

**SERVICIO DE PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
Y CONCESIONES**
Expte.: 53/25 PAT.

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
A N U N C I O

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, se someten a información pública durante el plazo de VEINTE días, a partir de la publicación del presente anuncio, en cumplimiento del acuerdo adoptado en el seno del expediente 53/25 PAT., por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día 11 de septiembre de 2026, los siguientes documentos: Anteproyecto denominado "Propuesta para la modernización y cubrimiento del Auditorio Rocío Jurado. Proyecto para iniciativa particular", Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliegos de Prescripciones Técnicas.

En Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
P.D.F.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PATRIMONIO MUNICIPAL
DEL SUELO Y CONCESIONES
(Resolución nº 1.636, de 25 de marzo de 2025)
Fdo.: Andrés Salazar Leo

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	1/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





PROPUESTA PARA LA MODERNIZACIÓN Y CUBRIMIENTO DEL
AUDITORIO ROCÍO JURADO DE SEVILLA

PROYECTO PARA INICIATIVA PARTICULAR

LIVE NATION

PRO venue

rusvel

Fecha de entrega: 13/07/2026 REV _ 01

IDOM lisabesur ANALYTICS **MI**

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	2/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	3/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ÍNDICE – MEMORIA TÉCNICA

1. Objeto del documento y alcance

2. Antecedentes y documentación de partida

3. Descripción general de la actuación

4. Estado actual del auditorio y del entorno

4.1. Condiciones del emplazamiento

4.2. Estado del edificio existente

4.3. Patologías y afecciones identificadas

5. Propuesta de intervención

5.1. Programa de necesidades

5.2. Criterios generales de diseño

5.3. Descripción funcional y espacial

5.4. Volumetría y configuración general

6. Descripción técnica de las actuaciones

6.1. Estrategias generales a nivel estructural

6.2. Cubierta

6.3. Cerramientos y fachadas

6.4. Demoliciones y adecuaciones previas

7. Condiciones de uso y explotación

7.1. Usos y superficies

7.2. Aforo y capacidades

8. Instalaciones (Criterios generales y estrategias de implantación)

8.1. Climatización y ventilación

8.2. Electricidad e iluminación

8.3. Fontanería y saneamiento

8.4. Protección contra incendios

8.5. Instalación fotovoltaica

9. Condiciones iniciales de seguridad y cumplimiento normativo

9.1. Evacuación

9.2. Accesibilidad

9.3. CTE / Protección contra incendios

9.4. Normativa urbanística y Patrimonio

10. Resumen de Presupuesto por Capítulos

11. Condiciones de mantenimiento y modelo de inversión

11.1. Condiciones básicas de mantenimiento

11.2. Clasificación de actuaciones

11.3. Condiciones de reversión

12. Análisis del entorno y espacios exteriores

13. Estrategia preliminar de fases de ejecución

14. Anexos

14.1. Documentación gráfica

- Bloque 1 - Estado actual

- Bloque 2 - Estado de proyecto

14.2. Otra documentación de apoyo

14.2.1. Ficha PGOU Parcela

14.2.2. Informe de valoración de Obras.



1. Objeto del documento y alcance

El presente documento tiene por objeto responder al requerimiento de fecha 22 de junio de 2026, a fin de completar la documentación del proyecto técnico de la actividad de cara a aprobación previa del proyecto antes de su sometimiento a información pública. El fin último del proceso emprendido es la recuperación al uso del Auditorio Rocio Jurado.

El alcance de la documentación que nos ocupa es una Memoria técnica complementaria a la documentación presentada, firmada por los Arquitectos:

- Isabel Rus Pezzi. Colegiada 3420.
Colegio de Arquitectos de Sevilla.
Lisabesur Arquitectos, SLP.
Sociedad Profesional Colegiada COASevilla 057.
- Ildelfonso Mollinedo Sáenz. Colegiado 160.
Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.
- Pedro D. Rodríguez Morales. Colegiado 2572.
Colegio Oficial Arquitectos de Gran Canaria.
- Joan Espinas i Riera. Colegiado 38046.
Colegio Oficial Arquitectos de Cataluña.
- Diego Rodríguez Segura. Colegiado 4287.
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

La documentación a continuación va a describir el alcance de las obras y las actuaciones proyectadas. Se detalla la evolución entre la documentación inicial presentada el 24 de junio de 2025, frente a la presentada el 15 de junio de 2026. Se incluye planteamiento estructural, de la cubierta, de los cerramientos, acústica, climatización, evacuación, accesibilidad, protección contra incendios, afecciones urbanísticas o patrimoniales, fases de ejecución y condiciones básicas de mantenimiento.



Imagen de la maqueta del proyecto de Euterio Padellón

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	4/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



OBJETO DEL DOCUMENTO Y ALCANCE



2. Antecedentes y documentación de partida

Live Nation España, S.A.U., Pro Venue Gestión de Instalaciones y Eventos, S.L. y Grupo Rusvel, S.A. han presentado, con fecha 15 de junio de 2026, un **"Proyecto Técnico"** relativo a la iniciativa privada para la concesión administrativa del uso privativo del **auditorio municipal conocido como "Auditorio Rocio Jurado"**, y de la plaza de acceso al mismo.

El 29/04/2026 por parte del **SERVICIO DE PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y CONCESIONES**, se recibe comunicación de la GMU la admisión a trámite por acuerdo adoptado de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Sevilla el 10 de abril de 2026, para que se comunique por parte del promotor el interés en la presentación del proyecto técnico.

El **24 de junio de 2025**, fue presentada la Iniciativa privada para la concesión demanial del inmueble municipal Auditorio Rocio Jurado (arts. 61 y ss. RBELA).

La documentación manejada ha consistido en:

- **Descripción resumida del edificio** del Auditorio AGESA.
- **Certificación Urbanística** de 26 de octubre de 2006.
- **Nota informativa de la GMU** sobre la edificabilidad Auditorio de la Cartuja.
- **Ficha del área de Reforma Interior del Canal.**
- **Proyecto del Arquitecto** Eleuterio Población.
- **Sondeos realizados originalmente, cálculo estructural y de cimentaciones.** La información del proyecto nos es aportada desde el archivo histórico del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y la Empresa Pública de Gestión de Activos (EPGASA) dependiente de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía.
- **Afección del Dominio Público Marítimo Terrestre de las parcelas** objeto de la concesión según el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

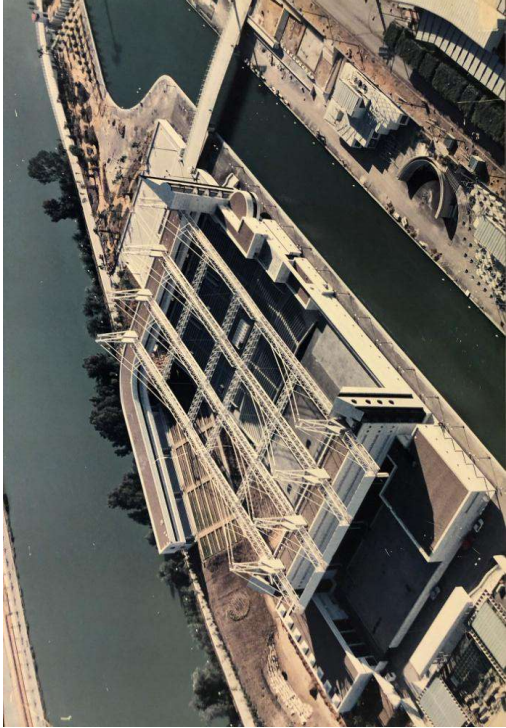


Imagen del edificio recién finalizada la obra en 1992

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	5/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN DE PARTIDA

3. Descripción general de la actuación

La propuesta inicial que formulan los Promotores de la iniciativa de concesión administrativa del uso privativo del **Auditorio Rocio Jurado**, tiene como propósito generar un espacio flexible y adaptativo en el que se puedan celebrar eventos culturales y espectáculos de diversos formatos, contenidos y aforos, desde conciertos multitudinarios **(con un aforo máximo de 15.339 personas - cálculo de densidad máxima de 4 personas m2)** hasta eventos más pequeños y exclusivos.

