Expedient núm.: 14634/2026
Memòria Justificativa
Procediment: Contractacions d'obres per procediment obert simplificat
Assumpte: Obres per a la construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges HPO a les Franqueses del Vallès
Document signat per: L'Arquitecta municipal

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

L'objecte d'aquesta licitació és l'execució de les obres contingudes en el projecte de construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges HPO.

Aquesta actuació està inclosa en l'Eix 3 del Pla d'Acció Municipal 2023-2027 (PAM), "Per unes Franqueses verda, neta, accessible i ben connectada, impulsora de polítiques d'habitatge per a tothom", i dins l' objectiu d'implementar polítiques locals que permetin a la ciutadania del municipi l'accés a un habitatge digne. Acció 3.34 PAM. Construir i promoure habitatges de protecció oficial.

2. Objecte del contracte

L'objecte d'aquesta licitació és l'execució de les obres contingudes en el projecte executiu de construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges HPO.

En termes generals l'actuació consisteix en la construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges d'un volum de PB+2. L'edifici consta de 6 habitatges, 7 places d'aparcament i 1 local al que s'hi accedeix des de la Carretera de Cànoves.

L'edifici s'emplaça en una parcel·la de 18,39m d'amplada i 19,98m de profunditat. Es projecta un edifici amb façana alineada a la Carretera de Cànoves de planta baixa i dues plantes pis fins a la profunditat edificable permesa de 13m, la resta de la parcel·la serà un pati d'illa de 6,98m de profunditat.

3. Justificació de la necessitat

Per Junta de Govern Local de 29 de maig de 2025 es va resoldre aprovar inicialment el projecte per a la construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges destinats aprotecció oficial, 1 local comercial i 7 places d'aparcament, ambemplaçament a la carretera de cànoves, 31, referència cadastral1892603dg4019s0001rf, de les franqueses del vallès, així com sotmetre l'expedient a informació pública durant 30 dies.
Tenint en compte que no es van interposar al·legacions l'expedient va quedar elevat a definitiu.

Aquest Ajuntament no disposa ni d'equips o maquinària adequada ni de personal suficient i qualificat per a procedir a l'execució directa de les obres, i per tant es necessari procedir a la contractació de les obres amb empresa qualificada i habilitada per a executar aquesta classe d'obres.

La present licitació es justifica en la necessitat de desenvolupar la proposta tècnica dels treballs inclosos en el projecte esmentat.

4. Marc normatiu

El marc normatiu objecte del present contracte ve determinat per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

5. Anàlisi Tècnica

Consideracions tècniques i requeriments

De conformitat amb el projecte aprovat, en termes generals les obres consistiran en:

Construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges que consta d'un volum de PB+2. L'edifici consta de 6 habitatges, 7 places d'aparcament i 1 local al que s'hi accedeix des de la Carretera de Cànoves.

Els habitatges es distribueixen en 1 escala amb accés des de la Carretera de Cànoves. Es tracta de 6 habitatges de protecció oficial, 3 habitatges en planta primera i 3 habitatges en planta segona, així com un

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 10

local en planta baixa. A l'aparcament també s'hi accedeix des de la Carretera de Cànoves a través del pati d'illa i està ubicat a la planta baixa de l'edifici, que serà exterior però cobert.

A la planta Baixa es desenvolupa un programa de places d'aparcament exterior cobertes, espais de traster, així com l'espai desnat a neteja i instal·lacions. El nucli d'escala disposa de l'escala i l'ascensor que garanteixen la comunicació entre les plantes de l'edifici i el terrat comunitari. Des del vestíbul de l'edifici es podrà accedir a l'aparcament i al pati d'illa.

6. Anàlisi Econòmica

a. Pressupost base de licitació (PBL)

Concepte	Import anual (sense IVA)	IVA (10%)	Import anual (amb IVA)
Contracte	1.305.139,77 €	130.513,98 €	1.435.653,75 €

b. Valor Estimat

b.1. Modificacions previstes

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP, s'estableix que els contractes de les administracions públiques es poden modificar durant la seva vigència fins a un màxim del vint per cent del preu inicial quan en els plecs de clàusules administratives particulars s'hagi advertit expressament d'aquesta possibilitat.

