REHABILITA CÓRDOBA

GUIA DESARROLLADA POR

Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Madrid

RECO

Guía Práctica para la Gestión Preventiva de las

obras en las comunidades de vecinos

Guía Práctica para la Gestión Preventiva de las

obras en las comunidades de vecinos

Índice

REHABILITA CÓRDOBA

INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVOS DE LA GUÍA	5
NORMATIVA APLICABLE	6
OBRAS MÁS COMUNES	S
OBLIGACIONES DE LAS PARTES	9
DOCUMENTACIÓN	12
MEDIDAS DE PREVENCIÓN	14
• Condiciones iniciales	14
• Elementos auxiliares	20
• Intervenciones	25
• Pocería	25
• Intervención en cubiertas	26
• Particiones y muros interiores	27
• Trabajos verticales	28
QUÉ HACER EN CASO DE EMERGENCIA	30

1. Introducción

Las obras que se realizan en las Comunidades de Propietarios generan importantes riesgos y una elevada siniestralidad, derivadas de la pequeña dimensión de las mismas y de la propia contratación de empresas, para la ejecución de los trabajos, que suelen carecer de una estructura preventiva adecuada.

Las principales causas para iniciar una obra son tres:

1) Mejora de las condiciones del edificio o vivienda.
2) Obligación de subsanar deficiencias por Inspección Técnica de Edificios (ITE) desfavorable.
3) 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 las obras (licencia de obra, instalación de caseta en vía pública, andamios, etc.) La información necesaria para conocer estos trámites pueden encontrarse en www.madrid.org o llamando al teléfono 012.

AGENDA

Mientras tanto se puede elegir a la empresa que ejecutará la obra de entre varias 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, que supervisará la ejecución de los trabajos y el cumplimiento de las obligaciones de las partes.

Al finalizar los trabajos se recomienda firmar un Acta de Finalización de Obra, en el que se reflejan, si quedasen, trabajos pendientes, así como el periodo de garantía.

TOMA NOTA

2. Objetivos de la Guía

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 que le es de aplicación.**

Es una Guía eminentemente práctica que nace con el propósito de **identificar las obligaciones de las Comunidades de Propietarios como Promotores de la actividad y conocer aspectos ligados a la prevención y seguridad en sus obras,** mediante ejemplos de distintas tipologías y elementos, máquinas, equipos y materiales que suelen emplearse en dichas obras.

TOMA NOTA

REHABILITA CÓRDOBA

3. Normativa aplicable

En las **Comunidades de Propietarios** se realizan y acometen obras con mucha frecuencia. Los procedimientos de contratación de estos trabajos, aún no guiándose por modelo establecido en el sector de la construcción, hacen que se contraten empresas especializadas para llevar a cabo las diferentes actuaciones. **El contrato con estas empresas convierten a la Comunidad de Propietarios en Promotora de dichas obras**.

La representación de este Promotor, recae en la figura del Presidente de la Comunidad. Es por ello que, en aplicación de las normas vigentes en materia de prevención, seguridad y salud, convierte a este **Promotor en el primer agente e iniciador de la cadena de contratación y que debe asumir y liderar los aspectos preventivos** de las diferentes tipologías de obra que se vayan a realizar en la Comunidad.

IMPORTANTE

Respecto a las diferentes obras que se realizan frecuentemente en las Comunidades de Propietarios, cabe destacar que alguna de ellas conlleva riesgos especiales 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:

Ordenanza Municipal de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

Se pone a disposición en el portal web de esta Gerencia Municipal la Ordenanza Municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) que entró en vigor el día 1 de Enero de 2013 tras publicación de su texto integro en el B.O.P número 248 de 31 de diciembre de 2012, quedando derogada la "Ordenanza Municipal reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación, ordenes de ejecución de obras de mejora en edificaciones ruinosas o inadecuadas y aprobación del anexo en el que se delimita el área de la Ajerquía Norte, como zona sometida al control de la conservación de obras y construcciones".

http://www.gmucordoba.es/images/ordenanzas/Ordenanza_I_T_E.pdf

4. Obras más comunes

Las intervenciones más frecuentes sobre edificios construidos suelen referirse a obras de **rehabilitación, restauración, reutilización, reparación, remodelación, etc., o mantenimiento.** Por otra parte en todos esos tipos de intervenciones siempre se producen con mayor o menor intensidad **obras de demoliciones** y el ámbito genérico de los riesgos que se plantean en su ejecución son también comunes a todas ellas.

