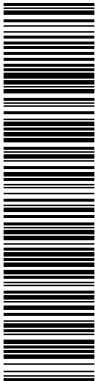


DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMÍ FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 1 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMPSOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 551626 OTS2Z-74V6I-RK7FK, 9C0D4CADE10177A223C7027A22ED0097C08E290D) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

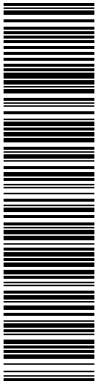


SERVEI DE CONSTRUCCIÓ
Exp. 229/25

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNiques PER A LA LICITACIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI DE 39 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL PER A JOVES A LA PARCEL·LA SITUADA AL CAMÍ DE LA FONT DE SANT JOSEP 9, AL MUNICIPI DE SANT VICENÇ DELS HORTS

1. Descripció detallada de l'obra

- Emplaçament:**
Camí de la Font de Sant Josep, 9 al municipi de Sant Vicenç dels Horts.
- Programa:**
39 habitatges amb protecció oficial per a joves
- Autor del Projecte:**
DATA ARQUITECTURA I ENGINYERIA SLP
- Estudi de Seguretat i Salut:**
Francesc Masip Muga de BPS Servicios de Consultoria Técnica, S.L.
- Data d'aprovació definitiva del Projecte Bàsic per part de l'IMPSOL:**
15 de desembre del 2024
- Data d'aprovació inicial Projecte Executiu per part de l'IMPSOL:**
2 de setembre de 2025
- Data notificació Llicència d'obres per part de l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts:**
6 de febrer de 2025
- El Projecte Executiu conté:**
Memòria descriptiva i constructiva de les obres
Documentació gràfica
Plec de Condicions
Amidaments i pressupost
Documents i projectes complementaris:
 - Topografia i replanteig
 - Estudi geotècnic
 - Memòria de l'estructura
 - Protecció civil i prevenció en matèria d'incendis
 - Memòria tècnica de les instal·lacions
 - Certificació d'eficiència energètica
 - Programa de control de qualitat
 - Aspectes ambientals
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 551626 OTS2Z-74V6I-RK7FK, 9CDDACADE10177A223C7027A22ED0097C03E290D) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL



Planificació de les obres
Estudi de Seguretat i Salut
Instruccions d'ús i manteniment
Projecte acústic
Projecte d'energia solar i fotovoltaica
Projecte Tècnic d'Infraestructura comuna de telecomunicacions
Estudi de contaminació del sòl
Sistema de transport. Instal·lació ascensor

- Pressupost base de licitació d'edificació incloent Seguretat i Salut:**
Cinc milions quaranta mil set-cents un euros amb setze cèntims (**4.687.550,16 €**)

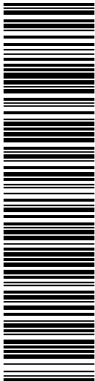
Detall:

P.E.M Edificació	3.879.227,95 €
P.E.M Seguretat i Salut	59.889,83 €
TOTAL P.E.M	3.939.117,78 €
13% Despeses generals	512.085,31 €
6% Benefici Industrial	236.347,07 €
PRESSUPOST DE LITACIÓ	4.687.550,16 €
10% IVA	468.755,02 €
TOTAL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	5.156.305,18 €

2. Detall de mitjans humans i professionals requerits

Per a la correcta execució dels treballs objecte d'aquest plec, a continuació s'enumeren els requisits mínims necessaris pel que fa als mitjans humans professionals a destinar a l'obra.

Càrrec	Dedicació	Titulació	Experiència en BIM	Experiència mínima obres similars
Execució obra				
Cap d'obra	Total	Arquitecte, Arquitecte tècnic, aparellador, Enginyer edificació o altra titulació habilitada en obres edificació.	No necessari	10 anys



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 551626 OTS2Z-74V6I-RK7FK 9CDDACADE10177A223C7027A22ED0097C03E290D) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument/home?codigo_entidad=IMP SOL



