

Normativa de Ascensores: Todo lo que se DEBES saber antes de instalar

La instalación de un **ascensor** en una comunidad de vecinos puede suponer un auténtico problema al no conocer la normativa de ascensores que se convierte en imprescindible para cualquier vecindario que quiera proceder a una obra de este tipo.

Existe multitud de **normativa** de ascensores relevante para las comunidades de vecinos que deciden **instalar** un ascensor nuevo o, simplemente, para aquellas que quieren adaptarse a las regulaciones existentes o realizar un **mantenimiento** de ascensores eficiente.

Dependiendo del ámbito competencial existen diferentes legislaciones que vamos a explicar a continuación:

Normativa Ascensores en España

La normativa de ascensores es un punto vital para instalar un ascensor u otros procesos desde cero. Estas normativas de ascensores son las más actuales.

La normativa sobre ascensores establecida en la legislación española se ocupa de materias más concretas, como pueden ser las medidas o las obligaciones que debe cumplir la comunidad de vecinos para la instalación de un nuevo ascensor. Las más importantes son:

Normativa EN 81-70, 2004. Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Parte 70: Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad: esta normativa de ascensores regula las directrices a tomar en cuenta a la hora de instalar maquinarias accesibles para usuarios con discapacidades tanto físicas como sensoriales. Esta norma de ascensores europea, especifica cuáles son los requisitos mínimos para el acceso independiente e seguro de todo tipo de personas al ascensor.

Revisión de los trabajos realizados con emisión del informe correspondiente.
Normativa EN 81-20 y EN 80-50, Hubo un cambio en la normativa de ascensores. A partir de ahí pasaron a estar en vigor las normas EN81-20 y EN81-50.

Normativa EN 81-71, La normativa de ascensores EN81-71 proporciona unos requisitos de diseño cuando se considera necesario añadir seguridad adicional u otras medidas requeridas para protección contra el riesgo de vandalismo.

Normativa EN 81-72, Esta normativa de ascensores especifica los requisitos adicionales para los nuevos ascensores que pueden ser utilizados con fines de extinción de incendios y de evacuación bajo control de los bomberos.

Normativa EN 81-21, Esta norma se aplica a ascensores con hueco reducido.

Normativa de mantenimiento de ascensores, esta norma se aplica a la periodicidad a la hora de realizar los mantenimientos por parte de una empresa especializada, siempre y cuando cuente con un contrato de mantenimiento de ascensores.

Aunque no se trate de una normativa como tal, **la Ley de Propiedad Horizontal, 49/1960**: regula todo lo que se refiere a las comunidades de vecinos. Cobra gran relevancia a la hora de conocer los acuerdos necesarios y los gastos que corresponden a cada inquilino para instalar un nuevo ascensor.

La Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, del 26 de junio, introdujo grandes modificaciones en esta Ley como la necesidad de una mayoría de votos a favor para instalar el ascensor.

El **Código Técnico de Edificación (CTE): fija las condiciones que deben cumplir los nuevos edificios en materia de seguridad y habitabilidad**. Este código sirve de manual para alcanzar una edificación óptima y que todos los usuarios puedan utilizar sus instalaciones adecuadamente. Así, refleja las medidas y dimensiones que debe tener un ascensor para que este sea accesible en materias de discapacidad y se adapte a las normativas de seguridad (SUA).

El Real Decreto 1314/1997: dicta los preceptos de la Directiva de ascensores europea 95/16/CE en España. Esta se aplica a los ascensores ya instalados y a sus componentes de seguridad para garantizar el funcionamiento de los mismos.

El Real Decreto 1644-2008 Máquinas: su objetivo es establecer los preceptos relativos a la Directiva de máquinas 2006-42-CE en el territorio español. Así se ocupa de la puesta en marcha y la venta de los ascensores con la finalidad de garantizar la seguridad y la libre circulación de estos en el Estado Económico Europeo.

Real Decreto 233/2013: reglamenta el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. En este se encuentran los requisitos para poder ser beneficiario de una subvención para instalar un ascensor.

Normativa europea

La normativa de ascensores europea trata de garantizar unas medidas de calidad y seguridad básicas para asegurar un estándar en todas las maquinarias europeas. Así, las normativas comunitarias de ascensores más relevantes son:

Directiva ascensores 95-16-CE: define los requerimientos fundamentales que deben cumplir los ascensores y los componentes de seguridad tanto durante el procedimiento de fabricación como previamente a la comercialización. Además establece que estos deben llevar marcadas las siglas "CE».