€

20% sobre contracte inicial (sense IVA):
20% × 1.305.139,77 € = 261.027,95 €

b.2. Valor estimat del contracte

Tal i com s'estableix a l'article 101 de la llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, el valor estimat del contracte es desglossarà seguint els següents paràmetres:

Concepte	Quantia (euros)
Pressupost d'execució material	**1.081.057,27 €**
Despeses generals (13%)	140.537,45 €
Benefici industrial (6%)	64.863,44 €
Control de Qualitat	6.427,94 €
Seguretat i Salut	12.253,67 €
Pressupost execució contracte	**1.305.139,77 €**
Modificacions previstes (20%)	261.027,95 €
VEC TOTAL	**1.566.167,72 €**

c. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a la següent aplicació pressupostària.
La despesa derivada del contracte es tramitarà com a despesa pluriennal, d'acord amb el que preveu la normativa pressupostària aplicable i la normativa en matèria de contractació del sector públic

Anualitat: 2026
Aplicació-pressupostària: 2026.11.1521.68201
Import: 1.112.550 €

Anualitat: 2027
Aplicació-pressupostària: 2027.11.1521.68201
Import: 323.103,75 €

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 10

7. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

La forma d'adjudicació de contracte serà el procediment obert simplificat, tal i com estableix l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP), en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

b. Qualificació del contracte

El contracte definit té la qualificació de contracte administratiu d'obres, d'acord amb l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

c. Anàlisi d'execució per lots

La pròpia naturalesa de les prestacions fa que no sigui possible realitzar-les d'una manera individual i amb un aprofitament independent. En aquest sentit cal destacar el següent:
- Necessitat de coordinació entre les diferents fases d'obra
- Termini d'execució de les obres ajustat
- Pèrdua d'economies d'escala en tractar-se d'imports reduïts.

La coordinació i planificació necessàries per una correcta execució dels treballs, per part dels serveis tècnics municipals, en cas de dividir en lots l'objecte del contracte resultaria desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen.

Així, l'objecte del contracte no es pot dividir en lots, ja que de fer-ho se'n ressentiria la correcta execució dels treballs.

d. Durada

La durada del contracte s'estableix en 12 mesos, equivalents a 48 setmanes.

e. Solvència requerida

Classificació empresarial

Atenent al valor estimat del contracte de 1.172.673,60 € (superior a 500.000€) és requisit indispensable que l'empresari aporti la següent classificació:

LOT	GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA
ÚNIC	C	2	4

Adscripció obligatòria de mitjans:

L'empresa contractista haurà de disposar d'un equip bàsic de treball composat, com a mínim, pels següents professionals amb el perfil professional i experiència indicats seguidament:

a)Cap d'obra (Arquitecte/a tècnic/a o enginyer/a de l'edificació o equivalent)
b)Encarregat/da d'obra
c)Tècnic/a en postvenda durant període de garantia (Arquitecte/a tècnic/a o enginyer/a de l'edificació o equivalent)

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 10

f. Criteris d'adjudicació:

A. Criteris objectius de forma automàtica

A.1 Oferta econòmica (fins a 50 punts)

El pressupost base de licitació (sense IVA) fixat en el present plec de condicions podrà ser millorat a la baixa, atorgant un màxim de 50 punts, distribuïts en funció de les ofertes rebudes.

La puntuació es calcularà aplicant la fórmula següent:

$$Pi = 50 \times \frac{Om}{Oi}$$

essent: Pi = punts de l'oferta, Om: preu de la millor oferta, Oi: preu de l'oferta que s'està valorant

A.2 Ampliació del termini de garantia de les obres (fins a 15 punts)

Es valorarà la millora del termini de garantia de les obres, tenint en compte que el termini de garantia obligatori establert és d'un any, segons el barem següent i fins a un màxim de 10 punts:

- **5 punts per cada any addicional afegit al termini inicial de garantia.**

El períodes de garantia oferts que no superin el mínim establert es puntuaran amb 0 punts.
En el cas que finalment s'adjudiqués a aquesta oferta, es considerarà la garantia màxima establerta d' 1 any a efectes de compliment.