La Comunidad de Propietarios también debe distinguir entre obras con proyecto y obras sin proyecto, de carácter de urgencia o limpieza simplemente, donde la gestión propia de las acciones preventivas han de seguir siendo las mínimas, que están incluidas en la normativa de prevención de riesgos laborales.

TOMA NOTA

En la presente **Guía** destacaremos las más comunes:

1) **Obras de mejora**, tanto de carácter funcional (ascensores, redes de distribución, aislamiento...), como del propio mantenimiento del edificio, así como renovación de sistemas obsoletos.

2) **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.

REHABILITA CÓRDOBA

5. 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** de la Comunidad de Propietarios como **PROMOTOR,** diferenciando cuando las obras a acometer se ejecutan bajo las directrices de un proyecto o no, así como las de los 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 de corta duración, o por la naturaleza de las mismas.	Son aquellas donde existe proyecto bien porque sea legalmente exigible o bien porque así se ha determinado por la Comunidad de Propietarios.
Al no haber proyecto, no hay estudio básico o estudio de seguridad y salud y, por lo tanto, no hay plan de seguridad y salud, se deberán tener en cuenta las distintas evaluaciones de riesgo de las empresas.	Es necesaria la redacción de un estudio básico o estudio de seguridad y salud y también de un plan de seguridad y salud que analice, estudie, desarrolle y complemente el estudio de seguridad.

Promotor	Obligaciones	
	Nombramiento de coordinador en materia de seguridad y salud en fase de ejecución, cuando en la ejecución de las obras intervengan 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/trabajadores.	Que se elabore un estudio o estudio básico de seguridad y salud en base al proyecto.

Cuando una Comunidad de Propietarios contrata con varios Trabajadores Autónomos la ejecución de una obra en las zonas comunes del edificio, tiene la consideración de **Promotor** y de **Contratista**, debiendo cumplir con las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales que establece la norma para ambos agentes.

IMPORTANTE

REHABILITA CÓRDOBA

INFRACCIONES EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES (Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social)

INFRACCIONES GRAVES

24.En el ámbito de aplicación del Real Decreto 1627/1997, 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.

c) **No adoptar las medidas necesarias** para garantizar, en la forma y con el alcance y contenido previstos en la normativa de prevención, que los empresarios que desarrollan actividades en la obra reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia.

d) **No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud** las obligaciones establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997 como consecuencia de su falta de presencia, dedicación o actividad en la obra.

e) **No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud** las obligaciones, distintas de las citadas en los párrafos anteriores, establecidas en la normativa de prevención de riesgos laborales cuando tales incumplimientos tengan o puedan tener repercusión grave en relación con la seguridad y salud en la obra.»

INFRACCIONES MUY GRAVES

8. a) **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.

A las empresas que contrata la Comunidad para la ejecución de las obras, se denominan **CONTRATISTAS**, según la definición establecida en el RD 1627/97, "artículo 2.1 h) **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."

Estas empresas **CONTRATISTAS** tienen las siguientes obligaciones, que a su vez se convierten en los requisitos que el Promotor, es decir la Comunidad, debe requerir de estas empresas.

	Obligaciones
Contratista	Plan de prevención de riesgos laborales, incluyendo la evaluación de los riesgos específicos y la organización preventiva para los trabajos que van a realizar.
	Elaboración e implantación y cumplimiento del plan de seguridad y salud de la obra, que complemente las previsiones del estudio de seguridad, o en su caso la evaluación de riesgos y planificación preventiva.
	Cumplimentar la Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo, según los requisitos establecidos en el RD 337/2010, la Orden TIN1071/2010 y los modelos aprobados por la Orden 2674/2010, de 12 de julio, en los Centros de Trabajo 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 "recurso preventivo" según la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y el RD 604/2006.
	Estar inscrita en el Registro de Entidades Acreditadas (REA), según lo establecido en el RD 1109/2007.con especial atención a la formación de los trabajadores.
	Obtener y habilitar el Libro de Subcontratación, según lo establecido en el RD 1109/2007.