El Proyecto busca **atender una demanda actualmente existente** en la ciudad de Sevilla y su área metropolitana, donde no se dispone de un espacio de estas características que permita incluir a Sevilla como destino de numerosos eventos musicales y culturales, que, hoy día, no pueden celebrarse en la capital andaluza por carecer de un emplazamiento adecuado.

Este **espacio cultural adaptable** a las necesidades de los eventos culturales y recreativos que se programen exige la rehabilitación integral del Auditorio, incluyendo su modernización y cubrición.

La rehabilitación integral del Auditorio convertirá este espacio en un **referente cultural** de la ciudad de Sevilla y su entorno.

La **instalación de la cubierta**, uno de los pilares esenciales del Proyecto, se ha diseñado atendiendo a tres (3) objetivos fundamentales: (i) preservar la identidad arquitectónica del inmueble, respetando su diseño original vinculado a la Exposición Universal de Sevilla de 1992 y la obra de Eleuterio Población; (ii) garantizar su convivencia con el paisaje urbano junto al río Guadalquivir, como elemento clave de la memoria cultural de los ciudadanos; y (iii) lograr la viabilidad financiera, técnica, urbanística y estructural requerida para su ejecución.

De esta manera, la rehabilitación incluye **mejoras técnicas** que resuelven los problemas acústicos, optimizando el rendimiento del espacio y posicionándolo como una infraestructura de referencia en eventos de gran escala.

En cuanto al aforo del Auditorio, el objetivo es convertirlo en uno de los espacios de estas características de mayor capacidad del sur de España, con un aforo total estimado de 15.339 espectadores.

Esta ampliación es compatible con una propuesta arquitectónica respetuosa que no altere la volumetría, ni la huella urbana del inmueble, pero que **garantiza la flexibilidad necesaria para adaptar el espacio a distintos tipos de eventos**, asegurando siempre criterios de confort, visibilidad y seguridad.



Vista general del Auditorio Rocio Jurado

El carácter innovador del Proyecto también se extiende a la actualización **normativa en materia de accesibilidad y emergencia**, con especial atención a la creación de múltiples salidas para garantizar evacuaciones rápidas y seguras, además de la implementación de un sistema anti-avalancha que optimice la circulación del público. Asimismo, se prevé la intervención en núcleos húmedos, asegurando su funcionalidad y el cumplimiento de la normativa vigente.

En cuanto al compromiso ambiental, el Proyecto incorpora medidas para asegurar la sostenibilidad de la intervención.

Así, se contempla que los trabajos se efectúen sin alterar las zonas verdes circundantes, garantizando un impacto ambiental mínimo y promoviendo la eficiencia energética como eje central del Proyecto.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	6/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



4. Estado actual del auditorio y del entorno

El Auditorio Rocío Jurado se encuentra actualmente en **situación de desuso**, presentando un estado general derivado de la falta de mantenimiento, el paso del tiempo y diversos episodios de deterioro.

No obstante, el edificio mantiene una **base estructural y volumétrica de gran entidad**, que constituye un punto de partida válido para su rehabilitación y adaptación a los nuevos requerimientos funcionales y normativos.

El análisis del estado actual permite identificar tanto:

- ***condicionantes físicos y técnicos**, propios del inmueble existente,
 - *como **oportunidades de intervención**, derivadas de su configuración, escala y localización.
- Este diagnóstico constituye la base para definir los criterios de actuación recogidos en los apartados posteriores.

4.1 Condiciones del emplazamiento

El auditorio se emplaza en el ámbito de la Isla de la Cartuja, en una parcela de carácter dotacional vinculada a usos socioculturales, integrada en un entorno urbano de baja densidad y amplios espacios libres. El entorno inmediato del edificio presenta:

- ***amplias superficies exteriores disponibles**, con potencial para albergar flujos de público, accesos y zonas de estancia vinculadas a la actividad del recinto,
 - *una **relación directa con infraestructuras viarias principales**, que facilita el acceso tanto peatonal como rodado,
 - *y una **escasa consolidación edificatoria en el entorno próximo**, lo que favorece futuras actuaciones de adecuación exterior.
- No obstante, se identifican condicionantes relevantes:
- *Necesidad de **ordenación de accesos y circulaciones** en situaciones de máxima ocupación.
 - *Adecuación de **viales y espacios de aproximación para servicios de emergencia**.
 - *Integración del auditorio en su entorno urbano, actualmente poco articulada.

En conjunto, el emplazamiento presenta **condiciones favorables para la implantación de la propuesta**, requiriendo actuaciones de mejora en la urbanización y en la relación edificio-entorno.



4.2 Estado del edificio existente

El edificio existente corresponde a una infraestructura de gran escala, concebida originalmente como auditorio al aire libre, que no llegó a completarse en su configuración prevista (principalmente en lo relativo a su cubrición).

Desde el punto de vista constructivo y funcional, el edificio presenta:

- *Una **estructura principal de hormigón armado y elementos prefabricados**, que conforman las gradas y los volúmenes principales del recinto.
 - *Una **configuración abierta**, sin cubierta, que limita su uso a determinadas condiciones climáticas.
 - *Una **organización funcional parcialmente desarrollada**, con espacios que no responden a los estándares actuales de explotación.
- En términos generales, se observan:
- ***carencias en la definición de cerramientos y envolvente**, tanto desde el punto de vista térmico como acústico.
 - ***insuficiencia de espacios técnicos y de servicio** adecuados a los requerimientos actuales.
 - ***obsolescencia de los sistemas de instalaciones**, inexistentes o no operativos en gran parte del edificio.

No obstante, la estructura existente presenta una **capacidad potencial de reutilización**, condicionada a su adaptación a la nueva propuesta y a la verificación de su comportamiento frente a las nuevas cargas y exigencias normativas.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	7/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



4. Estado actual del auditorio y del entorno

4.3 Patologías y afecciones identificadas

Como consecuencia del prolongado periodo de inactividad, así como de los episodios recientes de incendio, el edificio presenta diversas patologías y afecciones que deberán ser abordadas en el desarrollo del proyecto.

En relación con estos daños, se dispone de informes emitidos por el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento y por los servicios técnicos municipales, que se incorporan como documentación anexa a la presente memoria, en los que se recoge el estado de los elementos afectados y las actuaciones recomendadas.

De acuerdo con dichos informes, el incendio producido en diciembre de 2024 ha afectado a edificaciones anexas al auditorio y a determinados elementos del propio edificio principal, identificándose, entre otras, las siguientes afecciones:

***Daños en elementos estructurales**, especialmente en vigas y pilares de hormigón armado, con pérdida de recubrimiento, armaduras vistas y deformaciones derivadas de las altas temperaturas.

***Presencia de elementos sueltos y riesgo de caída**, tales como bovedillas y fragmentos de forjado, que comprometen la seguridad del conjunto.

***Afecciones graves en edificaciones anexas**, con daños estructurales generalizados que, en algunos casos, implican la pérdida de capacidad resistente de los elementos.

***Deterioro extendido en elementos constructivos no estructurales**, incluyendo particiones, instalaciones y carpinterías.

***Daños puntuales en el edificio principal**, con afectación de paños de forjado y pérdida de propiedades mecánicas del hormigón en zonas expuestas al incendio.

Asimismo, el estado actual del inmueble evidencia:

***Incumplimientos de la normativa vigente** en materia de seguridad, accesibilidad y protección contra incendios, y una **falta de condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y utilización**, derivada tanto del estado de conservación como de las afecciones descritas.

El análisis conjunto de estas patologías y de la documentación técnica disponible pone de manifiesto la necesidad de una **intervención integral**, que contemple tanto actuaciones de demolición y sustitución en las zonas más afectadas como trabajos de refuerzo, consolidación y adecuación en el edificio principal.



Detalle de afecciones en elementos estructurales interiores



Imagen de episodio de incendio en el ámbito del auditorio

Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	8/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





5. Propuesta de intervención

La propuesta de intervención plantea la transformación del Auditorio Rocio Jurado en un recinto cubierto, actualizado y funcional, capaz de acoger eventos culturales, musicales, corporativos y actividades complementarias vinculadas a la explotación del edificio.

