



PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES
CONTRACTACIÓ HARMONITZADA
PROCEDIMENT OBERT**

**SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS
CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA**

NÚMERO D'EXPEDIENT: SER05-09/2025

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	1/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	1/74



Í N D E X

1. DADES GENERALS	2
1.1 Introducció	2
1.2 Objecte, abast i necessitat del contracte de manteniment	2
1.3 Normativa d'aplicació en el contracte	3
1.4 Interlocució i coordinació de l'adjudicatari amb PUMSA	4
1.5 Acreditació	5
2. DESCRIPCIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT CORRECTIU	5
2.1 Criteris generals	5
2.2 Temps màxim de resposta per a la reparació definitiva d'una incidència	6
2.3 Protocol per a la resolució d'incidències de correctiu ordinari (No urgents)	8
2.4 Protocol per a la resolució d'incidències de correctiu urgent	11
2.5 Manteniment de reforma (reforma, ampliació, millora, enderrocs i petites obres)	12
2.6 Protecció d'habitatges i immobles de pumsa enfront d'ocupacions i actes vandàlics	19
2.7 Treballs especials i altres tasques	29
2.8 Necessitat de pressupost previ	30
3. CONDICIONS PER A LA REALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT	31
3.1 Condicions generals	31
3.2. Calendari laboral, horaris de prestació del servei i servei d'atenció 24 h	37
3.3. Mitjans destinats al contracte	38
3.4 Eina de gestió informàtica: gestió del manteniment assistida per ordinador (GMAO)	45
3.5 Banc de preus de referència	46
3.6 Traspàs del contracte: inici i finalització	47
4. SEGUIMENT DEL CONTRACTE	48
4.1 Seguiment del contracte	48
4.2 Documentació tècnica generada durant el contracte.	49
4.3 Reunions de seguiment	50
4.4 Facturació	50
5. RESPONSABILITATS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA	52
5.1 Responsabilitats del contracte	52
5.2 Contracte amb empreses col·laboradores. Subcontractació	54
5.3 Coordinació de seguretat i salut	54
5.4 Garanties	55
6. QUALITAT DE L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT I PENALITZACIONS..	57
6.1 Avaluació dels treballs de manteniment	57
6.2 Penalitzacions	58
6.3 Qualitat envers l'usuari	62
6.4 Qualitat medi ambiental de la gestió del contracte. Gestió de residus i runes	63



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ INTERIOR, PROTECCIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

1

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	2/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	2/74



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES	
Tipus de contracte:	Serveis
Tramitació:	Ordinària
Procediment	Obert

Codi de contracte: SER05-09/2025

1. DADES GENERALS

1.1 Introducció

L'empresa municipal PUMSA té com a finalitat organitzar i gestionar les polítiques de manteniment i millora, als edificis gestionats per PUMSA (de la seva titularitat o de titularitat de l'Ajuntament de Mataró, i de les instal·lacions que contenen, així com dels elements constructius adscrits als serveis de mobilitat gestionats per PUMSA (suports i proteccions dels parquímetres situats a la via pública, etc...).

El manteniment correctiu comprèn tots els treballs necessaris per al retorn del funcionament correcte de les seves instal·lacions afectades per incidències no previstes i avaries.

PUMSA gestiona i manté edificis amb usos diversos que es detallen a l'**Annex 1** del present plec.

1.2 Objecte, abast i necessitat del contracte de manteniment

L'objecte és la contractació del servei de manteniment correctiu, millora i adequació de les instal·lacions, elements constructius i, en general, dels immobles gestionats per PUMSA, ja siguin de la seva titularitat o de titularitat de l'Ajuntament, la gestió dels quals es troba encomanada a la referida empresa municipal, conforme les característiques i prestacions que figuren en el present Plec.

Els immobles que seran objecte del servei de manteniment a contractar, corresponen a tipologia diversa, referint-se tant a habitatges, com locals, oficines, aparcaments, trasters, solars, elements constructius adscrits al servei de mobilitat (com poden ser parquímetres, via pública, paviment, voreres, etc.) o qualsevol altra considerada com a tal.

El present Plec tècnic defineix les condicions que han de seguir les obres de reparació simple, conservació, manteniment i demolició sense projecte, als edificis i instal·lacions gestionats per PUMSA.

Les tasques de manteniment correctiu i activitats que es poden encarregar, tant als elements comuns com als privats dels edificis gestionats per PUMSA, són els següents:

- Manteniment correctiu.
- Reparació d'avaries.
- Reparació i/o substitució d'electrodomèstics i equipaments integrats als immobles.
- Resolució d'incidències.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

2

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	3/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	3/74



- Adequació d'habitatges i altres immobles, si s'escau, per a noves ocupacions.
- Millores als edificis.
- Assessorament tècnic i contractació de tècnics qualificats quan així ho indiqui PUMSA.
- Obtenció de certificats d'instal·lacions, cèdules d'habitabilitat, certificats d'eficiència energètica, entre d'altres gestions.

Els edificis i instal·lacions objecte d'aquest plec es relacionen a l'**Annex 1**.

Els elements constructius i instal·lacions contemplats a l'abast del present concurs són els següents:

- Tots els elements constructius dels edificis. Obres de fàbrica, estructures, fonaments i contenció, cobertes, façanes, divisions i acabats interiors, revestiments i paviments interiors, tancaments de qualsevol mena i material. Inclou totes les especialitats necessàries per a la realització de qualsevol actuació de manteniment correctiu dels rams professionals següents: paleta, guixaire, construcció seca, enderroc, pintura, pintura industrial, impermeabilització, tancaments i fusteria interior i exterior de qualsevol tipus, vidrieria, serralleria, persianes, neteges, sanejament, ajuts a industrials d'instal·lacions, contenció i control de plagues urbanes.
- Instal·lacions elèctriques. Tots els elements, mecanismes i aparells que integren i constitueixen les següents: instal·lació elèctrica en zones comuns i privatives dels edificis de PUMSA, enllumenat, grups electrògens, SAI's, altres tipologies amb baixa tensió elèctrica i que no estiguin sotmeses a contractes vigents en manteniment preventiu/normatiu amb instal·ladors homologats.
- Instal·lacions de veu i dades de qualsevol tipus.
- Protecció contra el llamp.
- Sanejament i clavegueram interior dels edificis.
- Xarxes d'aigua per a consum humà. AFS i ACS.
- Elements de suport de les màquines expenedores de la via pública i els seus elements de protecció vers cops de vehicles o altre, adscrits als serveis de mobilitat gestionats per PUMSA.
- Xarxes per climatització i calefacció que no estiguin sotmeses a contractes vigents en manteniment preventiu/normatiu amb instal·ladors homologats.

Les necessitats advertides, que justifiquen la decisió de PUMSA d'acudir a la contractació dels serveis descrits a través d'un operador econòmic extern, es detallen degudament a la Memòria justificativa de la necessitat i idoneïtat del contracte.

1.3 Normativa d'aplicació en el contracte

El manteniment de les instal·lacions i els elements constructius es realitzarà d'acord amb la legislació vigent en cada moment, aplicable al territori espanyol. L'empresa mantenidora s'obliga al compliment de la normativa vigent i a la que pugui sorgir amb posterioritat a la data de contracte, sempre que es consideri necessari per al correcte desenvolupament i activitat contractual.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

3

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	4/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	4/74



Tots els productes, components, operacions o altres intervencions de manteniment hauran de complir en qualsevol moment les prescripcions aplicables de la darrera edició de les normes UNE corresponents.

Si qualsevol d'aquestes noves disposicions implica feines addicionals a les previstes en aquest Plec de Prescripcions Tècniques o l'aportació de nous elements a la instal·lació, l'empresa encarregada del manteniment presentarà a la Propietat una proposta per a la realització d'aquestes feines.

S'inclou a l'**Annex 2** una relació de la normativa principal a aplicar.

1.4 Interlocució i coordinació de l'adjudicatari amb PUMSA

Els serveis tècnics de PUMSA són la unitat responsable de la coordinació general del manteniment i serà l'interlocutor vàlid entre PUMSA i l'empresa adjudicatària en totes les qüestions incloses en aquest plec de prescripcions tècniques, llevat que es determinin uns altres ens que intervinguin en la coordinació.

PUMSA en qualsevol moment podrà establir que algunes tasques de coordinació del contracte de manteniment es realitzin a través de tercers autoritzats encarregats de dur a terme l'assistència tècnica de la gestió. Aquestes tasques poden ser, entre d'altres, les relatives al seguiment tècnic, de qualitat i terminis així com les relatives al seguiment econòmic dels treballs executats. No obstant això, PUMSA en tot cas, tindrà la potestat d'intervenir en la coordinació entre tots dos interlocutors, així com supervisar i dictaminar finalment sobre les decisions preses entre el tercer autoritzat per a la gestió i l'adjudicatari, sempre que ho consideri oportú.

En aquest sentit, i atenent a criteris d'urgència o especialitat en les intervencions o actuacions objecte d'aquest contracte i sempre i quan l'adjudicatari per motius justificats no ho pogués realitzar en temps i forma, PUMSA es reserva el dret de contractar pel seu compte, independentment del present contracte, a aquells industrials o proveïdors que consideri adients per resoldre les incidències que requereixin professionals amb caràcter urgent i/o especialitzats.

Tota qüestió relacionada, serà tractada amb la persona o persones designades per PUMSA.

És competència de PUMSA, o d'un tercer autoritzat, aspectes com:

- Determinar el protocol per recollir les necessitats de manteniment i canalitzar-les a l'empresa adjudicatària.
- Establir la prioritat en l'execució de les ordres de treballs i determinar quins treballs tenen la consideració d'urgents.
- Sol·licitar intervencions fora dels horaris ordinaris de prestació del Servei.
- Establir els mecanismes de control i supervisar la qualitat i execució del Servei.
- Facilitar la coordinació dels treballs de manteniment amb els usuaris dels habitatges i altres organismes o entitats afectats pel Servei.
- Establir reunions o visites necessàries a les promocions.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

4

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	5/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	5/74



- Gestió econòmica dels treballs realitzats.

1.5 Acreditació

L'adjudicatari haurà d'estar inscrit i registrat davant de l'administració competent com a empresa acreditada en els camps necessaris per poder realitzar els serveis de manteniment sol·licitats i/o requerits per l'administració en tots els sistemes, instal·lacions i elements d'obra civil declarats en aquest plec de prescripcions tècniques.

En tot cas, l'adjudicatari assumirà, en tot allò que correspon als treballs objecte d'aquest contracte, la funció d'empresa de manteniment davant el Departament de Treball i indústria de la Generalitat de Catalunya, de les Entitats d'inspecció Tècnica i de Control que corresponguin, segons les instruccions tècniques complementaries d'allò vigent als reglaments tècnics vigents en instal·lacions per a baixa tensió, aigua per a consum humà, tèrmiques, gas i les que siguin d'aplicació per al correcte desenvolupament de les tasques.

Les prescripcions tècniques dels treballs, els criteris i decisions objecte d'aquest contracte, així com la seva supervisió i inspecció, seran establerts pels Serveis Tècnics de PUMSA, qui es reserva el dret de subcontractar aquesta activitat a qualsevol altra entitat o persona especialitzada.

2. DESCRIPCIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT CORRECTIU

El contracte de manteniment compren tots els treballs necessaris per tal de garantir el funcionament correcte i la bona conservació dels edificis, habitatges i els elements de suport i protecció dels aparells de control d'aparcament a la via pública, que gestiona PUMSA i de les seves instal·lacions, amb criteris respectuosos pel medi ambient i amb l'objectiu també de millorar l'eficiència energètica del parc d'immobles de PUMSA.

L'empresa adjudicatària realitzarà la modalitat de manteniment no programat o correctiu consistent en la reparació de les infraestructures, instal·lacions i elements objecte d'aquest contracte garantint la resolució en el temps i en la forma previstos en aquest plec. Consisteix, doncs en la realització dels treballs corresponents al manteniment correctiu i de reforma. El manteniment de reforma consisteix en l'execució de petites obres de reforma, ampliació, adequació d'habitatges o millora.

2.1 Criteris generals

L'empresa adjudicatària ha de reparar, d'acord amb els termes establerts en aquest plec, totes les incidències que afecten a les instal·lacions i elements constructius dels edificis objecte d'aquest contracte, de manera eficient, amb el menor impacte i garantint el major confort possible vers els usuaris/es afectats/des.

El manteniment correctiu compren la reparació d'avaries i la resolució d'incidències, qualsevol quina sigui la seva causa. Les Ordres de Treball (en endavant OT) emeses com a conseqüència de les incidències o avaries que puguin donar-se a les instal·lacions i elements constructius a mantenir es classificaran en funció de la gravetat de la incidència que cal solucionar/reparar, establint-se dues categories:

- Urgents.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

5

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	6/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	6/74



■ Ordinàries.

a) **URGENTS:** en termes generals, es defineixen les incidències i obres de caràcter urgent com:

- Totes les que siguin necessàries per restablir el desenvolupament ordinari de l'ús de l'edifici o puguin comportar un perill per a les persones, per a la seguretat de l'edifici o per a les mateixes instal·lacions pròpies o de tercers.
- Fuites d'aigua i/o gas, embussos i fallides greus a les instal·lacions
- Interrupció dels subministraments (aigua, llum i gas) en els habitatges
- Alteració en la seguretat de l'edifici
- Alteració en la seguretat de les persones
- Reparacions necessàries i urgents per robatoris, accidents, climatologia adversa o altres imprevistos.
- Altres incidències que s'estableixin com a urgents pels Serveis Tècnics de PUMSA.

Atenent a criteris d'urgència o especialitat del servei, i sempre i quan l'adjudicatari per motius justificats no ho pogués realitzar en temps i forma, PUMSA es reserva el dret de contractar pel seu compte, independentment del present contracte, a aquells industrials o proveïdors de serveis que consideri adients per resoldre les incidències que requereixin de professionals amb caràcter urgent i/o especialitzats.

b) **ORDINÀRIES** (no urgents): la resta de les incidències/avaries poden ser reparades amb caràcter no urgent però sí dins dels terminis establerts en aquest plec. En qualsevol cas, però, els serveis tècnics de PUMSA tenen sempre la potestat de decidir finalment sobre el caràcter urgent o no urgent d'un determinat treball de manteniment correctiu.

Tots els treballs de manteniment correctiu hauran de ser registrats en el programa informàtic de gestió de manteniment en procés d'implantació a PUMSA, i descrit a l'apartat 3.4 d'aquest plec, per tal de realitzar el seguiment a temps real de totes les incidències obertes i de les ordres de treball generades fins el seu tancament final satisfactori.

En tot allò referent al manteniment correctiu, s'atendrà sempre a solucions, equips o mètodes de treball que comportin millores ambientals, bioclimàtiques o d'estalvi energètic.

2.2 Temps màxim de resposta per a la reparació definitiva d'una incidència

Pel que fa a la reparació d'incidències tant de caràcter ordinari com urgent, cal distingir entre el temps màxim de primera assistència o intervenció i el temps màxim de resposta o de reparació.

El temps màxim de primera assistència o intervenció es defineix com el termini de temps màxim que pot transcórrer entre la primera notificació de la incidència a l'empresa adjudicatària per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec i el moment de l'arribada al lloc de l'avaria dels operaris de l'empresa adjudicatària.

- Pel que fa a les OT's ordinàries el temps màxim de primera assistència s'estableix en 2 dies laborables com a màxim, sent recomanable intervenir abans d'aquest termini.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

6

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	7/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	7/74



- Pel que fa a les OT's urgents el temps màxim de primera assistència s'estableix en 6 hores tant en horari laboral (8:00-20:00) com fora d'horari laboral (20:00- 8:00), caps de setmana i festius. L'empresa adjudicatària haurà d'arribar al lloc on s'ha produït la incidència abans d'aquest temps màxim amb l'objectiu d'avaluar-la i reparar-la d'immediat. En cas que no sigui possible la reparació de forma immediata, l'adjudicatari s'encarregarà d'establir les mesures adients per a minimitzar l'afectació de l'avaria fins que aquesta pugui ser finalment resolta.

El temps màxim de reparació es defineix com el termini de temps màxim que pot transcórrer des de la primera notificació de la incidència per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec, fins a l'hora i la data de registre de la seva reparació definitiva en aquest mateix programa per part de l'empresa adjudicatària. En cas que sigui necessari l'aprovació d'un pressupost previ a l'execució, el termini començarà des de la data d'aprovació del pressupost per part dels Serveis Tècnics.

- Pel que fa a les OT's ordinàries el temps màxim de reparació s'estableix en 6 dies laborables com a màxim, tret que de forma excepcional i atenent al grau/abast de la intervenció s'estableixi pels Serveis Tècnics de PUMSA un temps superior.
- Pel que fa a les OT's urgents el temps màxim de reparació s'estableix en 3 dies laborables com a màxim, tret que de forma excepcional i atenent al grau/abast de la intervenció s'estableixi pels Serveis Tècnics de PUMSA un temps superior.

Independentment dels temps màxim establert, la reparació/intervenció de les incidències de caràcter urgent no s'interrompan ni es deixaran desatenses fins a la seva completa solució, en la mesura del possible. Com a mínim, fins a retornar o obtenir condicions de seguretat adequades vers les persones i béns i poder solucionar la incidència posteriorment.

	Temps màxim 1a assistència		Temps màxim reparació
	Horari laboral (8:00-20:00)	Fora d'horari laboral: laboral, festius i caps de setmana	
OT Urgent	6 hores	6 hores	3 dies laborables
OT Ordinària	2 dies laborables		6 dies laborables

Tant les avaries urgents com les ordinàries no resoltes de forma definitiva dins del termini establert cal que siguin justificades a PUMSA establint un pla d'actuació temporalitzat o calendari de resolució. No obstant això, PUMSA es reserva la potestat de penalitzar l'incompliment dels temps establerts tal i com s'especifica a l'apartat 6.2.

En cas que la primera notificació de la incidència no es realitzi a través del sistema informàtic de gestió del manteniment, es tindrà en compte la data i hora del registre de la comunicació via telefònica o per correu electrònic segons sigui el cas.

2.3 Protocol per a la resolució d'incidències de manteniment ordinari (No urgents)

2.3.1 Notificació de la incidència



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

7

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	8/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	8/74



Les incidències de caràcter ordinari es registraran mitjançant peticions d'assistència de manteniment (Avisos) que poden venir generades pels usuaris del parc d'immobles que gestiona PUMSA, per PUMSA, o per la mateixa empresa adjudicatària d'aquest contracte durant el desenvolupament de la seva activitat. Els avisos es registraran a través del sistema informàtic de gestió d'incidències que PUMSA tingui en ús. Aquest avisos es validaran a través dels serveis tècnics de PUMSA, generant-se així una Ordre de Treball (OT).

Respecte als avisos generats pels usuaris, es tindrà en compte quines incidències pertoca d'assumir per part de PUMSA, i quines procedeixen d'assumir per part de l'usuari o tercera persona. Aquesta consideració s'informarà adequadament a l'empresa adjudicatària.

A través del sistema informàtic es proporcionarà a l'empresa adjudicatària de forma immediata en suport informàtic (a la plataforma establerta a tal efectes), per correu electrònic o mitjançant un altre sistema informatitzat de gestió propi, la informació recollida a l'OT, entre la qual constarà: la data de registre de l'OT, la descripció de l'avaria, la seva localització, el seu caràcter (urgent o ordinari), dades de contacte del formulant de l'avis, element constructiu o instal·lació afectada entre d'altra que sigui d'interès per a l'adjudicatari.

En el cas que el sistema informàtic de PUMSA no es trobés operatiu, o el personal de PUMSA no hi tingués accés, es considerarà l'avaria notificada mitjançant altres mitjans del tipus correu electrònic, missatge de text en qualsevol aplicació o comunicació via telefònica.

2.3.2. Verificació de la incidència

Un cop rebuda la informació de l'OT per qualsevol dels mitjans abans esmentats, l'empresa adjudicatària haurà de personar-se físicament al lloc de l'avaria sense necessitat de cap altra validació per part dels Serveis Tècnics i verificar/avaluar la informació aportada pel formulant de la incidència.

L'adjudicatari es responsabilitzarà de fer una primera valoració de la incidència i amb els mitjans i recursos dels que disposen (dades de contacte amb els veïns, coneixement dels edificis, etc.), hauran de fer una previsió/planificació de material, eines, equips, recursos humans i productes necessaris per a la intervenció, abans de la primera visita *in situ* al lloc de l'avaria/incidència.

Sempre que la intervenció afecti a un usuari (talls de subministres, accés a l'interior de l'habitatge, etc.), l'adjudicatari haurà de coordinar-se prèviament amb aquest per tal de programar la data i hora de la intervenció i informar del grau i abast de l'afectació durant la intervenció.

No obstant això, es pressuposarà que l'adjudicatari haurà de conèixer els elements i les característiques de les instal·lacions i elements constructius de les zones comunes de l'edifici així com de les promocions que disposin d'habitatges amb una distribució i/o tipologia d'elements constructius anàlegs entre ells com per exemple les promocions d'habitatges de gent gran entre d'altres.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	9/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	9/74



Tot sobre cost derivat d'una manca d'eficiència i optimització en la gestió dels recursos i en l'organització per tal de disposar del material, productes, recursos humans i eines necessaris en la primera visita al lloc de la incidència, seran a càrrec de l'adjudicatari.

El temps màxim de primera assistència o intervenció per a les ordres de treball ordinàries serà de 2 dies laborables. Aquest temps es defineix com el termini de temps que té l'empresa adjudicatària de personar-se físicament al lloc de l'avaria des de la primera notificació de la incidència a l'adjudicatari per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec.

En cas que personats al lloc de l'avaria l'empresa adjudicatària valori que es tracta d'una actuació urgent, haurà de notificar-ho de forma immediata als serveis tècnics de PUMSA. Un cop s'aprovi el canvi de caràcter a urgent per part dels Serveis Tècnics es seguirà el protocol per a la resolució d'incidència de caràcter urgent recollit en aquest plec.

