

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE LAS OBRAS DE LA REFORMA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS) EN EL ALA OESTE (ARQUITECTO REGUERA) DEL “HOTEL DE LA RECONQUISTA” DE OVIEDO A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO PÚBLICO POR HOSTELERÍA ASTURIANA, S.A. (HOASA) (EXPTE.: PP/1/2024):

Cláusula 1. Naturaleza y Régimen jurídico.

Hostelería Asturiana, S.A. (en adelante HOASA y/o la Propiedad) es una sociedad mercantil del sector público autonómico asturiano sometida al régimen de contratación que establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en su calidad de entidad del sector público que no tiene la consideración de poder adjudicador.

La adjudicación de los contratos que celebre HOASA se ajustará a las Instrucciones de Contratación de la sociedad, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 321, 322 y concordantes de la LCSP, garantizan la aplicación de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como que los contratos se adjudiquen a quienes presenten la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la LCSP.

No obstante, HOASA podrá adjudicar contratos sin aplicar las instrucciones aprobadas con sujeción a lo establecido en el artículo 321.2 de la LCSP

Los contratos que celebre HOASA tendrán siempre la consideración de contratos privados conforme al artículo 26.1.c de la LCSP.

El conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas afecte a la preparación y adjudicación de los contratos que celebre HOASA corresponderá al orden jurisdiccional contencioso administrativo, mientras que el conocimiento de las cuestiones referidas a los efectos, modificación y extinción corresponderá al orden jurisdiccional civil, con arreglo a las previsiones establecidas en el artículo 27 de la LCSP.

Las Instrucciones de Contratación están publicadas en el perfil del contratante de HOASA que se encuentra alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://www.contrataciondelestado.es>

Los presentes Pliegos, así como sus anexos revisten carácter contractual. La presentación de ofertas supone su aceptación íntegra. El contenido de estos Pliegos prevalecerá sobre cualquier cláusula de contenido análogo que pudiera contener el Proyecto Técnico.

Cláusula 2. Actividad de HOSTELERIA ASTURIANA S.A.

HOASA es la propietaria del edificio que alberga el Hotel de la Reconquista de Oviedo declarado, según Decreto 25/1973 de 28 de septiembre (BOE 17/10/1973), Monumento Histórico-Artístico de carácter nacional y, que está catalogado con un nivel de protección integral – Monumental.

El hotel está clasificado en la categoría de cinco estrellas y dispone de 145 habitaciones, 9 salas de reuniones, un restaurante, una cafetería, un bar cóctel y un garaje. Además, alberga un centro de negocios, una peluquería y una galería comercial.

En sus orígenes, HOASA explotó directamente la actividad del hotel, si bien desde el 11 de agosto de 2014, como resultado de un concurso público, se formalizó entre Opalo Hotels, S.L.U. (filial del Grupo HOTUSA) y HOASA un contrato de arrendamiento de industria por un plazo de 30 años y posibilidad de prórroga hasta un máximo de 10 años. Con la firma de este contrato HOTUSA asume la explotación del establecimiento hotelero.

Actualmente, la actividad de HOASA se limita a la gestión del contrato de arrendamiento de industria señalado.

Cláusula 3. Objeto del contrato.

El objetivo del presente Pliego de Prescripciones Técnicas (**PPT**) es describir las características y necesidades técnicas para la realización de las obras de LA REFORMA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS) EN EL ALA OESTE (ARQUITECTO REGUERA) del edificio “**Hotel de la Reconquista**” de Oviedo (en adelante, el “**Hotel**”), que se encuentra recogida en el Proyecto técnico de ejecución desarrollado por Runitek Ingenieros, S.L. (en adelante, el “**Proyecto de Obras**”) que se pone a disposición de los licitadores interesados a través de la Plataforma de Contratación.

Asimismo, se pone también a disposición de los interesados los siguientes documentos:

- Ficheros nativos del Proyecto

La justificación de estas actuaciones es la de dar respuesta a los problemas de roturas de las tuberías de PPR en la instalación de ACS del ala Arquitecto Reguera del Hotel.

En 2012 se llevó a cabo una intervención en dicha ala que consistió en la retirada de la tubería de distribución a las habitaciones, tanto de agua fría como de agua caliente, y la instalación de una nueva tubería de polipropileno. Dicha distribución parte de la sala de calderas y llega a la llave de corte de cada habitación, conservándose las tuberías existentes en la instalación interior de las habitaciones. Los dos montantes (AFS + ACS) discurren a través del patinillo de comunicación vertical hasta las plantas de habitaciones y, una vez en planta, se distribuye por el falso techo de pasillos.