La actuación parte del aprovechamiento de la estructura y configuración general del auditorio existente, incorporando las modificaciones necesarias para adaptar el edificio a los requerimientos actuales de uso, **seguridad, confort, operación y viabilidad económica**.

La intervención se concibe como una **actuación integral**, que combina:

- *la rehabilitación y adecuación del edificio existente,
- *la incorporación de una nueva cubierta y envolvente,
- *la reorganización funcional de los espacios interiores,
- *la mejora de las condiciones de evacuación y accesibilidad,
- *la implantación de nuevas instalaciones,
- *y la incorporación de áreas de servicio, producción y hospitality.

El objetivo general es **recuperar el uso del auditorio** y dotarlo de una configuración compatible con los **estándares actuales** de los recintos de gran aforo, manteniendo una **lectura coherente con el edificio existente y con su entorno urbano**.

5.1 Programa de necesidades

El programa de necesidades se estructura a partir de los requerimientos funcionales y operativos asociados al futuro uso del auditorio como recinto para eventos de gran formato.

La propuesta contempla una organización del edificio capaz de compatibilizar distintos tipos de uso, incluyendo conciertos, espectáculos, eventos corporativos, actividades culturales y otros formatos complementarios. Para ello, se prevé una distribución funcional basada en grandes áreas de uso diferenciadas:

- ***Zona de público general**, vinculada principalmente a la pista, graderos, accesos, circulaciones, aseos, puntos de venta y servicios asociados.
- ***Zona de escenario y producción**, destinada a dar soporte técnico y logístico a los eventos, incluyendo áreas de carga y descarga, backstage, camerinos, almacenes y espacios de apoyo.

Áreas hospitality y VIP, concebidas como espacios diferenciados de mayor valor añadido, con palcos, loges, balcones, lounges y zonas de estancia.

Espacios técnicos e instalaciones, necesarios para alojar los sistemas de climatización, electricidad, fontanería, saneamiento, protección contra incendios, datos y control.

***Espacios exteriores inmediatos vinculados al funcionamiento del edificio**, destinados a accesos, circulación de público, zonas de estancia, aproximación de servicios y relación con el entorno inmediato.

El programa se plantea con criterios de flexibilidad, de forma que el recinto pueda adaptarse a diferentes configuraciones de uso y niveles de ocupación, optimizando su explotación durante todo el año.

5.2 Criterios generales de diseño

Los criterios generales de diseño se basan en la necesidad de compatibilizar la intervención sobre un edificio existente con las exigencias funcionales, técnicas y normativas de un recinto actualizado.

La propuesta se apoya en los siguientes criterios principales:

- ***Aprovechamiento del edificio existente**, priorizando la reutilización de aquellos elementos estructurales y constructivos que resulten compatibles con la nueva configuración.
- ***Claridad funcional**, diferenciando los flujos de público general, usuarios hospitality, personal de producción, artistas, servicios y emergencia.
- ***Flexibilidad de uso**, permitiendo la adaptación del recinto a distintos formatos de evento y configuraciones de aforo.
- ***Optimización de la experiencia del usuario**, mejorando las condiciones de acceso, circulación, visibilidad, confort y servicios.
- ***Integración de instalaciones desde fases tempranas**, considerando la elevada ocupación prevista y las necesidades específicas de climatización, ventilación, electricidad, protección contra incendios y control.
- ***Adecuación normativa**, especialmente en materia de evacuación, accesibilidad, seguridad contra incendios y condiciones ambientales.
- ***Coherencia arquitectónica**, incorporando nuevos elementos —cubierta, cerramientos y áreas ampliadas— de forma integrada con la volumetría existente.
En conjunto, estos criterios permiten establecer una base de intervención equilibrada entre la conservación de la identidad del edificio y su actualización funcional y técnica.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	9/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



OPUESTA DE INTERVENCIÓN



5. Propuesta de intervención

5.3 Descripción funcional y espacial

Funcionalmente, la propuesta reorganiza el auditorio en torno a la pista central, los graderíos existentes y los nuevos espacios asociados a la explotación del recinto.

La **pista** se mantiene como el principal espacio de público y actividad, permitiendo configuraciones de alta ocupación para conciertos y eventos de gran formato. Su relación directa con el escenario y con los accesos principales resulta determinante para la organización general del conjunto.

El **graderío existente** se adapta para mejorar las condiciones de uso, visibilidad y evacuación, incorporando las modificaciones necesarias para adecuarlo a los nuevos criterios funcionales y normativos.

En torno al recinto principal se incorporan o reorganizan los espacios de apoyo:

*áreas de circulación y estancia del público,

*aseos y servicios,

*puntos de venta y restauración,

*accesos diferenciados,

*espacios técnicos,

*áreas de producción y backstage,

*y zonas hospitality vinculadas a la nueva oferta de explotación.

Las áreas hospitality se plantean como espacios estratégicos dentro del nuevo modelo de uso del auditorio, permitiendo ampliar la oferta del edificio y diversificar sus posibilidades de explotación. Estas áreas podrán incluir patios, loges, balcones, lounges y espacios convertibles para eventos corporativos o actividades complementarias.

Desde el punto de vista operativo, la propuesta busca separar adecuadamente los distintos flujos del edificio, evitando interferencias entre público, producción, servicios, artistas y emergencia. Esta organización resulta esencial para garantizar el correcto funcionamiento del recinto en situaciones de máxima ocupación.

5.4 Volumetría y configuración general

La configuración general de la intervención se basa en la incorporación de una nueva cubierta y en la redefinición de la envolvente del edificio, permitiendo transformar el auditorio abierto existente en un recinto cubierto y controlado.

La nueva volumetría responde a las necesidades funcionales del recinto, especialmente en lo relativo a:

*altura libre sobre la pista y el escenario,

*integración de sistemas de rigging y producción,

*alojamiento de instalaciones,

*control acústico,

*protección frente a las condiciones climáticas,

*y configuración de una nueva imagen arquitectónica reconocible.

La cubierta constituye uno de los elementos principales de la actuación, tanto por su impacto técnico como por su incidencia en la percepción exterior del edificio. Su diseño deberá permitir cubrir el espacio principal del auditorio, resolver las luces estructurales necesarias y facilitar el mantenimiento y funcionamiento del conjunto.

Los cerramientos y fachadas se plantean como elementos esenciales para mejorar el comportamiento acústico, térmico y funcional del edificio, además de contribuir a redefinir su relación con el entorno. La envolvente deberá dar respuesta a las exigencias derivadas del uso previsto, especialmente en materia de aislamiento, protección, durabilidad y mantenimiento.

La volumetría propuesta combina la presencia del edificio existente con la incorporación de nuevos elementos constructivos, buscando una imagen coherente, contemporánea y compatible con la escala del auditorio y su posición urbana.

En fases posteriores, la configuración volumétrica deberá ser desarrollada y ajustada en coordinación con los estudios estructurales, acústicos, de instalaciones, evacuación y mantenimiento.

En conjunto, la propuesta de intervención establece una estrategia de transformación integral del Auditorio Rocio Jurado, orientada a recuperar su actividad, mejorar sus prestaciones técnicas y funcionales, y permitir su explotación como recinto contemporáneo, flexible y seguro.

La actuación aquí descrita constituye una base de anteproyecto, suficiente para definir los criterios generales de intervención y servir de soporte al desarrollo posterior del proyecto técnico.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	10/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



OPUESTA DE INTERVENCIÓN



5. Propuesta de intervención

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	11/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Propuesta volumétrica preliminar de conjunto. Imagen en desarrollo. JUNIO 2025.

OPUESTA DE INTERVENCIÓN



6. Descripción técnica de las actuaciones

Las actuaciones técnicas previstas se plantean como una intervención integral sobre el edificio existente, orientada a posibilitar su transformación en un recinto cubierto, funcional y adaptado a los nuevos requerimientos de uso.

A nivel general, la propuesta contempla actuaciones estructurales, constructivas y de adecuación arquitectónica, incluyendo la ejecución de una nueva cubierta, la configuración de nuevos cerramientos, la adaptación de elementos existentes y la ejecución de demoliciones selectivas necesarias para permitir la nueva organización funcional del edificio.