Directiva de máquinas 2006-42-CE: tiene como objetivo que los productos fabricados según las normas avenidas en la legislación, siempre que estas cubran las condiciones elementales de seguridad y salud, el fabricante aplique los procedimientos de examen enmarcados en la ley para asegurar la calidad de la fabricación y la maquinaria.

Normativa autonómica y municipal

La normativa autonómica y municipal es la que legisla, entre otras cosas, las pautas a seguir para realizar obras que modifican la estructura del edificio. Dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se reside, e incluso el municipio, existe una legislación diferenciada para cada uno de los casos.

Sello de calidad Qdextra, que se emite con el fin de dar un certificado pericial basado en la consultoría con el fin de ofrecer una vía de mediación que puede desarrollarse en estos puntos:

El **mantenimiento** de ascensores es sin duda una de las principales maneras de proteger a los usuarios contra posibles incidentes y accidentes que pudieran producirse en dichos aparatos.

En este sentido, es importante mencionar que todos los titulares de ascensores son responsables de mantener el ascensor en buen estado de funcionamiento durante todo el tiempo que este pueda ser utilizado, cumpliendo, para ello, con la normativa pertinente.

Revisión basada en la medición y en la comprobación tanto de los compromisos así como de la calidad.

En particular, es de obligado cumplimiento tener suscrito un contrato de mantenimiento con una empresa conservadora debidamente autorizada y registrada.

Respecto a las empresas de mantenimiento y para poder cumplir con la actividad, no solamente deben cumplir con los requisitos establecidos en la normativa de ascensores vigente, entre los que se incluye disponer de los medios y personal debidamente capacitado y cualificado para poder ejercer la actividad, sino que además deben mantenerlos durante la vigencia de la actividad.

La **normativa de ascensores** incluye un amplio apartado referente a los requisitos mínimos necesarios para conservar de manera correcta a este tipo de elevadores en función de la ubicación, la antigüedad y el uso al que estén destinados, indicando unos plazos mínimos para la realización de visitas para el mantenimiento preventivo de los ascensores.



En el caso de **ascensores unifamiliares** y ascensores con una velocidad máxima de 0,15 m/seg., el plazo exigido será como mínimo de **cada cuatro meses**.

Respecto a los **ascensores instalados en edificios de uso residenciales comunitarios hasta seis paradas y los ascensores instalados en edificios de uso público de hasta cuatro paradas, que tengan una antigüedad inferior a veinte años**, la periodicidad mínima del mantenimiento será cada **seis semanas**.

Para el **resto**, la normativa de ascensores marca como periodicidad mínima **cada mes**.

Por otra parte, y para garantizar el buen estado de los ascensores y una correcta conservación de los mismos, **la normativa también indica la obligatoriedad de realizar inspecciones por parte de organismos certificados**, lo que podríamos comparar con la ITV de los vehículos, en los plazos siguientes:

Para los **ascensores instalados en edificios de uso industrial y lugares de pública concurrencia cada dos años**.

En el caso de **ascensores instalados en edificios de más de veinte viviendas, o con más de cuatro plantas, cada cuatro años**.

Para el resto de los ascensores cada seis años.

Independiente de la denominación comercial utilizada por las diferentes empresas, podríamos dividir básicamente en tres los diferentes tipos de mantenimiento de ascensores existentes en función de sus coberturas.

Mantenimiento estándar o básico

Esta modalidad sería la que incluye las coberturas más básicas, es decir, normalmente se incluyen los trabajos y servicios que estipula como mínimos la normativa de ascensores.

De entre los que destacan de manera más representativa:

Conservar los ascensores de acuerdo con lo estipulado en la normativa.

Garantizar, en un plazo máximo de 24 horas, el envío de personal competente para corregir averías que ocasionen la parada del ascensor, sin atrapamiento de personas en cabina. Y de manera inmediata cuando sean requeridos por motivo de parada del ascensor con personas atrapadas en la cabina, accidentes o urgencias similares.

Notificar por escrito al titular del ascensor los elementos que haya que sustituirse, por apreciar que no se encuentren en las debidas condiciones para un buen funcionamiento, o si el ascensor no cumple con las condiciones vigentes exigibles.



