

# Guia per gestionar la seguretat i salut a les obres de rehabilitació i manteniment

Recomanacions i obligacions a seguir per la Propietat d'un immoble

Realitzat per:



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS  
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Barcelona-Lleida



Administrador  
Finques  
Col·legiat

Amb el suport de:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Treball, Afers Socials  
i Famílies

## INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Els propietaris dels edificis d'habitatges són responsables de la conservació, la rehabilitació i manteniment dels seus edificis, tal com queda recollit a la legislació urbanística i a la legislació catalana del Dret de l'Habitatge.

En aquests processos de rehabilitació, conservació o millora dels edificis la propietat o les comunitats de veïns que els ocupen necessiten fer obres de més o menys abast. L'execució d'aquestes obres ha de ser dirigida per tècnics competents, els quals aconsellaran la propietat en tot moment per tal de garantir la qualitat i la seguretat de l'obra.

L'objectiu d'aquest document és donar a conèixer quins són els procediments establerts per tal de vetllar per la seguretat en fase d'execució en aquests tipus d'obres.

Les intervencions en els edificis existents comporten una sèrie de riscos per als treballadors i usuaris dels immobles objecte de l'actuació. En aquest sentit, el *RD 1627/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción*, regula els procediments necessaris per tal de millorar la seguretat dels treballadors en les obres de construcció.

Aquest Reial Decret va introduir un nou escenari en matèria de prevenció de riscos laborals, en el qual es van definir les tasques dels diferents agents que intervenen en el procés de construcció, entre els quals s'inclou el promotor, que és responsable, entre d'altres, de contractar els professionals idonis. El Reial Decret estableix els mecanismes i procediments per millorar la seguretat dels treballadors en les obres de construcció

## TIPUS D'INTERVENCIONS MÉS HABITUALS A REALITZAR

En aquest apartat es relacionen els tipus d'intervencions més habituals en edificis d'habitatges existents, les quals poden venir derivades de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE):

- Intervencions en l'estructura de l'edifici per tal de garantir la seguretat estructural.
- Eliminació de barreres arquitectòniques en els accessos als domicilis per a persones grans o amb mobilitat reduïda.
- Millora de la salubritat de l'edifici com, per exemple, la reparació d'humitats.
- Millora del comportament energètic de l'edifici: dotació o augment de l'aïllament tèrmic de l'edifici, substitució de fusteries per d'altres més eficients energèticament, etc.
- Obres de caràcter funcional: substitució o adequació de les instal·lacions comunes d'aigua, electricitat, gas, sanejament, etc.
- Obres o treballs de manteniment, conservació o reparació menor, en general.

# LA SEGURETAT EN LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ

## Glossari

---

Definicions a efectes de facilitar la millor comprensió d'aquest document basades en la guia tècnica "*Para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a las obras de construcción*", del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo (INSHT).

### **Promotor**

Qualsevol persona física o jurídica a compte de la qual es realitzi una obra.

### **Projectista**

Tècnic o tècnics competents designats pel promotor, encarregat de l'elaboració del Projecte o de la documentació tècnica necessària per la definició de l'obra a realitzar i per la sol·licitud del permís municipal d'obres. El projectista o un altre tècnic competent pot elaborar, per encàrrec del promotor, l'Estudi de seguretat i Salut o l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, segons s'escaigui.

### **Direcció facultativa (DF)**

El tècnic o tècnics competents designats pel promotor, encarregats de la direcció i el control de l'execució de l'obra. El Coordinador de Seguretat i Salut s'integrarà a la Direcció Facultativa.

### **Contractista**

La persona física o jurídica que assumeix contractualment davant del promotor, amb mitjans humans i materials propis o aliens, el compromís d'executar la totalitat o part de les obres d'acord al projecte i el contracte.

Entre les funcions del contractista està la d'elaborar el Pla de Seguretat i Salut en base a l'Estudi de Seguretat i Salut (en obres amb projecte) o quan no sigui necessari projecte, proporcionarà un document de prevenció en base a l'avaluació de riscos i els procediments de treball específics de les tasques a executar o pot presentar un Pla de Seguretat i Salut.

A més, ha de comunicar l'obertura del centre de treball al Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat, i fer complir al seu personal l'establert al Pla de Seguretat i Salut, així com atendre les indicacions i les instruccions del Coordinador de Seguretat i Salut i les de la Direcció Facultativa.

### **Coordinador de seguretat i salut en fase d'execució d'obra (CSS)**

Tècnic competent designat pel promotor per coordinar la seguretat durant la fase d'execució d'obra i que, segons l'article 9 del RD 1627/1997, es concreta en: coordinar l'aplicació dels principis generals de prevenció i de seguretat, coordinar les activitats de l'obra, organitzar la coordinació d'activitats empresarials, entre d'altres.

La figura del coordinador de seguretat és necessària quan en l'obra intervingui més d'una empresa, o una empresa i treballadors autònoms o diversos treballadors autònoms.