En el año 2023, tras sucesivas fugas de agua, fueron detectadas roturas de las tuberías de PPR en la instalación de ACS, por lo que después del análisis pertinente, se concluyó la necesidad de la sustitución completa de la red de tuberías que alimenta el ala “Arquitecto Reguera”, desde la sala de calderas hasta la llave de corte de cada

habitación, conservándose este último tramo de cobre de la instalación interior de los baños de las habitaciones ya que no presenta patologías.

Debido a que el establecimiento permanecerá en funcionamiento durante la duración de los trabajos, se debe atender a las necesidades operativas del Hotel. En todo caso los trabajos se realizarán de modo que no ocasionen molestias a los clientes. No obstante lo anterior si bien el establecimiento permanecerá operativo, las plantas de habitaciones afectadas estarán cerradas al público.

Cláusula 4. Justificación.

Como propietaria del inmueble, HOASA está obligada a la realización de las obras necesarias para la conservación de la estructura, fachada y azotea, la reposición de instalaciones principales cuando sean inservibles para su uso y, en su caso, las obras para adaptar los elementos estructurales del Hotel a la normativa administrativa para que el mismo pueda seguir siendo explotado como establecimiento hotelero de categoría de 5 estrellas o equivalente.

Con la presente contratación se pretende solucionar los problemas de roturas sistemáticas de las tuberías de PPR en la instalación de ACS del ala Arquitecto Reguera del Hotel

Conforme a la normativa legal vigente los trabajos objeto de este servicio deben ser realizados por profesionales que cuenten con la habilitación adecuada, por lo que es preciso la contratación de los mismos, dado que HOASA no dispone de los medios materiales ni personales precisos y adecuados para la realización de estos.

Cláusula 5. Lugar de ejecución.

Las obras se llevarán a cabo en el **Edificio Hotel De La Reconquista, calle Gil de Jaz 16, Oviedo.**

Cláusula 6. Descripción actual del inmueble con usos y superficies.

El inmueble objeto del presente contrato es el Hotel. Se trata de un inmueble construido sobre la traza de un edificio singular del siglo XVIII, antiguo hospicio y hospital del Principado de Asturias e inaugurado como Hotel en el año 1973. Considerado como Monumento Nacional se encuentra identificado como un bien de interés arquitectónico artístico e incluido en el Catálogo Urbanístico del municipio de Oviedo con el nivel de protección integral, siendo un referente hotelero en Asturias.

Su descripción actual es la siguiente:

Planta sótano II. Comprende el segundo garaje, la sala central del aire acondicionado, la central de transformación, lavandería y lencería; vestuarios de personal separados por sexos etc.

Planta sótano I. Comprende el primer garaje, accesible directamente desde la calle, un snack – bar, zona de tiendas y boutique situados en la calle de Ventura Rodríguez, la zona de peluquería, sauna, talleres, almacenes de víveres y equipajes, cámaras frigoríficas principales, sala de proyecciones para 100 personas, aseos, cabinas telefónicas y guardarropas en las mismas, con entrada por Arquitecto Reguera.

La planta noble. Consta de hall de acceso bajo el pórtico de entrada que contiene la recepción y la conserjería y comunica con el gran salón obtenido al cubrir el patio de Gil de Jaz, administración, las oficinas, contabilidad, cuarto de caja fuertes y dirección; dos salones sociales destinada a televisión, el bar americano y un restaurante típico, accesible desde el interior del Hotel y desde la calle Ventura Rodríguez; el comedor principal del Hotel en conexión directa con la cocina principal y la sala de congresos o reuniones conseguida por la cubrición del patio Lorenzana. Completa el conjunto la galería del patio de la Reina que ira cerrada, el propio patio y la capilla que permanecerá inalterada. Si bien a fecha de hoy el presbiterio está cerrado por paneles de madera y se usa cómo almacén.

Planta primera. Contiene 51 habitaciones de las cuales hay:

1 habitación sencilla con terraza, 27 habitaciones dobles, 15 habitaciones dobles con terraza, 3 habitaciones con salón privado, 5 suites Una gran suite o habitación de máxima representatividad situada sobre el pórtico principal del edificio. Una sala de reuniones susceptibles de dividir mediante tabiques móviles al objeto de convertir en comedores privados si la necesidad así lo aconseja.