	Garantia inicial de les obres	**Ampliació ofertada pel licitador**	**Total garantia de l'obra**
Garantia	1 any	..... anys	..... anys

Aquesta garantia inclou la globalitat de l'edifici, incloent els interiors dels habitatges, les zones comuns, l'aparcament, els equipaments, locals o urbanitzacions i jardins interiors si s'escau:
-Elements estructurals
-Elements constructius de l'edifici. (Divisòries, tancaments, coberta, portes corredisses...).
-Elements d'acabat de l'edifici. (Pintures, fusteries, enrajolats, sanitaris, persianes, paviments, aixetes, radiadors...).
-Instal·lacions de tot l'edifici. Tots els elements de sistemes elèctrics, de sistemes de producció, de distribució, d'acumulació i intercanvi d'ACS. Incloent: calefacció , instal·lació fotovoltaicao qualsevol altra tipus d'instal·lació tèrmica individual o comunitaria. Així com les garanties addicionals dels aparells elevadors, dels porters electrònics, de les portes de garatge, portes d'urbanitzacions interiors, dels ventiladors de tota la promoció, sistemes contraincendis (aparcament, zones comuns i habitatges).
-Electrodomèstics (forn, inducció, campana, caldera...), s'haurà de presentar amb la documentació del final d'obra, un document d'extensió de garantia.

A.3 Experiència professional (25 punts)

Es puntuarà l'experiència de l'empresa contractista amb la següent puntuació

Experiència	Punts	màxim
Experiència en l'execució d'obres d'habitatges plurifamiliars públics o privats, per imports iguals o superior a 800.000 de PEM , en els darrers 5 anys	2 punts per obra	5 punts
Experiència en l'execució d'obres d'habitatges plurifamiliars públics o privats amb estructura de fusta	3 punts per obra	10 punts

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 10

Experiència en l'execució d'obres d'edificis no residencials públics o privats amb estructura de fusta	2 punts per obra	10 punts

 Cada projecte s'acreditarà amb la presentació (adjunt a l'oferta continguda en el sobre digital) d'un certificat de bona execució expedit per l'òrgan contractant (si el destinatari del projecte és un ens públic) o declaració de l'empresari (si és un ens privat) amb la següent informació:

- *títol del projecte*
- *destinatari*
- *dates d'inici i final de contracte*
- *Pressupost de l'obra*

A.4 Millores relatives al manteniment durant el període de garantia. (10 punts)

A) Realització a càrrec de l'empresa adjudicatària d'aquest contracte del manteniment normatiu, preventiu i correctiu dels sistemes elèctrics, sistemes de producció, distribució, acumulació d'ACS (aerotèrmia) i calefacció, o qualsevol altre tipus d'instal·lació similar. Queden exclosos els elements situats a l'interior dels habitatges, amb excepció del cas de sistema d'aerotèrmia individual on sí estan inclosos tots els elements, malgrat estiguin situats a l'interior dels habitatges.

- Pel termini de 12 mesos ..... 1 punt
- Pel termini de 24 mesos .....2 punts
- Pel termini de 36 mesos ..... 3 punts
- Pel termini de 48 mesos ..... 4 punts

L'inici del manteniment s'iniciarà amb la recepció positiva de l'obra.

B) Realització a càrrec de l'empresa adjudicatària d'aquest contracte del manteniment normatiu, preventiu i correctiu de totes les instal·lacions (aigua, reg, sanejament, telecomunicacions, baixa tensió, instal·lació fotovoltaica), dels aparells elevadors, porters electrònics, portes de garatge, i instal·lació de ventilació de tota la promoció,(zones comuns i habitatges), de sistemes de detecció i extinció d'incendis de l'edifici.

- Pel termini de 12 mesos ..... 1 punt
- Pel termini de 24 mesos .....2 punts
- Pel termini de 36 mesos ..... 3 punts
- Pel termini de 48 mesos ..... 4 punts

L'inici del manteniment s'iniciarà amb la recepció positiva de l'obra.

