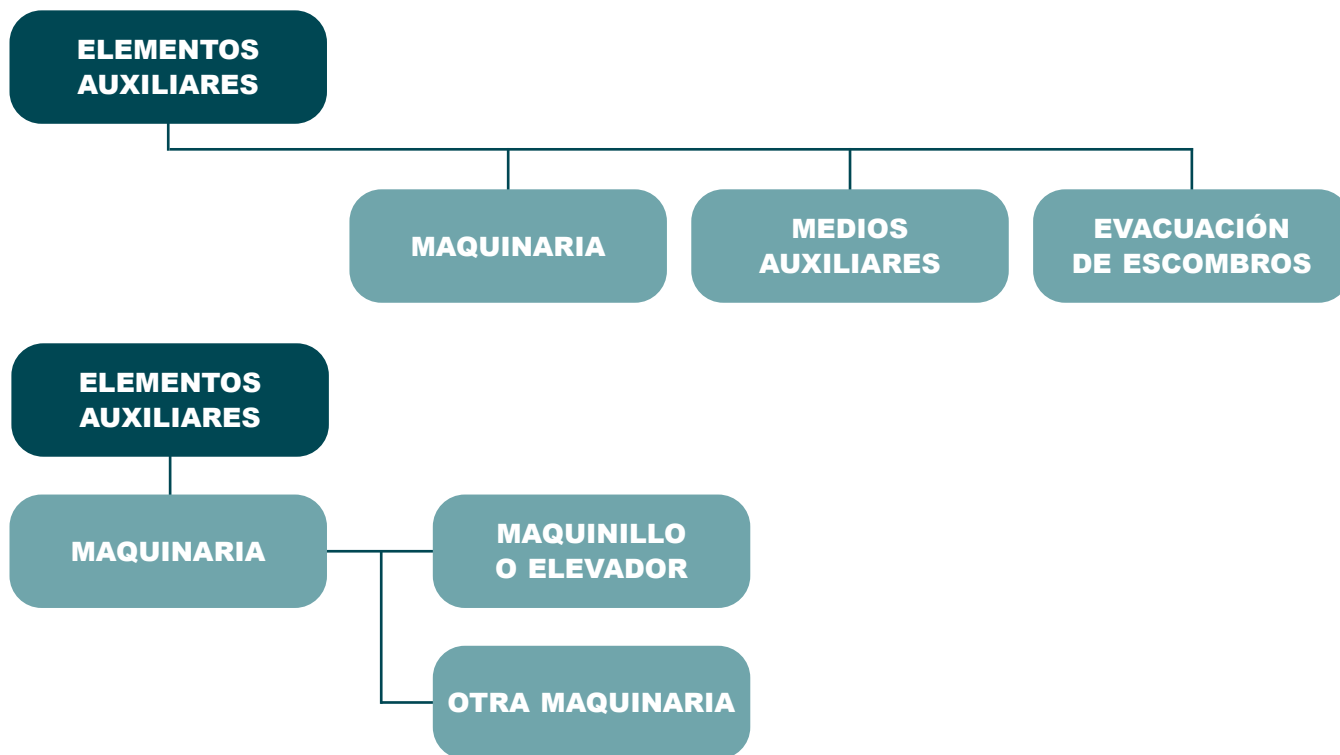
CAPÍTULO 2

Elementos auxiliares, equipos y maquinaria



ELEMENTOS AUXILIARES, EQUIPOS Y MAQUINARIA

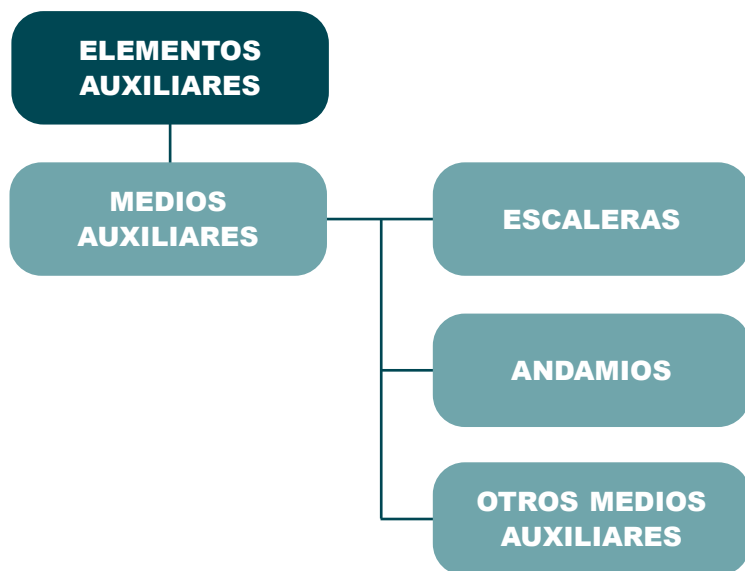
Recogemos, en esta parte de la guía, los aspectos relacionados con la prevención y la seguridad de la maquinaria y de los medios auxiliares más comunes que se utilizan en los trabajos de rehabilitación y mantenimiento en edificios residenciales.