Immediatament a l'arribada dels operaris al lloc de l'avaria, l'adjudicatari haurà d'adjuntar a la fitxa de l'OT en qüestió del sistema informàtic de gestió de manteniment una fotografia nítida i representativa de la incidència en el moment de l'arribada. D'aquesta forma, es considerarà com a data i hora de la primera assistència o intervenció, la data i hora de registre de la fotografia pel sistema informàtic de gestió de manteniment. Mentre no sigui implantat el GMAO, la documentació fotogràfica es farà arribar a PUMSA per mitjans electrònics amb una descripció.

2.3.3. Resolució de la incidència

La resolució de les incidències de caràcter ordinari s'haurà d'executar segons les prescripcions i terminis previstos en aquest plec de prescripcions tècniques.

Tal i com es recull al plec, el temps màxim de reparació de les incidències de caràcter ordinari s'estableix en 6 dies laborables, tret que de forma excepcional i atenent al grau/abast de la intervenció s'estableixi pels Serveis Tècnics de PUMSA un temps superior. Definint temps màxim de reparació com el temps màxim que pot transcórrer des de l'hora i la data de la primera notificació de l'avaria/incidència per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec i la data de registre de la seva reparació definitiva en el sistema informàtic de gestió de manteniment per part de l'empresa adjudicatària.

En cas que no es pugui resoldre de forma definitiva dins de termini indicat a l'apartat 2.2. del present plec, s'hauran d'establir les mesures adients per a minimitzar l'afectació de l'avaria fins que aquesta pugui ser finalment resolta i caldrà que es justifiqui als Serveis Tècnics de PUMSA establint un pla d'actuació temporalitzat o calendari de resolució, sense perjudici de que PUMSA apliqui les penalitzacions establertes a l'apartat 6.2.

Durant la resolució de la incidència els operaris hauran de realitzar un reportatge fotogràfic de l'abans, el durant i el després de la reparació. Les fotografies seran de pla de detall i generals, seran nítides i representatives de la totalitat de les actuacions que es realitzin a l'OT a certificar.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	10/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	10/74



2.3.4 Treballs finals. Tancament de la resolució

El dia de finalització de la reparació, el contractista haurà d'entregar a la persona formulant o qualsevol altra persona que tingui coneixement dels treballs efectuats, un document que haurà d'estar degudament emplenat i signat conforme la persona formulant o representant d'aquesta està d'acord amb els treballs realitzats i amb el temps emprat per fer la reparació. En el supòsit que l'immoble estigui desocupat, PUMSA farà una visita de comprovació *in situ* subscriuint el document corresponent de conformitat de la reparació. El model del document serà proporcionat pels Serveis Tècnics de PUMSA i haurà de contenir entre d'altra informació: l'adreça de l'habitatge/edifici on s'ha intervingut, dades personals de la persona que signa el document, data i hora de la signatura, descripció dels treballs realitzats, temps necessari per a la realització dels treballs i les caselles de verificació conforme s'està d'acord amb la descripció de la reparació i el temps indicat per l'empresa adjudicatària. En cas que la persona es negui a signar, s'haurà d'indicar al mateix document els motius pels quals es nega a la signatura del document.

Finalment i un cop executada l'OT, l'empresa contractista haurà d'omplir i adjuntar a través del sistema informàtic de gestió la següent informació/documentació:

1. Informe amb la descripció minuciosa dels treballs executats A l'informe s'haurà d'especificar les tasques realitzades amb detall, així com el temps emprat per cadascuna de les tasques.
2. La data de finalització de la reparació.
3. Adjuntar el document justificatiu de conformitat del llogater sobre els treballs realitzats (el model d'aquest document serà proporcionat pels serveis tècnics de PUMSA).
4. Adjuntar el document justificatiu on figuri la relació de treballadors que han participat en la resolució de l'OT, amb el noms i cognoms, i categoria professional (oficial 1a, oficial 2a, ajudant) a l'especialitat corresponent, així com el llistat de peces, material i productes emprats (amidaments i especificacions tècniques). El model d'aquest document serà proporcionat pels serveis tècnics de PUMSA.
5. Adjuntar les fotografies de detall i generals de l'abans, el durant i el després de la reparació. També s'haurà d'adjuntar fotografies dels principals materials i productes emprats, així com d'aquells que específicament requereixi PUMSA.
6. Pressupostos amb la signatura d'aprovació dels Serveis Tècnics, si escau (Veure apartat 2.8).
7. Albarà pendent d'aprovació per part dels Serveis Tècnics de PUMSA.
8. Plànol en format PDF i Autocad, o altres mitjans que descriguin la intervenció adequadament, en el cas d'intervencions que suposin qualsevol modificació en la distribució interior dels habitatges, intervencions que suposin un canvi en el recorreguts de les xarxes generals dels serveis de subministraments dels edificis o en qualsevol altra situació que requereixi PUMSA.
9. En cas que ho requereixi els Serveis Tècnics, l'adjudicatari haurà d'incloure abans de la data límit de la certificació: la fitxa tècnica dels productes empleats, certificats corresponents (Ecoetiqueta Ecològica Europea (EEE), etiqueta energètica europea o equivalents), declaració de fabricants o qualsevol altra evidència documental amb



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

10

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	11/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	11/74



referència específica amb criteris mencionats en aquest plec juntament amb l'albarà d'entrega i/o factura.

10. Qualsevol altra documentació que PUMSA consideri necessària disposar abans de la certificació.

2.4 Protocol per a la resolució d'incidències de correctiu urgent

2.4.1 Notificació de la incidència

Les incidències de caràcter urgent es registraran anàlogament a les incidències de correctiu ordinàries, no obstant això la notificació a l'empresa adjudicatària es realitzarà en funció de la franja horària en que es produeixi l'avís, ja que en cas d'urgència els Serveis Tècnics podran exigir a l'adjudicatari la realització de treballs fora de l'horari laboral ordinari, caps de setmana i festius. Aquesta comunicació a l'empresa adjudicatària es farà des dels serveis de PUMSA (Àrea de patrimoni i Servei de mobilitat).

- Si és fora de l'horari laboral ordinari (20:00-8:00), caps de setmana i festius es comunicaran exclusivament mitjançant un únic telèfon directe 24 hores expressament destinat al servei de guàrdia que facilitarà PUMSA. Posteriorment, es registrarà l'OT al sistema informàtic de gestió de manteniment per poder realitzar el seu seguiment, o per altres vies de comunicació.
- Si és dins de l'horari laboral ordinari (8:00-20:00) es podrà notificar directament a través del sistema informàtic de gestió de manteniment que PUMSA tingui en ús on entre d'altra informació, s'explicitarà el seu caràcter d'urgència a través d'una casella inclosa a les fitxes de les OT. No obstant això, també es podrà comunicar pel telèfon 24 hores destinat al servei de guàrdia i/o qualsevol altra mitja de comunicació establerts en aquest plec.

2.4.2 Verificació de la urgència

Un cop rebuda la informació de la incidència de caràcter urgent per qualsevol dels mitjans abans esmentats, l'empresa adjudicatària haurà de personar-se físicament al lloc de l'avaria sense necessitat de cap altra validació per part dels Serveis Tècnics i verificar/avaluar la informació aportada pel formulant de la incidència. Els serveis tècnics de l'Àrea de patrimoni de PUMSA tenen la potestat de decidir finalment sobre el caràcter urgent o no urgent d'un determinat treball de manteniment correctiu.

El temps màxim de primera assistència o intervenció per a les ordres de treball urgents serà de 6 hores tant durant l'horari ordinari com fora de l'horari ordinari, festius i caps de setmana. Aquest temps es defineix com el termini de temps que té l'empresa adjudicatària de personar-se físicament al lloc de l'avaria des de la primera notificació de la incidència a l'adjudicatari per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec.

Les incidències comunicades fora de l'horari laboral de prestació del servei i valorades finalment com a no urgents per PUMSA, podran tramitar-se pel procediment habitual dins l'horari de prestació del servei, informant del procediment adoptat a la persona o servei que hagi sol·licitat la intervenció. En cas de dubte i en darrera instància serà el personal del Serveis tècnics de PUMSA qui determini el caràcter de la intervenció.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	12/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	12/74



De forma immediata a l'arribada dels operaris al lloc de l'avaria, l'adjudicatari haurà d'adjuntar a la fitxa de l'OT en qüestió del sistema informàtic de gestió de manteniment una fotografia nítida i representativa de la incidència en el moment de l'arribada. D'aquesta forma es considerarà com a data i hora de la primera assistència o intervenció, la data i hora de registre de la fotografia pel sistema informàtic de gestió de manteniment.

2.4.3 Resolució de la incidència

La resolució de les incidències de caràcter urgent ha d'iniciar-se directament per l'adjudicatari en el moment de rebre-ho.

El temps màxim de reparació per a les ordres de treball de caràcter urgent serà de 3 dies laborables, tret que de forma excepcional i atenent al grau/abast de la intervenció s'estableixi pels Serveis Tècnics de PUMSA un temps superior. Es defineix "temps màxim de reparació" el termini de temps màxim que pot transcórrer des de l'hora i la data de la primera notificació de la incidència per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec fins a l'hora i la data de registre de la seva reparació definitiva en aquest mateix programa per part de l'empresa adjudicatària.

Independentment del temps màxim establert, la reparació/intervenció de les incidències de caràcter urgent no s'interrompan ni es deixaran desateses fins a la seva completa solució.

En cas que no es pugui resoldre de forma definitiva dins de termini indicat a l'apartat 2.2. del present plec, s'haurà establir les mesures adients per a minimitzar l'afectació de l'avaria fins que aquesta pugui ser finalment resolta i caldrà que es justifiqui als Serveis Tècnics de PUMSA.

En el supòsit que la incidència comporti un perill per la seguretat de l'edifici o l'usuari, l'adjudicatari l'haurà de resoldre en el mínim termini possible, adoptant en tot cas i de manera imminent les mesures de seguretat necessàries per evitar qualsevol risc.

2.4.4 Treballs finals-Tancament de la resolució

Anàleg al protocol per a la resolució d'incidències de correctiu ordinàries.

2.5 Manteniment de reforma (reforma, ampliació, millora, enderrocs i petites obres)

S'entén com a manteniment de reforma l'execució de petites obres de reforma, ampliació o millora de les instal·lacions i sistemes objecte del contracte que puguin ésser realitzats pels mateixos operaris de l'empresa adjudicatària. Aquestes reformes podran ser generades per peticions dels usuaris dels habitatges, per petició dels Serveis Tècnics o a proposta de l'empresa adjudicatària i prèvia a la seva execució hauran de comptar amb el vistiplau dels Serveis Tècnics de PUMSA.

Aquests treballs formen part de l'objecte d'aquest contracte, de manera que la seva facturació s'inclourà dins el pressupost destinat a aquesta licitació. Per aquesta raó, aquest tipus d'intervencions tindran a efectes de facturació el mateix tracte que el manteniment correctiu.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	13/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	13/74



Tot i així, si el cost i l'abast no es consideren rellevants i la tipologia s'adequa a les característiques de qualsevol altra modalitat de manteniment objecte d'aquest contracte, els terminis vindran fixats segons les determinacions que figuren en aquest plec segons correspongui.

En tot cas, es consideraran operacions de manteniment de reforma aquelles que suposin la modificació substancial d'algun element constructiu o instal·lació, amb l'objectiu d'evitar al màxim la presència d'avaries i/o augmentar la qualitat de l'element modificat, i per tant, la qualitat del servei que es presta. També per adaptar els actuals elements constructius a la normativa oficial vigent, si fos necessari, així com en forma primordial, incorporar als elements i instal·lacions les previsions que suposin implementar mesures d'estalvi energètic i bioclimàtiques.

Les OT'S relatives a aquestes operacions de manteniment tenen la mateixa estructura que les OT's correctives ordinàries però definiran amb major precisió cadascuna de les obres a que es refereixin i comprendran, a més a més, un pressupost complet dels treballs a executar i dels seus terminis mitjançant la concreció d'un pla de treball.

Aquest pla permetrà als Serveis Tècnics notificar l'impacte de les actuacions i els seus terminis als usuaris que puguin estar afectats per elles, i comprovar la seva correcta execució. En aquest tipus de treball, de major envergadura, l'empresa adjudicatària haurà de fer arribar als Serveis tècnics el calendari previst (inici i final obra, fases d'obra si la magnitud de les obres ho requereix), mètodes de construcció, quins espais o zones comunes dels edificis seran afectats amb una antelació de 15 dies laborables abans de l'inici de les obres per tal de que PUMSA ho comuniqui als veïns afectats formalment, sense perjudici de l'obligació de l'adjudicatari de posar-se en contacte amb cadascun dels veïns durant el transcurs de les actuacions cada cop que s'afecti particularment als habitatges (talls de subministrament, accés a habitatges, etc.).

La data de final d'obra establerta per l'adjudicatari i validada per PUMSA, no serà modificable, tret que per causes sobrevingudes i de forma excepcional, PUMSA aprovi una altra data de finalització. En el supòsit que per causa sobrevinguda i de forma extraordinària l'entrega dels treballs no es pugui resoldre de forma definitiva dins de termini establert, l'adjudicatari haurà d'informar immediatament del possible incompliment dels terminis a PUMSA i establir una nova data de finalització, així com les mesures adients per a minimitzar l'afectació que pugui ocasionar. D'altra banda, caldrà que es justifiqui als Serveis Tècnics de PUMSA establint un pla d'actuació temporalitzat o calendari de resolució, que PUMSA haurà d'aprovar.

En tot cas, sempre que s'incompleixi amb els terminis establerts, PUMSA té la potestat d'aplicar les penalitzacions establertes en l'apartat 6.2 d'aquest plec.

Les obres citades es valoraran d'acord amb el banc de preus de referència establerts en aquest plec i, només en casos excepcionals i degudament justificats, l'adjudicatari podrà proposar la realització d'ampliacions o reduccions del pressupost destinat a aquestes obres, que haurà de ser aprovada pels Serveis Tècnics.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	14/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	14/74



En cas que durant l'execució de l'arranjament i les obres s'observin causes que obliguin a modificar de forma substancial la previsió inicial, tant en pressupost com en la solució tècnica, l'adjudicatari ho comunicarà al tècnic de referència dels Serveis Tècnics de PUMSA, el qual acceptarà, si s'escau, les modificacions proposades per l'adjudicatari.

Un cop finalitzats els treballs, l'empresa adjudicatària haurà d'entregar la documentació genèrica requerida per qualsevol ordre de treball de manteniment correctiu (veure apartat 2.3.4) i addicionalment facilitarà tota la informació i la documentació tècnica necessària que permeti actualitzar i mantenir al dia la informació tècnica, associada, com ara: plànols, projectes, llicències, esquemes *as built*, manuals de manteniment i utilització, garanties, així com altra documentació que requereixi els Serveis Tècnics de PUMSA. Quan la modificació o ampliació requereixi la seva legalització, l'empresa adjudicatària facilitarà els butlletins d'instal·lador necessaris per a què PUMSA pugui dur a terme aquests tràmits. Encara que no sigui necessària aquesta legalització, els Serveis Tècnics de PUMSA podran sol·licitar aquests butlletins per tal de justificar l'autoria dels treballs.

2.5.1 Adequació d'habitatges per a noves adjudicacions (NA)

Les adequacions d'habitatges per a noves adjudicacions estan contemplades dins del manteniment de reforma i es consideren una de les tasques més recurrents en el manteniment del parc d'habitatges que gestiona PUMSA.

Consisteix en l'adequació d'habitatges que requereixen d'una adequació/reforma un cop s'ha quedat buit després d'un cessament de contracte de qualsevol de les modalitats existents, defunció de l'inquilí o qualsevol altra casuística.

A continuació s'estableix un procediment i unes especificacions particulars per aquest tipus de tasca:

a) Terminis d'execució de l'adequació d'habitatges per a noves adjudicacions

Pel que fa a la reparació d'adequació d'habitatges per a nova adjudicació cal distingir, entre el temps màxim de primera assistència/intervenció, temps màxim per a l'establiment de la data de previsió de finalització i el temps màxim d'adequació.

El temps màxim de primera assistència o intervenció es defineix com el termini de temps màxim que pot transcórrer entre la primera notificació de la necessitat d'adequar un habitatge a l'empresa adjudicatària i el moment de l'arribada a l'habitatge objecte d'adequació de la persona de l'empresa adjudicatària encarregada de fer la visita d'inspecció visual juntament amb els tècnics de PUMSA. Aquesta primera assistència/intervenció a l'habitatge tindrà l'objectiu d'establir les actuacions necessàries per adequar l'habitatge.

El temps màxim de primera assistència a l'habitatge objecte d'adequació per part de l'adjudicatari s'estableix en 4 dies laborables des de la primera notificació de la necessitat d'adequar l'habitatge. L'adjudicatari serà responsable de proposar als tècnics de PUMSA un dia i hora de visita dins del termini establert.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	15/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	15/74



La proposta presentada per l'adjudicatari per fer aquesta visita inicial s'haurà d'ajustar a la franja horària diürna de 8:00 a 14:00 i haurà de realitzar-se dins dels terminis establerts en aquest plec. De forma excepcional i a proposta de PUMSA, es podrà acordar amb els Serveis Tècnics realitzar la visita en una altra franja horària.

El no compliment d'aquests terminis pot suposar penalitzacions tal i com s'estableix en aquest plec, llevat que l'incompliment dels terminis sigui imputable a PUMSA.

El temps màxim per a l'establiment de la data de previsió de finalització, és defineix com el termini de temps màxim que pot transcórrer entre la visita d'inspecció visual de l'habitatge en la qual es determinen les actuacions a realitzar per adequar-lo i l'instant en que l'industrial ens proporciona la data prevista de finalització dels treballs d'adequació de l'habitatge. Aquesta data prevista de finalització dels treballs d'adequació en cap cas podrà sobrepassar el temps màxim d'adequació, llevat que els Serveis Tècnics estableixin un altre termini de temps.

El termini de temps que té l'adjudicatari per establir la data de previsió de finalització de l'adequació serà de 2 dies laborables des de la data de la visita d'inspecció visual de l'habitatge en la qual es determinen les actuacions a realitzar per adequar-lo. Aquesta data de previsió no podrà superar el temps màxim d'adequació i un cop establerta, no serà modificable, tret que per causes sobrevingudes i de forma excepcional PUMSA aprovi una altra data de finalització.

El temps màxim d'adequació es defineix com el termini de temps màxim que ha transcorregut des de l'hora i la data en que es realitza la visita d'inspecció visual de l'habitatge en la qual es determinen les actuacions a realitzar per adequar-lo fins a la data i hora que suposi el termini de temps màxim de les següents tres:

- Hora i data de registre de la seva reparació definitiva que consti al sistema informàtic de gestió de manteniment.
- Hora i data de registre de l'últim document adjuntat i/o informació introduïda al GMAO per l'adjudicatari i que són condició necessària per poder certificar. El llistat amb tota la documentació i informació necessària s'inclou a l'apartat 2.5.1 b).
- En cas que els treballs d'adequació tinguin deficiències i mancances, es tindrà en compte l'hora i data de la validació per part dels Serveis tècnics un cop entregat l'habitatge amb les deficiències i mancances corregides i solucionades.

És a dir, es considerarà que l'adequació de l'habitatge esta totalment finalitzada quan s'hagin realitzat totes les tasques necessàries per tal d'adequar els habitatges segons els criteris establerts en aquest plec, inclosos la correcció de deficiències i mancances detectades pels Serveis Tècnics de PUMSA durant l'entrega de l'habitatge i s'hagi incorporat la totalitat de la informació i documentació, d'acord amb l'apartat 2.5.1 b).

El termini de temps màxim per a l'adequació dels habitatges serà 25 dies laborables, des de la data de la visita d'inspecció visual de l'habitatge en la qual es determinen les actuacions a realitzar per adequar-lo. De forma excepcional, i degut a la magnitud i abast de la intervenció, PUMSA podrà determinar un termini inferior o superior en funció a les necessitats.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	16/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	16/74



A continuació es mostra un quadre resum dels temps màxims de resposta que s'han de complir:

	Temps màxim 1a assistència	Temps màxim establiment data previsió finalització	Temps màxim adequació
Adequació habitatges per a noves adjudicacions (NA's)	4 dies laborables	2 dies laborables	25 dies laborables

En el supòsit que per causa sobrevinguda i de forma extraordinària l'adequació de l'habitatge (inclosa l'entrega de documentació i realització de repassos) no es pugui resoldre de forma definitiva dins de termini establert, l'adjudicatari haurà d'informar immediatament del possible incompliment dels terminis a PUMSA i establir una nova data de finalització de l'adequació de l'habitatge, així com les mesures adients per a minimitzar l'afectació que pugui ocasionar. D'altra banda, caldrà que es justifiqui als Serveis Tècnics de PUMSA.

En tot cas, sempre que s'incompleixi amb els terminis establerts, PUMSA té la potestat d'aplicar les penalitzacions establertes en aquest plec.

b) Protocol d'actuació per a l'adequació d'habitatges per a noves adjudicacions (NA)

b.1) Notificació i 1a visita a l'habitatge

Primerament es notificarà a l'empresa adjudicatària per qualsevol dels mitjans establerts en aquest plec (correu electrònic, trucada telefònica, programa informàtic de gestió de manteniment), la necessitat d'adequar un habitatge.

Un cop notificada aquesta necessitat a l'adjudicatari; aquest haurà de proposar un dia i hora de visita a l'habitatge per a que juntament amb els tècnics PUMSA facin una inspecció de naturalesa organolèptica de l'estat del pis.

La proposta presentada per l'adjudicatari per fer aquesta visita inicial s'haurà d'ajustar a la franja horària diürna de 8:00 a 14:00 i haurà de complir amb els terminis establerts en aquest plec. De forma excepcional i a proposta de PUMSA, es podrà acordar realitzar la visita en una altra franja horària.

El no compliment d'aquest termini pot suposar penalitzacions tal i com s'estableix en aquest plec, llevat que l'incompliment dels terminis sigui imputable a PUMSA.