Planta segunda. Contiene 53 habitaciones, de las cuales hay:

2 habitaciones sencillas, 47 habitaciones dobles, 3 habitaciones con salón privado, 1 suite, 2 viviendas destinadas a la dirección y administración del Hotel.

Planta tercera. Contiene 41 habitaciones de las cuales hay:

2 habitaciones sencillas, 35 habitaciones dobles, 3 habitaciones con salón privado, y 1 suite.

Así mismo se dispone de una amplia zona bajo cubierta con luz y ventilación a través de buhardillas.

Cuadros de superficies:

Superficie grafica de parcela: 8.829 m²

Superficie construida total: 28.747 m²

Superficies construidas:

Sótano II: 2.688 m²

Sótano I: 6.279 m²

Planta baja: 3.956 m²

Planta primera: 3.956 m²

Planta segunda: 3.956 m²

Planta tercera: 3.956 m²

Planta cuarta: 3.956 m²

Estas superficies son orientativas, quedando a criterio del proyectista, establecer los valores definitivos de esta intervención concreta.

Cláusula 7. Programa de necesidades.

Las necesidades de la contratación se detallan pormenorizadamente en el Proyecto de Obras redactado para la definición de los trabajos.

Cláusula 8. Contenido y Alcance de los trabajos.

La presente contratación tiene como objetivo la REFORMA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS) EN EL ALA OESTE (ARQUITECTO REGUERA) DEL "HOTEL DE LA RECONQUISTA" DE OVIEDO

El alcance de los trabajos son los establecidos en el Proyecto de Obras, estando prevista su ejecución en diferentes fases tal y como consta en el proyecto.

- Licencias

HOASA dispone de licencia para la obra de mantenimiento y conservación de conducciones de ACS en el ala oeste del Hotel de la Reconquista de Oviedo de conformidad con la Resolución 2024/10236, dictada el 2 de julio de 2024 por la Alcaldía del Ayuntamiento de Oviedo.

- Planos

Los planos se encuentran adjuntos al Proyecto de Obra. Las empresas interesadas podrán solicitar cualquier aclaración o duda sobre las características técnicas dentro del plazo previsto para la presentación de ofertas a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

- Mediciones

La descripción de las mediciones se encuentra adjuntas al Proyecto de Obra. Las empresas interesadas podrán solicitar cualquier aclaración o duda sobre las características técnicas dentro del plazo previsto para la presentación de ofertas a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

- **Visita al Hotel**

Se requiere a todos los licitadores la realización de una visita obligatoria a la zona de obras del Hotel de la Reconquista de Oviedo para poder licitar. Esta visita se acreditará en el marco de la licitación por medio de la aportación del certificado de la visita de acuerdo con el modelo que se acompaña como Anexo X del pliego de cláusulas particulares. En caso de no presentar documento acreditativo de visita debidamente firmado y sellado por Hostelería Asturiana, S.A. se desestimará la oferta.

La fecha de la visita se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector Público con la suficiente antelación (junto al resto de documentación que acompaña a los Pliegos que rigen la contratación).

- **Condiciones para la realización de los trabajos**

Deberá tenerse en cuenta que las obras se realizarán con el establecimiento en funcionamiento, aunque las plantas de habitaciones afectadas permanecerán cerradas, de modo que se prestará especial atención al aislamiento y horarios de obra para afectar lo menos posible a la explotación, evitando ruidos y polvo para no molestar a los clientes ni al resto del Hotel. En todo momento se atenderá al orden establecido por la Dirección del Hotel y a las exigencias de la Propiedad.

Conforme se realicen los trabajos de instalación y una vez se vayan finalizando (según el orden establecido en la planificación) la empresa adjudicataria realizará los trabajos de limpieza que se requieran, así como los de reposición y/o arreglo, conforme a su estado original, de aquellos elementos ajenos que pudieran deteriorarse.

- **Responsabilidad de la adjudicataria**

Los licitadores estudiarán detenidamente el proyecto técnico de ejecución de la obra y el resto de los documentos contractuales, encontrándolos completos, correctos y suficientes para llevar a cabo la obra, sirviéndoles estos de base para formular su oferta y para aceptar los términos del presente contrato. Asimismo, los licitadores solicitarán por escrito, antes presentar su oferta cuantas aclaraciones hayan estimado necesarias para definir exactamente el alcance de la obra.