Las soluciones descritas en este apartado tienen carácter preliminar y deberán ser verificadas, desarrolladas y dimensionadas en fases posteriores de proyecto, a partir de los estudios específicos correspondientes, incluyendo levantamientos actualizados, análisis estructurales, estudios geotécnicos, condicionantes acústicos, definición constructiva y coordinación con las instalaciones.

6.1 Estrategias generales a nivel de estructura

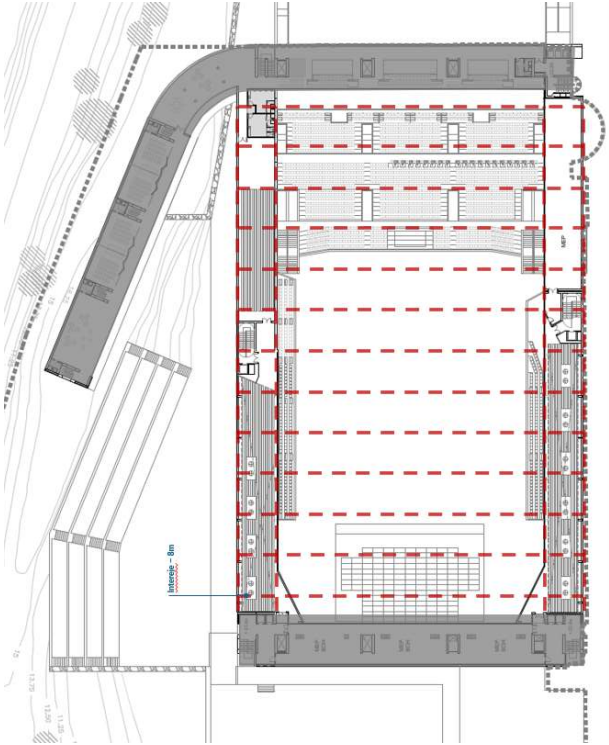
La estrategia estructural de la intervención parte del aprovechamiento de la configuración general del edificio existente, incorporando nuevas estructuras allí donde resulte necesario para resolver la cubierta del recinto, la adecuación de graderos, la creación de nuevos espacios funcionales y la implantación de los nuevos cerramientos.

La propuesta prevé la incorporación de una estructura independiente o parcialmente vinculada a la existente, cuya definición deberá permitir compatibilizar las nuevas cargas con las condiciones actuales del edificio. En este sentido, será necesario analizar la interacción entre la estructura existente y los nuevos elementos, especialmente en relación con la cubierta, las fachadas, las zonas de apoyo y las áreas donde se produzcan demoliciones o modificaciones de forjados.

De manera preliminar, se contemplan los siguientes criterios:

- Reutilización de la estructura existente** siempre que su estado, geometría y capacidad resistente lo permitan.
- Ejecución de nuevos elementos portantes** para resolver la cubierta y los cerramientos principales.
- Separación o control de la interacción estructural** entre elementos nuevos y existentes, cuando resulte conveniente para limitar afectaciones y simplificar la ejecución.
- Refuerzo, consolidación o sustitución** de aquellos elementos afectados por patologías, incendios o incompatibilidades con la nueva configuración.
- Verificación específica de cimentaciones**, apoyos y transmisión de cargas, especialmente en relación con la nueva cubierta y los nuevos sistemas estructurales.

La solución estructural definitiva deberá ajustarse a los resultados de las comprobaciones posteriores, incluyendo el análisis del estado actual del edificio, la definición de cargas, los condicionantes de ejecución y la coordinación con arquitectura e instalaciones.



Propuesta de nueva configuración estructural para la cubierta y cerramientos laterales.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	12/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



6. Descripción técnica de las actuaciones

6.2 Cubierta

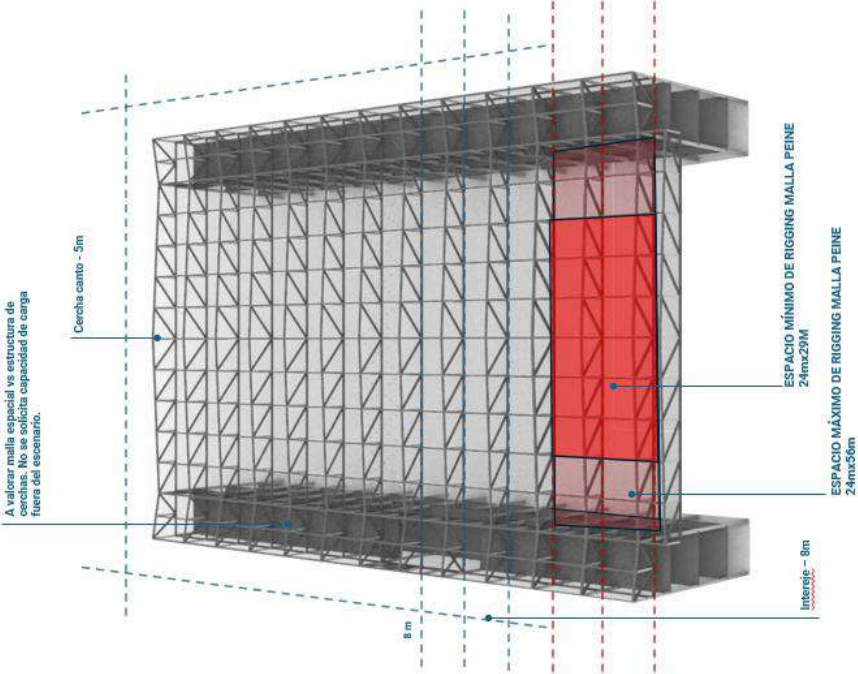
La nueva cubierta constituye uno de los elementos fundamentales de la intervención, al permitir la transformación del auditorio abierto existente en un recinto cubierto y protegido frente a las condiciones climáticas.

La solución de cubierta deberá resolver grandes luces sobre la pista y el escenario, garantizando al mismo tiempo la integración de los requerimientos técnicos asociados al uso previsto del recinto. Entre estos requerimientos se incluyen la altura libre necesaria, la compatibilidad con sistemas de producción y rigging, el mantenimiento, el control acústico y la coordinación con las instalaciones.

De manera preliminar, se contempla una solución estructural de cubierta mediante sistemas metálicos, que podrán desarrollarse mediante cerchas principales, estructura espacial u otras soluciones equivalentes que resulten adecuadas desde el punto de vista técnico, económico y constructivo.

La cubierta deberá dar respuesta a los siguientes criterios:

- *Cobertura del espacio principal del auditorio, permitiendo su uso en condiciones controladas.
 - *Altura libre suficiente para el desarrollo de eventos de gran formato y necesidades de producción escénica.
 - *Compatibilidad con cargas de mantenimiento y sistemas de rigging en las zonas previstas.
 - *Integración de soluciones acústicas y térmicas, acordes con el uso del recinto y su relación con el entorno.
 - *Facilidad de mantenimiento, incluyendo accesos, recorridos técnicos y sistemas de seguridad asociados.
 - *Coordinación con sistemas de climatización, ventilación, evacuación de humos, electricidad e iluminación técnica del edificio.
- La definición final de la cubierta deberá desarrollarse en fases posteriores, ajustando su geometría, canto estructural, apoyos, materiales, comportamiento acústico y solución constructiva.
- A continuación, se muestra una posible configuración estructural en la que la nueva cubierta se dispone en el sentido del lado corto de la pista, generando una retícula estructural que sirve de apoyo a los nuevos forjados.



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	13/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



6. Descripción técnica de las actuaciones

6.3 Cerramientos y fachadas

La intervención contempla la redefinición de los cerramientos y fachadas del auditorio, con el objetivo de transformar el edificio existente en un recinto cerrado, controlado y compatible con los nuevos requerimientos de confort, seguridad, acústica y operación.

Los cerramientos deberán contribuir a mejorar el comportamiento térmico y acústico del edificio, proteger el interior frente a las condiciones exteriores y configurar una nueva imagen arquitectónica coherente con la escala del conjunto.

De forma preliminar, se prevé la utilización de soluciones de fachada compuestas por elementos industrializados o prefabricados, combinados con capas exteriores de protección y acabado. Estas soluciones deberán ser compatibles con la estructura portante, con las necesidades acústicas del recinto y con los criterios de durabilidad y mantenimiento.