En aquesta visita l'adjudicatari realitzarà:

- Un reportatge fotogràfic de l'estat inicial de l'habitatge.
- D'altra banda, l'adjudicatària elaborarà, juntament amb els tècnics de PUMSA, un llistat amb les actuacions detallades que s'hauran de realitzar per adequar l'habitatge. En cas que durant l'adequació de l'habitatge sorgeixin vicis ocults que no hagin estat recollits en el llistat d'actuacions elaborat durant la visita inicial, l'adjudicatari estarà obligat a notificar les noves actuacions no incloses al llistat al tècnic de referència de PUMSA, que tindrà la potestat de decidir sobre la seva execució.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

16

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	17/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	17/74



Es pot donar el cas, que per motius aliens a l'adjudicatari, un cop s'accedeixi a l'habitatge no sigui possible poder valorar les actuacions a realitzar a l'habitatge. En aquests casos, i un cop resol el motiu que no permet aquesta tasca, es programarà una nova visita a l'habitatge per tal de determinar les actuacions a realitzar per adequar l'habitatge.

b.2) Determinació de la data de finalització prevista

Un cop realitzada la visita a l'habitatge en la qual es determinen les actuacions d'adequació a realitzar, l'empresa adjudicatària haurà d'introduir en el sistema informàtic de gestió de manteniment la data prevista de finalització dins dels terminis establerts en aquest plec. Aquesta data de previsió no podrà superar en cap cas el temps màxim d'adequació. En cas de que la data prevista de finalització superi el temps màxim d'adequació, l'adjudicatari haurà de justificar-ho i haurà de ser posteriorment aprovada pels tècnics de PUMSA. En cas que no sigui aprovada per PUMSA, l'adjudicatari haurà d'establir una nova data prevista de finalització que compleixi amb el temps màxim d'adequació establerts en aquest plec.

Un cop establerta la data prevista de finalització, aquesta no serà modificable, tret que per causes sobrevingudes i de forma excepcional PUMSA aprovi una altra data de finalització.

b.3) Adequació de l'habitatge

L'adequació de l'habitatge es realitzarà segons els criteris establerts per a cadascun dels habitatges en les visites inicials als habitatges mitjançant el llistat d'actuacions a realitzar. En cas que durant l'adequació de l'habitatge sorgeixin vicis ocults o imprevistos que no hagin estat recollits en el llistat d'actuacions elaborat durant la visita inicial, l'adjudicatari estarà obligat a notificar les noves actuacions no incloses al llistat al tècnic de referència de PUMSA que tindrà la potestat de decidir sobre la seva execució.

L'habitatge s'haurà d'entregar en bones condicions higièniques per la qual cosa l'adjudicatari haurà de realitzar una neteja integral i general de l'habitatge un cop finalitzada la reforma. Les tasques de neteja comprendrà la neteja en profunditat (desempolsat, desengreixat i desinfecció) de tota superfície i element que conforma l'habitatge. Es relaciona alguna de les tasques de neteja a realitzar:

- Neteja dels vidres de les finestres i balconeres.
- Neteja de la cuina inclòs enrajolats, paviments, armaris i calaixeres (exterior i interior) i electro-domèstics (interior i exterior).
- Neteja de portes, manetes de portes i fusteria existent.
- Neteja mecanismes elèctrics (interruptors i endolls).
- Neteja de portes i paviment.
- Neteja de cambra higiènica inclòs enrajolats, peces sanitàries i accessoris (tovalloler, mirall i porta rotillos).
- Neteja persianes.
- Entre d'altres depenent de la tipologia d'habitatge.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

17

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	18/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	18/74



b.4) Treballs finals-Tancament de l'adequació de l'habitatge per a NA

Un cop finalitzada l'adequació de l'habitatge, i entregades les claus de l'habitatge, els Serveis Tècnics de PUMSA realitzaran una visita a l'habitatge per comprovar els treballs realitzats i donar el vistiplau. En el cas que es trobin desperfectes, treballs sense finalitzar i actuacions sense realitzar, s'enviarà a l'adjudicatari un llistat amb els repassos i tasques pendents que hauran de tenir en compte per tal de complir amb els terminis establerts.

D'altra banda, per tal de donar com a finalitzada l'entrega de l'habitatge, l'empresa adjudicatària haurà d'introduir al GMAO la informació indicada amb un "*" i adjuntar en format PDF la següent documentació al sistema informàtic de gestió de manteniment:

- (*) Data real de finalització i data de previsió de finalització.
- (*) Informe amb la descripció minuciosa dels treballs executats. A l'informe s'hauran d'especificar les tasques realitzades amb detall, així com el temps emprat per a cadascuna de les tasques.
- Butlletí de Reconeixement de les Instal·lacions Elèctriques de baixa tensió (BRIE) o Certificat d'Instal·lació elèctrica (CIE), segons correspongui. En el cas del CIE caldrà presentar CIE de l'habitatge, Declaració responsable i Presentació de la Declaració responsable. Si s'escau.
- Certificat d'instal·lació individual de gas, si escau.
- Certificació instal·lacions tèrmiques en edificis, en cas que PUMSA ho requereixi de forma explícita o en els casos que sigui obligatori per la normativa vigent.
- Fotografia dels comptadors d'aigua, gas i llum.
- Factura, albarà entrega i garantia dels electrodomèstics o qualsevol altre producte instal·lat.
- Fotografies abans, durant i després de les reparacions. Les fotografies hauran de ser de detall i generals i hauran de ser representatives de totes les actuacions realitzades (format jpg).
- Plànol de l'habitatge en arxiu Autocad i en format PDF, sempre que es realitzi un canvi de la distribució interior de l'habitatge o en cas que ho requereixin els Serveis Tècnics. L'entrega dels plànols es realitzarà segons les indicacions i condicions establertes pels Serveis Tècnics de PUMSA.
- En cas que sigui necessari caldrà adjuntar l'Etiqueta de qualificació energètica definitiva i el certificat d'eficiència energètica degudament tramitats per mitja de l'Institut Català d'Energia (ICAEN).
- En cas que ho requereixi els Serveis Tècnics, l'adjudicatari haurà d'incloure abans de la facturació: la fitxa tècnica dels productes empleats, certificats corresponents (Ecoetiqueta Ecològica Europea (EEE), etiqueta energètica europea o equivalents), declaració de fabricants o qualsevol altra evidència documental amb referència específica amb criteris mencionats en aquest plec juntament amb l'albarà d'entrega i/o factura.
- Altra documentació requerida per PUMSA.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	19/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	19/74



El temps màxim d'adequació, definit a l'apartat 2.5.1 a), serà de 25 dies laborables des de la visita d'inspecció visual de l'habitatge en la qual es determinen les actuacions a realitzar per adequar-lo. De forma excepcional, i degut a la magnitud i abast de la intervenció, PUMSA podrà establir un termini superior als 25 dies laborables. En cas que no es compleixi amb els terminis establerts, PUMSA té la potestat d'aplicar les penalitzacions que s'estableixen en aquest plec.

En el supòsit que per causa sobrevinguda i de forma extraordinària l'adequació de l'habitatge (inclosa l'entrega de documentació i realització de repassos) no es pugui resoldre de forma definitiva dins del termini establert, l'adjudicatari haurà d'informar immediatament del possible incompliment dels terminis a PUMSA i establir una nova data de finalització de l'adequació de l'habitatge, així com les mesures adients per a minimitzar l'afectació que pugui ocasionar. D'altra banda, caldrà que es justifiqui als Serveis Tècnics de PUMSA establint un pla d'actuació temporalitzat o calendari de resolució, que PUMSA haurà d'aprovar.

En tot cas, sempre que s'incompleixi amb els terminis establerts, PUMSA té la potestat d'aplicar les penalitzacions establertes en aquest plec.

2.6 Treballs especials i altres tasques

2.6.1 Treballs especials i de gran envergadura

Es consideraran treballs especials i de gran envergadura:

- Tota obra o actuació a realitzar que es considera que supera els límits de les modalitats de manteniment abans esmentades, pel que fa al cost, l'abast i envergadura de l'obra i/o que precisin autorització municipal i/o projecte.
- Altres treballs de reparació o d'assistència tècnica que a criteri de PUMSA es considerin treballs especials pel seu nivell d'especificitat i criteris requerits

En aquest tipus de treball, de major envergadura, l'empresa adjudicatària haurà de fer arribar als Serveis Tècnics de PUMSA un calendari (previsió inici i final obra, fases d'obra si la magnitud de les obres ho requereix), mètodes de construcció que s'empraran així com informació dels espais públics o zones comunes dels edificis que poden ser afectats amb una antelació de 15 dies laborables abans de l'inici de les obres per tal de que PUMSA ho comuniqui als veïns afectats formalment, sense perjudici de la obligació de l'adjudicatari posar-se en contacte amb cadascun dels veïns durant el transcurs de les actuacions cada cop que s'afecti particularment a un habitatge (talls de subministrament, accés a habitatges, etc.).

La data de final d'obra establerta per l'adjudicatari i validada per PUMSA, no serà modificable, tret que per causes sobrevingudes i de forma excepcional PUMSA aprovi una altra data de finalització. En el supòsit que per causa sobrevinguda i de forma extraordinària l'entrega dels treballs no es pugui resoldre de forma definitiva dins de termini establert, l'adjudicatari haurà d'informar immediatament del possible incompliment dels terminis a PUMSA i establir una nova data de finalització, així com les mesures adients per a minimitzar l'afectació que pugui ocasionar. D'altra banda, caldrà que es justifiqui als Serveis Tècnics de PUMSA establint un pla d'actuació temporalitzat o calendari de resolució, que PUMSA haurà d'aprovar.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	20/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	20/74



En tot cas, sempre que s'incompleixi amb els terminis establerts, PUMSA té la potestat d'aplicar les penalitzacions establertes en l'apartat 6.2 d'aquest plec.

Un cop acabats els treballs, l'empresa adjudicatària facilitarà la informació i la documentació tècnica necessària que permeti actualitzar i mantenir al dia la informació tècnica, associada, com ara: plànols, projectes, llicències, esquemes *as built*, manuals de manteniment i utilització, garanties, etc. Quan la modificació o ampliació requereixi la seva legalització, l'empresa adjudicatària facilitarà els butlletins d'instal·lador necessaris perquè PUMSA pugui dur a terme aquests tràmits. Encara que no sigui necessària aquesta legalització, els Serveis Tècnics de PUMSA podrà sol·licitar aquests butlletins per tal de justificar l'autoria dels treballs.

En el cas que durant l'execució de l'arranjament i les obres s'observin causes que obliguin a modificar de forma substancial la previsió inicial, tant en pressupost com en la solució tècnica, l'adjudicatari ho comunicarà al tècnic de referència dels Serveis Tècnics de PUMSA, el qual acceptarà, si s'escau, les modificacions proposades per l'adjudicatari.

2.6.2 Altres tasques

L'adjudicatari assumirà la tramitació i la gestió de les següents tasques en diversos àmbits:

- Documentació necessària per al lliurament dels habitatges i/o obres realitzades: cèdules d'habitabilitats, plànols, CEE, certificats d'instal·lacions interiors o exteriors.
- Assessorament tècnic.
- Altres que puguin sorgir arrel de l'activitat.

En cadascuna d'aquestes intervencions s'aplicaran estrictament els càrrecs indicats a les partides corresponents existents al banc de preus no procedint, en cap cas, càrrecs addicionals per gestió.

Les tasques de gestió abans esmentades podran ser encarregades:

- a) A través d'una ordre de treball puntual on s'encarregui específicament una o diverses de les tasques de gestió dalt esmentades.

En cas que l'encàrrec de gestió sigui puntualment a través d'una ordre de treball específica, l'adjudicatari s'obliga a iniciar els tràmits de gestió dalt esmentats en un termini màxim de 6 dies laborables des de la data i hora de la primera notificació de la tasca de gestió corresponent, per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec. S'entén per iniciar els tràmits la presentació davant de l'ens corresponent dels requisits necessaris per obtenir el document requerit o fer efectiva la gestió requerida.

L'adjudicatari, haurà de justificar documentalment que ha iniciat els tràmits dins del termini establert.

- b) Formant part d'una de les tasques necessàries per donar per finalitzada una intervenció o encàrrec registrat a través d'una de les modalitats de manteniment o treballs especials definits en aquest plec.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

20

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	21/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	21/74



En aquest cas, el termini de temps màxim per dur a terme la tasca de gestió encarregada vindrà determinada pel termini de temps establert per cadascuna de les modalitats de manteniment i treballs especials que correspongui en cada cas.

2.7 Necessitat de pressupost previ

Els pressupostos lliurats per part de l'adjudicatari es redactaran, en base al banc de preus de referència objecte d'aquest plec, respectant estrictament les partides i els rendiments de treball establerts en aquest. Només en el cas que el banc BEDEC no disposi dels preus necessaris per als treballs corresponents, s'aplicaran preus de referència alternatius que es podran crear al llarg de l'execució d'aquest concurs per la pròpia PUMSA o les entitats especialitzades que aquest consideri, sempre sota el seu criteri tècnic i la seva verificació.

PUMSA podrà requerir a l'adjudicatari l'elaboració d'un pressupost de forma prèvia a l'inici d'execució de qualsevol de les actuacions, en les següents situacions:

- En aquelles Ordres de treball que incorporin actuacions/partides d'obra que no estiguin reflectides en el banc de preus de referència indicat en aquest plec i que el seu cost total estimat d'execució per contracte de la suma d'aquestes partides sigui superior als 800 euros, IVA exclòs.
- Sempre que les reparacions definitives suposin un cost total estimat d'execució per contracte superior als 1.200 euros, IVA exclòs.
- En qualsevol altra intervenció que PUMSA consideri segons el grau d'intervenció o l'especialitat de l'actuació.

Quan els Serveis Tècnics de PUMSA demanin/requereixin un pressupost, l'adjudicatari els haurà de presentar en un termini màxim de 10 dies laborables, sense perjudici de la reducció de termini corresponent en cas d'urgència o necessitat, des de la primera notificació registrada de la necessitat del mateix, per qualsevol dels mitjans de comunicació establerts en aquest plec.

Les actuacions que requereixen d'un pressupost previ, necessitaran sempre l'aprovació prèvia dels Serveis Tècnics abans de començar a executar-se. Aquesta aprovació es farà efectiva amb la signatura del pressupost aprovat per ambdues dues parts.

En el cas que en el transcurs d'aquests treballs, l'adjudicatari advertís un increment superior al 20%, segons barem, de l'import previst, ho comunicarà als Serveis Tècnics per tal de que s'aprovi l'ampliació, si procedeix, de l'OT. Sense aquest requisit no s'acceptarà cap increment de l'import previst en el pressupost inicial.

El cost de la totalitat de tasques i gestions necessàries per a l'elaboració dels pressupostos, com poden ser inspeccions visuals, amidaments, assistència tècnica externa, entre d'altres, serà assumit per la part adjudicatària i no suposarà cap cost addicional.

3. CONDICIONS PER A LA REALITZACIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT

3.1 Condicions generals



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

21

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	22/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	22/74



A continuació s'estableixen una sèrie d'especificacions per capítols relacionades amb els serveis de suport i auxiliars a l'execució del contracte així com uns preceptes de bona praxis que seran d'obligat compliment per part de l'adjudicatari durant tota la vigència del contracte. Tota despesa directa i indirecta derivada de l'adopció de les especificacions esmentades a continuació seran considerades incloses en el preu unitari a aplicar i, per tant no suposaran cap cost addicional:

3.1.1 Eficàcia, eficiència i responsabilitat

- Realitzar el manteniment d'acord amb els termes establerts en aquests plec, de manera eficient, amb el menor impacte i garantint el major confort possible vers els usuaris afectats.
- Responsabilitzar-se del bon funcionament i de mantenir en perfecte estat de conservació dels elements constructius i les instal·lacions dels edificis gestionats per PUMSA, objecte d'aquest contracte.
- Executar totes les tasques de manteniment segons els terminis establerts en aquest plec. PUMSA té la potestat d'imposar penalitzacions per l'incompliment dels terminis. Garantir que tots els treballs de manteniment estiguin ben realitzats i assumir, per tant, el cost econòmic que suposi el refer tots o part dels treballs de manteniment mal realitzats, així com els treballs en garantia, inclosos els treballs mal realitzats per terceres empreses que hagi subcontractat.
- L'adjudicatari es responsabilitzarà que la logística, organització, planificació i execució de qualsevol dels treballs emparats a l'objecte d'aquest contracte sigui EFICIENT així com la gestió dels recursos humans i materials sigui ÓPTIMA. Tot sobre cost derivat de la manca d'eficiència i optimització en la gestió abans esmentada serà assumit per l'adjudicatari.

3.1.2 Comunicació i relació amb els usuaris

- Informar als usuaris amb suficient antelació del dia i hora en que s'anirà a fer les actuacions i tasques necessàries per realitzar el servei de manteniment. L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de la coordinació amb el llogater per establir la data en casque fos necessari l'accés als habitatges.
- D'altra banda en les obres de major envergadura, com per exemple el manteniment de reforma i els treballs especials, l'empresa adjudicatària haurà de fer arribar als Serveis Tècnics de PUMSA el calendari previst (inici i final obra, fases d'obra si la magnitud de les obres ho requereix), mètodes de construcció, espai públic zones comunes dels edificis que puguin veure's afectats amb una antelació de 15 dies laborables abans de l'inici de les obres per tal de que PUMSA ho comuniqui als veïns afectats formalment, sense perjudici de l'obligació de l'adjudicatari de posar-se en contacte amb cadascun dels veïns durant el transcurs de les actuacions cada cop que s'afecti particularment a cada habitatge (talls de subministrament, necessitat d'accedir als habitatges, i qualsevol altre motiu que requereixi notificar al veïnatge).



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	23/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	23/74



3.1.3 Tràmits i gestió de garanties

- Tramitar la documentació de garanties, fitxes tècniques, etc. de determinats materials o elements que componen les obres. En els casos que els materials o elements incorporats a les obres objecte d'aquest contracte estiguin garantits per part del fabricant o industrial per un temps superior al fixat en el plec, el contractista haurà de trametre la documentació que acrediti aquestes garanties als Serveis Tècnics.
- Gestionar durant els períodes de garantia de les instal·lacions, dels elements constructius, productes, aparells i reparacions qualsevol deficiència, avaria o falta conformitat comunicada durant aquests períodes. L'adjudicatari s'encarregarà de tota la gestió i comunicació amb els veïns afectats, Serveis Tècnics/postvenda de les empreses i qualsevol altre que hagi d'intervenir en la resolució de la deficiència o avaria.

3.1.4 Infraestructura de l'empresa adjudicatària i gestió dels recursos humans

- Subcontractar aquells serveis pels quals, per la seva especificitat o característiques especials, no disposa dels mitjans humans i materials per garantir un correcte servei. L'empresa adjudicatària respondrà del personal o empresa subcontractada davant PUMSA independentment de la relació contractual que tingui amb l'empresa subcontractada. El cost derivat anirà a càrrec de l'adjudicatari.
- Disposar de les acreditacions i/o carnets professionals que l'autoritzin a la realització, manteniment i reparació de les instal·lacions i elements constructius que es contemplen en el plec. El seu personal tècnic haurà d'estar suficientment qualificat per a l'assistència tècnica en els termes relacionats amb el contracte i per a la diagnosi i resolució dels problemes tècnics que puguin sorgir. En qualsevol cas el personal tècnic haurà de disposar sempre de l'experiència mínima requerida i especificada en aquest plec.
- Dur a terme les funcions necessàries per a la correcta organització, coordinació, direcció i seguiment dels recursos humans, tècnics i materials relacionats amb el manteniment, amb l'objectiu d'aconseguir la seva optimització i racionalització d'acord amb les necessitats i requeriments plantejats.
- Pel que fa a la identificació, tots els operaris que hagin de realitzar qualsevol tasca en els edificis gestionats per PUMSA hauran de portar una tarja d'identificació com a personal de manteniment que treballa a càrrec de PUMSA.
- Disposar dels mitjans de telefonia estàndard i mòbil (tipus intel·ligent o similar) necessaris per tal que els Serveis Tècnics es comuniquin ininterrompudament els dies feiners entre les 8 i les 20 hores. Fora d'aquest horari -incloent dissabtes diumenges i festius a Mataró- disposarà d'un sistema alternatiu pels casos d'emergència, també amb telefonia mòbil, per a una atenció permanent els 365 dies l'any i les 24 hores del dia.
- Disposar dels mitjans de transport i vehicles auxiliars d'acord amb les característiques i especificacions recollides a l'apartat 3.3.3.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	24/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	24/74



- Tots els operaris hauran de disposar dels Equips de Protecció Individual (EPI's) obligatoris per a la realització dels serveis de manteniment objecte d'aquest plec. Els EPI's hauran de complir amb la legislació i normativa vigent relativa tant als requisits de disseny i fabricació com d'elecció i utilització dels EPI's.

3.1.5 Tasques administratives i seguiment del contracte

- Tramitar i disposar (en cas de ser necessari segons condicions d'aquest plec) de les autoritzacions i acreditacions que siguin necessàries per desenvolupar totes les operacions i treballs previstos en aquest plec. L'empresa adjudicatària estarà obligada a sol·licitar els permisos o llicències adients i segons la normativa urbanística vigent. La gestió anirà a càrrec de l'adjudicatari, que haurà d'adjuntar-se dins de la documentació de l'OT.
- Elaborar i enviar, a conveniència de PUMSA, una sèrie de llistats que permetin fer un seguiment del contracte d'acord amb l'apartat 4.1 d'aquest plec. L'entrega d'aquest informe és condició necessària per tal que els Serveis Tècnics de PUMSA validin les certificacions del mes en curs i es pugui facturar.
- El responsable coordinador/a de l'empresa adjudicatària haurà d'assistir a les reunions que fixi PUMSA, a fi de realitzar el seguiment del contracte i garantir la bona marxa i realització satisfactòria del servei de manteniment.