Cap de producció	Total	Arquitecte, Arquitecte tècnic, aparellador, Enginyer edificació o altra titulació habilitada en obres edificació.	No necessari	10 anys
Coordinador en BIM a obra	Parcial	Formació BIM	2 projectes de les mateixes característiques en modelat i gestió	2 anys
Encarregat d'obra	Total	Cap, però experiència en obres construcció habitatges	No necessari	15 anys
Topògraf	Parcial	Topògraf, enginyer tècnic en topografia o altra titulació	No necessari	5 anys
Gestió postvenda				
Cap d'obra	Total	Arquitecte, Arquitecte tècnic, aparellador, Enginyer edificació o altra titulació habilitada en obres edificació.	No necessari	8 anys
Encarregat	Total	Cap, però experiència en obres construcció habitatges	No necessari	10 anys

3. Classificació del contractista

Per ésser adjudicatari d'aquest contracte caldrà estar en possessió de la següent classificació empresarial:

Grup C - Subgrups 2, 3, 4 i 7 – Categoria 5

4. Coneixement de les obres

El contractista ha d'haver examinat detalladament els plànols, el model BIM, l'estat d'amidaments, plec de condicions, memòria i pressupost, així com tots els documents que componen els Projectes d'Execució, i que entre ells es complementen, acceptant-los en la seva totalitat.

Amb caràcter previ a la licitació, el Contractista haurà d'haver inspeccionat la ubicació de l'obra, conèixer el seu estat actual, les seves característiques geomètriques, accessos, materials, disponibilitat de serveis de les companyies subministradores (aigua, electricitat, gas,

DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 4 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMPSOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



clavegueram i telecomunicacions) i equips necessaris, aspectes mediambientals i, en general, tots els factors que puguin influir en la correcta execució de les obres objecte d'aquest contracte.

És per això que el contractista declara ser coneixedor de les característiques específiques de les obres, i de totes les condicions de la llicència d'obres, les quals s'adjunten a aquesta licitació.

5. Obligacions específiques del contractista

a.- En cas que la Propietat i/o les Direccions Facultatives ho creguin necessari, abans de l'inici de les obres es realitzarà una acta notarial de l'estat dels edificis veïns de l'obra i/o de l'estat actual de la urbanització, el cost de la qual anirà a càrrec del contractista.

b.- Abans de l'inici de les obres s'haurà de donar compliment al Reial Decret 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20), caldrà presentar davant de l'Ajuntament, un document d'acceptació que sigui signat per un gestor de residus autoritzat, per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus, així com disposar els avals de garantia que es requereixin.

En aquest document ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra, i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, d'acord amb l'Estudi de Gestió de Residus del Projecte d'Execució.

Així mateix, durant les obres, el constructor haurà de complir la llei 5/2020, en quant a l'ús d'àrids reciclats procedents de la valorització de residus de la construcció i la demolició; l'ordre ACC/9/2023 en quant a la utilització d'aquests àrids reciclats, i el criteri núm 7 del protocol de sostenibilitat de l'AMB segons es prescriu en el projecte.

Durant l'excavació, el constructor haurà de tenir el compte l'informe tècnic de valoració de la qualitat del sòl elaborat per la ACR, adjunt a la licitació, i concretament donar compliment als punts b,c,d i e de l'apartat de *Conclusions i propostes d'actuació*.

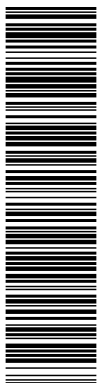
Els costos i/o garanties associades a la gestió de terres i runes procedents de l'obra aniran a càrrec del contractista.

c.- Abans de l'inici de les obres, en cas de ser necessari l'aplegament d'obra, casetes, contenidors, etc. fora de la pròpia parcel·la objecte de llicència d'obres, caldrà que el contractista sol·liciti l'autorització per a l'ocupació de la via pública a l'Ajuntament de Sant Just i meritar la taxa corresponent, segons l'Ordenança Fiscal d'aplicació i segons estipula la llicència d'obres majors adjunta a la licitació.

Així mateix, durant l'execució de les obres, no es podran causar interferències en el trànsit amb motiu d'aquestes. En els supòsits que això sigui imprescindible serà necessària l'autorització escrita emesa per part de la Policia Municipal de Sant Vicenç dels Horts, tot indicant la data, el lloc i la durada del tall. Caldrà senyalitzar i adoptar les mesures de seguretat i salut necessàries segons normativa vigent.

En aquest sentit, tots els costos de llicències municipals per ocupació de via pública o jardins, aniran a càrrec dels contractista, així com els de cànon d'abastament de runes i terres procedents de les obres i/o disposició de les mateixes a centres de tractament.

DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 5 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMP SOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMP SOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 551626 OTS2Z-74V6I-RK7FK 9C0D4CADE10177A223C7027A22ED0097C08E290D) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/DocumentId/home?codigo_entidad=IMP SOL



d.- Abans de l'inici de les obres, s'haurà de protegir la via pública d'agressions pròpies de l'obra a l'arbrat, jardineria, reg, enllumenat públic, mobiliari urbà, voreres, calçada i resta de bens públics. En aquest sentit, caldrà refer els desperfectes ocasionats als elements urbanístics de la via pública, d'acord amb els criteris de l'art. 16.1. b.c. de l'O.M.E. del PGM, en les condicions que determinin el Servei Tècnics Municipals, tal i com consta a la llicència adjunta. Qualsevol dany produït sobre aquests haurà de ser reparat a càrrec del contractista.

e.- Les obres a executar hauran de complir amb el Decret 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millor de la qualitat de l'aire especialment allò que fa referència l'Article 13: " Construcció, rehabilitació i demolició d'edificis i estructures", tal i com s'indica a la llicència d'obres adjunta.

El constructor haurà de respectar els avisos preventius per contaminació de l'aire emesos per part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona o l'autoritat competent, i en obra s'implementaran les mesures dictades en funció de les fases, així com s'aturaran les obres si és preceptiu en l'episodi ambiental que es declari.

f.- El contractista complirà amb les condicions, advertiments i constitucions de caució en metàl·lic o avals bancaris que es determinin a la llicència i/o condicions del municipi en concret.

En aquest sentit caldrà disposar la quantitat de 12.150,00 euros per garantir la reposició dels danys que s'ocasionin a la via pública d'acord amb l'Article 16.2 de les Ordenances Metropolitanes de l'Edificació, tal i com s'indica a la llicència d'obres adjunta.

g.- Per a executar i garantir el control tècnic i de qualitat de les obres, l'IMP SOL contractarà els laboratoris homologats i empreses acreditades que fossin necessaris. Pel que fa a l'import d'aquests conceptes, s'imputarà al contractista l'import corresponent a tots els assaigs, certificats, informes, revisions i controls que es realitzin fins a un 1.5% del total del pressupost de licitació sense IVA (PEC).

L'IMP SOL descomptarà de l'import de les factures que elabori mensualment el contractista, d'acord amb les certificacions d'obra, o quan correspongui, l'import de les despeses que en concepte de control de qualitat de les obres i de control tècnic en qüestió, hagi tingut l'IMP SOL. Per tant, l'IMP SOL cobrarà del contractista les despeses que tinguin per aquests conceptes i fins el límit esmentat.

També es cobrarà al contractista, seguint el mateix procediment, l'import de tots aquells assaigs que s'hagin de repetir per deficiència en la qualitat de materials o en l'execució de les unitats d'obra per causa imputable al contractista.

h.- El contractista haurà d'instal·lar i mantenir, al seu càrrec, una o més càmeres (amb accés remot habilitat a IMP SOL durant tot el període dels treballs) pel seguiment de l'obra.

Els requisits mínims seran: sensor CMOS de 16 megapíxels, F 2.0, transmissió en temps real de les fotografies a servidor segur al núvol, alimentació autònoma per placa fotovoltaica i bateria de 6000 mAh, caixa estanca IP68, sistema de visualització on-line accessible per mòbil, tableta i ordinador amb zoom digital.

L'accés a les càmeres haurà de ser lliure i obert, per a tot el personal de l'IMP SOL, mitjançant enllaç web.

DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 6 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMP SOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMP SOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



i.- Tots els costos de llicències i taxes municipals (ocupació, grues, talls de trànsit, mitjans auxiliars, reparacions i reposicions del domini públic,...), amb excepció d'aquells relacionats amb les pròpies llicències d'obres (impost i taxa de construcció), aniran a càrrec del contractista.

j.- Els costos associats a la legalització i al perfecte funcionament de totes les instal·lacions que conformen el projecte de l'edifici aniran a càrrec del contractista, fins i tot, les inspeccions prèvies d'Entitats Col·laboradores de l'Administració, la redacció i visat dels projectes i butlletins i les taxes/imports que tots aquests meritin. Al respecte de les instal·lacions de transport (ascensors), s'imputarà al contractista els costos de manteniment del primer mes, abans del lliurament de l'edifici als seus adjudicataris, per tal que es pugui fer la posada en marxa dels mateixos i les proves de funcionament.