C) Realització a càrrec de l'empresa adjudicatària d'aquest contracte del manteniment normatiu, preventiu i correctiu, dels elements constructius i dels acabats dels elements comuns, dels elements de seguretat, de l'estanquitat global de l'edifici, dels elements de la urbanització, així com vegetació i de la resta d'especificacions del llibre de l'edifici i/o la legislació aplicable.

- Pel termini de 12 mesos ..... 0,5 punt
- Pel termini de 24 mesos .....1 punts
- Pel termini de 36 mesos ..... 1,5 punts
- Pel termini de 48 mesos ..... 2 punts

L'inici del manteniment s'iniciarà amb la recepció positiva de l'obra.

L'empresa adjudicatària haurà de complir, amb caràcter obligatori i en tot cas, el manteniment normatiu, preventiu i correctiu mínim de les instal·lacions i dels elements comuns de l'edifici, en els termes i periodicitat establerts a la taula d'actuacions mínimes continguda a l'Annex 1 del present plec.
L'incompliment total o parcial de les actuacions mínimes establertes a l'Annex X tindrà la consideració d'incompliment contractual, i donarà lloc a l'aplicació del règim de penalitats previst en aquest plec, sense perjudici de les altres responsabilitats que puguin correspondre d'acord amb la normativa de contractació pública vigent.

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 10

Per tal de puntuar aquest criteri s'haurà d'emplenar i lliurar signat la taula de puntuacions següent;

	OFERTA		(1)	PUNTS	
Període pel que s'ofereix el servei de manteniment. L'inici del mateix s'efectuarà a partir de la recepció positiva de l'obra	**A) Manteniment de sistemes d'ACS i calefacció (aerotèrmia o sistemes equivalents)**				
	Realització a càrrec de l'empresa adjudicatària d'aquest contracte del manteniment normatiu, preventiu i correctiu dels sistemes de producció, distribució, acumulació d'ACS (aerotèrmia) i calefacció, o qualsevol altre tipus d'instal·lació similar. Queden exclosos els elements situats a l'interior dels habitatges, amb excepció del cas de sistema d'aerotèrmia individual on sí estan inclosos tots els elements, malgrat estiguin situats a l'interior dels habitatges.	Per 12 mesos		1,00	Màx. 4 punts
		Per 24 mesos		2,00	
		Per 36 mesos		3,00	
		Per 48 mesos		4,00	
	B) Manteniment d'instal·lacions generals de l'edifici				
	B) Realització a càrrec de l'empresa adjudicatària d'aquest contracte del manteniment normatiu, preventiu i correctiu de totes les instal·lacions (aigua, reg, sanejament, telecomunicacions, baixa tensió, instal·lació fotovoltaica), dels aparells elevadors, porters electrònics, portes de garatge, i instal·lació de ventilació de tota la promoció,(zones comuns i habitatges), de sistemes de detecció i extinció d'incendis de l'edifici.	Per 12 mesos		1,00	Màx. 4 punts
		Per 24 mesos		2,00	
		Per 36 mesos		3,00	
		Per 48 mesos		4,00	
	C) Manteniment d'elements constructius i urbanització				
	C) Manteniment d'elements constructius i urbanització Realització a càrrec de l'empresa adjudicatària d'aquest contracte del manteniment normatiu, preventiu i correctiu, dels elements constructius i dels acabats dels elements comuns, dels elements de seguretat, de l'estanquitat global de l'edifici, dels elements de la urbanització, així com vegetació i de la resta d'especificacions del llibre de l'edifici i/o la legislació aplicable.	Per 12 mesos		0,50	Màx. 2 punts
		Per 24 mesos		1,00	
		Per 36 mesos		1,50	
		Per 48 mesos		2,00	

(1) Marcar amb una X la casella coresponent a l'oferta

8. Conclusions

- ***Marc normatiu:***

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

- ***Objecte del contracte***

L'objecte del contracte consisteix en realitzar les Obres per a la construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges HPO a les Franqueses del Vallès.