3.1.6 Gestió i criteris d'execució de les tasques de manteniment i ordres de treball (OT). Generació de documentació tècnica

- Realitzar el manteniment d'acord amb les condicions específiques d'aquest plec, així com la gestió i el seguiment de tots els treballs de manteniment per mitjà del programa informàtic de gestió del manteniment. Un cop executats els treballs, l'adjudicatari haurà d'adjuntar al programa informàtic de gestió tota la documentació requerida en aquest plec per cadascuna de les actuacions així com introduir la informació necessària per fer el seguiment de l'OT, com per exemple la data de finalització real dels treballs i l'informe de tasques, entre d'altres.
- L'adjudicatari amb els mitjans i recursos dels quals disposen (dades de contacte amb els veïns, coneixement dels edificis, etc.) es responsabilitzarà de fer una primera valoració de la incidència i així com de fer una previsió/planificació de material, eines, equips, recursos humans i productes necessaris per a la intervenció abans de la primera visita *in situ* al lloc de l'avaria/incidència.
- Es pressuposarà que l'adjudicatari haurà de conèixer els elements i les característiques de les instal·lacions i elements constructius de les zones comunes de l'edifici així com de les promocions que disposin d'habitatges amb una distribució i/o tipologia d'elements constructius anàlegs entre ells com per exemple les promocions d'habitatges de gent gran entre d'altres.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	25/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	25/74



- Disposar de tots els aparells i maquinària necessaris per dur a terme el seu treball (eines diverses, grup electrogen autònom amb capacitat per a la utilització del trepant, martell elèctric, o el disc de tall manual entre d'altres). En el cas que l'empresa no disposi d'alguna màquina en especial, haurà de preveure el lloguer al seu càrrec. Anirà també a càrrec de l'adjudicatari tots els elements/materials fungibles/accessoris necessaris per al correcte funcionament de les eines/maquinària emprades (com per exemple ares de soldadura, discos de tall, fulles de serra, bateries i/o piles, etc.). L'import corresponent a tots els aparells, maquinària i elements abans mencionats quedarà inclòs als preus unitaris del banc de preus de referència, no donant lloc a cap càrrec addicional. Eventuals excepcions seran sempre validades per PUMSA.
- Realitzar reportatges fotogràfics corresponents a l'abans, el durant i el després de l'estat dels edificis i de les actuacions realitzades, en aquelles OT's objecte d'aquesta contracte, i aquelles que indiquin els Serveis Tècnics. Les fotografies hauran de ser de detall i generals, representatives i nítides i serà un condicionant necessari per a que es puguin certificar les OT's.
- Informar sobre qualsevol irregularitat o deficiència que observi a les instal·lacions i elements constructius que pugui afectar la funcionalitat o disponibilitat dels edificis.
- L'Adjudicatari haurà d'adoptar les mesures de protecció col·laborativa i individual dels operaris tant de seguretat com d'higiene durant l'execució dels treballs segons la normativa vigent.
- L'adjudicatari haurà d'adoptar les mesures de seguretat i d'higiene adients per tal de protegir a qualsevol actor (treballador, usuari o tercer) que pugui veure's afectat durant qualsevol reparació objecte d'aquest plec.
- L'adjudicatari es farà càrrec de l'adopció d'una adequada senyalització, abalisament i, si escau, defensa de les zones de treballs en qualsevol de les actuacions objecte d'aquest plec, amb l'objectiu de millorar la seguretat dels treballadors i persones alienes a les obres com poden ser els veïns dels edificis així com les persones usuàries de la via pública.
- L'empresa adjudicatària efectuarà les seves intervencions preservant l'ordre i netedat dels àmbits on les dugui a terme, especialment a zones comunes i interiors d'habitatges; i restituint el nivell de neteja adequat cada vegada que s'absenti del lloc concret on es realitzin i, en particular, al final de la jornada o en acabar la intervenció.
- Si les obres de manteniment objecte del present contracte suposessin modificar les condicions existents en els edificis (elements constructius o instal·lacions), l'adjudicatari presentarà als Serveis Tècnics, una vegada finalitzades, els documents definitius *as built*, plànols en format i versió compatible amb l'utilitzat per PUMSA (AUTOCAD i PDF).
- Col·laborar en l'aportació de documentació tècnica i actualitzada de les instal·lacions.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	26/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	26/74



- L'adjudicatari es farà càrrec de la gestió i l'adopció de les mesures necessàries per abastir-se dels serveis de llum, aigua entre d'altres, necessaris per al desenvolupament de les actuacions emparades en l'objecte d'aquest contracte.

3.1.7 Mesures de protecció durant l'execució

- *Protecció aparells, mobiliari i béns dels usuaris afectats.*

Protegir, de manera adequada, tots els aparells (ordinadors, fotocopiadores, fax, etc.), taules, cadires i mobles així com qualsevol element que es pugui omplir de pols, pintura i serradures i/o que es puguin veure afectats per les activitats mantenidores.

- *Protecció d'ascensors.*

Qualsevol ús que es faci dels ascensors, per una altra funció que no sigui la de traslladar persones, es considera de tipus extraordinari i haurà de ser autoritzat prèviament i en tots els casos pels responsables dels Serveis Tècnics.

Si l'ús extraordinari és autoritzat, la cabina interior (paviment, laterals de cabina i portes) i els muntants del marc d'accés, han de protegir-se amb un material resistent i adequat segons el tipus d'actuació a realitzar, que com a mínim serà cartró ondulat de doble capa. A més, si el moviment de materials ho requereix, els responsables dels Serveis Tècnics podran exigir a l'empresa adjudicatària que la protecció es faci amb aglomerat de fusta o DM mínim 5 mm.

Sempre caldrà senyalitzar l'aparell destinat provisionalment a ser utilitzat per aquest tipus de tasques en totes les plantes que sigui necessari. El cartell informará del fet i del temps previst en l'operació. El model, col·locació i retirada serà a càrrec de l'empresa i s'adaptarà al que determinin els responsables dels Serveis Tècnics. A més de la imatge corporativa, podrà figurar en ell el nom i anagrama de l'empresa.

- *Protecció de zones comunes*

Protegir totes les superfícies, elements constructius i instal·lacions de les zones comunes dels edificis que es puguin veure afectats per les intervencions objecte d'aquest contracte.

En cas que qualsevol instal·lació, element, superfície, mobiliari es veiés afectat per una manca de protecció adequada durant qualsevol de les intervencions objecte d'aquest contracte; l'adjudicatari s'haurà de fer càrrec de la totalitat de les despeses necessàries per reposar l'element a l'estat que presentava abans de l'afectació o a la seva completa substitució, si escau.

3.1.8 Millores tècniques, medi ambientals i d'eficiència energètica

- Proposar de manera addicional la realització de les millores tècniques que consideri oportunes de realitzar a les infraestructures objecte d'aquest contracte, per tal d'incrementar-ne l'eficiència energètica, el confort dels usuaris, o millorar les condicions del seu manteniment.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	27/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	27/74



- Atendre a les necessitats de millora ambiental, bioclimàtica i d'estalvi energètic de les instal·lacions, proposant les millores tècniques, de materials i elements que siguin oportunes.

3.2. Calendari laboral, horaris de prestació del servei i servei d'atenció 24 h

3.2.1 Calendari laboral i horaris de prestació de servei

Per a qualsevol de les activitats de manteniment objecte del present contracte (manteniment ordinari i/o de resolució d'incidències, de reforma i d'atenció i servei de manteniment de certes instal·lacions) es defineixen els horaris de prestació de servei d'acord amb dos tipus d'horaris:

- **L'horari ordinari:** de dilluns a divendres de 8:00 a 20:00 hores, excepte festius fixats a nivell estatal, autonòmic i local.

Durant aquesta franja horària els encàrrecs es poden fer segons el seu grau d'urgència i la naturalesa de la incidència a través dels següents mitjans de comunicació:

- Sistema informàtic de gestió de manteniment (mitjà predeterminat)
- L'únic telèfon mòbil destinat al servei de guardià per a una atenció permanent els 365 dies l'any i les 24 hores del dia.
- Telefonía mòbil (tipus intel·ligent o similar) necessaris per tal que els Serveis Tècnics es comuniquin ininterrompudament els dies feiners entre les 8 i les 20 hores.
- Correu electrònic.

Els treballs es duren a terme diàriament dins d'aquest horari, de tal manera que en cap moment es vegi pertorbat el trànsit a l'interior dels edificis dels usuaris.

En tot cas, la jornada laboral dels treballadors es desenvoluparà d'acord amb la legislació vigent.

- **L'horari extraordinari:** de dilluns a divendres de 20:00 hores a 8:00 hores, caps de setmana i festius d'acord amb el calendari de festius estatals, autonòmics i local de l'any en curs corresponent.

Els encàrrecs poden ser planificats amb anterioritat per part dels Serveis Tècnics de PUMSA, però en la majoria de casos es farà mitjançant l'únic telèfon 24 hores destinat al servei de guardià.

En tot cas, la jornada laboral dels treballadors es desenvoluparà d'acord amb la legislació vigent.

Es consideren dies no feiners els següents:

- Caps de setmana (dissabtes i diumenges).
- Dies festius que fixa el calendari laboral l'Estat Espanyol i la Generalitat de Catalunya.
- Dies festius que fixa el calendari de festius de Mataró.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

27

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	28/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	28/74



3.2.2 Servei d'horari extraordinari i d'atenció 24 hores

Per tal de proporcionar una resposta eficaç i ràpida davant qualsevol contingència, l'empresa adjudicatària disposarà d'un servei de guàrdia les 24 hores del dia, tots els dies de l'any, feiners i no feiners, per tal d'atendre les avaries urgents dins i farà de l'horari de permanència del personal assignat al contracte. El servei s'activarà mitjançant una trucada a un únic telèfon mòbil de contacte directe disponible permanentment les 24 hores de tots els dies de l'any, que haurà de facilitar l'empresa, expressament destinat només per al servei de guàrdia amb PUMSA.

La funció principal del telèfon permanent de guàrdia de 24 hores del dia els 365 dies de l'any serà rebre qualsevol encàrrec que per criteris d'urgència s'hagin de comunicar, tant si és en horari ordinari com extraordinari.

3.3. Mitjans destinats al contracte

3.3.1 Mitjans humans

L'adjudicatari s'obliga a aportar els mitjans humans necessaris per donar cobertura a totes les especialitats especificades i que formin part de l'abast del contracte i haurà de mantenir durant tota la vigència del contracte la dimensió mínima dels mitjans humans definits a l'apartat 3.3.1.6.

Atenent a criteris d'urgència o especialitat de servei, i sempre i quan l'adjudicatari per motius justificats no ho pogués realitzar en temps i forma, PUMSA es reserva el dret de contractar pel seu compte, independentment del present contracte, a aquells industrials o proveïdors de serveis que consideri adients per resoldre les incidències que requereixin professionals amb caràcter urgent i/o especialitzats.

Tots els operaris que intervinguin en l'execució del contracte, hauran de disposar dels Equips de Protecció Individual (EPI's) i equips de protecció col·lectiva obligatoris. Tant els EPI's com els equips de protecció col·lectiva hauran de complir amb la legislació i normativa vigent relativa tant als requisits de disseny i fabricació com d'elecció i utilització. L'adopció de qualsevol mesura de seguretat i higiene necessària segons la normativa vigent anirà a càrrec de l'adjudicatari i no suposarà cap cost addicional.

3.3.1.1 Relació de persones destinades al contracte

L'empresa adjudicatària haurà de proporcionar a requeriment del responsable del contracte una relació de l'equip de persones que destinarà al contracte. La relació de l'equip de persones haurà d'identificar a les persones (nom, cognom i DNI), la seva categoria professional, titulació, experiència professional requerida i tasca a desenvolupar en el contracte. S'ha de mantenir sempre actualitzada i s'haurà d'informar immediatament sobre els canvis esdevenuts (noves incorporacions, baixes, etc.). D'altra banda, també s'haurà de fer una relació de les empreses subcontractades que proporcionin un servei continu a l'execució del contracte.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	29/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	29/74



La manca de notificació immediata de les noves incorporacions, tant sigui de personal propi de l'adjudicatària així com de les empreses subcontractades que donin un servei continu, suposarà una penalització d'acord amb l'apartat 6.2.

Si una empresa no disposa de l'equip totalment o parcialment en el moment de formalitzar l'oferta, farà constar en el corresponent apartat de la proposta tècnica un compromís ferm de contractació de la plantilla que resta complint totalment els requisits aquí sol·licitats. En qualsevol cas, la plantilla haurà d'estar constituïda abans d'un mes a comptar des de la data d'adjudicació. **L'incompliment d'aquest punt pot significar la no formalització del contracte.**

L'adjudicatari haurà de presentar a l'inici del contracte, en cas que hi hagi una modificació de la plantilla, en cada renovació del contracte, així com quan PUMSA ho requereixi, la relació de treballadors afiliats al compte de cotització (CCC) de l'empresa adjudicatària a través d'algun dels informes amb validesa jurídica emesos pel sistema RED de la Seguretat Social, on mínimament incorporin el nom i cognoms del treballador, NIF, NAF, períodes d'alta, dades de l'empresa així com la data d'emissió de l'informe.

3.3.1.2 Acreditació qualificació professional

L'adjudicatari es responsabilitzarà de que els operaris disposin dels carnets instal·ladors i/o tinguin la qualificació professional corresponent en el seu camp per realitzar cadascuna de les tasques de manteniment objecte d'aquest contracte.

Amb l'objectiu de verificar la informació aportada per l'adjudicatari, es podrà sol·licitar en qualsevol moment l'acreditació de la qualificació professional del personal destinat al contracte. La qualificació professional pot ser acreditada amb una de les següents formes depenent de la categoria professional:

- Títol acadèmic corresponent:
 - o Enginyer/Arquitecte superior: títol d'Enginyeria/Arquitectura superior o el títol que habiliti per a l'exercici d'aquesta professió d'acord amb la normativa vigent, o equivalent.
 - o Enginyer/Arquitecte tècnic: títol d'Enginyer/Arquitecte Tècnic el títol que habiliti per a l'exercici d'aquesta professió d'acord amb la normativa vigent, o equivalent.
 - o Oficial 1a: Títol de mestria industrial, Tècnic especialista (Formació professional II o Mòduls experimentals de Nivell II en la corresponent especialitat) i/o tècnic superior (Cicle formatiu de grau superior en la corresponent especialitat) o equivalent.
 - o Oficial 2a: mínim Títol d'oficialia industrial, Tècnic auxiliar (Formació professional 1 o Mòduls experimentals de Nivell II en la corresponent especialitat) i/o tècnic (Cicle formatiu de grau mig en la corresponent especialitat) o equivalent.
 - o Ajudant d'oficis: certificat d'escolaritat o equivalent
- Certificació oficial de professionalitat que demostrï la seva competència professional segons correspongui.
 - o Oficial 1a: certificat professionalitat que acrediti una qualificació professional de nivell 3 de la corresponent especialitat.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	30/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	30/74



- Oficial 2a: certificat professionalitat que acrediti una qualificació professional de nivell 2 de la corresponent especialitat.
- Carnet professionals, carnets d'instal·ladors, certificats personals d'habilitació professional.

En tot cas serà requisit indispensable i serà obligatori disposar d'un carnet professional per a exercir les següents professions:

- Carnet d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (ITE)
- Certificat personal acreditatiu de la competència de manipulador de gasos fluorats.

PUMSA té la potestat d'exigir que la reparació d'una incidència es realitzi a través d'un equip d'operaris amb una qualificació professional determinada, que haurà de ser acreditat per part de l'empresa adjudicatària.

D'altra banda, i atenent a criteris d'urgència o especialitat de servei, i sempre i quan l'adjudicatari per motius justificats no ho pogués realitzar en temps i forma, PUMSA es reserva el dret de contractar pel seu compte, independentment del present contracte, a aquells industrials o proveïdors de serveis que consideri adients per resoldre les incidències que requereixin professionals amb caràcter urgent i/o especialitzats.

3.3.1.3 Certificació inscripció al REA

L'adjudicatari haurà de presentar els **certificats d'inscripció al Registre d'empreses acreditades** (REA), depenent de l'especialitat, tant del contractista com de totes les empreses i/o treballadors autònoms amb personal assalariat que intervinguin com a subcontractistes.

3.3.1.4 Dret d'admissió

Durant la vigència del contracte, els Serveis Tècnics de PUMSA es reserven el dret d'admissió sobre el personal tècnic destinat al contracte si es dóna alguna d'aquestes situacions:

- incompleix amb els requisits de titulació i experiència requerits.
- incapacitat tècnica.
- Comportament inadequat per continuar prestant el servei.

3.3.1.5 Sistemes corporatius d'identificació

Tots els operaris que hagin de realitzar qualsevol tasca en els edificis adscrits a PUMSA, tant si formen part de la plantilla de l'adjudicatària com si pertanyen a una empresa subcontractada, hauran d'utilitzar com a sistema d'identificació una targeta identificativa com a personal de manteniment que treballa a càrrec de PUMSA.

3.3.1.6 Dimensió mínima de la plantilla de personal tècnic

La dimensió de la plantilla destinada al contracte pel que fa a nombre de persones, categoria professional d'especialització i experiència durant els horaris establerts per a la prestació del servei serà la que es relaciona a continuació:



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

30

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	31/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	31/74



ESPECIALITAT	QUANTITAT	REQUISITS MÍNIMS
Gestor-Responsable del contracte (GRC)	1	Titulació d'arquitectes superior/tècnic o enginyer superior/tècnic en l'àmbit d'Edificació i Obra civil H + experiència laboral demostrada de 2 anys en gestió integral de manteniment d'edificis. És equivalent a la titulació, l'experiència acreditada en obra civil i d'edificació de 10 anys en tasques de cap d'obra, encarregat general o responsable en empreses del sector i/o gestió integral de manteniment d'edificis
Encarregat	1	Experiència laboral demostrada de 3 anys com encarregat d'obres de rehabilitació i manteniment d'edificis.

L'anterior equip de treball és **mínim i obligatori**, i l'empresa adjudicatària l'ha de mantenir davant qualsevol situació. Podran admetre's variants pel que fa a les especialitats professionals justificant la seva idoneïtat i quedant, en qualsevol cas, en mans dels Serveis Tècnics de PUMSA la decisió final sobre l'admissió.

3.3.1.7 Personal administratiu i/o de gestió

L'adjudicatari designarà a un referent a nivell administratiu que s'encarregarà de realitzar les tasques que per la seva naturalesa siguin pròpies del personal administratiu i que es coordinarà en tot moment amb l'equip administratiu dels Serveis Tècnics de PUMSA.

Per aquest motiu l'empresa adjudicatària, a banda de la plantilla tècnica mínima exigida per aquest contracte, disposarà de l'estructura necessària d'oficina realitzar la gestió administrativa del contracte.

3.3.1.8 Funcions específiques de l'equip humà atorgades per categories

a) Gestor-Responsable del Contracte (GRC)

L'empresa adjudicatària disposarà, a temps complert d'una persona amb els requisits mínims establerts a l'apartat 3.3.1.6, que actuarà com a referent tècnic. Serà el coordinador/a de l'empresa adjudicatària i responsable del bon desenvolupament del contracte. Les tasques principals i obligades d'aquest tècnic seran les següents:

- Fer de principal interlocutor i pont de contacte directe, immediat i comú entre PUMSA i l'empresa adjudicatària, assistir a les reunions de seguiment i control del tipus de manteniment que s'encarregui.
- Fer de suport i assessorament tècnic al Departament de Manteniment de PUMSA, i resoldre amb diligència les consultes tècniques que es puguin plantejar en la prestació del servei.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	32/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	32/74



- Planificar i coordinar les feines tècniques i la plantilla de treballadors, organitzant i controlant el bon desenvolupament dels treballs.
- Coordinar les tasques administratives i documentals.
- Realitzar qualsevol gestió amb l'Administració Pública.
- Presentar els pressupostos i informes que s'encarregui en el temps requerit en el plec de prescripcions tècniques.
- Aquelles que, atenent al seu càrrec, consideri assignar PUMSA.

A continuació es resumeix les tasques d'interlocució que tindrà el responsable del contracte:

INTERLOCUTOR	REQUISITS MÍNIMS
PUMSA	- Serà l'interlocutor principal amb els tècnics de PUMSA. - Elaborarà els informes de seguiment. - Coordinarà l'execució dels treballs.
Llogaters/usuaris	- Anàlisi de totes les reclamacions i/o avaries provinents dels edificis de PUMSA. - Mantenir informats als llogaters/usuaris de les actuacions previstes.
Empresa asseguradora	El GRC realitzarà el seguiment dels sinistres, mantenint informat a PUMSA.

b) Encarregat

Amb experiència laboral mínima demostrada de 3 anys com a encarregat d'obres de rehabilitació i manteniment d'edificis. Seran obligacions de l'encarregat:

- Coordinar amb els diferents operaris els diferents treballs encarregats a les ordres de treball (OT).
- Vetllar perquè no falti el material necessari per a la realització dels diferents treballs.
- Controlar el comportament dels treballadors vers els usuaris dels habitatges i edificis.
- Vetllar perquè els operaris facin les fotografies i aportin la informació necessària per elaborar els informes i documents de seguiment.
- Comprovar que els treballs han estat realitzats correctament.
- Comunicar al cap d'obra i/o tècnic en els cas que sorgeixi algun problema.
- Fer visites amb els referents del Departament de Manteniment i Rehabilitació de PUMSA quan es requereixi.
- Obtenir els amidaments i la documentació justificativa de les actuacions realitzades.

3.3.2 Mitjans materials

L'adjudicatari ha de disposar de tots els aparells i maquinària necessaris per dur a terme el seu treball (eines diverses, grup electrogen autònom amb capacitat per la utilització del trepant, martell elèctric, o el disc de tall manual). En el cas que l'empresa no disposi d'alguna màquina en especial, haurà de preveure el lloguer al seu càrrec. Aniran també a càrrec de l'adjudicatari tots els elements/materials fungibles/accessoris necessaris per al correcte funcionament de les eines/maquinària emprades (com per exemple ares de soldadura, discos de tall, fulles de serra, bateries i/o piles, etc.). L'import corresponent a tots els aparells, maquinària i elements abans mencionats quedarà inclòs als preus unitaris del banc de preus



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

32

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	33/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	33/74



de referència , no donant lloc a cap càrrec addicional. Eventuals excepcions seran sempre validades per PUMSA.

L'adjudicatari s'obliga a aportar tots els mitjans auxiliars ordinaris necessaris per executar els treballs objecte d'aquest contracte. L'aportació i adopció d'aquests mitjans auxiliars no suposaran cap variació ni repercussió als preus unitaris del banc de preus de referència.