El maquinillo o elevador está destinado para el transporte vertical de materiales en obras que se realizan en plantas superiores o en la cubierta. Nunca debe usarse para el transporte de personas. Se seguirán las características del equipo y las instrucciones del fabricante.



| MAQUINILLO | | |
|---|--|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caídas a distinto nivel ▪ Atrapamientos ▪ Contactos eléctricos ▪ Golpes ▪ Desplome o colapso del propio aparato | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalación según instrucciones del fabricante ▪ Uso y mantenimiento ▪ Uso de arnés anclado a punto fijo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las propias de los aparatos ▪ Tapado y protección de huecos en las maniobras de carga y descarga ▪ Uso de arnés anclado a punto fijo por el operador |



Medios auxiliares: escaleras

Las escaleras de mano sólo se deben utilizar como medio de acceso o bajada a otros emplazamientos. Su utilización como puesto de trabajo en altura deberá limitarse exclusivamente a aquellos casos en los que la utilización de otros equipos no esté justificada por el bajo nivel de riesgo de la operación a realizar.

Su utilización está contemplada en el RD 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

| ESCALERAS | | |
|--|--|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Caídas en altura ■ Deslizamientos ■ Contactos eléctricos ■ Golpes | <ul style="list-style-type: none"> ■ Normativa ■ Estado y ubicación ■ Uso y mantenimiento | <ul style="list-style-type: none"> ■ Sujeción a punto fijo ■ Pastillas antideslizantes ■ Protección colectiva a partir de una determinada altura |

Medios auxiliares: andamios

Los andamios son de uso habitual en las obras de construcción ya sea como sistema de protección exterior o como medio auxiliar de trabajo.

Su instalación es fundamental en obras exteriores en edificios, sirviendo como medio de acceso o como estructura adicional para el montaje de marquesinas, sistemas de bajada de escombros, pasadizos, lonas de protección, etc.

Conviene estudiar previamente el tipo específico de andamio que mejor responda a nuestras necesidades de obra, ya que, en la actualidad, el mercado proporciona soluciones técnicas para múltiples situaciones. Su instalación sólo podrá realizarse bajo la supervisión de personal cualificado y, en determinados casos, puede ser necesario un plan de montaje, de utilización y desmontaje. En todo caso, deben ser revisados periódicamente y debe garantizarse el cumplimiento del RD 2177/2004 por el que se modifica el RD 1215/97, en el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización de equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.



Tipologías de andamios. Pueden ser:

- Andamios metálicos tubulares de plataforma fija o “multidireccionales”
- Plataformas elevadoras de personas (andamios motorizados o de cremallera)
- Andamios colgados

Parámetros comunes:

- Son instalaciones auxiliares y provisionales que pueden quedar instalados en nuestra obra un largo periodo de tiempo.
- Deben ser apoyados en sus bases de serie y sobre lugares aptos para soportar su peso. Nunca impedirán el acceso a arquetas o pozos de registro de redes de servicios que puedan discurrir en su zona de influencia.
- Se arriostrarán firmemente a las fachadas.
- Deben ser revisados periódicamente.

| ANDAMIOS | | |
|--|---|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caídas en altura ▪ Caídas a distinto nivel ▪ Atrapamientos ▪ Contactos eléctricos ▪ Golpes ▪ Desplome o colapso del propio andamio ▪ Efecto “vela” | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan de montaje, uso y mantenimiento ▪ Limpieza y orden ▪ Apoyos firmes y estables ▪ Replanteo ▪ Anclajes ▪ Arriostramientos ▪ Personal especializado | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barandillas ▪ Líneas de vida ▪ Elementos de protección individual |