- ***Anàlisi tècnica:***

Veure apartat 5

- ***Anàlisi econòmic:***

VEC: 1.566.167,72 €
Estabilitat pressupostària i financera: veure apartat 6

- ***Anàlisi del procediment:***

Procediment: obert simplificat.
Contracte: d'obres
Durada: 12 mesos

Document signat electrònicament al marge, a les Franqueses del Vallès

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 10

ANNEX .

ACTUACIONS MÍNIMES DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE L'EDIFICI (Criteri A.4)

1. Objecte de l'annex

El present annex defineix les actuacions mínimes de manteniment normatiu, preventiu i correctiu que haurà de realitzar l'empresa adjudicatària durant el període de manteniment ofert, un cop formalitzada la recepció de les obres de l'edifici d'habitatges.

Les actuacions descrites en aquest annex constitueixen el contingut mínim exigible del manteniment i no tenen caràcter limitatiu.
L'empresa adjudicatària haurà de dur a terme totes les actuacions addicionals que resultin necessàries, d'acord amb la normativa vigent, el Llibre de l'Edifici, les prescripcions dels fabricants, les regles de la bona pràctica professional i l'estat de les instal·lacions, per garantir-ne el correcte funcionament, la seguretat, estableixin una periodicitat superior o actuacions addicionals, aquestes prevaldran.

Les actuacions i periodicitat queden establertes a la taula d'actuacions mínimes continguda en aquest Annex.

2. Abast del manteniment

El manteniment inclourà:

- Manteniment normatiu: verificació del compliment de la normativa vigent aplicable a cada instal·lació.
- Manteniment preventiu: actuacions periòdiques de revisió, comprovació i ajust per garantir el correcte funcionament.
- Manteniment correctiu: resolució d'avaries ordinàries derivades del desgast normal o defectes de funcionament. Inclourà com a mínim la localització de l'avaria, el desplaçament, la mà d'obra, les proves de funcionament i la reposada en servei.

Queden excloses les actuacions derivades d'ús indegut, vandalisme o modificacions alienes a l'obra executada.

3. Registre del manteniment

Totes les actuacions realitzades hauran de quedar documentades en un llibre de manteniment, amb indicació com a mínim de:

- Data de l'actuació
- Instal·lació afectada
- Tipus d'actuació (normativa, preventiva o correctiva)
- Descripció resumida
- Identificació del tècnic responsable

Aquest llibre serà lliurat a la propietat a la finalització del període de manteniment.

4. Clàusula de caràcter contractual

El període de manteniment ofert pel licitador tindrà caràcter contractual.
L'incompliment total o parcial de les actuacions mínimes establertes en aquest Annex tindrà la consideració d'incompliment contractual, i donarà lloc a l'aplicació del règim de penalitats previst en aquest plec, sense perjudici de les altres responsabilitats que puguin correspondre d'acord amb la normativa de contractació pública vigent.

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 10

5. Temps màxims de resposta i d'intervenció

Durant el període de manteniment ofert, l'empresa adjudicatària haurà de garantir l'atenció de les incidències que afectin els elements objecte del manteniment, d'acord amb els terminis màxims que s'indiquen a continuació.

A l'efecte d'aquest annex, s'entén per:

- **Temps de resposta:** termini màxim transcorregut entre la comunicació de la incidència per part de la propietat i el primer contacte efectiu de l'empresa adjudicatària, amb confirmació de la recepció de l'avís, valoració inicial de la incidència i planificació de l'actuació.
- **Temps d'intervenció:** termini màxim per iniciar presencialment les actuacions necessàries per solucionar la incidència o, si això no és tècnicament possible, per adoptar les mesures provisionals necessàries per garantir la seguretat de les persones i dels béns, evitar l'agreujament dels danys i restablir, totalment o parcialment, el servei afectat.