k.- Si segons el parer del Director Facultatiu designat per l'IMP SOL, hi hagués alguna part de l'obra executada del projecte deficient, el Contractista l'haurà de refer sense dret a indemnització de cap gènere, encara que s'hagués apreciat després de l'Acta de recepció.

l.- Si la Direcció Facultativa estima que les unitats d'obra defectuoses, o que no compleixen estrictament les condicions del contracte, són, no obstant això, admissibles, pot proposar a l'IMP SOL la seva acceptació amb la consegüent rebaixa en els preus. El contractista, en aquest cas, queda obligat a acceptar els preus rebuixats fixats per l'IMP SOL, llevat que prefereixi demolir i reconstruir les unitats defectuoses pel seu compte i d'acord amb les condicions del contracte.

m.- El contractista es compromet a realitzar la totalitat de les obres necessàries fins deixar-les preparades pel seu ús normal, amb la neteja final. Conseqüentment, en el preu del contracte s'inclouen totes aquelles obres que siguin necessàries per la construcció i acabament de tots els elements que conformen el projecte, encara que no es trobin ressenyats en l'estat d'amidaments o en altre document.

n.- El contractista executarà l'interior d'un habitatge de l'edifici (PIS MOSTRA), a determinar per l'IMP SOL (tancaments, divisions, revestiments, fusteria, instal·lacions, elements sanitaris, electrodomèstics i mobiliari), en el termini màxim de 2 mesos, a comptar des de la finalització de la fase d'estructura de l'edifici, o en el seu defecte, quan determini l'IMP SOL, en funció de les característiques de l'estructura de l'obra. A l'inici de les obres, el contractista presentarà una planificació detallada dels diferents treballs a realitzar en el pis mostra.

Un cop es tingui a disposició el PIS MOSTRA, aquest podrà ser visitat per personal de l'IMP SOL, així com visites comercials o institucionals, prèvia aprovació del corresponent protocol de seguretat que haurà de tenir el vistiplau del Coordinador en matèria de Seguretat i Salut.

o.- El contractista haurà de posar a disposició de la propietat, quan així sigui requerit, aquells elements sobre els acabats que es considerin necessaris per a la correcta comercialització com podrien ser els models de mànecs de portes, mecanismes, tancaments, portes, rajoles, etc.

En cas que la propietat o les direccions facultatives sol·licitin algun tipus de mostra o prototip d'un element de l'obra, com pot ser estructura, façana, sala instal·lacions, safareig, etc, el cost econòmic anirà a càrrec de l'adjudicatari.

p.- Dos mesos abans de l'Acta de recepció, el contractista haurà de presentar ofertes, a nom d'IMP SOL ó del gestor de finques (en el cas que ja estigui adjudicat), dels contractes de manteniment de tots els serveis (instal·lacions, jardineria, línies de vida, etc.) necessaris per a un correcte funcionament de l'edifici que conforma el projecte, i formalitzar aquells que, segons



DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 7 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMP SOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMP SOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 551628 OTS2Z-74V6I-RK7FK 9CDDACADE10177A223C7027A22ED0097C09E290D) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumentor/home?codigo_entidad=IMP SOL



normativa vigent, siguin obligatoris tenir en vigor abans de l'entrega del projecte (ascensor, baixa tensió, protecció d'incendis..) amb els diferents industrials homologats. Abans de formalitzar els mencionats contractes, hauran d'estar validats per l'IMP SOL, aquests tindran una durada d'1 any des del lliurament dels habitatges als primers adjudicataris. IMP SOL notificarà la data del lliurament del primer habitatge, que serà la data d'inici dels mencionats manteniments, els ascensors també hauran de complir aquesta condició, per la qual cosa, han d'estar legalitzats amb suficient antelació de temps i provats, a falta de deixar-los en ús pels habitatges. L'IMP SOL traspasarà aquests contractes al gestor de finques corresponent pel seu canvi de nom.

El cost dels contractes obligatoris per normativa els abonarà IMP SOL, a excepció del primer mes de manteniment dels ascensors.