### **Estudi de Seguretat i Salut (ESS) o Estudi Bàsic de Seguretat i Salut (EBSS)**

Document tècnic que realitza un tècnic competent (pot ser un tècnic de la direcció facultativa, el projectista, el coordinador de seguretat o un altre tècnic) designat pel promotor on s'identifiquen i avaluen els possibles riscos de l'obra i es relacionen les mesures preventives per al control i reducció d'aquests riscos (el seu contingut s'estableix al RD 1627/1997).

En funció de la complexitat de l'obra pot ser suficient un Estudi Bàsic de Seguretat i Salut.

L'Estudi de Seguretat i Salut, o l'Estudi bàsic, és obligatori en les obres per a les quals sigui necessari un projecte.

### **Pla de Seguretat i Salut (PSS)**

Document que realitza el contractista en aplicació de l'Estudi de Seguretat i Salut. En aquest document el contractista analitza i desenvolupa les mesures preventives recollides a l'Estudi de Seguretat i Salut. El Pla de Seguretat i Salut ha de ser aprovat pel coordinador de seguretat i salut o, en el seu defecte, per la direcció facultativa.

En les obres que no requereixin projecte i, en conseqüència, tampoc l'Estudi de Seguretat i Salut, el contractista proporcionarà un document de prevenció en base a l'avaluació de riscos i els procediments de treball específics de les tasques a executar o pot presentar un Pla de Seguretat i Salut.

### **Recurs preventiu**

Una o diverses persones designades per l'empresa contractista que formi part de l'estructura preventiva de l'empresa, amb formació i capacitat suficient, que disposa dels mitjans necessaris per vigilar el compliment de les activitats que siguin considerades perilloses o amb riscos especials.

Aquesta figura és mesura preventiva complementària i en cap cas podrà ser utilitzada per substituir qualsevol mesura de prevenció o protecció que sigui preceptiva. L'obligatorietat del recurs preventiu tindrà com a objecte vigilar el compliment de les mesures incloses en el pla de seguretat i salut en el treball i comprovar la seva eficàcia.

## Resum del procediment establert

---

A grans trets, en aquest apartat es relacionen els diferents agents que intervenen en la seguretat en les obres així com les seves tasques fonamentals.

El **Promotor** designa i contracta:

- El projectista o el tècnic competent per elaborar la documentació de l'obra.
- La direcció facultativa.
- El contractista o contractistes.
- El tècnic competent per l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut (EBSS).
- El coordinador de Seguretat i Salut en fase d'execució.

### **Obres amb Estudi Bàsic o Estudi de Seguretat i Salut:**

- El tècnic elabora la documentació tècnica de l'obra.
- El tècnic competent elabora l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut o Estudi de Seguretat i Salut.
- El contractista elabora el Pla de Seguretat i Salut en base a l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut o Estudi de Seguretat i Salut.
- El Coordinador de Seguretat i Salut, o la Direcció Facultativa, aprova el Pla de Seguretat i Salut i vetlla per la seva aplicació.

### **Obres sense Estudi Bàsic o Estudi de Seguretat i Salut:**

- El tècnic elabora la documentació tècnica de l'obra.
- El contractista aporta un document de prevenció en base a l'avaluació de riscos i els procediments de treball específics de les tasques a executar o pot presentar un Pla de Seguretat i Salut.
- La Direcció Facultativa o el Coordinador de Seguridad i Salut vetllen per la seguretat, fent aplicar el Pla de Seguretat i Salut o el document de prevenció i coordinen les diferents activitats que s'hi puguin desenvolupar.

## QUINES SÓN LES OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT

La propietat, entesa com a comunitat de propietaris o el propietari d'un edifici en règim de propietat vertical, ha de ser plenament conscient de la seva obligació i responsabilitat envers la seguretat i salut en les obres, i de la importància de gestionar-les correctament.

### **A l'efecte de la normativa de prevenció de riscos laborals en general i del Reial decret 1627/1997 en particular, la propietat d'un edifici d'habitatges i/o la comunitat de propietaris, quan realitza obres de reparació, manteniment, millora, esdevé promotor.**

Les obligacions del promotor respecte la documentació relativa a la Seguretat i Salut (que s'ha de presentar, abans i durant la realització d'una obra) queden recollides en la legislació vigent:

- En el cas d'intervencions en edificis amb projecte: encarregar la redacció d'un Estudi de Seguretat i Salut o un Estudi Bàsic de Seguretat i Salut.

En qualsevol cas (en intervencions amb o sense projecte):

- Nomenament del coordinador de seguretat i salut en la fase d'execució d'obra (quan intervingui en l'obra més d'una empresa o diversos treballadors autònoms).
- Recolzar les accions i decisions tant del coordinador de seguretat i salut com de la direcció facultativa.