Los principales criterios de actuación en cerramientos y fachadas serán:

***Configuración de una envolvente continua y técnicamente eficiente.** adecuada al nuevo uso del edificio.

***Mejora del aislamiento acústico,** especialmente relevante por la naturaleza de los eventos previstos.

Las necesidades acústicas exigibles a la envolvente son de 75 dBA, durante el día/tarde y 65 dBA por la noche en el exterior del recinto, según establecen:

- Normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Ordenanza contra la Contaminación Acústica, Ruidos y Vibraciones. En esta ordenanza, los límites de ruido exterior para las áreas de Tipo IV: Recreativo y Espectáculo.

***Mejora del comportamiento térmico,** en coordinación con las estrategias de climatización y ventilación.

***Integración arquitectónica de los nuevos volúmenes,** evitando una lectura fragmentada entre edificio existente y nuevas incorporaciones.

***Durabilidad y facilidad de mantenimiento,** considerando la escala del edificio y su exposición exterior.

***Compatibilidad con criterios de seguridad, evacuación, sectorización y protección contra incendios.**
La definición de las soluciones de fachada se desarrollará en fases posteriores mediante estudios específicos, especialmente en relación con acústica, reacción al fuego, comportamiento térmico, encuentros constructivos y mantenimiento.



Ejemplos de posibles cerramientos para los nuevos paños de fachada.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	14/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



SCRIPCIÓN TÉCNICA DE LAS ACTUACIONES



6. Descripción técnica de las actuaciones

6.4 Demoliciones y adecuaciones previas

La propuesta incorpora actuaciones de demolición y adecuación previa necesarias para posibilitar la nueva configuración funcional y técnica del edificio.

Estas actuaciones deberán plantearse de forma selectiva y controlada, diferenciando entre elementos que puedan mantenerse, elementos que requieran refuerzo o consolidación, y elementos que deban ser demolidos o sustituidos por resultar incompatibles con la nueva intervención.

Las demoliciones y adecuaciones previas podrán incluir:

- *Retirada de elementos deteriorados o afectados por incendios, especialmente en zonas anexas y áreas con pérdida de prestaciones.
- *Demoliciones parciales de forjados, graderíos o elementos interiores, cuando sean necesarias para adaptar la geometría del edificio a la nueva organización funcional.
- *Adecuación de zonas existentes para permitir la implantación de nuevos usos, circulaciones, espacios técnicos y áreas de servicio.
- *Preparación de apoyos y encuentros estructurales para la ejecución de la nueva cubierta, cerramientos y elementos portantes.
- *Retirada de instalaciones obsoletas o no operativas, dejando el edificio preparado para la incorporación de nuevos sistemas.
- *Limpieza, saneado y consolidación previa de zonas afectadas por patologías o deterioro.

Estas actuaciones deberán coordinarse con el diagnóstico técnico del estado actual, los informes de patologías existentes y la estrategia estructural general. Su alcance definitivo deberá concretarse en fases posteriores, una vez completada la verificación del edificio y definidos los criterios constructivos de la intervención.

En conjunto, las actuaciones técnicas descritas permiten establecer una estrategia preliminar de intervención coherente con el estado actual del edificio y con los objetivos funcionales de la propuesta.

La definición recogida en este apartado constituye una base de anteproyecto, orientada a identificar las principales soluciones técnicas y los criterios de actuación que deberán ser desarrollados, calculados y coordinados en las siguientes fases de proyecto.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	15/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



SCRIPCIÓN TÉCNICA DE LAS ACTUACIONES



7. Condiciones de uso y explotación

La propuesta de intervención define un conjunto de condiciones de uso orientadas a garantizar la viabilidad funcional y operativa del auditorio como recinto destinado a eventos de gran formato.

Estas condiciones se establecen a partir de la configuración espacial propuesta, el programa de necesidades y los criterios de diseño adoptados, permitiendo definir un marco coherente para la futura explotación del edificio.

El auditorio se concibe como un espacio versátil, capaz de albergar distintos tipos de eventos y configuraciones de uso, adaptándose a diferentes niveles de ocupación y requerimientos operativos. Entre ellos se incluyen actividades culturales, musicales y escénicas, así como eventos del ámbito MICE (Reuniones, Incentivos, Congresos y Exposiciones), permitiendo una explotación flexible y diversificada del recinto.

7.1 Usos y superficies

La organización funcional del edificio se estructura en torno a diferentes áreas de uso, que permiten articular el funcionamiento del recinto de forma eficiente y compatible con las necesidades de explotación.

De manera general, se consideran las siguientes categorías de uso:

- **Zona de público general**, incluyendo pista, graderíos, circulaciones, accesos, aseos y servicios asociados.
- **Zona de producción y backstage**, destinada a dar soporte técnico a los eventos (camerinos, almacenes, áreas de carga y descarga, etc.).
- **Áreas hospitality y VIP**, concebidas como espacios diferenciados de mayor valor añadido.
- **Espacios técnicos e instalaciones**, necesarios para el funcionamiento del edificio.
- **Espacios exteriores vinculados a la actividad**, asociados a accesos, control y gestión de público.

La definición detallada de superficies correspondientes a cada uno de estos usos se incorporará en la documentación anexa, a partir de los planos y cuadros de superficies de la propuesta. Se adjunta extracto.

AFOROS Y RATIOS

CÓDIGO PLANO USO	DESIGNACIÓN	SUPERFICIE m ²	AFORO (pers.)	RATIO (aforo/sup)
P	PISTA	3.276,32	10.000	3,10
	PISTA sin la Segrada	2.852,42	9.150	3,20
	PISTA con Segrada	3.523,82	10.000	2,84
	PISTA Área servicio MICE	20,00	468	23,5
G	GRADERÍO (sementes contados)	1.247,26	1.739	1,39
H1	VIP LUQUITE (sementes contados)	233,34	103	0,65
H2	VIP LUQUITE (sementes contados)	184,25	79	0,42
H3	VIP LUQUITE (de pñ)	175,84	141	0,50
H4	VIP LUQUITE (sementes contados)	184,25	79	0,57
H5	VIP LUQUITE (de pñ)	45,20	30	0,66
H6	VIP LUQUITE (sementes contados)	38,00	22	0,55
H7	VIP LUQUITE (de pñ)	38,00	22	0,55
S	SUB TOTAL BOM	9.421,98	14.547	
	SUB TOTAL BOM (de pñ)	442,49	114	
	AFORO TOTAL	14.990,47	14.661	

En esta fase de anteproyecto, las superficies se establecen a nivel orientativo, constituyendo una base sólida para el desarrollo posterior del proyecto técnico.

CONDICIONES DE USO Y EXPLOTACIÓN

Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	16/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



La incorporación de una oferta amplia de distintas categorías de hospitality resulta fundamental para optimizar la explotación del recinto, diversificar ingresos y maximizar el rendimiento económico en función del tipo de evento.

7.2 Aforo y capacidades

El auditorio se configura para permitir la acogida de eventos de gran formato, con una capacidad definida a partir de la propuesta funcional y volumétrica desarrollada en la presente memoria y planos.

Se contemplan distintas configuraciones de uso, incluyendo:

- **Modo concierto de alta ocupación**, con óptima utilización de pista y graderíos.
- **Configuraciones mixtas**, combinando zonas de público general con áreas hospitality.

La capacidad del recinto constituye un elemento clave de la propuesta, al establecer la base para la organización funcional del edificio y para el modelo de explotación previsto.

En este sentido, el dimensionado planteado permite:

- **Garantizar la viabilidad operativa del recinto con una óptima utilización de pista y graderíos,**
- **asegurar la compatibilidad con los criterios de evacuación y seguridad,**
- **optimizar el rendimiento económico del auditorio en función de la tipología de evento.**

Los valores de aforo y capacidad asociados a cada configuración se recogen en la documentación gráfica y en los cuadros de superficies y capacidades incluidos como anexo.

La definición detallada será verificada en fases posteriores de proyecto, en coordinación con los estudios específicos de evacuación y cumplimiento normativo.

La capacidad del recinto constituye un elemento estructurante de la propuesta, estableciendo la base del modelo de explotación y garantizando su viabilidad operativa y económica.