Abans també de l'Acta de Recepció, el contractista haurà realitzat les actes de posta en marxa de totes les instal·lacions, i verificat el correcte funcionament, amb el vistiplau de cada Direcció d'Obra. Caldrà que es signi un acta recollint aquest fet, amb les dades més significatives d'aquesta posada en marxa i es lliurarà còpia a l'IMP SOL.

q.- Una vegada acabada l'obra i repassada per l'Empresa Constructora, d'acord a les instruccions de la direcció d'obra, i abans de l'Acta de recepció, la Direcció d'Obra i la Direcció d'Execució revisarà la mateixa per recepcionar l'obra i lliurar-la a l'IMP SOL.

Durant el procés final de l'obra, o un cop lliurada a l'IMP SOL, el departament de postvenda de l'IMP SOL (en endavant DPI) farà una visita conjunta amb el departament de postvenda de l'empresa constructora (en endavant DPEC), la direcció d'obra i la direcció d'execució d'obra per conèixer les diferents peculiaritats d'aquesta, i en el cas que sigui necessari, fer un repàs exhaustiu dels acabats dels habitatges i dels edificis, quedant obligat el Contractista a executar totes aquelles obres i repassos necessaris en el termini raonable que li requereix l'IMP SOL. Per això, haurà de presentar una planificació detallada que haurà de ser aprovada per l'IMP SOL i un Estudi Bàsic de Seguretat i Salut i el seu corresponent Pla de Seguretat i Salut, el qual serà aprovat per la Direcció Facultativa corresponent.

r.- El Contractista es compromet a lliurar l'edifici totalment net. Aquesta neteja es refereix als espais comunitaris exteriors, espais comunitaris interiors dels edificis, inclòs l'aparcament, i els habitatges. Ha d'abastar els tancaments (vidres, escopidors, persianes, paraments de façana, cobertes), paviments, fusteria interior, mobiliari, sanitaris i qualsevol altre part dels edificis o del seu entorn immediat.

De la mateixa manera el contractista es farà càrrec de la guàrdia i custòdia de l'edifici des de la recepció del mateix fins el lliurament de tots els habitatges als adjudicataris i es farà responsable dels possibles desperfectes/ocupacions que es puguin produir durant aquest període. Es presentarà a l'IMP SOL el pla de seguretat front la intrusió de tercers, per al seu coneixement i aprovació.

s.- Un cop recepcionada l'obra, i lliurats els habitatges als seus propietaris i/o llogaters, s'iniciarà el procediment de la gestió de la Postvenda, la qual s'especifica en les obligacions del contractista en la gestió de la postvenda.

t.- Abans de la signatura de l'Acta de Recepció, i de cara al lliurament als adjudicataris de les entitats en que es desglossa l'edifici, el contractista farà lliurament de la documentació que li sigui indicada durant el transcurs de l'obra, ordenada en:

DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 8 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMP SOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMP SOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 551628 OTS2Z-74V6I-RK7FK 9CDDACADE10177A223C7027A22ED0097C08E290D) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument/home?codigo_entidad=IMP SOL



- Un sobre/caixa per la comunitat, amb la documentació en format digital, cd / usb, etc, i paper en cas de ser necessari.
- Un sobre/caixa pel gestor de finques amb la documentació en format digital, cd / usb, etc, i paper en cas de ser necessari.
- Un sobre/caixa per entitat (habitatge / traster / plaça d'aparcament) amb la documentació en format digital, cd / usb, etc, i paper en cas de ser necessari.

Aquests sobres/caixes contindran les corresponents claus i comandaments i altre documentació exigible. Hi haurà tantes claus de les portes d'accés i comandaments com entitats estigui dividida la finca; a més, pel que respecte als habitatges, cadascun d'ells haurà de disposar d'un joc complet de mínim 5 claus d'accés a l'habitatge, 2 claus d'accés al vestíbul, i 1 lloc de claus comunitàries. Es lliuraran també 4 jocs de claus comunitàries de l'edifici corresponent.

u.- També habilitarà un espai d'uns 70m2, que reuneixi les condicions adequades i de confort, pel desenvolupament de les funcions de l'equip de Direcció d'Obres (aigua, electricitat, telèfon, serveis sanitaris i mobiliari) i posarà a disposició d'aquests, una pantalla de dades (TV), de no menys de 36", i una estació de treball (PC ó laptop), de potència suficient per tal d'analitzar la documentació gràfica del projecte en format digital. El cost que pugui comportar es considerarà inclòs en les despeses generals del Contractista.