Tipus incidència	Definició	Temps màxim de resposta	Temps màxim d'intervenció
Molt greu	Incidències que comportin un risc per a la seguretat de les persones o dels béns, la interrupció total d'un servei essencial (subministrament elèctric de les zones comunes, producció d'ACS, calefacció central, ascensor únic de l'edifici, sistemes de protecció contra incendis o altres instal·lacions equivalents), o que puguin ocasionar danys greus a l'edifici.	2 hores	24 hores
Greu	Incidències que afectin de manera significativa el funcionament d'una instal·lació o element de l'edifici, sense comportar un risc imminent per a les persones ni la interrupció total d'un servei essencial.	24 hores	72 hores
Ordinària	La resta d'incidències derivades del funcionament normal de les instal·lacions, equips o elements constructius objecte del manteniment.	3 dies hàbils	10 dies hàbils

Quan, per la naturalesa o complexitat de l'avaria, no sigui tècnicament possible efectuar la reparació definitiva dins del termini màxim d'intervenció, l'empresa adjudicatària haurà d'adoptar immediatament les mesures provisionals necessàries per garantir la seguretat de les persones i dels béns, evitar l'agreujament dels danys i mantenir, en la mesura del possible, la funcionalitat de la instal·lació afectada fins a la seva reparació definitiva.

6. Comunicació amb l'administració

L'empresa adjudicatària haurà de disposar, durant tot el període de manteniment, d'un sistema de recepció i gestió d'incidències, amb un telèfon i una adreça electrònica de contacte. Les incidències qualificades com a molt greus hauran de poder comunicar-se les vint-i-quatre (24) hores del dia, tots els dies de l'any.

Els terminis establerts en aquest apartat tenen la consideració de màxims. L'incompliment injustificat dels mateixos podrà donar lloc a l'aplicació de les penalitats previstes en el plec, sens perjudici de les altres responsabilitats contractuals que puguin correspondre.

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRRQ2EQ9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 10

TAULA D'ACTUACIONS MÍNIMES

Instal·lació elèctrica (zones comunes)			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment del REBT i ITC, inspecció de quadres, proteccions i posada a terra	Anual o segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisió de connexions, interruptors diferencials i elements de seguretat; comprovació de cables i il·luminació d'emergència	Trimestral	Informe
Correctiu	Substitució de components defectuosos; reparació d'avaries en instal·lació comuna	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Fontaneria i sanejament			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Compliment de normativa sanitària i CTE; inspecció d'elements comuns	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisió de canonades, claus de pas, filtres, pressió i estanquitat	Semestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei. Reparació de fuites i avaries derivades del desgast	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Producció d'ACS i aerotèrmia			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Compliment de normativa sanitària i CTE; Reial Decret 1027/2007. Inspecció d'elements comuns	Segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisió i neteja de l'equip, vàlvules, sensors i control de temperatures	Trimestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei. Substitució o reparació de components defectuosos. Reparació de components defectuosos (calderes,aerotèrmia individual, intercanviadors, vàlvules) i control de temperatures.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Ventilació i climatització			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Compliment del RITE i normativa de seguretat	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Neteja de filtres, conductes i reixetes; comprovació de rendiment energètic	Semestral	Informe
Correctiu	Reparació d'avaries ordinàries. Reparació de motors, ventiladors, filtres i conductes afectats per avaries	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Infraestructura Comuna de Telecomunicacions (ICT)			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Anual	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Instal·lació fotovoltaica			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Semestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Elements d'estanquitat de l'edifici			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i	Semestral	Informe

Codi Validació: 6WZ4LLY73MZ3M4ZRRQZEQDQP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 10

	verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament. Control delrendiment energètic i detecció de pèrdues		
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Ascensors			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Mensual	Informe
Correctiu	Reparació o substitució de components defectuosos. Reparació d'inversors, panells o connexions elèctriques defectuoses Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Portes automàtiques de garatge			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Semestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Porters electrònics i videoporters			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Anual	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Instal·lacions de protecció contra incendis			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Segons normativa	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Urbanització, paviments exteriors, xarxa de reg i vegetació			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Trimestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Elements d'estanqueitat de l'edifici			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació de la impermeabilització i estanquitat segons normativa	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Inspecció de cobertes, façanes, juntes, drenatges i elements de protecció	Semestral	Informe
Preventiu	Neteja de canals i canals d'aigua pluvial	Semestral Correctiu	Informe d'incidència

Codi Validació: 6WZZ4LLY73MZ3M4ZRQ25Q9DP
Verificació: https://lesfranqueses.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 10