Una vez señaladas las obligaciones de las partes contratantes, podemos resumir la **documentación** que la **PROMOTORA**, nuestra Comunidad de Propietarios, **puede y debe solicitar y exigir a las empresas CONTRATISTAS,** quedando implícitas las obligaciones que se deriven por las empresas que los **CONTRATISTAS** contraten para la realización de las obras y que se denominan **SUBCONTRATISTAS**, así como la figura del **TRABAJADOR AUTÓNOMO.**

La documentación mínima exigible y que debe verificarse en obra, deberá ser la siguiente:

Documentación	
Inscripción en el REA	• Certificado y nº de registro en el REA (Registro de Entidades Acreditadas).
Comunicación Apertura Centro de Trabajo	• Modelo Orden 2674/2010, de 12 de julio, de la Comunidad de Madrid.
Plan de Seguridad y Salud	Documento y anexos y/o modificaciones. • Aprobación/es del coordinador en materia de seguridad y salud.
Nombramiento de recurso preventivo	• Trabajador de la empresa o de su servicio de prevención con las obligaciones 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 construcción	Libro de subcontratación • Niveles de subcontratación • Formación trabajadores •
Seguros	Seguro de Responsabilidad Civil SRC. •

Además de la documentación que se ha señalado, pueden generarse a lo largo de la obra otros documentos de carácter técnico o bien modificaciones y anexos a los establecidos en los iniciales (Anexos al plan de seguridad y salud, nuevos procedimientos, nuevos protocolos de actuación, etc,...).

En el caso de obras de mantenimiento, en las que pudiera haber un menor control de los trabajos a pesar del elevado coste de los mismos, **como mínimo debe solicitarse a las empresas que participen, la inscripción en el REA, la formación de sus trabajadores y los procedimientos de trabajo seguros para la realización de las obras y la evaluación de los riesgos específicos que generen su trabajo.**

TOMA NOTA

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

IMPORTANTE

REHABILITA CÓRDOBA

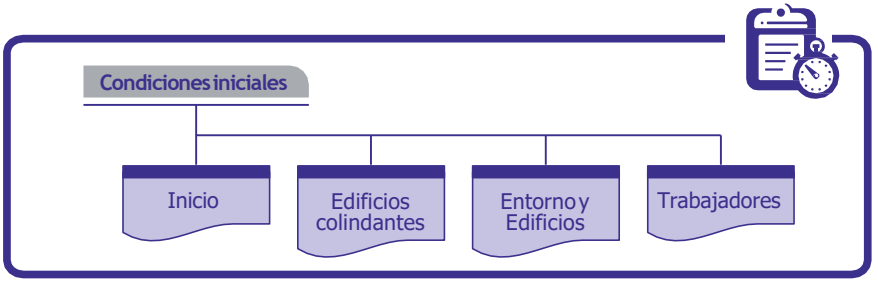
Ya se ha comentado la gestión de la documentación de las obligaciones de cada uno de los intervinientes en el proceso constructivo, ahora hablaremos de la gestión de la propia obra, desde el punto de vista de la prevención y de la seguridad.

Para analizar las **medidas más significativas** que han de tenerse en cuenta a la hora de la **realización de lostrabajos**, se tendrán en cuenta:

1) Condiciones iniciales
2) Medios auxiliares, equipo y maquinaria
3) Actuaciones más comunes

Condiciones iniciales

En este capítulo analizaremos cada una de las siguientes **situaciones que se pueden dar** en 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 del mismo, en el supuesto de estar efectuando 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 herramienta, etc, mediante el establecimiento de **barreras ambientales** 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 bienestar, como comedores, aseos y vestuarios.

INICIO ⊕ Elementosa conservar

Es muy posible que en intervenciones en edificios que se encuentren en **cascos históricos**, sea preceptivo por **Ordenanzas Municipales** el mantener sin modificar determinados **elementos** constructivos, tanto **exteriores:** fachadas, antepechos, cornisas, rejas, huecos, cubiertas, etc., como **interiores:** barandillas, escaleras, huecos de paso, escayolas, artesonados, determinadossolados, etc., todo ello en virtuddel grado de protecciónconque esté calificado.

INICIO ⊕ Planificación previa del trabajo

Sin duda la única y **mejor manera de hacer prevención**. Identificados y evaluados los riesgos y conociendo por el proyecto los trabajos a realizar será preciso:

a) Un **estudio de las técnicas** con las que vamos a efectuar las posibles **demoliciones,** y como hemos dicho de las consolidaciones previas que sean precisas mediante apeos, apuntalamientos, atirantamientos, etc.

b) Tipología de maquinaria se va a emplear y que efectos para la seguridad pueden derivarse del funcionamiento de la misma.

c) Establecer una **prioridad de los trabajos** a efectuar y las **fases** ordenadas de los mismos.