v.- El Contractista s'obliga a tenir permanentment a l'obra, en un lloc adequat i a disposició de la Direcció Facultativa, els següents documents: Programa d'obres subscrit, Llibre d'ordres, Llibre d'incidències, llibre de subcontractació, els plànols, el pressupost aprovat, una còpia del Contracte, Estudi i Pla de Seguretat i Salut i, en general, tots els documents que s'han unit al contracte, formant part d'aquest.

En el Llibre d'ordres haurà de fer-se constar necessàriament qualsevol ordre o modificació que s'hagi donat o introduït durant les visites d'obra, sempre i quan sigui autoritzat per l'IMP SOL.

w.- Condicions d'execució BIM

L'obra s'haurà de desenvolupar seguint els requisits de la metodologia BIM (Building Information Modelling), que s'especifica en la Guia de Requisits BIM i en el BEP de l'AMB, de forma coordinada amb els responsables de l'Oficina BIM d'IMP SOL. Aquesta documentació es pot consultar a la web <https://bim.amb.cat/> i serà facilitada pel responsable de l'Oficina BIM d'IMP SOL encarregat d'aquest projecte.

Per a la correcta execució dels treballs objecte d'aquest plec amb la metodologia BIM (Building Information Modelling) caldrà aportar, a banda dels mitjans humans professional indispensable per l'execució de qualsevol obra, un tècnic especialista en aquesta metodologia, i caldrà disposar a obra, d'un equip informàtic de capacitat suficient per garantir la visualització del model i per permetre la col·laboració de tots els agents en el transcurs dels treballs.

Abans de l'inici de les obres es signarà el BEP (BIM Execution Plan) corresponent.

Obligacions específiques del contractista durant la gestió de la Postvenda

El funcionament de la gestió de la postvenda i les obligacions del contractista al respecte:

DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 9 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMPSOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



1.- Una vegada l'obra acabada i repassada per l'empresa constructora, d'acord a les instruccions de la direcció d'obra, i abans de l'Acta de recepció, la Direcció d'Obra i la Direcció d'Execució, revisarà la mateixa per recepcionar l'obra i lliurar-la a l'IMPSOL.

2.- Un cop venuda o llogada la primera entitat de la promoció, s'inicia el període de la gestió de la Postvenda i per tant, l'empresa constructora tindrà permanentment a la promoció l'equip de postvenda, estarà present durant la recollida dels repassos previs, i el personal d'oficis, per a poder resoldre els repassos i les incidències que puguin sorgir durant el lliurament de la promoció.

3.- Un cop lliurada la promoció, s'hauran de tenir en compte diferents aspectes que regeixen el nostre protocol pel que fa a les diferents fases i terminis a complir:

a.- Pel que respecte als habitatges:

- *Recollida de repassos previs:* 1 setmana després d'haver venut/llogat l'habitatge, el DPEC i el DPI es convoquen a l'habitatge per a recollir el llistat de repassos previs que haurà detectat el propietari/llogater. Un cop determinats els que són acceptables per ambdues parts, aquests s'hauran d'iniciar en un termini màxim de 7 dies, i finalitzar en un termini màxim de 3 setmanes, ambdós terminis a comptar des de la recollida dels mateixos.

- *Incidències normals:* un cop recollit el llistat de repassos previs, el propietari/llogater pot detectar altres defectes que traslladarà al DPI, aquest traslladarà a la DO i DEO con copia DP, els que determinaran al seu judici, i segons la visita d'inspecció conjunta amb el propietari/llogater, quines d'aquestes incidències són defectes de construcció i es traslladaran, les que sí ho siguin, per a que les resolgui en un termini màxim de 4 dies. A les visites és necessari que assisteixi personal del DPEC.

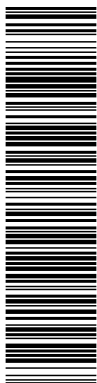
- *Incidències urgents:* el propietari/llogater pot detectar que els serveis essencials (aigua potable, aigua calenta sanitària, enllumenat i funcionament de xarxa sanejament), que les condicions d'habitabilitat, les condicions de seguretat o les condicions d'utilització dels espais d'accés als habitatges no són correctes, i per tant, un cop traslladades al DPI i considerades oportunes, es traslladaran al DPEC, el qual les ha de resoldre en un termini màxim de 12 hores.