(El fet de designar un coordinador de seguretat i salut no eximeix el promotor de l'obligació d'assegurar-se que aquests desenvolupen efectivament les seves funcions).

**DOCUMENTACIÓ MÉS REPRESENTATIVA EN OBRA**

<b>Projecte o documentació tècnica</b>	- Còpia del projecte o documentació tècnica (si s'escau).	<b>Tècnic competent</b>
<b>Permís municipal d'obres</b>	- Llicència, comunicat o assabentat d'obres atorgat per l'Ajuntament especificant les obres a realitzar.	<b>Promotor</b>
<b>Nomenament del Coordinador de seguretat</b>	- Document de nomenament del coordinador de seguretat i salut en la fase d'execució d'obra (quan intervingui més d'una empresa, o una empresa i treballadors autònoms o diversos treballadors autònoms).	<b>Promotor</b>
<b>Assegurança de responsabilitat civil</b>	- Còpia de la pòlissa d'assegurança o certificat entitat asseguradora.	<b>Promotor</b>
<b>Llibre d'ordres de la direcció d'obres</b>	- Document no obligatori a tots els tipus d'intervenció però recomanable.	<b>Tècnic competent</b>
<b>Llibre d'incidències de l'obra</b>	- Document per al control i seguiment del Pla de Seguretat i Salut.	<b>Coordinador de seguretat i salut o DF si s'escau</b>
<b>Comunicació obertura de centre de treball</b>	- Model oficial R/N T0403 de l'Oficina de Gestió empresarial (OGE).	<b>Contractista</b>
<b>Pla de seguretat Avaluació de riscos específics</b>	- Còpia del Pla de Seguretat i Salut (documentació, annexos i/o modificacions) o un document de prevenció en base a l'avaluació de riscos i els procediments de treball específics de les tasques a executar.	<b>Contractista</b>
<b>Llibre de subcontractació</b>	- Document obligatori, habilitat pels Serveis Territorials del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies (si s'escau). - Model oficial segons annex III del RD 1109/2007, subcontractació en el sector de la construcció.	<b>Contractista</b>
<b>Recurs preventiu</b>	- Document de nomenament del recurs preventiu.	<b>Contractista</b>
<b>Inscripció al REA</b>	- Certificat i núm. de registre al REA (Registre d'Empreses Acreditades). No obligatori per a empreses formades només per treballadors autònoms.	<b>Contractista</b>
<b>Assegurances responsabilitat civil i/o tot risc construcció</b>	- Còpia de la pòlissa d'assegurança o certificat entitat asseguradora.	<b>Contractista</b>
<b>Actes de les reunions de coordinació d'activitats empresarials</b>	- Còpies actes de les reunions de coordinació (si s'escau).	<b>Contractista</b>

# RECOMANACIONS A LA PROPIETAT

## Què cal per a la bona gestió de la seguretat a l'obra

- Contractar els serveis d'un professional (tècnic competent) que porti la Direcció Facultativa de l'obra i, si intervé més d'una empresa o treballadors autònoms en la seva execució, contractar a un tècnic com a coordinador de seguretat i salut en fase d'execució.
- Facilitar a l'empresa contractista tota documentació necessària perquè pugui desenvolupar les accions preventives necessàries i sol·licitar que compleixi amb tots els requisits legalment exigibles en matèria de prevenció i seguretat.
- Sol·licitar a l'empresa contractista que els preus unitaris de les diferents partides d'obra incloquin els costos de Seguretat i Salut en la part proporcional que els toca. És a dir, que la Seguretat i Salut de l'obra s'integri el seu cost en el procés constructiu.
- Tot i que el contractista té l'obligació de disposar de les seves assegurances de responsabilitat civil i de treballs de rehabilitació i conservació, es recomana que la propietat també contracti una pòlissa de responsabilitat civil.

Altres guies publicades:

- "Com obtenir el Certificat d'Eficiència Energètica dels edificis existents".
- "Guia per gestionar la rehabilitació d'un edifici d'habitatges".

### PER A MÉS INFORMACIÓ CONTACTEU AMB:

#### **Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**

Plaça Nova, 5 - 08002 Barcelona  
Tel. 933 015 000 - coac@coac.net - arquitectes.cat

#### **Col·legi d'Aparelladors de Barcelona**

Bon Pastor, 5 - 08021 Barcelona  
T. 932 402 06 - informació@apabcn.cat - www.apabcn.cat

#### **Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida**

Mallorca, 214 - 08008 Barcelona  
T. 934 510 202 - cafbl@cafbl.cat - www.cafbl.cat

#### **RiME:**

#### **Cambrà Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya**

Passeig de Gràcia, 61 - 08007 Barcelona  
T. 934 675 286 - informacio@ccoc.es - www.ccoc.es

#### **Gremi Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques**

Gran Via de les Corts Catalanes, 663 - 08010 Barcelona  
T. 932 659 430 - rdamont@gremi-obres.org - www.gremi-obres.org