En las siguientes consideraciones iniciales para actuaciones que afectan a edificios colindantes, al propio entorno y a terceros, así como a los trabajadores propios en la ejecución de los tajos, se indicarán los **riesgos y las acciones de control más importantes.**

Cuando en las obras de la Comunidad **podamos afectar o alterar las condiciones de los edificios colindantes**, se deberán establecer protocolos de actuación e información para cumplir con la coordinación de actividades empresariales. En función de la metodología de trabajo establecida se tendrá en cuenta:

Edificios colindantes

Identificación y análisis de los riesgos

- Asientos en medianerías
- Asientos por descalces en la cimentación
- Hundimientos parciales
- Daños estructurales
- Caída de objetos desde altura
- Humedades

Control de los riesgos

- Consolidaciones previas
  - Recercados de huecos
  - Atirantamientos
  - Apuntalamientos
- Estabilización estructural
  - Acodalamientos y Apeos

Protecciones

- Protecciones ambientales:
  - Gunitados e Impermeabilizaciones
- Protecciones colectivas:
  - Marquesinas, Lonas y Redes

REHABILITA CÓRDOBA

En los trabajos que se realizan en las Comunidades de Propietarios hay que tener muy presente los riesgos que se generan a terceros, tanto personas y viandantes como a las **infraestructuras** que se sitúan en el entorno de la Comunidad. Es este apartado trataremos estos riesgos y sus posibles medidas de prevención y control.

Entorno de los Edificios	
Identificación y análisis de los riesgos	• Caídas de elementos constructivos • Proyección de materiales o escombros • Precipitaciones de líquidos • Ambientes pulvígenos • 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
Control de los riesgos	• Planificación • Control en los suministros • Cumplimiento de la normativa • Ordenación del entorno urbano • Señalización • Estudio acopios • Desvíos
Protecciones	• Túneles para paso de peatones • Cerramientos de protección edificio • Cerramiento de protección de andamios y maquinaria • Marquesinas e Iluminación

En los **Edificios** en los que **siguen los habitantes del mismo** cuando se realizan obras de intervención, y que han de **mantenerse "vivos"** es decir con plena funcionalidad, no solamente estructural o constructiva sino de uso, implica **mantener accesos**, **instalaciones** y **habitabilidad** en general.

Esta posibilidad establece una nueva tipología respecto de la seguridad que es la de los propios usuarios del edificio, que presenta riesgos específicos:

Edificios cuando siguen los habitantes del mismo	
Identificación y análisis de los riesgos	• Caída o hundimiento de elementos constructivos • Caídas a distinto y al mismo nivel • Caídas de objetos • Proyección de materiales o escombros • Precipitaciones de líquidos • Humedades • Ambientes pulvígenos • Ruido • Emanación de gases
Control de los riesgos	• Planificación • Limpieza y orden • Señalización • Estudio acopios • Información • Acometidas independientes para la obra

Protecciones	• Protecciones ambientales:
	  ◦ Barreras de sonidos y de entrada de polvo
	• Protecciones colectivas
	  ◦ Accesos protegidos al edificio
	  ◦ Barandillas y tapado de huecos
	  ◦ Iluminación
	  ◦ Evacuación de escombros
	  ◦ Almacenamientos

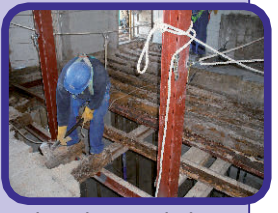
En esta parte, indicaremos las **previsiones y prevenciones a adoptar** en los trabajos, con relación a la **seguridad integral** y la **salud de los propios trabajadores** que van a participar en la obra.

Los **riesgos** a los que están sometidos los trabajadores que ejecutan propiamente la obra, se identificarán en cada fase. Por ello, en este apartado **analizaremos aquellos más específicos** y que no se contemplan en cada fase.

Trabajadores

Identificación y análisis de los riesgos

- Riesgos higiénicos
- Riesgos ambientales:
  - Roedores
  - Parásitos
  - Gases y olores
  - Explosión
- Y los propios de los trabajos de cada actividad