En el cas que s'hagin d'utilitzar mitjans auxiliars extraordinaris per la tipologia de treballs realitzats, la seva adopció serà notificada prèviament a PUMSA així com al coordinador de seguretat i salut per a la seva validació. Només en aquests casos, podrà ser expressament repercutible el lloguer dels mitjans auxiliars.

L'elecció del tipus més convenient del mitja d'accés als llocs de treball temporal en altura haurà d'efectuar-se en funció de la freqüència de circulació, l'altura a la qual s'ha de pujar i la duració de la utilització. Del conjunt de mesures a realitzar respecte a la prevenció de reposició s'haurà d'adoptar mesures que anteposin la protecció col·lectiva a la individual.

La utilització de les tècniques d'accés i posicionament mitjançant cordes es limitarà a circumstàncies en les quals l'avaluació del risc indiqui que el treball pot executar-se de manera segura i en les quals, a més, la utilització d'altre equip de treball més segur no estigui justificada.

L'adjudicatari disposarà dels mitjans de telefonia estàndard i mòbils tipus intel·ligent o similar necessaris per tal que els Serveis Tècnics es comuniquin ininterrompudament els dies feiners entre les 8 i les 20 hores. Fora d'aquest horari -incloent dissabtes diumenges i festius a la ciutat de Mataró- disposarà d'un sistema alternatiu pels casos d'emergència, també amb telefonia mòbil, per a una atenció permanent els 365 dies l'any i les 24 hores del dia.

3.3.3 Mitjans de transport i vehicles auxiliars

L'Adjudicatari disposarà en qualsevol moment dels mitjans de transport i auxiliars, i dels equips de protecció personal que siguin precisos i els adaptarà a les necessitats pròpies dels treballs que se li ordenin. El contractista s'obliga a aportar, sense càrrec al contracte, els vehicles amb capacitat suficient pel transport de personal, materials, productes i mitjans necessaris pels treballs a realitzar.

3.3.4 Material de reposició i estoc

Tots els materials substituïts seran d'identica o superior qualitat als existents. No obstant això, el contractista haurà de valorar les característiques funcionals i proposar la incorporació de mecanismes de millora als elements existents originalment o la seva substitució quan per les seves característiques hagin quedat obsoletes i no hi hagi possibilitat de millora. Tota modificació en aquest sentit requerirà l'autorització dels Serveis Tècnics de PUMSA.

Es faran servir els materials i mitjans descrits a les partides corresponents al banc de preus de referència definit en aquest plec, per tal d'acomplir les especificacions d'aquestes. Les qualitats i especificacions tècniques seran les mateixes que a la partida o superiors. En qualsevol cas, tota modificació suposarà una millora objectiva en les qualitats inicialment establertes, i haurà de ser justificada documentalment davant els Serveis Tècnics de PUMSA,



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	34/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	34/74



que hauran d'aprovar-la. Els tècnics assignats al contracte podran, en qualsevol moment, exigir les especificacions tècniques corresponents per tal de garantir la qualitat dels treballs a executar. La no presentació d'aquesta documentació podrà donar lloc a les penalitzacions oportunes.

El contractista haurà de demanar obligatòriament a tots els subministradors, i lliurar-ne una còpia als Serveis Tècnics sempre que li sigui requerit, si els seus productes estan en possessió d'un segell o marca de qualitat reconegut (AENOR, INCE, CIETSID, Laboratori General d'Assaigs i Investigacions, etc.) o en el seu defecte documentació acreditativa de l'autocontrol i procés de fabricació efectuat pel mateix o per auditoria externa.

En qualsevol dels treballs realitzats, els Serveis Tècnics podran requerir a l'adjudicatari que adjunti a l'OT corresponent, abans de la facturació: la fitxa tècnica dels productes empleats, certificats corresponents (Ecoetiqueta Ecològica Europea (EEE), etiqueta energètica europea o equivalents) declaració de fabricants o qualsevol altra evidència documental amb referència específica amb criteris mencionats en aquest plec juntament amb l'albarà d'entrega i/o factura.

PUMSA es reserva el dret de subministrar qualsevol material que pugui posseir o adquirir, ja sigui a través d'aquest mateix contracte, o per qualsevol altre mitjà.

Als efectes de les actuacions relatives a la prevenció de la salut i la seguretat, es lliuraran als Serveis Tècnics els corresponents certificats, fitxes de seguretat etc., dels productes i materials que puguin utilitzar-se i que es prevegi que afectin a les condicions segures i saludables dels treballadors, usuaris dels edificis o tercers.

3.4 Eina de gestió informàtica: gestió del manteniment assistida per ordinador (GMAO)

Amb l'objectiu de millorar la gestió i facilitar el control de les tasques de manteniment, PUMSA implementarà una eina informàtica que permetrà automatitzar i agilitar l'intercanvi d'informació entre els Serveis Tècnics i l'adjudicatari.

Als efectes de l'empresa contractista, l'operativa del manteniment correctiu comença quan els Serveis Tècnics creen les OT's o bé l'empresa contractista genera les OT's quan li correspon.

Així, un cop creades les OT's per part dels Serveis Tècnics queden publicades a la zona de treball conjunt. Al mateix temps es trameta un correu electrònic a l'empresa contractista per assabentar-la de l'existència de la nova OT. Un cop rebuda l'OT de part dels Serveis Tècnics o generada l'OT per part de la mateixa empresa contractista, l'executa i complimenta les dades següents:

- descripció de la feina realitzada.
- data de finalització dels treballs.
- data previsió de finalització, si escau.
- quantitat d'hores emprades pel personal segons categoria; cost unitari i cost total de la ma d'obra.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	35/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	35/74



- descripció dels materials utilitzats, quantitat, preu unitari de cadascun i cost total de materials.
- nombre d'unitats d'obra, si és el cas.
- cost dels equips de lloguer, si és el cas.
- observacions i recomanacions, si és el cas.
- altres apartats que PUMSA pugui crear com a millora de la gestió.

Quan s'han fet els passos anteriors, els Serveis Tècnics són els responsables d'aprovar-les i conformaran, si s'escau, la corresponent relació valorada vinculada a l'OT, d'acord amb el previst al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

A partir d'aquest moment, els Serveis Tècnics poden tancar el procés informàtic amb la certificació mensual de les OT's aprovades.

Al final del procés informàtic, s'alimentarà l'històric d'operacions.

És obligació contractual essencial que l'empresa adjudicatària es proveeixi, al seu càrrec, de tots els mecanismes i equips necessaris: línia de comunicacions (connexió a internet), compte de correu electrònic a través del qual PUMSA notificarà les OT's i d'altre tipus de notificacions que els Serveis Tècnics de PUMSA consideri oportunes, equips informàtics (ordinadors, impressores, programes informàtics).

3.5 Banc de preus de referència

Tots els preus d'aplicació es basaran en el banc BEDEC (de propietat corresponent a ITEC), prioritzant el seu apartat corresponent a Rehabilitació i acotat a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de Catalunya. Només en el cas que el banc BEDEC no disposi dels preus necessaris per als treballs corresponents, s'aplicaran preus de referència alternatius que es podran crear al llarg de l'execució d'aquest concurs per la pròpia PUMSA o les entitats especialitzades que aquest consideri, sempre sota el seu criteri tècnic i la seva verificació. Tots els preus bàsics citats s'expressaran amb 2 decimals.

Qualsevol de les partides d'aplicació es considerarà vàlida des del moment en que descrigui en detall i tota la seva magnitud els treballs a realitzar i/o els materials a emprar. En aquest sentit, i si s'acompleixen els paràmetres a sobre esmentats, s'admetran desviacions no determinants en la definició de cada partida respecte els treballs a realitzar o els materials a emprar, sempre que no es desvirtui, en cap moment la correspondència entre aquests i la naturalesa de la pròpia partida.

No s'acceptarà, per tant, l'aplicació d'altres preus fora de contracte (que sempre hauran d'estar justificats documentalment i científicament) en aquests casos.

Tots els preus de referència correspondran a costos directes, no procedint en cap cas l'aplicació de percentatges addicionals de cost indirecte, que es consideraran inclosos.

En els preus unitaris estan incloses les despeses generades pels treballs auxiliars.

3.6 Traspàs del contracte: inici i finalització

3.6.1 Inici



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

35

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	36/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	36/74



Durant el primer mes des de la data de signatura del contracte, PUMSA intercanviarà la màxima informació de que es disposi amb l'adjudicatari entrant.

S'assumirà que durant aquest primer mes de contracte, l'adjudicatari s'encarregarà de prendre contacte amb la totalitat dels edificis objecte del contracte amb l'objectiu que l'operativitat del servei sigui màxima un cop finalitzat aquest primer mes.

Aquesta presa de contacte amb la totalitat dels edificis es basa en conèixer els elements constructius i instal·lacions que conformen els edificis i habitatges que hauran de gestionar. L'objectiu principal serà conèixer la tipologia de tots els materials/elements característiques de les finques que siguin susceptibles de fer un manteniment ordinari com són: panys, tancaportes, tipus de bombí de les portes d'accés a les zones comuns, lluminàries, entre d'altres.

Durant aquest primer mes de contracte, i sempre que sigui necessari, PUMSA proporcionarà a l'adjudicatari les claus d'accés a les zones i elements comuns dels edificis a gestionar. En el supòsit d'haver d'accedir en altres recintes i/o llocs, l'adjudicatari s'obliga a sol·licitar a PUMSA les claus necessàries, amb la suficient antelació per executar les reparacions.

En l'inici del contracte pot esperar-se un nombre determinat d'OT's no resoltes derivades del contracte anterior. Aquestes estaran perfectament identificades i tindran un tracte diferenciat pel que fa als terminis d'execució. Les condicions per a la seva resolució s'acordaran amb els Serveis Tècnics.

3.6.1 Finalització

Abans de la finalització del contracte, l'empresa adjudicatària instruirà a totes les persones autoritzades pels Serveis Tècnics de PUMSA, per tal de transmetre la informació necessària sobre els coneixements bàsics i pràctics adquirits en relació al funcionament de les instal·lacions dels edificis, a fi d'evitar la pèrdua immediata d'aquests coneixements i per tal que el relleu en la prestació del servei de manteniment, entre l'empresa sortint i l'empresa entrant, sigui realitzat amb la continuïtat adient i amb la garantia d'un nivell acceptable de disponibilitat i funcionalitat dels edificis.

L'adjudicatari transmetrà al Serveis Tècnics al final del contracte tota la informació referent als edificis d'habitatges gestionats durant el desenvolupament del servei, recollida en les seves bases de dades. El format d'aquesta informació ha de ser digital i editable.

L'informe corresponent al darrer mes de contracte servirà per fer el balanç final d'aquest. En aquest sentit serà un document més ampli on constaran la relació de totes les OT's no tancades, i totes aquelles incidències no finalitzades a les que s'haurà de donar continuïtat en el proper contracte. Podran aplicar-se les sancions estipulades en totes aquelles tasques pendents no justificades.

4. SEGUIMENT DEL CONTRACTE

4.1 Seguiment del contracte



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

36

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	37/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	37/74



Durant tota la vigència del contracte, l'adjudicatari haurà d'elaborar i enviar a PUMSA una sèrie de llistats i/o informes que permetin fer el seguiment del contracte.

La presentació d'aquests llistats i la seva validació pels Serveis Tècnics de PUMSA és condició necessària per iniciar la tramitació de la factura. Un llistat on no consti tota la informació requerida o les dades no siguin certes ni actualitzades a criteri dels Serveis Tècnics, no serà validat i l'adjudicatari l'haurà de fer novament.

A continuació s'especifiquen els llistats i/o informes que hauran a lliurar:

Un llistat de les ordres de treball no certificades. El format i contingut d'aquest informe mensual serà pactat amb els Serveis Tècnics a l'inici del contracte però ha de tenir la informació mínima següent:

- Número referència OT.
- Data notificació OT.
- Data prevista finalització.
- Adreça de l'habitatge o edifici.
- Estat reparació: OT no iniciada, OT en tràmit, OT finalitzada (pendent de certificar).
- Compliment terminis: dins del termini o fora termini execució. Motius perquè esta fora de termini.
- Grau d'acompliment.
- Tasques que resten pendents, si és el cas.

La presentació dels llistats es realitzarà durant darrera setmana del mes i hauran d'estar actualitzats a la data de l'enviament.

4.2 Documentació tècnica generada durant el contracte.

Durant l'execució del contracte l'empresa adjudicatària presentarà de forma puntual i periòdica, segons sigui el cas, la documentació tècnica següent:

- A l'inici del contracte, el contractista ha de presentar un Pla de Gestió de residus, on haurà d'identificar totes aquelles accions de minimització a tenir en consideració en l'obra per tal de prevenir la generació de residus durant el servei de manteniment o de reduir-ne la seva producció. El format del pla de gestió de residus es podrà fer d'acord amb la "Guia per a la redacció del Pla de Gestió", que es pot descarregar des de la seu electrònica de la Agència de Residus de Catalunya, o bé, a criteri del contractista, sempre i quan contingui de manera diferenciada els apartats estipulats per la legislació vigent per tal de facilitar-ne la seva verificació.
- Durant tota la vigència del contracte l'empresa adjudicatària del contracte de manteniment enviarà als Serveis Tècnics de PUMSA una sèrie de llistats i/o informes de seguiment del contracte que es detallen a l'apartat 4.1 del present plec. La presentació d'aquests llistats és imprescindible per iniciar el procés de facturació.
- Durant tota la vigència del contracte, tota la documentació legal necessària generada i els certificats de les instal·lacions dels manteniment obligatoris.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

37

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	38/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	38/74



- En l'execució de les OT's i l'adequació d'habitatges per a NA's s'haurà de presentar la documentació d'acord com s'estableix a l'apartat 2 d'aquest plec.
- En les obres que requereixin d'un projecte, l'empresa adjudicatària haurà d'entregar al Departament de Manteniment i Rehabilitació de PUMSA tota la documentació tècnica generada a l'inici (licències, memòria projecte, plànols (en PDF i Autocad), autoritzacions, programa de treballs, entre d'altres), durant l'execució dels treballs (factures, certificacions i especificacions materials empleats, actualització programa de treballs) i en la recepció de l'obra (legalitzacions i tràmits de companyies de serveis, projecte i plànols *as built*).

4.3 Reunions de seguiment

L'adjudicatari haurà d'assistir a les reunions puntuals o de seguiment amb la freqüència que determinin els Serveis Tècnics de PUMSA. De forma ordinària i si no s'indica el contrari, les reunions es realitzaran a les oficines de PUMSA.

4.4 Facturació

L'adjudicatari emetrà la darrera setmana de cada mes la certificació corresponent als treballs efectuats durant aquell mes. La referida certificació serà revisada per PUMSA i darrera la seva aprovació, es podrà facturar. Si el darrer dijous de mes és un dia festiu, s'emetrà la certificació el primer dia laborable anterior a aquest.

Es facturaran totes aquelles OT's que s'hagin reparat i informat com a màxim amb data límit a les 24h del divendres anterior al darrer dijous de cada mes (el dia en què s'emetrà la certificació). Qualsevol OT informada amb posterioritat a aquesta data no es facturarà fins al mes següent. Per tant és convenient que les OT's tancades es vagin informant un cop reparades.

Caldrà que les OT's reparades estiguin convenientment informades i tancades.

Per *convenientment informades* s'entén que cal que disposin:

- A) Informe de treball de la reparació
 - B) Pressupost/albarà associate, si s'escau
 - C) Documents adjunts (fotografies de l'abans i del després de la reparació o obra que siguin representatives)
 - D) Acceptació del llogater o conformitat de la reparació per part de l'adjudicatari/a de l'habitatge quan convingui
 - E) altres documents requerits d'annexar en funció de l'OT (butlletins, etiquetes energètiques, cèdules d'habitabilitat, permisos d'obra, entre d'altres) i qualsevol altre document d'acord amb les especificacions d'aquest plec.
- Caldrà que cada document annexat disposi d'una descripció tipus adient a l'arxiu adjuntat, i estigui correctament etiquetat.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	39/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYQZMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYQZMBYSB4U	Pàgina	39/74



Per convenientment tancades, s'entén tota OT en la que hi consti registrada la seva data de finalització al programa, ja que de no constar la data de reparació no es podrà procedir a la seva certificació. També cal que complimentar la casella de data de previsió de reparació de les noves adjudicacions.

En el cas de les NA's, l'habitatge no es pot adjudicar mentre no disposem dels butlletins i de les claus. A tals efectes no es podran certificar aquelles NA's que no disposin de tots aquests elements, sense motiu justificat.

La factura relacionada caldrà que contingui com a concepte el motiu objecte del contracte, i cal que hi figuri també el número d'expedient associat i el de la certificació emesa. Caldrà que s'adjunti com annex el PDF resum de la certificació convenientment signada pel responsable.

Respecte els treballs realitzats fora de l'horari laboral ordinari, li serà d'aplicació els increments contemplats en el conveni d'aplicació:

En cas que s'iniciïn treballs de caràcter no urgents durant l'horari ordinari, i per causes no imputables a PUMSA, es prolonguin més enllà de l'horari ordinari; els treballs realitzats en horari extraordinari no suposaran cap dels increments de preus abans esmentat.

El temps de facturació mínim serà d'una hora per incidència, tenint en compte el còmput total d'hores reals emprades pels diferents oficis especialistes actuants perdura terme la reparació definitiva d'aquesta.

NO es tractaran de forma aïllada les intervencions inferiors a 1 hora dels diferents oficis especialistes que intervinguin en el conjunt d'intervencions necessàries per a la reparació definitiva d'una incidència. El temps emprat en aquestes intervencions dels diferents oficis especialistes s'hauran de comptabilitzar segons els temps real destinat per cadascun d'ells.

5. RESPONSABILITATS DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA

5.1 Responsabilitats del contracte

L'empresa adjudicatària serà la responsable del bon funcionament i perfecte estat de conservació de tots els elements constructius i instal·lacions que són objecte d'aquest plec.

L'empresa adjudicatària serà responsable de la qualitat dels treballs realitzats a l'empara d'aquest plec, així com de la qualitat de les inspeccions i comprovacions que s'efectuïn tant a conseqüència de l'aplicació dels diferents apartats d'aquest plec com per iniciativa dels Serveis Tècnics de PUMSA.

La realització dels treballs de manteniment, les inspeccions i les comprovacions s'efectuaran sempre d'acord amb les normes legals vigents i les instruccions rebudes, i es duran a terme de manera que produeixin el mínim d'incomoditats o dificultats possibles als usuaris dels edificis i a la via pública.

Per al conjunt d'elements que per les seves característiques especials no puguin ser reparats d'immediat, l'empresa adjudicatària prendrà les mesures oportunes per tal de garantir el funcionament perfecte del sistema de forma provisional fins que es dugui a terme la reparació definitiva.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	40/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	40/74



L'empresa adjudicatària serà responsable del control i del seguiment de les garanties de les instal·lacions i dels equipament que integren els sistemes i subsistemes instal·lats, així com d'informar sobre les anomalies i els desperfectes que es produeixin en actuacions realitzades, electrodomèstics i/o equips instal·lats així com materials/productes emprats, coberts pels respectius períodes de garantia de terceres empreses, donant coneixement exacte de la seva execució i control als Serveis Tècnics de PUMSA.

Altres de les obligacions i responsabilitats de l'empresa adjudicatària relacionades amb les condicions generals del servei de manteniment es recullen a l'apartat 3.1 del present plec de prescripcions tècniques.

5.2 Contracte amb empreses col·laboradores. Subcontractació

L'empresa adjudicatària es compromet a lliurar als Serveis tècnics de PUMSA una còpia dels contractes que realitzi amb les empreses/autònoms que participin en el manteniment dels edificis objecte d'aquest plec, així com una relació de les empreses que participin de forma continua en l'execució del present contracte.

El personal de manteniment de l'empresa adjudicatària i el de les empreses que pugui subcontractar estarà degudament organitzat, especialitzat, format i acreditat en les tasques per les quals se'ls requereix per fer el manteniment objecte d'aquest plec.

L'empresa adjudicatària ha d'assumir íntegrament el cost de la mà d'obra dels serveis de les empreses que subcontracti.

Atès que l'empresa adjudicatària ha d'assumir plenament la responsabilitat i les garanties derivades de l'execució d'aquests treballs realitzats per terceres empreses, és també de la seva responsabilitat la supervisió i la conformitat de les actuacions realitzades.

L'empresa adjudicatària serà la responsable de respondre de qualsevol aspecte davant PUMSA.

En tot cas, l'adjudicatari haurà de complir amb tots els requisits relacionats amb la subcontractació que es regulen al plec de clàusules administratives i al contracte tipus.

5.3 Coordinació de seguretat i salut

L'empresa adjudicatària haurà de complir amb totes les obligacions derivades de la normativa vigent en aquest àmbit, d'acord amb el plec de clàusules administratives.

L'empresa adjudicatària haurà d'atendre en qualsevol moment a tots els requeriments del coordinador de seguretat i salut designat per PUMSA, així com col·laborar en l'aportació de quanta informació sigui necessària.

PUMSA es reserva el dret d'autoritat pel que fa a l'observació i inspecció de les mesures de seguretat adoptades per l'empresa adjudicatària, tenint el Serveis Tècnics de PUMSA o empresa encarregada per la coordinació de Seguretat i Salut atribucions per aturar els treballs, si s'està posant en situació de risc tant el personal, usuaris dels habitatges com les instal·lacions i edificis. En aquest supòsit l'empresa adjudicatària no podrà justificar una modificació del preu acordat ni una variació en el termini de realització dels treballs obligats.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

40

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	41/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	41/74



L'empresa adjudicatària es responsabilitza plenament de qualsevol infracció dels Reglaments de Seguretat Laboral vigents en què pugui incórrer durant la realització dels treballs contractats, acceptant totalment, les prescripcions i sancions que puguin derivar-se de les esmentades infraccions.

L'adjudicatari haurà d'elaborar un document de gestió preventiva de les seves activitats, on s'avaluen i analitzen els riscos de les pròpies activitats. S'establirà a través del coordinador de seguretat designat per PUMSA, la periodicitat del seguiment de les feines i es mantindrà el control documental en matèria de Seguretat Social i formació en riscos laborals, informant a PUMSA i al coordinador de seguretat i salut designat per PUMSA.