8. Instalaciones. Criterios generales y estrategias de implantación

La propuesta de instalaciones se plantea como parte esencial de la transformación del Auditorio Rocío Jurado en un recinto cubierto, climatizado, seguro y adecuado a los requerimientos operativos de eventos de gran formato.

El edificio existente no dispone actualmente de sistemas de instalaciones compatibles con las nuevas condiciones de uso previstas, por lo que la intervención contempla la implantación de nuevas infraestructuras técnicas, coordinadas con la arquitectura, la estructura y la futura explotación del recinto.

Los criterios generales de implantación se basan en:

- *dimensionar las instalaciones en función de la elevada ocupación prevista;
- *garantizar condiciones adecuadas de confort, seguridad y salubridad;
- *prever espacios técnicos suficientes y correctamente integrados;
- *facilitar el mantenimiento y la operación del edificio;
- *permitir una explotación flexible según diferentes configuraciones de evento;
- *y asegurar la coordinación con los criterios de evacuación, sectorización y protección contra incendios.

Las soluciones aquí descritas tienen carácter preliminar y deberán desarrollarse en fases posteriores mediante los cálculos, estudios y proyectos específicos correspondientes.

8.1 Climatización y ventilación

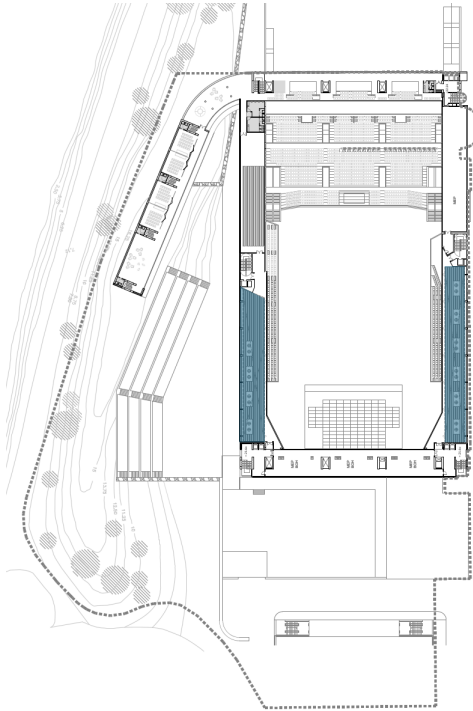
La climatización y ventilación del auditorio constituye uno de los aspectos técnicos más relevantes de la intervención, dada la elevada ocupación prevista, la transformación del recinto en un espacio cubierto y las condiciones climáticas propias de Sevilla.

La estrategia general se basa en garantizar una adecuada renovación de aire, niveles de confort compatibles con el uso previsto y una respuesta eficiente ante situaciones de alta ocupación, especialmente durante conciertos y eventos de gran formato.

De forma preliminar, se contempla la implantación de sistemas diferenciados según las características de cada zona:

- ***Pista y recinto principal**, con sistemas de tratamiento de aire dimensionados para grandes caudales de ventilación y climatización.
- ***Zonas hospitality, palcos y espacios VIP**, con sistemas adaptados a usos de mayor permanencia y confort.
- ***Áreas administrativas, camerinos, producción y espacios auxiliares**, con soluciones independientes o sectorizadas según necesidades de uso.
- ***Espacios técnicos y salas específicas**, con sistemas adaptados a sus requerimientos particulares.

La solución definitiva deberá analizar la alternativa más adecuada entre sistemas tipo rooftop, unidades de tratamiento de aire, bombas de calor aire-agua u otras soluciones equivalentes, valorando su eficiencia, necesidades de espacio, mantenimiento, impacto acústico y compatibilidad con la arquitectura. La implantación de los equipos deberá coordinarse con la cubierta, las fachadas y las pastillas laterales previstas, garantizando accesibilidad para mantenimiento, correcta toma y expulsión de aire y adecuada integración arquitectónica.



Espacio destinado para albergar los equipos de climatización

La implantación de los sistemas de climatización se articula de forma coordinada con la configuración volumétrica del conjunto, previendo la ubicación de equipos en espacios técnicos específicos, principalmente en las pastillas laterales y zonas exteriores asociadas. Esta disposición permite compatibilizar las necesidades de ventilación, mantenimiento y evacuación de aire con la integración arquitectónica del edificio y la futura operativa del recinto.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	17/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



8. Instalaciones. Criterios generales y estrategias de implantación

8.2 Electricidad e iluminación

La instalación eléctrica deberá dar servicio al conjunto del edificio, considerando tanto los consumos propios del auditorio como las necesidades específicas asociadas a eventos, producción, restauración, hospitality, instalaciones de climatización, protección contra incendios, control y comunicaciones.

La estrategia eléctrica contempla:

- *alimentación general del edificio;
- *cuadros principales y secundarios distribuidos por zonas;
- *alimentación a sistemas de climatización, ventilación y bombeo;
- *dotación eléctrica para puntos de venta, barras, catering y servicios al público;
- *previsión de tomas y canalizaciones para producción y operación de eventos;
- *sistemas de control, seguridad, comunicaciones y gestión técnica del edificio.

La iluminación se plantea diferenciando entre:

- ***iluminación funcional del edificio**, necesaria para circulaciones, accesos, zonas de público, áreas de servicio y espacios técnicos;
- ***iluminación de emergencia y seguridad**, vinculada a recorridos de evacuación y condiciones normativas;
- ***iluminación arquitectónica y ambiental**, asociada a la nueva imagen del recinto y a los espacios de estancia;
- ***e iluminación específica de espectáculo**, que se considerará vinculada a la explotación y equipamiento propio de eventos, y no como iluminación ordinaria del edificio.

Se prevé asimismo la incorporación de sistemas de control y gestión que permitan optimizar el funcionamiento de la iluminación, reducir consumos y adaptar el edificio a diferentes modos de uso. La estrategia energética del recinto contemplará igualmente la integración de sistemas de generación renovable, en particular mediante instalaciones fotovoltaicas, cuya definición y alcance se desarrollan en apartados posteriores.

8.3 Fontanería y saneamiento

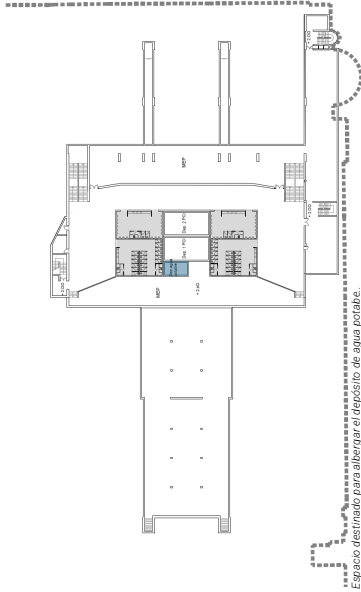
La estrategia de fontanería y saneamiento se define para dar servicio al nuevo programa funcional del auditorio, incluyendo aseos, barras, zonas hospitality, camerinos, áreas de producción, catering, limpieza, instalaciones técnicas y sistemas de protección contra incendios.

En relación con el abastecimiento de agua, se prevé:

- *conexión a la red general disponible;
- *distribución interior sectorizada por zonas de uso;
- *alimentación a aseos, barras, vestuarios, camerinos y espacios de apoyo;
- *previsión de producción de agua caliente sanitaria en los puntos necesarios;
- *e implantación de depósitos o sistemas auxiliares cuando así lo requieran las condiciones de suministro o las exigencias de compañía.

El saneamiento deberá resolver la evacuación de aguas residuales y pluviales, coordinándose con la nueva cubierta, los espacios exteriores y la red existente. Se contemplará una red separada y adecuadamente dimensionada, con especial atención a los puntos de recogida de pluviales derivados de la nueva cubierta del recinto.

La definición de estas instalaciones deberá tener en cuenta la elevada ocupación prevista, la intensidad de uso durante eventos y la necesidad de garantizar condiciones adecuadas de salubridad, mantenimiento y operación.



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	18/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





8. Instalaciones. Criterios generales y estrategias de implantación

8.4 Protección contra incendios

La protección contra incendios se plantea como una condición esencial de la intervención, tanto por la naturaleza del uso previsto como por la elevada ocupación del recinto y el estado actual del edificio.

