

Normas y recomendaciones para realizar obras en viviendas (uso de zonas comunes)

1. Licencia, normativa y estatutos

- Antes de comenzar cualquier obra, asegúrese de contar con la **licencia municipal correspondiente** o presentar la **declaración responsable**, según lo que exija el Ayuntamiento de Madrid.
- Cumpla estrictamente los **estatutos de la comunidad de propietarios** y las normas aprobadas para obras (reglamento interno si lo hubiese).
- Las obras no pueden alterar la **seguridad, estructura, configuración exterior ni elementos comunes del edificio**, salvo autorización expresa. (Ley de Propiedad Horizontal, artículo 7.1)

2. Notificación y comunicación previa

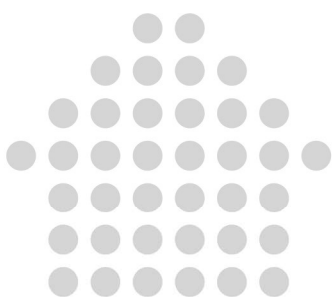
- Informe por escrito a la comunidad (al presidente/administrador) de las obras previstas con antelación razonable: fechas, horario, tipo de trabajo, empresas intervinientes.
- En locales o fachadas, solicite la aprobación que proceda conforme a los estatutos o acuerdos de comunidad.

3. Protección de elementos comunes y equipos del edificio

- Si el ascensor se va a emplear para transportar materiales, herramientas o escombros:
 - Debe **forrarse adecuadamente** (paredes, suelos, puertas, espejos) para evitar golpes, arañazos o manchas.
 - No exceder la **carga máxima permitida** del ascensor, ni sobrecargarlo con elementos pesados o voluminosos.
 - Utilizar carros o plataformas que no arrastren material directamente sobre el pavimento.
- Las puertas de acceso, pasillos, vestíbulos, rellanos y zaguán deben mantenerse protegidos durante la obra (plástico, cartón, lonas, etc.).
- Evite depositar materiales, escombros u objetos voluminosos en zonas comunes (pasillos, escaleras, portal) que obstaculicen el tránsito o pongan en riesgo la seguridad.

4. Limpieza diaria y orden de obra

- Al finalizar cada jornada de trabajo, retirar todo residuo o resto suelto de las zonas comunes: portal, rellanos, escalera, ascensor.



Administrador
Fincas
Colegiado

- Mantener los espacios limpios y seguros para los vecinos, sin acumulaciones de polvo, tablas, baldes, bolsas, etc.
- Realizar una limpieza general al concluir la obra, dejando las zonas comunes en el estado original o mejorado.

5. Horarios de ejecución y control de molestias

- Respetar los horarios legalmente permitidos para obras en Madrid:
- Evite realizar trabajos con ruido excesivo en horario de descanso (mediodía, primeras horas de la mañana o últimas horas de la tarde).
- Se desaconseja ejecutar actividades especialmente ruidosas los sábados, domingos o festivos.

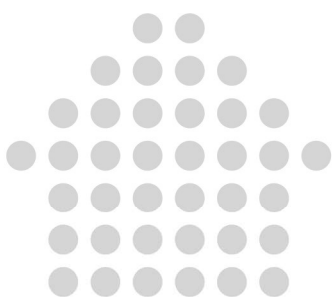
6. Responsabilidad por daños y reposición

- En caso de producirse cualquier daño a zonas comunes (golpes en paredes, suelos, barandillas, espejos, cristales, molduras, etc.), el propietario que realiza la obra será responsable de su reposición o reparación integral.
- La reparación debe realizarse con materiales equivalentes, en calidad y estética, y en el plazo que acuerde la comunidad.
- Si no se atiende la reparación voluntariamente, la comunidad podrá exigirla o contratarla de oficio, repercutiendo el coste al causante del daño.

○ .

7. Coordinación con vecinos

- Facilite la convivencia con los vecinos colindantes: notifíqueles horarios o días con trabajos más molestos.
- Atienda con diligencia quejas o sugerencias durante la obra para minimizar molestias.



Administrador
Fincas
Colegiado



Administrador
Fincas
Colegiado