El Document de gestió preventiva haurà de ser aprovat abans de l'inici del contracte pel coordinador en matèria de seguretat i salut.

5.4 Garanties

5.4.1. Garantia dels treballs de reparació, obres i reformes

L'adjudicatari haurà de respondre davant les faltes de conformitat i/o defectes en qualsevol dels treballs de reparació realitzats a través de les garanties corresponents. Tots els treballs de reparacions, manteniment i obres de reforma tindran una garantia de d'1 any des de la data de finalització de la reparació sense perjudici dels 2 anys de garantia legal mínima que poden tenir per exemple les peces, productes i reposicions noves que s'hagin utilitzat durant els treballs executats, així com la garantia legal dels tipus d'obres emparades a l'article 2 de la Llei 38/1999.

Durant el període de garantia, les faltes de conformitat o defectes en els treballs realitzats es presumeixen que tenen el seu origen en una mala execució, mala solució tècnica i/o la utilització de materials peces/productes defectuosos o no adients. En cas de desacord, l'adjudicatari haurà de demostrar davant PUMSA que aquesta presumpció és incompatible amb la naturalesa de la reparació o amb l'índole de la falta de conformitat.

La reparació/solució del defecte i/o la falta de conformitat durant el període de garantia seran gratuïtes i no suposaran cap cost relacionat amb els enviaments, la mà d'obra i els materials (despeses d'enviament, mà d'obra dels serveis d'assistència tècnics, desplaçament del SAT i operaris participants, cost de les peces i reposicions, temps de reparació, etc.).

En el cas d'obres emparades a l'article 2 de la llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, l'adjudicatari haurà d'assumir les garanties d'acord amb l'article 19 de la mateixa llei. Els terminis que es garanteixen des de la data de finalització dels treballs són:

- 10 anys de garantia pels defectes d'obra de reforma que afectin a la fonamentació, suports, bigues, forjats, murs de carrega i altres elements estructurals que comprometen directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
- 3 anys de garantia pels defectes o vicis dels elements constructius i les instal·lacions que incompleixin amb requisits d'habitabilitat dels habitatges un cop realitzada les reformes.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

41

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	42/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	42/74



- 1 any de garantia pels defectes o vicis en l'execució que afectin a acabats o terminacions constructives com poden ser pintura, enrajolat o revestiments.

L'adjudicatari assumirà i s'encarregarà de tota la gestió relacionada amb la garantia sense cap cost addicional. L'adjudicatari haurà de fer-se responsable i assumir la gestió de les garanties inclòs un cop s'hagi donat compliment al contracte o s'hagi resolt el contracte per qualsevol de les formes establertes a la llei.

5.4.2 Garantia de peces, reposicions, aparells i electrodomèstics

A efectes d'aquest contracte, l'adjudicatari, serà considerat part venedora i per tant haurà de respondre davant de PUMSA de la garantia dels productes subministrats i/o instal·lats. L'adjudicatari haurà de respondre davant qualsevol defecte o falta de conformitat d'un nou producte i/o de la seva instal·lació, a través de llur garantia.

La garantia legal mínima que haurà d'assumir l'adjudicatari serà de dos anys des de la data de la factura o la data de l'albarà d'entrega si aquesta és posterior. En cas que es tracti d'un producte que requereixi posada la garantia començarà a comptar des de la data de la posada en marxa si aquesta és posterior a les dues abans esmentades. No obstant això, l'adjudicatari podrà ampliar aquest termini amb una garantia comercial que no podrà substituir ni minvar la garantia legal abans esmentada.

L'adjudicatari assumirà i s'encarregarà de tota la gestió relacionada amb la garantia (comunicació amb el llogater, comunicació amb els Serveis Tècnics de la marca, etc.) sense cap cost addicional.

L'adjudicatari haurà de fer-se responsable i assumir la gestió de les garanties durant la vigència del contracte, un cop s'hagi donat compliment al contracte o s'hagi resolt el contracte per qualsevol de les formes establertes a la llei, haurà de lliurar tota la informació relacionada als Serveis Tècnics de PUMSA.

Durant els dos anys de garantia legal mínima, es considerarà que qualsevol defecte es presumeix que és d'origen o de fabrica i per tant haurà de ser reparat i/o substituït segons estableixi PUMSA. La reparació i substitució seran gratuïtes i no suposaran cap cost relacionat amb l'enviament, la ma d'obra i els materials (despeses d'enviament, ma d'obra dels serveis d'assistència tècnica, desplaçament del SAT i operaris, cost de les peces i reposicions, temps de reparació, etc.) necessaris perdura terme les reparacions i substitucions corresponents.

En cas de desacord, l'adjudicatari haurà de demostrar davant PUMSA que aquesta presumpció és incompatible amb la naturalesa del producte o amb l'índole de la falta de conformitat. En el cas de substitució, s'iniciarà un nou termini de garantia, tornant-se a activar el termini de garantia legal de 2 anys, com si es tractés d'un nou producte.

En cas que s'opti per la reparació del producte defectuós, aquesta reparació tindrà una garantia de 6 mesos durant el període de la garantia legal. En cas que durant aquests 6 mesos posteriors a la reparació esdevingui un altra incidència, l'adjudicatari haurà de substituir el producte per un de nou.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	43/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	43/74



L'adjudicatari haurà d'entregar a PUMSA la factura i comprovant de les reparacions incloses en el període de garantia.

Si la reparació o la substitució no resolen el problema, es podrà optar per la devolució del producte i la devolució de l'import facturat.

L'adjudicatari haurà d'adjuntar a cada fitxa de l'OT:

- Factura dels aparells i electrodomèstics instal·lats en cadascuna de l'OT que correspongui prèvia la seva certificació. Aquesta factura haurà de contenir:
 - o Dades del venedor (nom i cognom si és persona física, raó social si es persona jurídica, NIF o CIF, adreça, telèfon, correu electrònic, etc.).
 - o Dades del comprador (raó social, NIF, adreça, telèfon i correu electrònic).
 - o Ha d'especificar al detall el model, número d'identificació o qualsevol altra informació de tal forma que l'element instal·lat quedi perfectament identificat.
 - o Adreça completa de l'habitatge en la qual s'instal·la el producte.
 - o Ha de quedar reflectit l'import net de l'impost (IVA).
 - o Data d'expedició i data d'operació si és diferent a l'anterior.
 - o Ha d'estar firmat per l'autònom o segellat per l'empresa.
 - o Número de factura.
- Albarà d'entrega dels aparells i electrodomèstics instal·lats en cadascuna de l'OT, haurà de contenir:
 - o Adreça completa de l'habitatge en la qual ha estat instal·lat el producte.
 - o Dades del venedor (nom i cognom si és persona física, raó social si es persona jurídica, NIF, adreça, telèfon, correu electrònic, etc.).
 - o Dades del comprador (Raó social, NIF, adreça, telèfon i correu electrònic).
 - o Número d'albarà.
 - o Data d'entrega que haurà de coincidir amb la data de finalització de reparació.
 - o Lloc i data d'emissió de l'albarà.
 - o Lloc per a la signatura i segell del receptor.
 - o Quantitat del producte.
 - o Descripció del producte en el que haurà de constar el model, número d'identificació del producte o qualsevol altra informació de tal forma que l'element instal·lat quedi perfectament identificat.

6. QUALITAT DE L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT I PENALITZACIONS

6.1 Avaluació dels treballs de manteniment

La supervisió i l'avaluació dels servei de manteniment correspon a PUMSA i als usuaris dels habitatges.

L'adjudicatari cooperarà fidelment i sense reserves en l'avaluació de la qualitat del servei i facilitarà les tasques d'inspecció i supervisió realitzades per PUMSA, ja sigui directament o mitjançant tercers contractats amb aquest propòsit.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

43

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	44/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	44/74



Periòdicament els Serveis Tècnics de PUMSA, amb els mitjans i forma que determinin, avaluaran la qualitat de la prestació del servei de manteniment, considerant entre altres factors: el compliment dels recursos humans i materials destinats al contracte, la qualitat dels treballs, els temps de resposta, el nombre de peticions i d'assistència resoltes i pendents, el grau de satisfacció dels usuaris, el grau de compliment de la realització de tots els treball de manteniment programat, la informació associada a cada tasca, etc.

6.2 Penalitzacions

Les penalitzacions per incompliment de les obligacions contractuals s'imposaran a instància dels responsables mitjançant el sistema informàtic de gestió de manteniment que de forma automàtica i amb periodicitat mensual aplicarà les penalitzacions que es descriuen a continuació.

Aquest sistema té per objecte la validació del compliment per part de l'empresa adjudicatària de determinats punts del contracte considerats rellevants.

Cada punt consignat com a no satisfactori suposarà un descompte sobre el total a facturar durant el mes o del total de l'ordre de treball en qüestió segons es considera en aquest plec. Les penalitzacions anteriors en forma de descomptes són acumulables segons sigui el nombre de punts no satisfactoris.

Les penalitzacions s'avaluaran per cada període mensual de forma que la persistència d'una determinada deficiència en el servei originarà l'aplicació reiterada de la penalització que correspongui en la retribució del servei en cada factura mensual.

En cas que l'adjudicatari consideri que una determinada penalització no és procedent i ho acrediti objectivament, PUMSA podrà considerar la possibilitat de no aplicar-la o no aplicar-la íntegrament i podrà plantejar opcions alternatives per tractar les eventuais deficiències del servei, aquestes opcions seran de compliment obligat per l'adjudicatari.

Els percentatges de descompte s'aplicaran sobre l'import total d'execució material segons correspongui en cadascun dels punts consignats a continuació.

A les reduccions no se'ls aplicarà l'IVA, per tant es descomptaran directament de l'import total de la factura un cop s'hagin aplicat les baixes, benefici industrial, despeses generals i l'IVA.

Els punts consignats que podran ser motiu de penalització seran:

1. L'incompliment en la disposició de la plantilla mínima que es requereix en aquest plec.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a GREU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
2. No entregar el Pla de Gestió de Residus en els 5 primers dies des de la signatura del contracte.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	45/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	45/74



3. No disponibilitat en l'horari extraordinari (de 20:00 a 8:00), festius i caps de setmana.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
4. L'incompliment en el temps màxim de 1a assistència de les incidències de correctiu ordinari i urgent.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
5. L'incompliment en el temps màxim de reparació de les incidències de correctiu ordinari i urgent.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
6. L'incompliment en el temps màxim 1a assistència-intervenció als habitatges per a NA's.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
7. L'incompliment en el termini per establir la data de previsió de la finalització de les NA's.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
8. L'incompliment en el temps màxim d'adequació dels habitatges per a noves adjudicacions.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
9. No establir calendari, pla de treballs, data prevista d'inici i finalització dels treballs amb l'antelació de 15 dies abans de l'inici en les obres de rehabilitació, demolició i millora o qualsevol de les intervencions on aquesta documentació sigui requerida per PUMSA.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
10. L'incompliment en el termini de finalització dels treballs de les obres de demolició, reforma, rehabilitació així com dels treballs especials.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.
11. Demora en els terminis d'entrega del pressupost previ requerits pels Serveis Tècnics de PUMSA.
S'aplicarà com a penalització la indicada com a LLEU en el Plec de clàusules particulars. La penalització s'aplicarà mensualment fins al compliment de requisit.

Podran ser motiu de resolució del contracte:



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

45

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	46/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	46/74



- L'incompliment de forma reiterada de qualsevol dels motius de penalitzacions descrits anteriorment. Amb caràcter general, els Serveis Tècnics consideraran que la qualitat del servei és molt deficient en el cas que l'import total d'una mensualitat qualsevol hagi de ser reduït en un percentatge superior al 40% de l'import de la factura corresponent a l'aportació mensual del total de les OT's facturades en el mes, en aplicació de les penalitzacions previstes en aquest apartat, i podrà proposar conseqüentment la resolució del contracte del servei de manteniment.
- El falsejament de dades d'un informe o de qualsevol altre document generat durant el desenvolupament d'aquest contracte.
- L'acumulació excessiva d'ordres de manteniment correctiu sense resoldre dins del termini.
- L'apreciació negativa general per parts dels usuaris dels habitatges objecte d'aquest contracte, i corroborada pel Serveis Tècnics de PUMSA.
- El no compliment per part de l'empresa adjudicatària d'informar a PUMSA els canvis, incorporacions o cessions del personal designat per realitzar els treballs.
- El no compliment per part de l'empresa adjudicatària d'informar al coordinador de seguretat i salut de PUMSA sobre la generació de nous riscos degut a modificacions en les condicions de treball.
- En cas d'incompliment de les obligacions previstes a l'article 217.1 de la LCSP en relació a la comprovació de pagaments als subcontractistes.

6.3 Qualitat envers l'usuari

L'adjudicatari vetllarà per minimitzar les molèsties que les seves actuacions generin als usuaris dels habitatges i als veïns més propers. Amb aquesta intenció hauran de:

- Realitzar el manteniment d'acord amb els termes establerts en aquestes prescripcions, de manera eficient, amb el menor impacte i garantint el major confort possible vers els actors afectats, totes les incidències que afecten a les instal·lacions i elements constructius dels edificis objecte d'aquest contracte.
- Informar als usuaris amb suficientment antelació del dia exacte en que s'anirà a fer les actuacions de manteniment necessàries així com de les tasques a realitzar. L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de la coordinació amb el llogater per establir la data en cas que fos necessari l'accés als habitatges. En les obres de major envergadura, com per exemple el manteniment de reforma, l'empresa adjudicatària haurà de fer arribar el calendari previst (inici i final obra), mètodes de construcció, parts comunes dels edificis afectats als Serveis Tècnics amb una antelació de 15 dies laborables abans de l'inici de les obres per tal de que PUMSA ho comunicui als veïns afectats formalment, sense perjudici de la obligació de l'adjudicatari de posar-se en contacte amb cadascun dels veïns durant el transcurs de les actuacions cada cop que s'afecti particularment a cada habitatge (talls de subministrament, necessitat d'accedir als habitatges, i qualsevol altre motiu que requereixi una notificació al veïnatge prèvia la realització de treballs.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

46

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	47/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	47/74



- Gestionar les avaries, mentre duri el contracte, de qualsevol element instal·lat com a nou al llarg de tot el període de vigència de les garanties corresponents. Aquesta gestió inclou el contacte amb la marca comercial titular de l'element o el servei tècnic corresponent, el seguiment de la reparació, la eventual coordinació entre operaris i la posterior comunicació a PUMSA de la resolució del procediment de garantia.

6.4 Qualitat medi ambiental de la gestió del contracte. Gestió de residus i runes

L'adjudicatari haurà de donar compliment amb tota la normativa vigent en matèria de qualitat i gestió medi ambiental, així com d'orientar la seva activitat a una millora de l'estàndard ambiental. Així mateix durant la realització del servei de manteniment haurà de complir entre d'altres, amb les següents exigències sense perjudici del compliment de la normativa vigent:

- No es permet abocar pels desguassos restes de pintures, dissolvents ni altres productes químics, ni el resultat de la neteja d'utils empleats. Aquestes restes hauran de ser tractades com a residus.
- Mantenir ben tapats els dissolvents i altres productes de segellat, i disposar-los i manipular-los dins d'una cubeta per evitar abocaments accidentals al medi.
- Tancar el pas d'aigua immediatament després del seu ús i utilitzar manegues amb doble clau de pas.
- Incorporar sistemes d'aspiració en les màquines trepadores, perforadors o de tall, que absorbeixin la pols i/o les fibres.
- Evitar abocament d'aigües brutes (diferents de sanitàries) pel clavegueram.
- Fer consum responsable de la energia.
- Prioritzar sistemes desmuntables i per peces abans de sistemes compactes.
- Eliminar elements d'un sol ús.

A continuació s'aborden algunes de les especificacions que s'han d'acomplir per tal de minimitzar l'impacte ambiental durant l'execució del servei de manteniment.

6.4.1 Materials

Els materials a utilitzar en les obres de conservació, reforma, manteniment, tapiat, destapiat i adequació d'habitatges, reparacions menors s'aplicaran en base al banc de preus objecte d'aquest contracte, tenint en compte la informació ambiental de productes i sistemes recollits en el BEDEC (Banc estructurat de Dades d'Elements Constructius), que disposa de dades ambientals que permeten conèixer valors d'impacte relatius a residus d'obra i d'emballatge, cost energètic, emissió de CO₂, % matèria prima i % material reciclat, prioritant d'aquesta manera aquells que tinguin menys impacte ambiental.

A continuació es desenvolupen uns criteris d'exclusió, prohibició d'ús en el manteniment dels edificis objecte del present plec:

- Materials que continguin metalls pesants com: cadmi, mercuri, plom, crom VI i arsènic.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

47

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	48/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	48/74



- Materials classificats o amb components classificats com tòxics o molt tòxics pels organismes aquàtics, cancerígens, mutàgens, tòxics per a la reproducció (suposin risc per l'embaràs o la fertilitat), perillosos per a la capa d'ozó, disruptors endocrins, sensibilitzant, neurotòxics, contaminants orgànics persistents i tòxics persistents i bioacumulatius pels éssers vius.

L'adjudicatari s'haurà d'ajustar a la utilització de materials i/o productes que disminueixen l'afectació al medi ambient, així com aquells que millorin l'eficiència energètica dels habitatges, com per exemple:

- Formigó, graves, sorres, vidre, paviments que incorporin contingut reciclat.
- Ús de fusta no tractada o bé tractada amb vernissos, lasurs o pintures de base aquosa. Productes amb adhesius amb olor neutre i sense emissions de compostos perillosos.
- Fustes procedents d'explotacions forestals sostenibles, aglomerats de fusta amb baix contingut de formaldehid, contraxapats de fusta.
- En el cas d'utilitzar productes derivats de la fusta, escollir aquells que no presentin formaldehids en la seva constitució o que almenys presentin classificació E1 segons norma UNE.
- Plafó cartró-guix.
- Materials elaborats amb matèries primes reciclades.
- Elements prefabricats de formigó, xapes reutilitzades.
- Vidres amb envidrament doble en comptes de vidres monolítics o simples en finestres.
- Pintures i vernissos amb baix o nul contingut en COV.
- Utilitzar segellats i adhesius amb l'etiqueta de classificació Ecode E1 en els productes susceptibles a l'ús de formaldehids.

En qualsevol dels treballs realitzats, els Serveis Tècnics podran requerir a l'adjudicatari que adjunti a l'OT corresponent, abans de la facturació: la fitxa tècnica dels productes empleats, certificats corresponents (Ecoetiqueta Ecològica Europea (EEE), etiqueta energètica europea o equivalents) declaració de fabricants o qualsevol altra evidència documental amb referència específica amb criteris mencionats en aquest plec juntament amb l'albarà d'entrega i/a factura.

A continuació es detallen especificacions tècniques mínimes que hauran de complir alguns dels materials necessaris per al manteniment dels habitatges:

6.4.1.1 Pintura

Utilitzar pintures d'interior, per a l'acabat de les actuacions que ho requereixin, amb les característiques següents:

- Contingut en compostos orgànics volàtils (COV): per a parets i sostres (mate) COV < 15 g/l. Per a altres usos (inclòs brillant per parets i sostres): COV < 100 g/l.
- S'utilitzaran de forma general pintures a l'aigua amb COV nuls o amb nivells molt baixos o pintures minerals al silicat a base de pigments naturals.
- Els esmalts i protectors d'elements metàl·lics seran a base d'oli i resines naturals.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

48

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	49/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	49/74



- Els tractaments de protecció, conservació i acabats de la fusta seran a base d'olis i ceres naturals, tant en interiors com en exteriors, lasurs en fase aquosa en exteriors i de vernissos o lasurs en fase aquosa en interiors segons convingui.
- No contenir metalls pesants següents: Cadmi, plom, crom (VI), mercuri, arsènic i alumini. En cas que la pintura tingui algun dels distintius "Ángel Azul", Etiqueta Ecològica Europea (EEE), "Cisne Blanco" (Nòrdic Ecolabelling) o AENOR Medi ambient, quedarà suficientment justificat el compliment del criteri.
- No contenir substàncies que classifiquin el producte com a molt tòxic, tòxic, perillós per al medi ambient, carcinogen ni tòxic per a la funció reproductora o mutagènica.
- Pintures contingudes en envasos i embalatges reciclables (envasos de llauna o polietilè).

6.4.1.2 Lubricants i dissolvents

Utilitzar olis lubricants que compleixin amb els requisits següents amb respecte a compostos químics en la formulació del producte:

- Ni el producte ni cap dels seus components han de contenir substàncies classificades amb alguna de les indicacions de perill següents: H300, H301, H304, H310, H311, H330, H331, H340, H341, H350, H350i, H351, H360F, H360D, H360FD, H360Fd, H360Df, H361f, H361d, H361fd, H362, H370, H371, H372, H373, H400, H410, H411, H412, H413, EUH059, EUH029, EUH031, EUH032, EUH070 ni tampoc H334, H317, H314, H319, H315, EUH066, H336 o frases de risc equivalent.
- No contenir en quantitat superior al 0,01% (p/p) del producte final, substàncies que figuren en la llista de les substàncies prioritàries a l'àmbit de la política d'aigües de la UE (Annex X de la Directiva 2000/60/CE i modificacions posteriors) i en la llista OSPAR de productes químics d'acció prioritària.
- No contenir substàncies que siguin no biodegradables (segons part C.4 de l'Annex del Reglament (CE) 440/2008 o els mètodes OCDE 306 o 310 o altres mètodes d'assaig equivalent) i potencialment bioacumulatives (segons part C.13 de l'Annex del Reglament (CE) 440/2008 o mètodes d'assaig equivalent).

Utilitzar dissolvents recuperats o qualificats com *fàcilment biodegradables* segons les normes de la OCDE (test 301- B, C, DO F segons OECD Guideline for Testing of Chemicals, 1992) o equivalent.

Realitzar la recuperació dels dissolvents utilitzats en les tasques objecte del contracte de manteniment. L'empresa adjudicatària podrà portar a terme la tasca de recuperació directament al lloc de manteniment o a les seves dependències, o bé mitjançant la subcontractació d'empreses externes de recuperació especialitzada.