Control de los riesgos

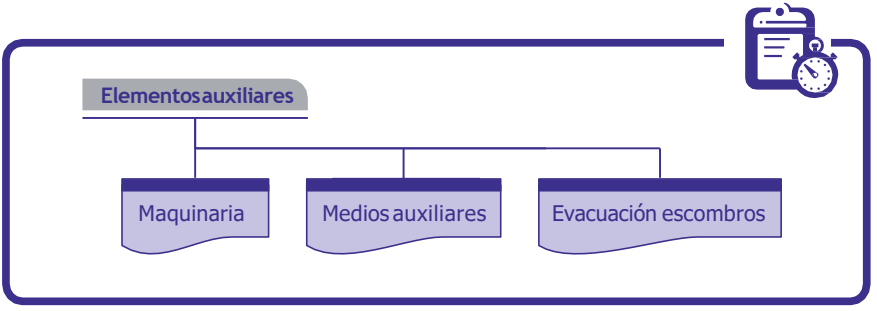
- Lugar y ubicación de servicios para trabajadores (casetas, servicios propios del edificio...)
- Limpieza, mantenimiento y condiciones higiénicas
- Desinfección y desinsectación

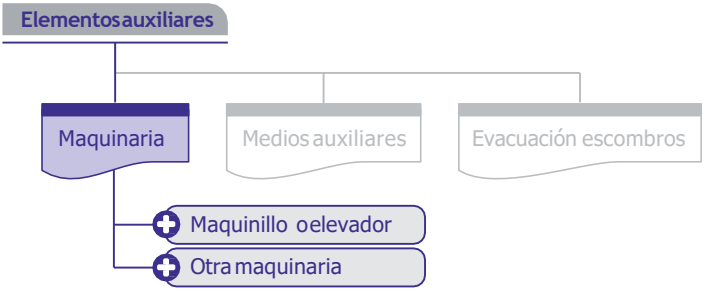
Protecciones

- Redes y acometidas provisionales e independientes
- Condena redes de saneamiento y pozos
- Iluminación
- Ventilación
- Protecciones colectivas
- Equipos de protección individual

Elementos auxiliares

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 las Comunidades de Propietarios.





ELEMENTOS AUXILIARES ⊕ Maquinillo o Elevador

El Maquinillo o Elevador de obra, está destinado al transporte vertical de materiales de obra. Nunca deberá usarse para el transporte de personas. Deberán respetarse las características del equipo, así como las instrucciones del fabricante.

Su **instalación** suele ser tanto por el **exterior** como por el **interior** del edificio, cuando las obras se están realizando en plantas superiores o cubierta.

Maquinillo o Elevadores de obra	
Identificación y análisis de los riesgos	• Caídas a distinto nivel o atrapamientos • Contactos eléctricos • Golpes, desplome o colapso del propio aparato
Control de los riesgos	• Plan de montaje y colocación • Uso y mantenimiento • Uso de arnés anclado a punto fijo
Protecciones	• Las propias de los aparatos • Viseras de acceso a personal • Tapado y protección de huecos en maniobras de carga y descarga • Arnés de seguridad para el operador

Escaleras*	
Identificación y análisis de los riesgos	• Caídas en altura, Golpes o Deslizamientos • Contactos eléctricos
Control de los riesgos	• Normativa • Uso y mantenimiento
Protecciones	• Sujeción a punto fijo; pastillas antideslizantes • Protección colectiva a partir de 3,5 m de altura • Protección individual: arnés

(*)Tienen una normativa específica, tanto a nivel nacional como europeo.

MEDIOS AUXILIARES ⊕ Andamios

Pueden ser protecciones exteriores, pueden ser exclusivamente medios auxiliares, pero **su empleo es común** en todas las obras, sea cual sea su magnitud.

Como **planteamiento inicial:**

Es importante **estudiar el tipo específico de andamio** que mejor responda a nuestras necesidades de obra, ya que en la actualidad el mercado proporciona soluciones técnicas para todas las situaciones que puedan presentarse por complejas que estas sean.

TOMA NOTA

Tipologías de Andamios. Los andamios pueden ser:

1) Andamios metálicos **tubulares de plataforma fija** o **"multidireccionales"**

2) **Andamios eléctricos de cremallera**

3) **Andamios colgados**

Parámetros comunes.

A) Son **instalaciones auxiliares y provisionales**, pero que a veces, pasarán colocados en nuestra obra un largo periodo de tiempo.

B) Deben ser **apoyados en sus bases de serie** y sobre lugares aptos para soportar su peso y no impedir el acceso a arquetas o pozos de registro de redes de servicios que puedan discurrir bajo su campo de acción.

C) Deben ser **arriostrados firmemente a fachadas**.

D) Debe existir un plan de montaje, uso y mantenimiento y un **certificado de montaje**.

E) Deben ser **revisados periódicamente**.