- **Plazo de ejecución de los trabajos**

El plazo establecido en el proyecto técnico de ejecución establece un plazo total de 4 meses. Los meses de ejecución coincidirán con la temporada baja de la actividad hotelera, esto es: noviembre-diciembre (2024) y enero-febrero (2025).

Cláusula 9. Prescripciones generales sobre materiales y maquinaria.

En general, serán válidas todas las prescripciones referentes a las condiciones que deben satisfacer los materiales y su mano de obra que aparecen en el presente PPT, en el Proyecto de obra, así como en las Normas Oficiales que reglamentan la recepción, transporte, manipulación y empleo de cada uno de los materiales que se utilizan en la presente obra.

El transporte, manipulación y empleo de los materiales se hará de modo que no queden alteradas sus características ni sufran deterioro en sus formas o dimensiones.

Todos los materiales empleados en esta obra deberán reunir las características indicadas en el presente PPT y en el Proyecto de obra y a satisfacción de la Dirección Facultativa de HOASA quien, en función de su criterio, se reserva el derecho de ordenar que sean retirados o reemplazados, dentro de cualquiera de las épocas de la obra o de sus plazos de garantía, los productos, elementos, materiales, etc., que a su parecer perjudiquen en cualquier grado el aspecto, seguridad o bondad de la obra.

El Contratista podrá proveerse de materiales y aparatos en la obra objeto de este Pliego, en los puntos en que le parezca conveniente, siempre que reúnan las especificaciones técnicas exigidas en el mismo.

Se adoptarán las medidas necesarias para prevenir riesgos de daños a terceros.

Todas las zonas utilizadas para acopio deberán quedar al término de la obra en las mismas condiciones que existan antes de ser utilizadas como tales. Será de cuenta y responsabilidad de la empresa adjudicataria la retirada de todos los excedentes de material acopiado.

Los materiales que hayan de constituir parte integrante de las unidades de la obra definitiva, los que el contratista emplee en los medios auxiliares para su ejecución, así como los materiales de aquellas instalaciones y obras auxiliares que total o parcialmente hayan de formar parte de la obra objeto de contrato, tanto provisionales como definitivas, deberán cumplir las especificaciones establecidas en el presente PPT y el Proyecto de Obra.

La Dirección Facultativa definirá, de conformidad con la legislación oficial vigente, las características de aquellos materiales para los que no figuren especificaciones correctas

en el presente pliego, de forma que puedan satisfacer las condiciones de funcionalidad y calidad de la obra a ejecutar.

El contratista notificara a la Dirección Facultativa con la suficiente antelación, la procedencia y características de los materiales que se propone utilizar, a fin de que éste determine su idoneidad.

Cuando los materiales no fueran de la calidad descrita en el presente PPT y en el Proyecto de obra, o no tuvieran la preparación en él exigida o cuando a falta de prescripciones formales en los pliegos se reconociera que no fueran adecuados para su objeto, la Dirección Facultativa dará orden al contratista para que este, a su costa, los reemplace por otros que cumplan las prescripciones o que sean idóneos para el objeto que se destinen.

Los materiales rechazados, y los que habiendo sido inicialmente aceptados hayan sufrido deterioro posteriormente, deberán ser inmediatamente retirados de la obra por cuenta del contratista.

Cualquier trabajo que se realice con materiales de procedencia no autorizada podrá ser considerado como defectuoso.

Cláusula 10. Personal del adjudicatario puesto a disposición del contrato

Condiciones generales sobre el personal del adjudicatario

HOASA no ostentará la condición de empleador respecto de los trabajadores contratados por cuenta propia o ajena por el adjudicatario, que presten directa o indirectamente servicios para ejecutar este trabajo. Corresponde exclusivamente a la empresa contratista la selección del personal que, reuniendo los requisitos de titulación y experiencia necesarios formarán parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato, sin perjuicio de la verificación por parte de HOASA.

La empresa contratista procurará que exista estabilidad en el equipo de trabajo, y que las variaciones en su composición sean puntuales y obedezcan a razones justificadas, en orden a no alterar el buen funcionamiento de la obra, informando en todo momento a HOASA.