6.4.1.3 Lluminaària

Les bombetes i els tubs fluorescents que requereixin substitució s'hauran de reemplaçar per bombetes i tubs LEDS respectivament. Es prioritzarà el canvi del sistema complet i no es farà una substitució directa o retrofit.

Pel que fa a les bombetes/tubs LED hauran de complir les següents característiques mínimes:



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

49

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	50/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	50/74

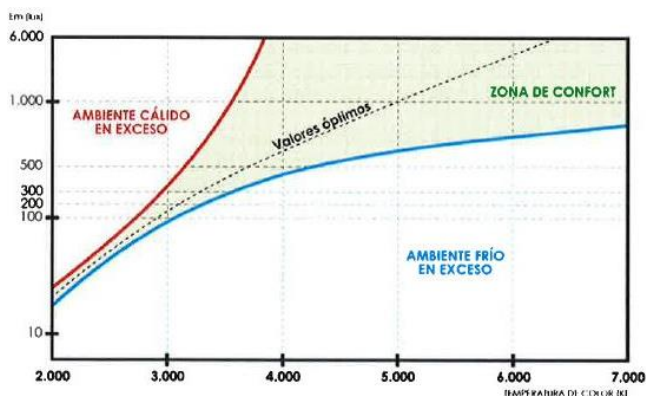


- L'índex de reproducció cromàtica (IRC) haurà de ser superior a 80.
- Per a bombetes LED: l'eficiència lumen/watts haurà de ser superior a 80 Lm/w.
- Per a tubs LED: l'eficiència lumen/watts haurà de ser superior a 95 Lm/w.

En cas que s'hagin d'instal·lar tubs fluorescent o làmpades fluorescents compactes (LFC), no podran tenir un contingut de mercuri superior a 3 mg per lluminària.

Els llums autònoms d'emergència que s'hagin de reemplaçar es prioritzaran làmpades LED amb bateries Ni-MH (Níquel- Metal hidruro) en comptes de Ni-Cd (Níquel-Cadmi).

En el cas d'il·luminació blanca l'adjudicatari s'haurà d'ajustar a col·locar una il·luminació ubicada dins de la zona de confort segons el diagrama de Kruithof, preferiblement haurà d'estar dins de la corba de valors òptims.



6.4.1.4 Elements de fontaneria

Les aixetes i les dutxes que requereixen substitució es reemplaçaran per altres dispositius amb les següents característiques:

- Disposaran amb un sistema de limitació de cabdals tal que:
 - Dutxes: $Q < 10 \text{ l/min}$, $1 \text{ bar} < P < 3 \text{ bar}$ o $Q < 12 \text{ l/min}$, $3 \text{ bar} < P < 5 \text{ bar}$.
 - Aixetes: $Q < 8 \text{ l/min}$, $1 \text{ bar} < P < 3 \text{ bar}$ o $Q < 9 \text{ l/min}$ quan $3 \text{ bar} < P < 5 \text{ bar}$.
- Caiguda de l'aigua regular i compacte en una longitud de 150 mm en un rang de pressió entre 1-5 bar.
- Els materials no han d'experimentar cap alteració que afecti a la qualitat de l'aigua destinada al consum humà.
- Requeriment de la Norma UNE-EN 248:2003 o equivalent, amb respecte a la qualitat del revestiment de superfícies metàl·liques.

Les reparacions o substitució de cisternes o altres sistemes de descarrega d'inodors han d'incorporar dispositius amb les següents característiques:

- Descarrega d'aigua màxima de 6 litres
- Sistemes d'interrupció de descarrega reduïda que garanteixi un màxim de 3 litres d'aigua.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

50

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	51/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	51/74



Les reparacions que necessitin la instal·lació de noves canonades o tubs es realitzaran sempre que sigui possible amb els materials següents:

- En cas de plàstic: PE o PP.
- En cas de metalls d'acer galvanitzat o coure.

6.4.2 Gestió de residus

El contractista ha de presentar un Pla de Gestió de Residus, en el qual ha d'identificar totes aquelles accions de minimització a tenir en consideració en el servei de manteniment per tal de prevenir la generació de residus durant la fase del servei de manteniment o de reduir-ne la seva producció. Aquest pla s'haurà d'entregar durant els 5 primers dies laborables des de la signatura del contracte. L'incompliment en els terminis d'entrega pot suposar la penalització que s'estableix a l'apartat 6.2.

El format del Pla de Gestió de Residus es podrà fer d'acord amb la *Guia per a la redacció del Pla de Gestió*, que es pot descarregar des de la seu electrònica de l'Agència de Residus de Catalunya, o bé, a criteri del contractista, sempre i quan contingui de manera diferenciada els apartats estipulats per la legislació vigent per tal de facilitar-ne la seva verificació.

En relació als residus, també es donarà compliment a les determinacions establertes en l'article 7.2 del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'Ecoeficiència dels edificis, i per tant, donar prioritat a la via de valorització, en la identificació dels gestors dels residus autoritzats.

D'aquesta manera, el contractista es comprometrà a realitzar una correcta gestió dels residus i runes generats en el desenvolupament de les tasques realitzades d'acord amb la normativa vigent tant en l'àmbit europeu, estatal, autonòmic com municipal.

L'adjudicatari estarà obligat a optar per la via de la reutilització, el reciclatge o a qualsevol altre tipus de valorització dels residus generats sempre que sigui possible. En cas que no sigui possible degut a la naturalesa del residu, com a última opció s'optarà per la deposició mitjançant l'abocament de residus en dipòsits controlats.

6.4.2.1 Gestió de residus a Mataró

D'acord amb la normativa de Medi Ambient de l'Ajuntament de Mataró, el dipòsit i la recollida de runa procedent d'obra menor i de reparació domiciliària es pot efectuar mitjançant recipients de runa, degudament homologats, situats a la via pública o, en cas de petites quantitats mitjançant el seu lliurament a deixalleria. En aquest sentit, es donarà compliment a les prescripcions contingudes a l'ordenança general de residus urbans i neteja viària, vigent a Mataró.

Queda totalment prohibit el dipòsit i abandonament dels residus de la construcció així com els derivats d'obra menor i reparació domiciliària en els contenidors de recollida de residus municipals i qualsevol altre lloc que no sigui el determinat per la normativa vigent.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	52/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	52/74



En cas que s'utilitzin recipients de runa, seran degudament homologats i hauran de complir amb les disposicions que fixa la Ordenança municipal de Mataró, entre les quals es destaquen:

- En els recipients de runa no es poden dipositar residus que, tot i procedir de moviments de terres, obres de reforma o enderrocs d'immobles siguin caracteritzables com a residus especials, d'acord amb allò que disposa el Catàleg de residus de Catalunya.
- No es poden deixar al carrer recipients de runes més de 24 hores.
- Els recipients de runa hauran d'estar identificats d'una empresa homologada com a gestora de runes per l'Ajuntament de Mataró a fi i efecte de poder-ne garantir la recollida.
- L'adjudicatari està obligat al dipòsit de la runa generada en recipients homologats de runa, així com a la correcta col·locació i ubicació dels recipients a la via pública, i a avisar el gestor homologat corresponent per a la seva retirada immediata quan els recipients estiguin plens.

6.4.2.2 Condicions mínimes del servei per a la gestió de residus

L'adjudicatari, tant si és persona productora com a posseïdora del residu, haurà de:

- Gestionar els residus que produeixin o posseeixin de conformitat amb les determinacions del Catàleg de residus de Catalunya (CRC) i de les normatives vigents.
- Mantenir els residus en condicions adequades d'higiene i seguretat mentre els posseeixi.
- Lliurar els residus en condicions adequades de separació per materials. Disposar d'un document que acrediti que ha gestionat correctament els residus i els justificants dels lliuraments efectuats.
- En cas que es disposi d'espai per realitzar la separació selectiva dels residus, L'adjudicatari prioritzarà la separació en el lloc de treball en la qual s'haurà d'acotar una zona per instal·lar el punt net de l'obra, on s'ubicaran els diferents contenidors. En cas que no es disposi de l'espai per a la separació de residus a l'obra, i sigui posseïdor de residus es farà la separació dels residus en les seves dependències habilitades per aquest fi.
- Es recomana que la gestió mínima de separació selectiva estigui formada per la segregació dels residus inerts, dels residus No Especials i dels Residus Especials. Es procedirà a etiquetar correctament tots els recipients i/o contenidors necessari. No obstant això, s'haurà d'aïllar de forma específica aquells residus peril·losos i/o especials que puguin contenir, encara que sigui en petites proporcions, fibres minerals, dissolvents, pintures, resines, PVC, lluminàries de mercuri i sodi i qualsevol material que sigui perjudicial per al medi ambient i per a la salut de les persones.
- Queda prohibida l'evacuació de residus sòlids per la xarxa de clavegueram, ni que s'hagin triturat prèviament.
- Queda prohibida l'evacuació de deixalles o materials sense protegir, i l'abocament de líquids, d'aigües residuals, olis cremats o residus susceptibles de líquidació pels conductes d'ús col·lectiu.



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

52

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	53/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	53/74



6.4.2.3 Control de la gestió de residus

- a) En cas que la gestió dels residus sigui realitzada per l'adjudicatària directament a través del transporta qualsevol instal·lació autoritzada de gestió de residus (deixalleria de zona):

L'adjudicatari haurà d'aportar **abans de cada certificació mensual**, una factura i/o albarans o qualsevol altre document justificatiu emès per la deixalleria autoritzada corresponent en cada cas, on consti mínimament:

- Pes i/O volum dels residus .
 - Tipologia de fraccions descarregades.
 - Dades de l'adjudicatari .
 - Identificació de la deixalleria o instal·lació autoritzada de gestió de residus.
 - Data d'entrada dels residus a la instal·lació autoritzada.
- b) En cas que la gestió dels residus sigui realitzada a través de qualsevol persona/entitat gestora autoritzada i inscrita per la Agència de Residus de Catalunya i/o a través d'un servei de transport degudament autoritzat i registrat en el Registre de Transportistes de Residus de Catalunya:
- S'exigirà un certificat/justificant mensual de la gestió dels residus en tot el cicle del procediment, així comen el del seu destí, l'empresa i lloc d'entrega, que sempre hauran de ser entitats autoritzades. Aquest certificat/justificant haurà de contenir mínimament la informació esmentada a l'apartat a).
 - La presentació de les factures i/o documents justificatius s'hauran d'enviar el darrer dimecres de cada mes. La presentació d'aquests documents justificatius i la seva validació pels Serveis Tècnics és condició necessària per iniciar la tramitació de la factura.
 - Un document on no consti tota la informació mínima o les dades no siguin certes o actualitzades a criteri dels Serveis Tècnics de PUMSA, no serà vàlid. Si el darrer dimecres de mes és un dia festiu, s'haurà d'entregar la documentació el primer dia laborable anterior a aquest.

6.4.3 Contaminació acústica

Pel que fa a la contaminació acústica, l'activitat i mitjans auxiliars utilitzats per l'adjudicatari haurà de complir amb la legislació estatal, autonòmica així com la normativa de l'Ajuntament de Mataró.

Carlos García Mateo

Arquitecte tècnic Àrea de Patrimoni
Responsable del contracte

Núria Moreno Romero

Presidenta del Consell d'Administració
En representació de l'Òrgan de Contractació
de PUMSA



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

53

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	54/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	54/74



ANNEX 1
RELACIÓ IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos García Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	55/74	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	55/74	

ANNEX I

I.-HABITATGES

1.1 Habitatges que formen part d'un edifici que PUMSA gestiona en la seva totalitat

Núm. Edifici	Núm. Habitatge	Zona	Escala - Planta-Porta	Superfície útil	Superfície Comuns	Any Construcció
1	1	Centre	2n	50,00	0,00	2003
	2		3r	50,00	0,00	2003
	3		1r	50,00	0,00	2003
TOTAL		3		150,00	0,00	
2	4	Centre	A-4r B	70,95	0,00	1974
	5		B-àtic D	69,36	0,00	1974
	6		A-1r A	69,20	0,00	1974
	7		A-1r B	69,20	0,00	1974
	8		A-1r C	69,20	0,00	1974
	9		A-1r D	69,15	0,00	1974
	10		A-2n A	70,00	0,00	1974
	11		A-2n B	69,25	0,00	1974
	12		A-2n C	69,20	0,00	1974
	13		A-2n D	69,20	0,00	1974
	14		A-3r A	69,20	0,00	1974
	15		A-3r B	69,94	0,00	1974
	16		A-3r C	69,20	0,00	1974
	17		A-3r D	69,20	0,00	1974
	18		A-4r A	69,20	0,00	1974
	19		A-4r C	70,65	0,00	1974
	20		A-4t D	68,50	0,00	1974
	21		A-Àtic A	70,95	0,00	1974
	22		A-Àtic B	76,19	0,00	1974
	23		B-1r A	69,20	0,00	1974
	24		B-1r B	69,20	0,00	1974
	25		B-1r C	69,20	0,00	1974
	26		B-1r D	69,00	0,00	1974
	27		B-2n A	68,50	0,00	1974
	28		B-2n B	68,82	0,00	1974
	29		B-2n C	69,25	0,00	1974
	30		B-2n D	68,50	0,00	1974
	31		B-3r A	69,20	0,00	1974
	32		B-3r B	69,20	0,00	1974
	33		B-3r D	69,25	0,00	1974
	34		B-4r C	69,20	0,00	1974
	35		B-4r D	70,00	0,00	1974
	36		B-àtic A	69,20	0,00	1974
	37		B-àtic B	69,95	0,00	1974

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	56/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	56/74



	38		B-àtic C	70,00	0,00	1974
TOTAL	35			2.435,41	0,00	
3	39	Cerdanyola	3r 3a	51,13	22,00	2008
	40		1r 1a	39,84	22,00	2008
	41		1r 2a	51,12	23,00	2008
	42		1r 3a	51,13	23,00	2008
	43		1r 4a	51,12	22,00	2008
	44		1r 5a	52,26	22,00	2008
	45		1r 6a	52,26	17,00	2008
	46		1r 7a	51,13	18,00	2008
	47		1r 8a	49,11	23,00	2008
	48		1r 9a	37,87	23,00	2008
	49		2n 1a	39,84	23,00	2008
	50		2n 2a	51,12	23,00	2008
	51		2n 3a	51,13	23,00	2008
	52		2n 4a	51,12	23,00	2008
	53		2n 5a	52,26	22,00	2008
	54		2n 6a	52,26	17,00	2008
	55		2n 7a	51,13	18,00	2008
	56		2n 8a	51,13	23,00	2008
	57		3r 1a	39,84	23,00	2008
	58		3r 2a	51,12	23,00	2008
	59		3r 4a	51,12	23,00	2008
	60		3r 5a	51,95	23,00	2008
	61		Baix 1a	49,90	23,00	2008
	62		Baix 2a	49,95	22,00	2008
	63		Baix 3a	51,23	17,00	2008
	64		Baix 4a	51,23	18,00	2008
	65		Baix 5a	49,95	23,00	2008
	66		Baix 6a	48,90	23,00	2008
	67		Baix 7a	37,87	23,00	2008
	68		2n 9a	37,87	23,00	2008
TOTAL	30			1.457,89	651,00	
4	69	Cerdanyola	1r 1a	41,00	0,00	2004
	70		1r 2a	50,00	0,00	2004
	71		1r 3a	50,00	0,00	2004
	72		1r 4a	50,00	0,00	2004
	73		1r 5a	50,00	0,00	2004
	74		1r 6a	40,80	0,00	2004
	75		2n 1a	41,00	0,00	2004
	76		2n 2a	50,00	0,00	2004
	77		2n 3a	50,00	0,00	2004
	78		2n 4a	50,00	0,00	2004
	79		2n 6a	41,00	0,00	2004
	80		3r 1a	41,00	0,00	2004

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	57/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	57/74



	81		3r 2a	50,00	0,00	2004
	82		3r 3a	50,00	0,00	2004
	83		3r 4a	50,00	0,00	2004
	84		3r 5a	50,00	0,00	2004
	85		3r 6a	40,80	0,00	2004
	86		4a 1a	50,00	0,00	2004
	87		4a 3a	49,92	0,00	2004
	88		4r 2a	50,00	0,00	2004
	89		Baix 1a	41,00	0,00	2004
	90		Baix 2a	50,00	0,00	2004
	91		Baix 3a	50,00	0,00	2004
	92		Baix 4a	50,00	0,00	2004
	93		Baix 5a	50,00	0,00	2004
	94		2n 5a	51,79	0,00	2004

TOTAL 26 1.238,31 0,00

5	95	Cirera	4a 4a	65,00	47,00	2003
	96		4a 2a	70,00	52,00	2003
	97		3r 2a	70,00	52,00	2003
	98		1r 2a	70,00	52,00	2003
	99		1r 3a	70,00	52,00	2003
	100		1r 4a	65,00	52,00	2003
	101		2n 1a	70,00	52,00	2003
	102		2n 2a	70,00	48,00	2003
	103		2n 3a	70,00	52,00	2003
	104		3r 1a	70,00	52,00	2003
	105		3r 4a	65,00	52,00	2003
	106		4a 1a	70,00	48,00	2003
	107		4a 3a	70,00	52,00	2003
	108		5a 2a	57,60	52,00	2003
	109		5a 3a	57,56	52,00	2003
	110		5a 4a	55,00	48,00	2003
	111		Baix 1a	70,00	52,00	2003
	112		Baix 3a	65,00	52,00	2003
	113		Baix-M	70,00	52,00	2003
	114		1r 1a	70,00	48,00	2003
	115		2n 4a	65,00	48,00	2003
	116		3r 3a	70,00	40,00	2003
	117		5a 1a	65,70	40,00	2003
	118		Baix 2a	70,00	0,00	2003

TOTAL 24 1.610,86 1.147,00

6	119	Eixample	1r 3a	49,35	22,00	2011
	120		2n 3a	49,35	17,00	2011
	121		3r 3a	49,35	15,00	2011
	122		1r 2a	54,64	20,00	2011
	123		2n 2a	54,64	21,00	2011

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	58/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	58/74



	124		3r 2a	54,64	17,00	2011
	125		2n 4a	60,65	15,00	2011
	126		3r 4a	60,65	19,00	2011
	127		1r 4a	64,74	21,00	2011
	128		2n 1a	66,28	17,00	2011
	129		3r 1a	66,28	15,00	2011
	130		1r 1a	69,76	19,00	2011
TOTAL		12		700,33	218,00	
	131		3r 2a	43,55	0,00	2003
	132		4t 1a	45,00	0,00	2003
	133		3r 4a	45,00	0,00	2003
	134		1r 2a	45,00	0,00	2003
	135		2n 4a	45,00	0,00	2003
	136		2n 2a	45,00	0,00	2003
	137		1r 4a	45,00	0,00	2003
	138		3r 1a	47,50	0,00	2003
	139		2n 3a	47,50	0,00	2003
	140		2n 1a	47,50	0,00	2003
	141		1r 1a	47,50	0,00	2003
	142		1r 3a	47,50	0,00	2003
	143		3r 3a	47,50	0,00	2003
	144		4t 2a	53,00	0,00	2003
TOTAL		14		651,55	0,00	
	145		2n 1a	32,62	14,00	2010
	146		2n 2a	32,62	19,00	2010
	147		1r 1a	32,65	18,00	2010
	148		1r 4a	32,65	14,00	2010
	149		1r 2a	33,88	14,00	2010
	150		1r 3a	33,88	14,00	2010
	151		2n 3a	65,17	30,00	2010
TOTAL		7		263,47	123,00	
	152		1r 2a	61,03	9,00	2001
	153		1r 1a	64,00	9,00	2001
	154		1r 3a	64,00	11,00	2001
	155		1r 4a	70,00	11,00	2001
	156		1r 5a	70,00	11,00	2001
	157		1r 6a	70,00	12,00	2001
	158		1r 7a	70,00	12,00	2001
	159		2n 1a	64,00	12,00	2001
	160		2n 2a	64,00	12,00	2001
	161		2n 3a	64,00	11,00	2001
	162		2n 4a	70,00	11,00	2001
	163		2n 5a	83,36	11,00	2001
	164		2n 6a	84,58	12,00	2001
	165		2n 7a	70,00	12,00	2001

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	59/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	59/74



	166		3r 1a	64,00	12,00	2001
	167		3r 2a	64,00	12,00	2001
	168		3r 3a	64,00	11,00	2001
	169		3r 4a	70,00	11,00	2001
	170		3r 5a	70,00	11,00	2001
	171		3r 6a	70,00	12,00	2001
	172		3r 7a	70,00	12,00	2001
	173		Baixos 1ª	54,00	12,00	2001
	174		Baixos 1ª	70,00	12,00	2001
	175		Baixos 1ª	92,57	0,00	2001
	176		Baixos 2ª	54,00	0,00	2001
	177		Baixos 2ª	64,00	0,00	2001

TOTAL 26 1.775,54 261,00

10	178	La llàntia	2n 5a	49,16	0,00	2002
	179		4t 1a	51,67	0,00	2002
	180		1r 1a	50,00	0,00	2002
	181		1r 2a	50,00	0,00	2002
	182		1r 3a	50,00	0,00	2002
	183		1r 4a	50,00	0,00	2002
	184		1r 5a	50,00	0,00	2002
	185		2n 1a	50,00	0,00	2002
	186		2n 2a	50,00	0,00	2002
	187		2n 3a	49,97	0,00	2002
	188		2n 4a	50,86	0,00	2002
	189		3r 1a	50,00	0,00	2002
	190		3r 2a	50,65	0,00	2002
	191		3r 3a	50,00	0,00	2002
	192		3r 4a	50,00	0,00	2002
	193		3r 5a	50,00	0,00	2002
	194		4t 2a	50,00	0,00	2002
	195		4t 3a	50,00	0,00	2002
	196		4t 4a	50,00	0,00	2002
	197		4t 5a	50,00	0,00	2002
	198		Baix 1a	50,00	0,00	2002
	199		Baix 2a	50,00	0,00	2002
	200		Baix 3a	50,00	0,00	2002