Andamios	
Identificación yanálisis de losriesgos	• Caídas en altura • Caídas a distinto nivel • Atrapamientos • Contactos eléctricos • Golpes • Desplome o colapso del propio andamio • Efecto "vela" (sobre todo con publicidad)
Control de los riesgos	• Plan de montaje, uso y mantenimiento • Limpieza yorden • Apoyos firmes yestables • Replanteo • Anclajes • Arriostramientos • Personal especializado

Protecciones	• Elementos de protección colectiva:
	  ◦ Plataformas
	  ◦ Barandillas provisionales y definitivas
	  ◦ Líneas de vida
	• Elementos de protección individual:
	  ◦ Casco
	  ◦ Arnés

Por su importancia y por ser común en la mayoría de las obras en edificios, recogemos lo más relativo a estos elementos.

En la **Evacuación de escombros**, 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**.

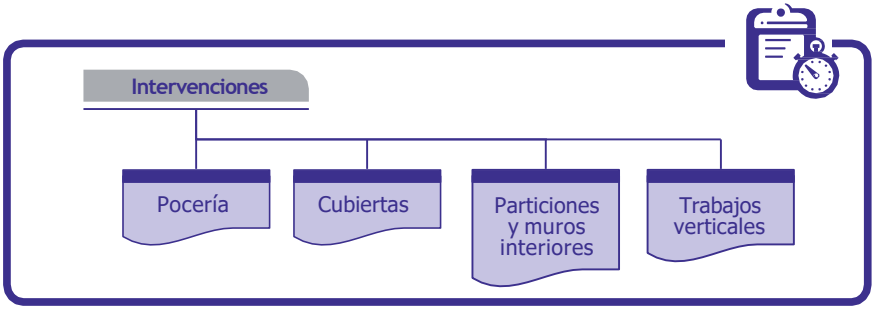
Método de conductos o **trompas de bajada.**

Evacuación de escombros	
Identificación y análisis de los riesgos	• Proyección de partículas • Caídas a distinto nivel • Caídas al mismo nivel • Hundimientos • Polvo • Caídas de los propios conductos • Golpes • Atrapamientos • Desprendimiento de materiales
Control de los riesgos	• Correcto anclaje de conductos • Control en el desembarque de los materiales • Señalización • Revisión anclajes

Protecciones	• Protecciones colectivas:
	  ◦ Delimitar el accesos a zonas de vertido
	  ◦ Barandillas y mantenimiento de barandillas de escaleras.
	  ◦ Iluminación de plantas inferiores.
	  ◦ Control de acceso
	• Equipos de protección individual:
	  ◦ Casco
	  ◦ Guantes
	  ◦ Botas reforzadas
	  ◦ Mascarillas

Intervenciones

En este capítulo dedicado a las actuaciones e intervenciones en las Comunidades de Propietarios, recogemos los más comunes y representativos.



Pocería

Identificación y análisis de los riesgos

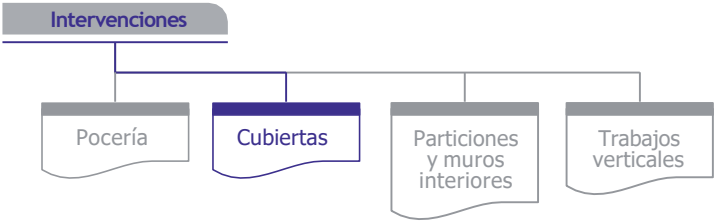
- Entornos de difícil acceso
- Ergonomía difícil para los trabajadores
- Ambientes nocivos
- Dificultad en implantar medios auxiliares
- Presencia de roedores
- Atrapamientos

Control de los riesgos

- Comprobación de las condiciones ambientales
- Procedimiento de trabajo en espacios confinados
- Planificación de los trabajos y metodología
- Personal cualificado
- Orden y limpieza
- Ventilación
- Iluminación

Protecciones

- Protecciones colectivas en huecos
- Apeos
- Equipos de protección individual



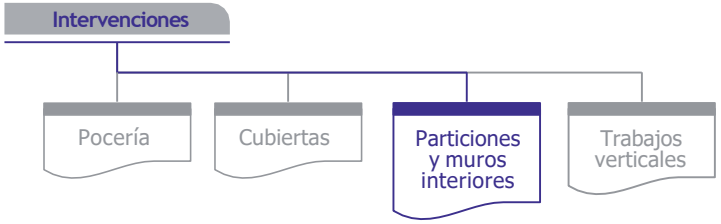
Intervenciones en cubiertas. Aunque diferenciamos entre **cubiertas planas** e **inclinadas**, los **riesgos** que pueden presentarse en este tipo de trabajos son similares y admiten un análisis conjunto, si bien éstos se presentarán con **mayor frecuencia** y **gravedad** en las **cubiertas inclinadas.**