Cal comentar que setmanalment el DPEC haurà de presentar, a través del registre, el seguiment i la planificació dels repassos previs, incidències normals i urgents per tal de poder fer un seguiment acurat de l'evolució de la postvenda i poder detectar mancances o possibles problemes. Aquesta documentació serà facilitada per l'IMPSOL.

Cal remarcar que, per a poder donar un pis per tancat des del departament de postvenda de l'IMPSOL, el personal del DPEC haurà de presentar a través del registre, el llistat de repassos previs i les incidències normals i/o urgents que hagin sorgit amb la conformitat o signatura del propietari/llogater.

b.- Pel que respecte a les zones Comuns:

- *Recollida de repassos previs:* un cop efectuada la reunió de **Constitució de la Comunitat*** els propietaris/llogaters dels habitatges, juntament amb l'administrador de finques, tindran 1 setmana per a fer la recollida del llistat de repassos previs que detectin. El DPEC i el DPI es convoquen a la finca per a recollir el llistat de repassos previs,



DOCUMENT PLEC TÈCNIC: 2 PLEC TÈCNIC LICITACIÓ OBRES CAMI FONT ST JOSEP 9 ST VICENÇ HORTS	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OTS2Z-74V6I-RK7FK Data d'emissió: 2 de Desembre de 2025 a les 9:52:28 Pàgina 10 de 10	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Secció Obres III de IMPSOL. Signat 10/11/2025 08:28 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/11/2025 10:55	ESTAT SIGNAT



juntament amb un representant de la comunitat. Un cop determinats els que són acceptables, aquests s'hauran d'iniciar en un termini màxim de 7 dies i finalitzar en un termini màxim de 3 setmanes, ambdós terminis a comptar des de la recollida dels mateixos.

- *Incidències normals*: un cop recollit el llistat de repassos previs, els propietaris/llogaters poden detectar altres defectes que traslladaran al DPI. Si aquestes incidències, un cop visitades, són considerades atribuïbles a l'empresa constructora, se li traslladaran al seu DPEC per a que les resolgui en un termini màxim de 4 dies. A les visites és necessari que assisteixi personal del DPEC.

- *Incidències urgents*: els propietaris/llogaters poden detectar que diferents serveis (aigua potable, enllumenat i funcionament de xarxa sanejament), i/o que les condicions d'habitabilitat, les condicions de seguretat o les condicions d'utilització dels espais comuns no són correctes, i per tant, un cop traslladades al DPI aquestes incidències i considerades oportunes, es traslladaran al DPEC, el qual les ha de resoldre en un termini màxim de 12 hores.

Cal comentar que setmanalment el DPEC haurà de presentar, a través del registre, el seguiment i la planificació dels repassos previs, incidències normals i urgents de les zones comuns per tal de poder fer un seguiment acurat de l'evolució de la postvenda i poder detectar mancances o possibles problemes. Aquesta documentació serà facilitada per l'IMPSOL.

Cal remarcar que, per a poder donar les zones comuns per tancades des del departament de postvenda de l'IMPSOL, el personal de DPEC haurà de presentar a través del registre, el llistat de repassos previs i les incidències normals i/o urgents que hagin sorgit, amb la conformitat o signatura del president de la comunitat o de l'administrador de la finca.

4.- Un cop iniciat el període de la gestió de la Postvenda, s'establiran reunions cada 3 setmanes conjuntament amb el tècnic responsable del DPEC, la Direcció d'Obra, la Direcció d'Execució d'Obra i el tècnic responsable del DPI per a informar:

- de l'estat dels repassos i incidències executats,
- dels repassos previs i incidències pendents mitjançant planificació,
- del procediment de resolució de les possibles incidències amb més complexitat, que impliqui la coordinació dels diferents agents abans mencionats.

****Reunió a la qual ha d'assistir el Tècnic del DPI, el Tècnic del DPEC (per a poder aportar explicacions als possibles dubtes que puguin sorgir) i els industrials que han executat les instal·lacions (per a fer una breu explicació del funcionament d'aquestes).***