TOTAL 22 1.152,31 0,00

11	201	Pla d'en Boet	2n 4a	53,70	33,00	2010
	202		1r 1a	50,80	33,00	2010
	203		1r 2a	50,80	33,00	2010
	204		1r 3a	50,80	36,00	2010
	205		2n 1a	50,80	33,00	2010
	206		2n 2a	50,80	33,00	2010
	207		2n 3a	50,80	33,00	2010
	208		3r 1a	50,80	36,00	2010

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos García Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	60/74	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	60/74	

	209		3r 2a	50,80	33,00	2010
	210		3r 3a	50,80	33,00	2010
	211		3r 4a	52,70	33,00	2010
	212		1r 4a	53,70	36,00	2010
TOTAL	12			617,30	405,00	
	213		3a	36,47	43,00	2010
	214	Vista Alegre	2a	38,38	32,00	2010
	215		1a	70,51	22,00	2010
TOTAL	3			145,36	97,00	
Total	215			12.198,33	2.902,00	

1.2 Habitats formen part d'una divisió horitzontal amb propietaris privats

Núm. Habitatge	Zona	Escala - Planta-Porta	Superfície útil	Any Construcció
216	Centre	3r	49,00	1966
217	Cerdanyola	2n 1a	47,50	1969
218	Cerdanyola	1r	57,60	1960
219	Cerdanyola	Bx drete	31,32	2004
220	Cerdanyola	3r 2a	70,65	1972
221	Cerdanyola	3r 1a	61,80	1979
222	Cerdanyola	3r 2a	30,06	2008
223	Cerdanyola	Entr 2a	55,04	1960
224	Cerdanyola	1r E	48,80	1968
225	Cerdanyola	2n E	47,39	1968
226	Cerdanyola	5è 1a	49,48	1966
227	Cerdanyola	3r 5a	63,83	1970
228	Cerdanyola	1r 2a	49,06	1963
229	Cerdanyola	Baix	75,35	1961
230	Cerdanyola	Baix	60,65	1959
231	Cerdanyola	1r	58,14	1959
232	Cerdanyola	Bx 2a	56,96	1975
233	Cerdanyola	5è 5a	81,35	1974
234	Cerdanyola	4t 2a	77,00	1974
235	Cerdanyola	Entr 7a	54,83	1969
236	Cerdanyola	Bx	86,71	1960
237	Cerdanyola	2n 2a	50,50	1965
238	Cerdanyola	4t 3a	65,61	1968
239	Cerdanyola	Baix C	63,79	1973
240	Cerdanyola	4t B	55,00	1970
241	Cerdanyola	Bx 1	68,00	1968
242	Cerdanyola	4r 1a	65,00	1971

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	61/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	61/74



243	Cerdanyola	2r 2a	74,80	2004
244	Cerdanyola	2n 3a	55,00	1965
245	Cerdanyola	3r 1a	70,00	1964
246	Cerdanyola	5r 1a	71,11	1969
247	Cerdanyola	5è 3a	85,75	1973
248	Cerdanyola	1r 3a	78,22	1964
249	Cerdanyola	2n 3a	54,82	1964
250	Cerdanyola	2n 2a	50,00	1964
251	Cerdanyola	3r 2a	51,00	1966
252	Cerdanyola	1r 2a	52,37	2006
253	Cirera	4t 2a	54,62	1971
254	Cirera	Baix	100,00	2007
255	Cirera	BX 1a	91,00	1969
256	Cirera	3r 1a	83,00	2001
257	Cirera	3r 1a	85,00	1999
258	Cirera	Esc 2 2n 1a	69,90	1999
259	Eixample	2-H	78,50	2023
260	Eixample	1r 1a	50,89	2008
261	Eixample	1r 1a	36,68	2010
262	Eixample	2n 1a	36,70	2010
263	Eixample	2n 3a	36,70	2010
264	Eixample	1-A	66,70	2023
265	Eixample	1-E	45,85	2023
266	Eixample	1-F	52,75	2023
267	Eixample	1-G	45,85	2023
268	Eixample	1-H	53,65	2023
269	Eixample	2-D	53,65	2023
270	Eixample	2-F	71,80	2023
271	Eixample	2-G	53,65	2023
272	Eixample	3-D	53,65	2023
273	Eixample	3r 3a	50,00	2003
274	Eixample	5è A	49,00	1966
275	Eixample	2n 4a	74,00	1978
276	Eixample	1r B	73,40	2024
277	Eixample	1r C	72,05	2024
278	Eixample	2n C	72,05	2024
279	Eixample	2n 3a	70,00	2006
280	Eixample	1r	42,19	2011
281	Eixample	1r 1a	38,00	2008
315	Rocafonda	5è 1a	51,37	1970
282	El palau-Escorxador	2n 3ª	68,00	1963
283	El palau-Escorxador	2n 4a	55,80	1963
284	El palau-Escorxador	2n 6a	60,50	1963
285	El palau-Escorxador	2n 2a	62,00	1963
286	El palau-Escorxador	3r 4a	50,32	1967

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	62/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	62/74



288	El palau-Escorxador	2n 1a	65,80	1970
289	El palau-Escorxador	Bx, 2	78,00	1970
290	El palau-Escorxador	2n 1a	46,47	1966
291	El palau-Escorxador	1r 1a	49,48	1958
292	El palau-Escorxador	2n 1a	63,00	1958
293	Els Molins	2n 1a	49,90	1963
294	La llàntia	1r 1a	68,63	2004
295	La llàntia	1r 2a	64,00	2004
296	La llàntia	Baix 1a	66,93	2004
297	La llàntia	Baix 2a	63,51	2004
298	Pla d'en Boet	1r 1a	63,98	1981
299	Pla d'en Boet	3r 4a	63,93	1981
300	Pla d'en Boet	BLOC F, 3r 1a	63,79	1978
301	Pla d'en Boet	Bx, 1	60,29	1980
302	Pla d'en Boet	Bx, 1	47,10	1980
303	Pla d'en Boet	Bx, 3	59,30	1978
304	Pla d'en Boet	B-1-3	65,04	2023
305	Pla d'en Boet	B-3-3	65,04	2023
306	Pla d'en Boet	B-6-3	65,04	2023
307	Pla d'en Boet	C-1-1	65,03	2023
308	Pla d'en Boet	C-2-1	65,03	2023
309	Pla d'en Boet	C-3-1	65,03	2023
310	Pla d'en Boet	C-4-1	65,03	2023
311	Pla d'en Boet	5è 2a	69,00	1982
312	Pla d'en Boet	6è 4a	67,67	1982
313	Pla d'en Boet	8è 1ª	67,67	1982
314	Pla d'en Boet	8è 3a	65,40	1982
287	El palau-Escorxador	2n 4a	62,00	1963
316	Rocafonda	4t 2a	68,43	1970
317	Rocafonda	4t	75,30	1968
318	Rocafonda	5è 2a	71,35	1976
319	Rocafonda	2n 2a	62,96	1970
320	Rocafonda	3r 1a	77,15	1973
321	Rocafonda	4r 3a	71,39	1976
322	Rocafonda	2r 1a	62,60	1976
323	Rocafonda	4t 4a	52,60	1970
324	Rocafonda	1r 1a	73,53	1965
325	Rocafonda	5è 2a	53,49	1970
326	Rocafonda	3r 2a	55,46	1972
327	Rocafonda	4r 1a	55,58	1973
328	Rocafonda	3r 2a	65,00	1970
329	Rocafonda	1r 2a	59,63	1966
330	Rocafonda	1r 3a	60,00	1962
331	Rocafonda	1r 2a	75,00	1976

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	63/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	63/74



332	Rocafonda	Àtic 1r	80,91	1971
-----	-----------	---------	-------	------

332	TOTAL		7.214,18	
-----	-------	--	----------	--

II.-TERCIARI

2.1 Locals

Núm. Local	Zona		Superfície útil	Any Construcció
1	Centre	PUMSA	314,04	2010
2	Centre	PUMSA	149,027	2006
3	Centre	PUMSA	27,81	2000
4	Rocafonda	PUMSA	186	1969
5	Cirera	PUMSA	422	1999
6	Eixample	Dret sup.	786	2010
7	Eixample	PUMSA	123,3	2009
8	Centre	PUMSA	81	1966
9	Centre	PUMSA	300	1963
10	Centre	PUMSA	104	2003
11	El palau-Escorxador	Dret sup.	1120	2008
12	Pla d'en Boet	PUMSA	2285,25	2010
13	Pla d'en Boet	PUMSA	292,55	2010
14	Pla d'en Boet	PUMSA	696,55	2010
15	Pla d'en Boet	Adscripció Aj.	503	2007
16	Eixample	PUMSA	937,58	1980
17	Eixample	PUMSA	339,63	2010
18	La llàntia	PUMSA	496,87	2009
19	Eixample	PUMSA	165	2007
20	Eixample	PUMSA	155	2007
21	Eixample	PUMSA	173	2007
21	TOTAL		9.657,61	

2.2 Oficines

Núm. Oficina	Zona		Superfície útil	Any Construcció
1	Centre	PUMSA	191,57	2010
2	Centre	PUMSA	191,57	2010
3	Vista Alegre	PUMSA	34,89	2005
4	Vista Alegre	PUMSA	49,57	2005
5	Vista Alegre	PUMSA	99,75	2005
6	Vista Alegre	PUMSA	97,87	2005
7	Vista Alegre	PUMSA	78,45	2005

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	64/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	64/74



8	Vista Alegre	PUMSA	63,26	2005
9	Vista Alegre	PUMSA	36	2005
10	Vista Alegre	PUMSA	134,87	2005
11	Vista Alegre	PUMSA	44,07	2005
12	Vista Alegre	PUMSA	176,31	2005
13	Vista Alegre	PUMSA	99,26	2005
14	Vista Alegre	PUMSA	331,76	2005
15	Vista Alegre	PUMSA	56,87	2005
16	Vista Alegre	PUMSA	32,21	2005
17	Vista Alegre	PUMSA	135,44	2005
18	Pla d'en Boet	PUMSA	136	1994
19	Pla d'en Boet	PUMSA	762,5	1994
20	Pla d'en Boet	PUMSA	485,66	1994
21	Pla d'en Boet	Adscripció Aj.	671,7	2010
22	Pla d'en Boet	Adscripció Aj.	822,59	2010
23	Pla d'en Boet	Adscripció Aj.	1116,94	2010
24	Pla d'en Boet	PUMSA	179,19	2010
25	Pla d'en Boet	PUMSA	155,87	2010
26	Pla d'en Boet	PUMSA	290,98	2010
27	Pla d'en Boet	PUMSA	119,52	2010
28	Pla d'en Boet	PUMSA	502,47	2010
29	Pla d'en Boet	PUMSA	758,2	2010
29	TOTAL		7.855,34	

2.3 Naus

Núm. Nau	Zona		Superfície útil	Any Construcció
1	Vista Alegre	PUMSA	389,61	2005
2	Vista Alegre	PUMSA	1660,54	2005
3	Vista Alegre	Adscripció Aj.	886	2002
4	Vista Alegre	Adscripció Aj.	1907	2002
5	Vista Alegre	Adscripció Aj.	1528	2002
6	Vista Alegre	Adscripció Aj.	1532	2002
7	Vista Alegre	Adscripció Aj.	773	2002
8	Vista Alegre	Adscripció Aj.	1530	2002
9	Pla d'en Boet	PUMSA	298,6	2005
9	TOTAL		10.504,75	

2.4 Trasters

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THSZ2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THSZ2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	65/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	65/74



Núm. Nau	Zona		Superfície útil	Any Construcció
1	Pla d'en Boet	PUMSA	87	1994
2	Pla d'en Boet	PUMSA	54,11	2010
3	Pla d'en Boet	PUMSA	304,18	2010
4	Pla d'en Boet	PUMSA	84,02	2010
5	Pla d'en Boet	PUMSA	40,62	2010
6	Pla d'en Boet	PUMSA	103,33	2010
6	TOTAL		673,26	

III.- APARCAMENTS

Núm. Local	Nom Aparcament	Places actuals en gestió				Superfície	Any Construcció
		Places	Cotxe	Moto	Traster		
1	ALARONA (TABALET)	36	31	5	24	1208	2006
2	CARLEMANÝ	102	69	33	18	5604	2008
3	FRANCISCO HERRERA (MENUTS)	34	30	4		631	2007
4	GATASSA	80	80			2294	2005
5	PAÍSOS BÀLTICS (EUSKADI)	94	88	6		1990	2010
6	PARC DEL PALAU	244	239	5	2	5656	2008
7	PERU	185	171	14		2063	2002
8	RAFAEL ESTRANY II	293	277	16		7736	2009
9	VALLVERIC	51	46	5		4773	2005
10	VASCO NUÑEZ DE BALBOA	46	38	8	9	3819	2010
11	PARC CENTRAL	248	245	3	0	6116	2002
12	PLAÇA DE CUBA	34	28	6	0	1137	2010
13	PLAÇA DE GRANOLLERS	242	230	12	0	6725	2003
14	PLAÇA DE LES TERESSES	313	304	9	0	9054	1977
TOTAL		2.021	1.910	111	53	58.806,00	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	66/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	66/74



ANNEX 2
NORMATIVA D'APLICACIÓ



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ INTERIOR, PROTECCIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS,
INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

79

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	67/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	67/74



ANNEX II

Normativa d'Aplicació

**SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ
INTERIOR, PROTECCIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS
CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLE GESTIONATS
PER PUMSA**

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Carlos García Mateo			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	68/74	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	68/74	

1 ANNEX III. NORMATIVA

1.1 NORMATIVA TÈCNICA GENERAL

A l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació, CTE, es deroguen diverses normatives i, per donar compliment a les noves exigències bàsiques, s'han d'aplicar els documents bàsics, DB, que componen la part II del CTE.

A més, els productes de construcció (productes, equips i materials) que s'incorporin amb caràcter permanent als edificis, en funció de l'ús previst, duran el marcatge CE, de conformitat amb el reglament (UE) nº 305/2011 del Parlament Europeu i del consell, de 9 de març de 2011, pel qual s'estableixen condicions harmonitzades per a la comercialització de productes de la construcció i es deroga la Directiva 89/106/CEE del Consell.

Amb independència i complementàriament a la Llei del contracte especificada en el Plec de Clàusules Administratives particulars, totes les operacions de manteniment objecte d'aquest contracte estaran subjectes a totes les normes, instruccions i recomanacions tècniques vigents, de les que es citen les següents com a més específiques:

1.1.1 EDIFICACIÓ I HABITABILITAT

- Reial Decret 732/2019, de 20 de desembre, que modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
- Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

1.1.2 MATERIALS DE LA CONSTRUCCIÓ

- Reglament (UE) nº 305/2011 del Parlament Europeu i del consell, de 9 de març de 2011, pel qual s'estableixen condicions harmonitzades per a la comercialització de productes de la construcció i es deroga la Directiva 89/106/CEE del Consell.
- Reial Decret 751/2011, de 27 de maig, pel qual s'aprova la Instrucció d'Acer Estructural (EAE)
- Reial Decret 1247/2008, de 18 de juliol, pel qual s'aprova la Instrucció de Formigó Estructural (EHE-08)
- Normes UNE



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	69/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	69/74



1.1.3 ACCESSIBILITAT

- CTE-DB-SUA Document bàsic de Seguretat d'utilització i accessibilitat (Modificacions conforme RD 732/2019)
- Llei 13/2014, del 30 d'Octubre, d'accessibilitat
- Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats
- Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i des supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat. Serà vigent fins que es publiqui el nou Decret, desplegament de la llei 13/2014.

1.1.4 SEGURETAT EN CAS D'INCENDI I SEGURETAT ESTRUCTURAL

- CTE-DB-SI Document bàsic de Seguretat en cas d'incendi (Modificacions conforme RD 732/2019)
- CTE-DB-SE Document bàsic de Seguretat Estructural (Modificacions conforme RD 732/2019)
- Reial Decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

1.1.5 MEDI AMBIENT, I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

- CTE-DB-HE Document bàsic d'Estalvi d'Energia (Modificacions conforme RD 732/2019)
- CTE-DB-HR Document bàsic de Protecció front al soroll (Modificacions conforme RD 732/2019)
- CTE-DB HS Document bàsic de Salubritat (Modificacions conforme RD 732/2019)
- Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.
- Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- Reial Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 202/1998, de 30 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de foment per a l'estalvi d'aigua en determinats edificis i habitatges.



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	70/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	70/74



1.1.6 RESIDUS

- 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).
- Reial Decret 209/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals de Catalunya (PINFRECAT20)
- Decret 152/2017, de 17 d'octubre, sobre la classificació, la codificació i les vies de gestió dels residus a Catalunya.
- Decret 197/2016, de 23 de febrer, sobre la comunicació prèvia en matèria de residus i sobre els registres generals de persones productores i gestores de residus de Catalunya.
- Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.
- Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

1.1.7 INSTAL·LACIONS

1.1.7.1 Instal·lacions tèrmiques

- Reial Decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE) i les seves instruccions tècniques (IT)
- CTE DB-HE 2 Document bàsic d'Estalvi d'Energia pel Rendiment de les Instal·lacions tèrmiques. (Modificacions conforme RD 732/2019)
- Reial Decret 275/1995, de 24 de febrer, pel qual es dicta les disposicions d'aplicació de la Directiva del Consell de les Comunitats Europees 92/42/CEE, relativa als requisits de rendiment per les calderes noves d'aigua calenta alimentades amb combustibles líquids o gasosos, modificada per la Directiva 93/68/CEE del consell.

1.1.7.2 Instal·lacions elèctriques

- Instrucció 1/2014, de 19 de març, de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial, per la qual s'aprova, la Guia Tècnica del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.
- Instrucció 9/2004, de 10 de maig, de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat industrial sobre condicions de seguretat en les instal·lacions elèctriques de baixa tensió d'habitatges.
- Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic per a baixa tensió i les seves instruccions tècniques complementàries (ITC-BT)



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ INTERIOR I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

82

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	71/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	71/74



1.1.7.3 Instal·lacions Aigua

- CTE-DB-HE Document bàsic d'Estalvi d'Energia (Modificacions conforme RD 732/2019)
- CTE-DB HS Document bàsic de Salubritat (Modificacions conforme RD 732/2019)
- Ordenança Municipal de l'ús del clavegueram i de regulació dels abocaments d'aigües residuals de Mataró.
- Reglament del servei d'abastament d'aigua potable de Mataró i la modificació del reglament.

1.1.7.4 Instal·lacions de gas

- Reial Decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11
- Reial Decret 1434/2002, de 27 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions de gas natural

1.1.7.5 Equips a pressió

- Reial Decret 2060/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament d'equips de pressió i les seves instruccions tècniques complementàries (ITC EP)

1.1.7.6 Posta a terra:

- ICT-BT-18 aprovada amb el RD 842/2002

1.1.7.7 Protecció contra llamps:

- UNE 21186:2011 Protecció d'estructures, edificacions i zones obertes mitjançant parallamps amb dispositius d'encebament..
- CTE-SUA 8 Document Bàsic de Seguretat front al risc causat per l'acció dels llamps

1.1.7.8 Telecomunicacions

- Ordre ITC/1644/211, de 10 de juny, per la qual es desenvolupa el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicació per l'accés als Serveis de telecomunicacions a l'interior de les edificacions, aprovat pel Real Decret 346/2011, d'11 de març.
- Reial Decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions.
- Reial Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comuns en els edificis per l'accés als serveis de telecomunicacions (ICT).



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	72/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	72/74



1.1.8 SEGURETAT I SALUT

- Reial Decret 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos laborals, en matèria de coordinació d'activitats empresarials.
- Llei 54/2003, de 12 de desembre, de reforma del marc normatiu de la prevenció de riscos laborals.
- Reial Decret 1627/1997, de 24 d'Octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció
- Llei 31/1995, de 8 de Novembre, de prevenció de Riscos Laborals.
- Directiva 92/57/CEE del Consell, de 24 de juny de 1992, relativa a les disposicions mínimes de seguretat i de salut que han d'aplicar-se en les obres de construcció temporalso mòbils (última versió 26-07-2019)
- Directiva 89/391/CEE del Consell, de 12 de juny de 1989, relativa a l'aplicació de mesures per promoure la millora de la seguretat i de la salut dels treballadors en el treball

1.1.9 LINIES DE VIDA

- UNE-EN 365:2005 Equips de protecció individual contra les caigudes d'alçada. Requisits generals per a les instruccions d'ús, manteniment, revisió periòdica, reparació, macat i embalatge.
- UNE EN 795:2012 Equips de protecció individual contra caigudes. Dispositius d'ancoratge (Ratificada per AENOR a l'octubre de 2012)
- UNE-EN 353-1:2014 +A1:2017 Equips de protecció individual contra caigudes d'alçada. Dispositius anticaigudes lliscants sobre línia d'ancoratge. Part 1: Dispositius anticaigudes lliscants sobre línies d'ancoratge rígida.
- REGLAMENT (UE) 2016/425, relatiu als equips de protecció individual i pel qual es derogava Directiva 89/686/CEE del Consell.

2 ORDENANCES MUNICIPALS

- Ordenança Municipal de llicències urbanístiques de Mataró.
- Ordenança Municipal de residus urbans i neteja viària de Mataró.
- Ordenança de civisme de Mataró.
- Ordenança reguladora del soroll i les vibracions de Mataró.
- Ordenança de via pública de Mataró.
- Ordenança Municipal de guals i estacionaments reservat de Mataró.

3 ALTRA NORMATIVA, TEXTOS REGLAMENTARIS, GUIES I MANUALS

- Reglament sanitari de piscines d'ús col·lectiu 193/1987
- Normes sanitàries per les piscines d'ús públic D95/2000 de 22 de febrer
- Llei 3/2007, del 4 de juliol, de l'obra pública
- Llei 32/2006, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció , de 18 octubre



SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ INTERIOR I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

84

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	73/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	73/74



- Real decret 1109/ 2007, de 24 d'agost, mitjançant el qual es desenvolupa la llei 32/2006 anteriorment esmentada



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Data i hora	08/10/2025 11:56:16
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7THS2ZNY4Y7GW2C57Q45ABAA	Pàgina	74/74



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Data i hora	30/10/2025 12:20:02
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QXST7NHU4VFPDYZQMBYSB4U	Pàgina	74/74