Intervenciones en cubiertas	
Identificación y análisis de los riesgos	• Caídas en altura. Hundimientos parciales • Desprendimiento de materiales • Golpes. Aplastamientos • Presencia de nidos, roedores...
Control de los riesgos	• Planificación de los trabajos • Personal cualificado

Protecciones	• Protecciones colectivas:
	  ◦ Andamiadas de protección
	  ◦ Barandillas
	  ◦ Viseras
	  ◦ Redes
	  ◦ Líneas de vida
	• Equipos de protección individual:
	  ◦ Casco, Guantes,
	  ◦ Arnés, Pantallas y Botas antideslizantes

IMPORTANTE

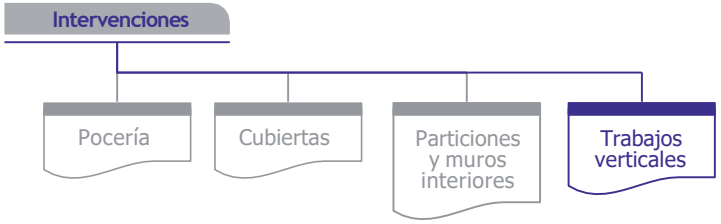
En el caso que los materiales de cubierta contengan amianto, debe de realizarse un **"Plan de Retirada de Amianto"**, por empresa especializada e inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA).



Intervenciones en Particiones y Muros Interiores. En este tipo de trabajos también la casuística puede ser muy variada, en cuanto a la diversidad de materiales que puedan constituir estos elementos constructivos, así como a las dimensiones y situación de los mismos dentro del edificio.

Otro tanto cabe decir en cuanto a las diversas acciones que podemos realizar sobre ellos, desde 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	• Caídas a distinto nivel • Proyección de partículas • Desprendimiento de materiales • Golpes • Aplastamientos • Polvo, ruido • Sobreesfuerzos
Control de los riesgos	• Planificación de los trabajos y metodología • Personal cualificado • Orden y limpieza • Ventilación • Iluminación
Protecciones	• Protecciones colectivas en huecos y escaleras • Apeos • Equipos de protección individual: ◦ Casco, Guantes, Arnés, Pantallas y Botas reforzadas



Cada vez es más usual encontrar trabajadores realizando labores en **fachadas** y en **patios interiores** de las Comunidades, descolgados mediante cuerdas y anclajes.

Estos trabajos están regulados por la normativa y significaremos aquellos aspectos más interesantes.

Trabajos verticales	
Identificación y análisis de los riesgos	• Caídas al vacío • Caídas de objetos y herramientas • Desprendimiento de materiales • Golpes • Riesgos atmosféricos • Sobreesfuerzos
Control de los riesgos	• Planificación de los trabajos y metodología • Personal cualificado y formado Permanencia mínima de 2 operarios • Anclajes, cálculo y revisión • Uso de tres cuerdas con anclajes independientes (progresión, aseguramiento y atado de herramientas y materiales)
Protecciones	• Líneas de vida (aseguramiento) • Puntos de anclaje • Material certificado • Arnés específico • Pantallas o gafas • Casco, Guantes

REHABILITA CÓRDOBA

R.D. 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.

1. Disposiciones generales.

1.Si, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en concreto, en sus artículos 15, 16 y 17, y en el artículo 3 de este real decreto, no pueden efectuarse trabajos temporales en altura de manera segura y en condiciones ergonómicas aceptables desde una superficie adecuada, se elegirán los equipos de trabajo más apropiados para garantizar y mantener unas condiciones de trabajo seguras, teniendo en cuenta, en particular, que deberá darse prioridad a las medidas de protección colectiva frente a las medidas de protección individual y que la elección no podrá subordinarse a criterios económicos. Las dimensiones de los equipos de trabajo deberán estar adaptadas a la naturaleza del trabajo y a las dificultades previsibles y deberán permitir una circulación sin peligro.

La elección del tipo más conveniente de medio de acceso a los puestos de trabajo temporal en altura deberá efectuarse en función de la frecuencia de circulación, la altura a la que se deba subir y la duración de la utilización.

La elección efectuada deberá permitir la evacuación en caso de peligro inminente.

El paso en ambas direcciones entre el medio de acceso y las plataformas, tableros o pasarelas no deberá aumentar el riesgo de caída.