El volumen total de escombros a evacuar de un edificio sobre el que estamos realizando una rehabilitación o cualquier tipo de intervención, sobre todo si es una demolición, suele ser de tal importancia que el estudio del sistema más adecuado para su retirada al vertedero puede condicionar económicamente el proyecto:

| EVACUACIÓN DE ESCOMBROS MEDIANTE CONDUCTOS O TROMPAS DE BAJADA | | |
|--|--|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proyección de partículas ▪ Caídas a distinto nivel ▪ Caídas al mismo nivel ▪ Hundimientos ▪ Polvo ▪ Caídas de los propios conductos ▪ Golpes ▪ Atrapamientos ▪ Desprendimiento de materiales | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Correcto anclaje de conductos ▪ Control en el desembarque de los materiales ▪ Señalización ▪ Revisión de anclajes | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Delimitar el acceso a zonas de vertido ▪ Barandillas ▪ Mantener barandillas de escaleras ▪ Iluminación de plantas inferiores ▪ Control de acceso ▪ Equipos de protección individual |



CAPÍTULO 3

Intervenciones



INTERVENCIONES

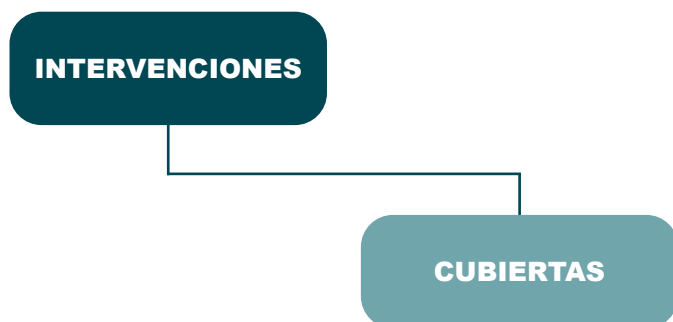


Durante el desarrollo de los trabajos, las actuaciones e intervenciones más comunes y representativas en obras en fincas con comunidades de propietarios son las siguientes:



Hay que tener en cuenta que son trabajos que pueden ejecutarse en espacios confinados

| POCERÍA | | |
|---|--|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Entornos de difícil acceso ■ Condiciones ergonómicas muy malas para los trabajadores ■ Ambientes nocivos ■ Dificultad en implantar medios auxiliares ■ Presencia de roedores ■ Atrapamientos | <ul style="list-style-type: none"> ■ Comprobación de las condiciones ambientales ■ Procedimientos de trabajo en espacios confinados ■ Planificación de los trabajos ■ Personal cualificado ■ Orden y limpieza ■ Ventilación ■ Iluminación | <ul style="list-style-type: none"> ■ Protecciones colectivas en huecos ■ Entibación y sostenimiento de galerías ■ Equipos de protección individual |



Los condicionantes para este tipo de intervenciones van a ser diferentes en función de su naturaleza, diferenciando, principalmente entre cubiertas planas e inclinadas. Los riesgos que pueden presentarse en ambas son similares y admiten un análisis conjunto, si bien estos se presentarán con mayor frecuencia y gravedad en las cubiertas inclinadas.



| INTERVENCIONES EN CUBIERTAS | | |
|---|---|---|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accesos a cubierta ▪ Caídas en altura ▪ Hundimientos parciales ▪ Desprendimientos de materiales ▪ Golpes ▪ Aplastamientos ▪ Humedades ▪ Presencia de nidos, roedores | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planificación de los trabajos ▪ Personal cualificado | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barandillas ▪ Andamiadas de protección ▪ Viseras ▪ Redes ▪ Líneas de vida ▪ Equipos de protección individual |

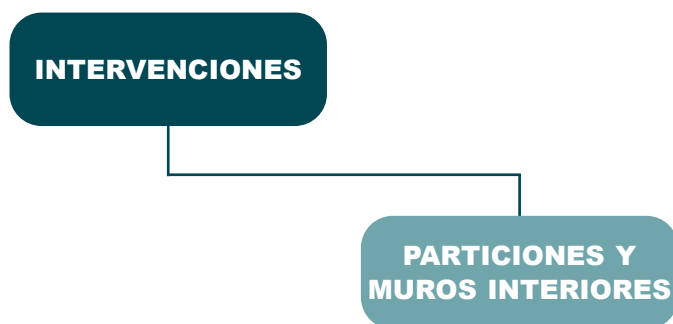


En el caso que la cubierta u otros elementos del edificio contengan materiales con amianto, se debe cumplir con lo establecido en el RD 396/2006 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. En este reglamento se recoge, entre otros aspectos, la obligación de las empresas que realicen trabajos con riesgo de exposición a este compuesto de estar inscritas en el RERA (Registro de empresas con riesgo de amianto), así como la necesidad de elaborar plan de trabajo específico para este tipo de actividades.