Mantenimiento Semi Riesgo o ampliado

Además de las coberturas básicas, este tipo de mantenimiento incluye una serie de piezas y elementos junto con la mano de obra para su sustitución, en este aspecto, los elementos y piezas incluidos suelen ser susceptibles de desgaste y de poco importe, como podrían ser elementos de iluminación, pulsadores, zapatas de freno, amortiguadores de puerta, etc.

Es importante que se indique en el contrato de mantenimiento la lista de piezas y componentes que cubre este tipo de mantenimiento.



Mantenimiento Todo Riesgo

Es el tipo de mantenimiento más completo, e incluye la sustitución y mano de obra de las piezas incluidas en el contrato semi riesgo, añadiendo otras de mayor importancia como pueden ser los cables, poleas, motor, freno ...

De la misma manera que en el contrato semi riesgo o ampliado, es importante que se indiquen en el contrato de mantenimiento los componentes y servicios cubiertos.

Por último, también existen coberturas que se pueden aplicar a cada una de las modalidades, entre las más utilizadas se encuentran, la atención de averías las 24 h del día, todos los días del año, mantenimiento de la línea de teléfono, las horas de los técnicos en reparaciones y rescates o incluso también es posible incorporar al mantenimiento paquetes de ahorro energético u otros productos.

A la hora de formalizar un contrato de mantenimiento es importante tener claras cuáles son las necesidades reales del ascensor a mantener, en este aspecto, es importante indicar que la normativa habla de plazos mínimos, es decir, la empresa de mantenimiento o el titular pueden ampliar estar coberturas y realizarlos con más frecuencia si se considera oportuno.

Por ejemplo, en ocasiones se formalizan contratos de mantenimiento para ascensores en viviendas unifamiliares con visitas de mantenimiento mensuales.

Por lo que será necesario evaluar si realmente es necesario, conociendo que la normativa indica que podríamos ampliar este servicio hasta un máximo de cuatro meses y teniendo en cuenta que a mayor número de visitas, mayor será el coste del servicio.

Es por ello, que la primera de nuestras recomendaciones sería ajustar la periodicidad a las necesidades reales del elevador, siempre cumpliendo la normativa de ascensores vigente.

Evaluación de comparativos sobre propuestas sobre obras comunitarias ofreciendo el resultado de la mejor oferta de forma independiente.
Mediación entre las partes ante la presentación de certificaciones que puedan ser controvertidas ofreciendo una solución basada en la medición y en la comprobación tanto de los trabajos como de los compromisos así como de la

Otro tema importante son las **coberturas**, hay que tener en cuenta que el contrato de mantenimiento de ascensores tiene que recoger un acuerdo entre ambas partes, por lo que es muy importante tener una serie de consideraciones y recomendaciones antes de renovarlo con la empresa actual o de suscribirlo con otra, y por esto **el contar con el sello de calidad Quality Dextra da un valor añadido a la empresa de mantenimiento ofreciendo una validación del trabajo realizado con cobertura propia frente a los seguros contratados al respecto y cobertura frente a la comunidad con una certificación peritada validando tanto los procesos de instalación como mantenimiento frente a posibles reclamaciones.**

QUALITY DEXTRA CONSTRUCCIÓN certifica a aquellas empresas que se dedican a la construcción y rehabilitación de forma que al igual que otros sellos de calidad certifican sobre los procedimientos internos, QDC lo hace sobre el trabajo realizado, materiales y calidades obteniendo la justificación independiente con validez pericial frente a terceros, así como la emisión de informes sobre confrontación de datos y/o valoraciones.

sello de calidad diversos Qdextra

Sello de calidad Qdextra, que se emite con el fin de dar un certificado que diga que la Comunidad está correctamente mantenida con objeto de evitar exclusiones de coberturas por parte de los seguros por este motivo. Con este sello y su renovación anual se evita la pérdida de coberturas de los seguros contratados.

Ascensores.
Electricidad.
Iluminación.
Agua potable.
Saneamiento.
Cubiertas.
Fachadas.
Cerrajería.
Seguridad activa y pasiva.
Interiores de zaguán y rellanos.



Área peritación y control de proyectos, Primado Reig 129, Valencia

www.dextracivites.es

peritaciones@dextracivites.es

Una solución a uno de los problemas