La empresa contratista asume la obligación de ejercer de modo real, efectivo y continuo, el poder de dirección inherente a todo empresario sobre el personal integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución del contrato. En particular, asumirá la negociación, contratación y pago de los salarios acorde con su nivel profesional correspondiente y el convenio colectivo que resulte de aplicación, la concesión de permisos, licencias y Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y de prestaciones, cuando proceda, las obligaciones legales en materia de prevención de

riesgos laborales, el ejercicio de la potestad disciplinaria, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleado/a y empleador.

- El equipo mínimo que deberá disponer el adjudicatario para la ejecución de las obras:

1.- Jefe de obra/producción.

Titulación: arquitecto o ingeniero (técnico o superior).

Experiencia mínima > de tres años como jefe de obra.

2.- Encargado.

Experiencia mínima > de tres años como encargado.

El jefe de obra designado por el adjudicatario será el único interlocutor con la Dirección Facultativa de HOASA que tendrá la condición de responsable en los trabajos objeto de este contrato.

En caso de sustitución de algún miembro del equipo de trabajo, sea temporal o permanente, deberá informarse a la Dirección Facultativa de HOASA, para su visto bueno.

- Desperfectos ocasionados por el adjudicatario o personal a su cargo:

El adjudicatario será responsable de cuantos desperfectos ocasione su personal en el desempeño de su actividad. Los daños que el personal contratado por el adjudicatario pueda ocasionar en instalaciones, mobiliario o cualquier componente del entorno de la obra, ya sea por acción, omisión, descuido o negligencia, serán reparados o repuestos por el adjudicatario, siempre a juicio de HOASA, el cual podrá reclamar la aplicación del seguro de responsabilidad civil que se exija al adjudicatario para la realización de este contrato, como cobertura de los daños efectuados.

- Prevención de riesgos laborales:

La empresa adjudicataria estará obligada a cumplir los requisitos y obligaciones exigidos en materia de Seguridad y Salud Laboral establecidos en la normativa vigente de prevención de riesgos laborales, y en especial en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

Antes del inicio de la actividad contratada, el contratista deberá acreditar a través de una declaración responsable, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Acreditación del modelo de organización de la prevención de riesgos laborales adoptado para el desarrollo de las actividades preventivas (constitución de Servicio de Prevención Propio, Ajeno, Mancomunado, etc.).
- Evaluación de riesgos y planificación de actividades preventivas de la actividad contratada.

Todos los trabajadores de la citada empresa, así como los de sus subcontratas y trabajadores autónomos que vayan a trabajar en instalaciones de HOASA:

- Se encuentran afiliados y dados de alta en el Régimen General de la Seguridad Social, encontrándose la empresa al corriente en el pago de las cuotas empresariales de dichos trabajadores.
- Disponen del correspondiente certificado de aptitud médica para su puesto de trabajo a desarrollar en el centro de trabajo e instalaciones de HOASA.
- Han recibido información de los riesgos y medidas de prevención inherentes a su puesto de trabajo.
- Disponen de la formación teórico-práctica específica del puesto de trabajo que van a desarrollar.
- Han recibido los EPIs (equipos de protección individual) correspondientes, conforme a lo previsto en el documento preventivo correspondiente (Plan de seguridad y salud, Evaluación de riesgos, etc.), y han sido formados para su correcto uso y mantenimiento.
- En el caso de usar un equipo de trabajo, han recibido formación teórico- práctica para el manejo de dichos equipos y están autorizados por escrito para ello.
- Los equipos de trabajo que se vayan a utilizar en la ejecución de los trabajos disponen de marcado CE, declaración de conformidad o cumplen con las disposiciones mínimas de seguridad y salud para su utilización conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, se encuentran en perfecto estado, han pasado las revisiones correspondientes y disponen de manual de instrucciones en castellano.
- La empresa contratista dispone de seguro de responsabilidad civil y la maquinaria o vehículos que circulen por carretera y estén matriculados cuentan

con el seguro obligatorio, en vigor.

En caso de accidente o incidente, la empresa adjudicataria deberá notificarlo inmediatamente a la Dirección Facultativa de HOASA, a través del responsable del contrato, remitiendo en el plazo máximo de 7 días el informe de investigación del accidente o incidente.

Fdo.: Lara M^a Martínez Fernández

Apoderada del Consejo de administración de Hostelería Asturiana, S.A.