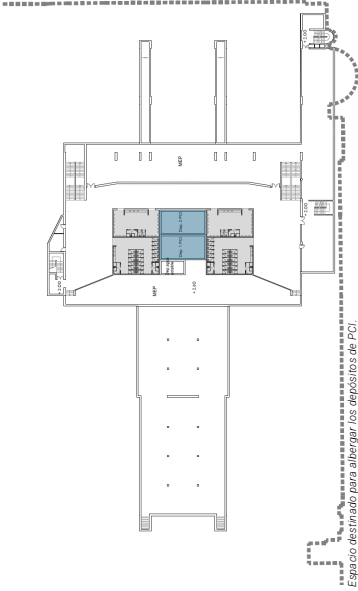
La estrategia general deberá integrar medidas de prevención, detección, control y extinción, coordinadas con la arquitectura, la sectorización, la evacuación y las condiciones estructurales del edificio.

De forma preliminar, se contemplan los siguientes sistemas:

- *detección y alarma de incendios;
- *bocas de incendio equipadas;
- *hidrantes exteriores;
- *sistemas de rociadores en aquellas zonas donde resulten necesarios;
- *abastecimiento y reserva de agua contra incendios;
- *grupos de presión;
- *señalización y alumbrado de emergencia;
- *sistemas de control de humos y exitorios;
- *y conexión con los sistemas generales de gestión y seguridad del edificio.

La definición del sistema de protección contra incendios deberá coordinarse con el análisis de evacuación, la sectorización del edificio, las características de los materiales, la configuración de la cubierta y las condiciones de intervención de los servicios de emergencia.

En fases posteriores se desarrollará la justificación normativa específica conforme al uso previsto, la ocupación, la configuración final del edificio y los criterios que resulten de aplicación.



Espacio destinado para albergar los depósitos de PCI.

TALACIONES. CRITERIOS GENERALES Y ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	19/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



En conjunto, la estrategia de instalaciones se orienta a dotar al auditorio de las infraestructuras técnicas necesarias para su funcionamiento como recinto contemporáneo, seguro, eficiente y adaptable a diferentes modos de explotación.

La definición preliminar recogida en este apartado establece los criterios de implantación de los principales sistemas, que deberán ser desarrollados y coordinados en fases posteriores de proyecto.

8.5 Instalación fotovoltaica

De acuerdo con las exigencias del CTE DB HE5, se prevé la incorporación de sistemas de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables. En función de las características del edificio y de su uso previsto, se estima una potencia instalada en torno a 300 kW.

Como solución preliminar, se plantea la implantación de una planta de paneles solares fotovoltaicos sobre la cubierta del edificio, aprovechando la superficie disponible y su exposición.

Se estima una ocupación aproximada de unos 1.500-1.600 m² para la disposición de paneles fotovoltaicos monocristalinos, integrados sobre la cubierta.

La instalación se conectará al cuadro general de baja tensión del edificio, permitiendo el autoconsumo de la energía generada, así como el vertido de excedentes a red, en función de las condiciones de explotación y del marco normativo aplicable.

9. Condiciones iniciales de seguridad y cumplimiento normativo

La propuesta de intervención se desarrolla considerando el cumplimiento de la normativa vigente aplicable, estableciendo en esta fase de anteproyecto los criterios generales que permitirán garantizar la seguridad, accesibilidad y adecuación del edificio a su uso previsto.

Las condiciones recogidas en este apartado tienen carácter preliminar y deberán desarrollarse y justificarse en fases posteriores mediante los estudios específicos correspondientes.

9.1 Evacuación. Análisis Preliminar.

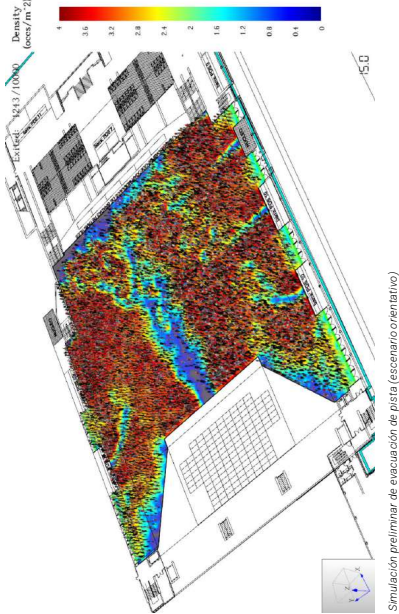
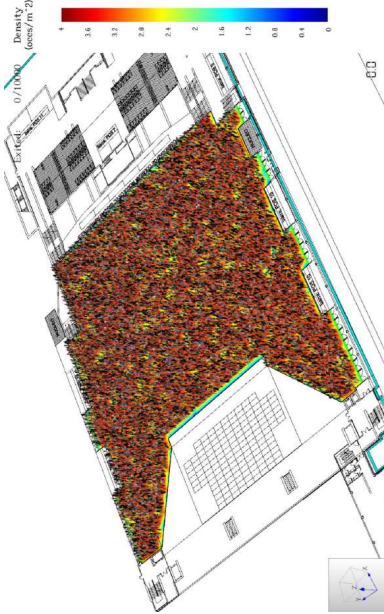
La configuración del auditorio se plantea garantizando la correcta evacuación del recinto en condiciones de óptima ocupación, en coherencia con la capacidad prevista y la organización funcional del edificio. De forma preliminar, se contemplan los siguientes criterios:

- Dimensionado de recorridos y salidas de evacuación acorde con el aforo definido.
- Definición de recorridos claros y directos, evitando interferencias entre flujos.
- Distribución homogénea de salidas, facilitando la evacuación sectorizada del recinto.
- Separación de flujos entre público, personal y zonas de servicio cuando resulte necesario.
- Integración con los sistemas de protección contra incendios y señalización de emergencia.

La justificación detallada de los recorridos, tiempos de evacuación y ocupaciones se desarrollará en fases posteriores mediante cálculos y simulaciones específicas.

Simulación de evacuación de pista (escenario de referencia: 10.000 personas)

En esta fase de anteproyecto, se analiza el comportamiento de los flujos de evacuación para un escenario de 10.000 personas considerando criterios de dimensionado acordes con las recomendaciones técnicas aplicables. Este análisis tiene carácter orientativo y deberá desarrollarse y validarse en fases posteriores mediante simulaciones específicas y justificación normativa detallada.



Simulación preliminar de evacuación de pista (escenario orientativo)

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	20/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		

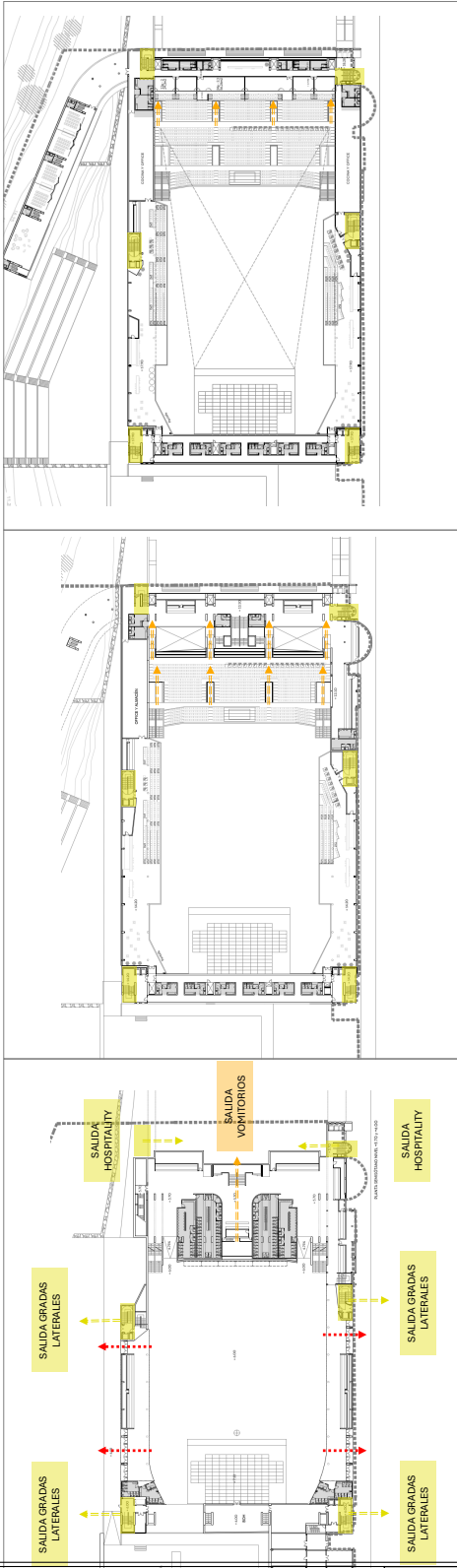




9. Condiciones iniciales de seguridad y cumplimiento normativo

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	21/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		