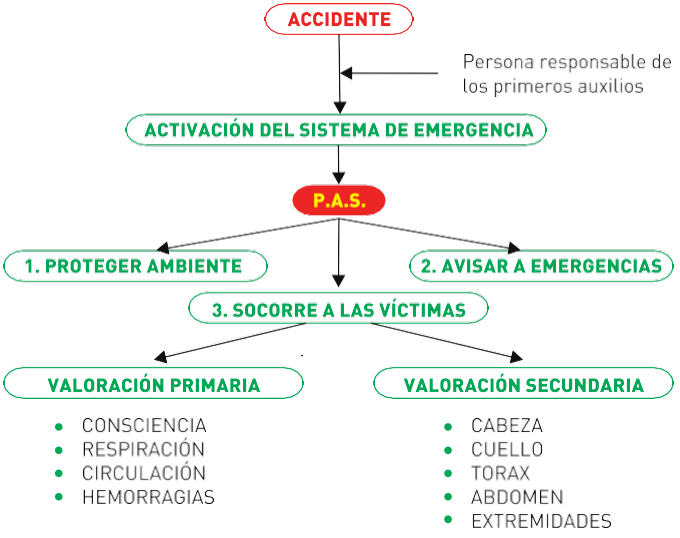
4.1.3. La utilización de las técnicas de acceso y de posicionamiento mediante cuerdas se limitará a circunstancias en las que la evaluación del riesgo indique que el trabajo puede ejecutarse de manera segura y en las que, además, la utilización de otro equipo de trabajo más seguro no esté justificada.

1. Conservar la calma.
   Actuar con decisión.
   - La seguridad en los propios conocimientos.
   - Desechar siempre los sentimientos de culpa.
2. - Tener claro lo que se debe hacer. Lo primero NO
   - DAÑAR.
   - Hacer a la víctima solamente las maniobras necesarias.
   - Se evitarán al máximo las técnicas agresivas como traqueotomías y torniquetes.

3.Activar el sistema de emergencia o P.A.S. La activación del sistema de emergencia, consiste en instaurar un protocolo de actuación, mundialmente aceptado y que tiene tres eslabones fundamentales: **(P)** Proteger el Ambiente del accidente, **(A)** Avisar a los servicios de socorro, **(S)** Socorrer al accidentado.

(P) Proteger - (A) Avisar - (S) Socorrer

ESQUEMA DE ACTUACIÓN DEL RESPONSABLE DE PRIMEROS AUXILIOS



NÚMERO DE COORDINACIÓN DE EMERGENCIAS: 112

REHABILITA CÓRDOBA

REHABILITA CÓRDOBA

Las obras que se realizan en las Comunidades de Propietarios generan importantes riesgos y una elevada siniestralidad. Infórmese de cuáles son las obligaciones preventivas para evitar accidentes.

Esta Guía va dirigida para 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 y se vean protegidos frente a eventuales responsabilidades.**

Nace con el propósito de **identificar las obligaciones de las Comunidades de Propietarios como Promotores** de la actividad y conocer aspectos ligados a la prevención y seguridad en sus obras, mediante ejemplos de distintas tipologías y elementos, máquinas, equipos y materiales que suelen emplearse en dichas obras.

Así mismo, se repasará mediante **fichas explicativas, las obligaciones preventivas de los Presidentes de las Comunidades de Propietarios,** estructuradas por fases de actuación y se les facilita un instrumento práctico para el seguimiento de las obras en sus aspectos más relevantes.

Obras en las comunidades de vecinos

REHABILITA CÓRDOBA

Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Cordoba

Delegación Territorial de Fomento y Vivienda Córdoba

Asociación de Empresarios de la Construcción de Cordoba

Asociación de Empresarios instaladores de Fontanería, Saneamiento, Gas Calefacción, Climatización, Mantenimiento y afines

Colegio Oficial de Arquitectos de Cordoba

DELEGADO TERRITORIAL DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO EN CÓRDOBA

Diputacion Provincial de Cordoba

Asociación Profesional de Industriales Electricistas y Telecomunicaciones de Córdoba

Federación Provincial de Asociaciones de Minusválidos Físicos y Orgánicos de Córdoba.

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cordoba

Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba.

Asociación de Organismos de Control de Andalucía.

Distribuidora Eléctrica

Asociación Empresarios del Metal Mecánico de Córdoba

Colégio de Administradores de Fincas de Córdoba

EMACSA
EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS DE CORDOBA, S.A.