La Comunidad de Madrid ha publicado la Guía “Tramitación, estudio y valoración de planes de trabajo con riesgo de exposición al amianto en la Comunidad de Madrid” que puede servir de referencia para la planificación de estos trabajos.

| TRABAJOS CON AMIANTO | | |
|--|---|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caídas al vacío ▪ Caídas de objetos y herramientas ▪ Desprendimientos de materiales ▪ Golpes ▪ Riesgos atmosféricos ▪ Sobreesfuerzos ▪ Exposición al amianto | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planificación de los trabajos y metodología ▪ Personal cualificado y formado específicamente para estos trabajos ▪ En función del entorno | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Líneas de vida ▪ Puntos de anclaje ▪ Material certificado ▪ Equipos de protección individual específicos y obligatorios |



Los trabajos con muros y particiones pueden ser muy variados tanto por la diversidad de los materiales que los puedan constituir como por sus dimensiones y situación dentro de los edificios. Además, se pueden realizar múltiples acciones sobre ellos, desde el picado de sus revestimientos hasta su demolición total, pasando por apertura de huecos o tratamientos puntuales.



| INTERVENCIONES EN PARTICIONES Y MUROS INTERIORES | | |
|---|---|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Caídas a distinto nivel ■ Proyección de partículas ■ Desprendimientos de materiales ■ Golpes ■ Aplastamientos ■ Polvo, ruido ■ Sobreesfuerzos | <ul style="list-style-type: none"> ■ Planificación de los trabajos y metodología ■ Personal cualificado ■ Orden y limpieza ■ Ventilación ■ Iluminación | <ul style="list-style-type: none"> ■ Protecciones colectivas en huecos y escaleras ■ Apeos ■ Equipos de protección individual |

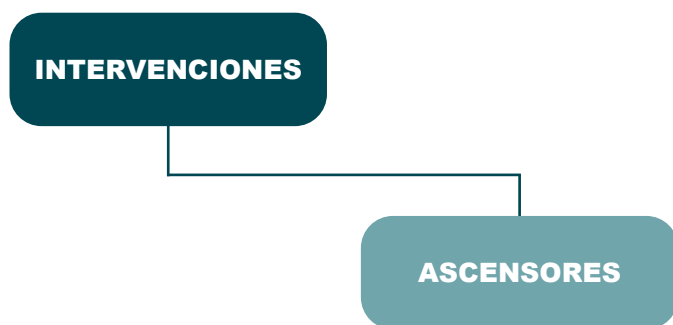


Cada vez es más usual encontrar trabajadores realizando labores en fachadas y en patios interiores de edificios residenciales posicionados mediante cuerdas y anclajes.

Estos trabajos están regulados por el RD 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.



| TRABAJOS VERTICALES | | |
|---|--|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caídas al vacío ▪ Caídas de objetos y herramientas ▪ Desprendimientos de materiales ▪ Golpes ▪ Riesgos atmosféricos ▪ Sobreesfuerzos | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planificación de los trabajos y metodología ▪ Presencia de recurso preventivo ▪ Personal cualificado y formado específicamente para estos trabajos ▪ Trabajos realizados por un mínimo de 2 operarios ▪ Anclajes, cálculo y revisión ▪ Uso de dos cuerdas con anclajes independientes para progresión y para aseguramiento. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Líneas de vida ▪ Puntos de anclaje ▪ Material certificado ▪ Casco ▪ Arnés específico ▪ Equipos de protección individual |



La instalación de ascensores debe realizarse exclusivamente por empresas especializadas con procedimientos de trabajo seguros. Estos procedimientos deben ser exigidos tanto por el promotor como por el contratista de los trabajos.




| INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES | | |
|---|--|--|
| Identificación y análisis de los riesgos | Control de los riesgos | Protecciones |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Caída de personas ■ Caídas de objetos y herramientas ■ Desprendimientos de materiales ■ Atrapamientos ■ Quemaduras ■ Sobreesfuerzos ■ Incendios ■ Electrocuciiones | <ul style="list-style-type: none"> ■ Para el montaje de perfiles guía en interior del hueco de ascensor, usar arnés sujeto a línea de vida vertical con dispositivo anticaídas deslizante. ■ Prohibida permanencia/paso de operarios bajo cargas suspendidas ■ Acotar proyección vertical de la carga ■ Guiado de cargas mediante cuerdas guía ■ Formación del trabajador ■ Extremar precauciones al manipular partes móviles de la maquinaria y piezas pesadas ■ Conexiones de máquinas a cuadros mediante enchufes/conductores estancos y normalizados ■ Disponer un cuadro eléctrico portátil sólo para uso de los instaladores | <ul style="list-style-type: none"> ■ Líneas de vida ■ Puntos de anclaje ■ Material certificado ■ Barandillas/Redes ■ Equipos de protección individual |



CAPÍTULO 4

Coordinación de actividades empresariales



COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

Cuando una comunidad de propietarios contrata como personal propio a trabajadores por cuenta ajena, como pueden ser porteros, conserjes, jardineros o personal de limpieza, actúa en calidad de **infraestructuras**. De este modo, y en cumplimiento de lo establecido tanto en la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales como en el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, tiene las siguientes obligaciones:

- Elaboración de un plan de prevención de riesgos laborales.
- Realización de la evaluación de riesgos.
- Efectuar la planificación de la actividad preventiva.
- Proporcionar a los trabajadores a su servicio una vigilancia periódica de su estado de salud en función de los riesgos inherentes al trabajo.
- Entrega a sus trabajadores de equipos de trabajo en condiciones que garanticen su seguridad y su salud laboral.
- Poner los equipos de protección individual necesarios para el desempeño de sus funciones a disposición de sus trabajadores.
- Dar formación e información a sus trabajadores sobre los riesgos a que están expuestos y las medidas preventivas aplicables a dichos riesgos.
- Adoptar medidas de emergencia.

Para realizar estas actividades, deberá organizar los recursos para las actividades preventivas con arreglo a alguna de las modalidades que se establecen en el capítulo III del Reglamento de los Servicios de Prevención.



CONCURRENCIA DE TRABAJADORES EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Cuando, en una comunidad de propietarios, coincidan empleados de varias empresas durante una obra de construcción, se podrán dar las siguientes situaciones:

- Si la comunidad de propietarios cuenta con trabajadores propios, deberá tener en cuenta las obligaciones derivadas de la coordinación de actividades empresariales a efectos de la aplicación del R.D. 171/2004. Se llevarán a cabo las actuaciones necesarias en materia de cooperación, información e instrucciones para la prevención de riesgos tanto para su personal como para la empresa contratada para la actividad de la obra.
- Si la comunidad de propietarios no dispone de trabajadores propios, pero sí de otras empresas (conserjes, vigilantes, limpiadores, etc.), deberá facilitar la información disponible sobre riesgos y medidas de protección implantadas en el inmueble para que las empresas concurrentes puedan completar su evaluación de riesgos y planificar las correspondientes medidas preventivas. Asimismo, promoverá el contacto entre éstas a fin de que puedan desarrollar las actuaciones de coordinación de actividades empresariales.

No obstante, si la comunidad de propietarios contrata a trabajadores autónomos para la realización de las obras, adquiere, también, la consideración de contratista de estas actividades. En este caso, debe cumplir con las obligaciones que establece el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. De este modo, se convierte en responsable de desarrollar la coordinación de actividades empresariales, de informar y proporcionar instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos y de velar por la ejecución correcta de las medidas preventivas establecidas en el plan de seguridad y salud o de la evaluación de riesgos.





SEGURIDAD

EJE GENERAL 5

Consolidar la cultura preventiva en la sociedad madrileña mediante generación y difusión del conocimiento.

Guía práctica para la gestión preventiva de las obras en las comunidades de propietarios

CCOO ****
comisiones obreras de Madrid

ceim
CONFEDERACIÓN
EMPRESARIAL
DE MADRID
CEOE

UGT 
Madrid

IRSST
Instituto Regional
de Seguridad y Salud
en el Trabajo

Instituto Regional de Seguridad
y Salud en el Trabajo

C/ Ventura Rodríguez, 7 - 28008 Madrid
Tfno. 900 713 123
www.comunidad.madrid