ESQUEMAS PRELIMINARES DE FLUJOS DE EVACUACIÓN



el Pista +6.00

Nivel +13.10

Nivel +18.28

CONDICIONES INICIALES DE SEGURIDAD Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO



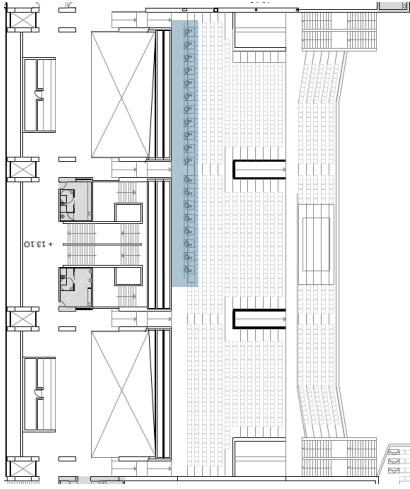
9. Condiciones iniciales de seguridad y cumplimiento normativo

9.2 Accesibilidad

La intervención contempla la adaptación del auditorio a las condiciones de accesibilidad exigibles, garantizando un uso inclusivo del recinto para todos los usuarios, en coherencia con su configuración como espacio de pública concurrencia y elevada afluencia.

De manera preliminar, la propuesta incorpora los siguientes criterios:

- **Accesibilidad en los accesos principales**, mediante itinerarios libres de barreras desde el espacio exterior hasta el interior del recinto.
- **Definición de itinerarios accesibles continuos**, que conecten las distintas áreas de público, zonas de servicio y espacios complementarios.
- **Reserva de plazas adaptadas en graderíos**, distribuidas de forma equilibrada y con condiciones adecuadas de visibilidad y acompañamiento.
- **Dotación de aseos accesibles**, integrados en los núcleos existentes y de nueva implantación.



• **Compatibilidad con la evacuación accesible**, en coordinación con los criterios de seguridad del conjunto. La definición detallada de los elementos accesibles, recorridos y condiciones de uso se desarrollará en fases posteriores conforme a la normativa de aplicación y a la configuración definitiva del proyecto.

9.3 CTE / Protección contra incendios

El diseño del auditorio se plantea conforme a los criterios establecidos en el Código Técnico de la Edificación, en particular en lo relativo al Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI), considerando las condiciones específicas de uso, ocupación y configuración del recinto.

De forma preliminar, la propuesta incorporará:

- **Definición inicial de la sectorización del conjunto**, diferenciando áreas de público, producción, hospitality y espacios técnicos.
- **Planteamiento de condiciones de evacuación**, en coherencia con el aforo previsto y la organización funcional del edificio.
- **Integración de sistemas de detección, alarma y extinción**, en coordinación con la estrategia de instalaciones definida.
- **Control de humos y ventilación en caso de incendio**, especialmente en el recinto principal cubierto.
- **Condiciones de intervención de los servicios de emergencia**, incluyendo accesos, aproximación y actuación en el edificio.

Los criterios adoptados establecen una base coherente para el cumplimiento normativo, que deberá ser desarrollada y justificada en fases posteriores mediante el proyecto específico de protección contra incendios y los estudios de evacuación correspondientes.

9.4 Normativa urbanística y patrimonio

La actuación se desarrolla en un ámbito regulado por el planeamiento urbanístico vigente, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas para el uso, la edificabilidad y la integración en el entorno.

De forma preliminar, se consideran los siguientes aspectos:

- **Adecuación a la clasificación y calificación urbanística de la parcela** como dotación vinculada a usos socioculturales.
 - **Compatibilidad del uso propuesto**, orientado a eventos culturales y de espectáculos, con el marco normativo vigente.
 - **Integración de la intervención en su entorno urbano**, incluyendo la relación con los espacios libres y recorridos existentes.
 - **Consideración del contexto de la Isla de la Cartuja**, como ámbito con condicionantes específicos en materia de ordenación y desarrollo urbano.
 - **Posibles afectaciones derivadas del entorno patrimonial**, que deberán ser verificadas y, en su caso, incorporadas en el desarrollo del proyecto.
- La verificación detallada del cumplimiento urbanístico y de los condicionantes patrimoniales se realizará en coordinación con los organismos competentes en fases posteriores del proyecto.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	22/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





9. Condiciones iniciales de seguridad y cumplimiento normativo



• Artículo 6.6.4. Regulación.

1. Edificabilidad. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura, a los solos efectos del cálculo de edificabilidad. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad fuera superior a la resultante de la regla anterior, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%). Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso de equipamiento a la primera planta sólo cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

6. La altura será la establecida en los planos. De no existir grafada esta determinación, se ajustará la misma a las características y necesidades del equipamiento procurando adecuarse a los criterios de la zona de ordenanza en la que se implante.

• Artículo 6.6.5. Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada se podrá disponer, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad permitida y previo informe de los Servicios Municipales competentes, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de industria manufacturera y residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

CONDICIONES INICIALES DE SEGURIDAD Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	23/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





10. CAPEX

Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	24/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



AUDITORIO ROCÍO JURADO			
EDIFICACIÓN	BUILDING	34,046,629 €	1,488 €/m²
Construcción	Construction	32,403,629 €	1,416 €/m²
01 Trabajos preliminares	Preliminaries & Demolitions	1,316,000 €	58 €/m²
02 Movimiento de tierras	Groundworks	284,000 €	12 €/m²
03 Cimentación y contención	Foundations and retaining structures	742,000 €	32 €/m²
04 Estructura	Structure	7,299,629 €	319 €/m²
05 Cubiertas	Roofs	2,145,000 €	94 €/m²
06 Envolvente	Envelope	2,973,000 €	130 €/m²
07 Transportes verticales	Vertical transportation	402,000 €	18 €/m²
08 Divisiones	Partitions	903,000 €	39 €/m²
09 Acabado de paredes	Wall finishes	546,000 €	24 €/m²
10 Pavimentos	Pavements	638,000 €	28 €/m²
11 Acabado de techos	Ceilings finishes	1,370,000 €	60 €/m²
12 Carpintería interior	Interior carpentry	365,000 €	16 €/m²
13 Cerrajería interior	Interior metalwork	1,427,000 €	62 €/m²
14 Instalaciones mecánicas	Mechanical installations	5,425,000 €	237 €/m²
15 Instalaciones eléctricas	Electric installations	4,311,000 €	188 €/m²
16 Material sanitario	Sanitary equipment	330,000 €	14 €/m²
17 Equipamiento tipo y señalética	Fixed equipment and signage	1,380,000 €	60 €/m²
18 Urbanización (accesos)	Urbanization	547,000 €	24 €/m²
Varios	Several	975,000 €	43 €/m²
19 Seguridad y salud	Safety and security	487,000 €	21 €/m²
20 Control de calidad	Quality control	323,000 €	14 €/m²
21 Gestión de residuos	Waste management	163,000 €	7 €/m²
Inflación	Inflation	668,000 €	29 €/m²
22 Inicio de obra Agosto'26	Start of work August 26'	668,000 €	29 €/m²
HONORARIOS Y PERMISOS	FEES AND LEAVES	4,186,000 €	
23 Honorarios	Fees	...	
24 Permisos	Leaves	...	
25 Seguros	Insurance	...	
CONTINGENCIAS	CONTINGENCIES	5,675,000 €	
26 Diseño (10%)	Design (10%)	3,338,000 €	
27 Cliente (2%)	Customer (2%)	668,000 €	
28 Riesgo (5%)	Risk (5%)	1,669,000 €	
		43,907,629 €	
CAPEX DE OPERACIÓN	OPERATING CAPEX	1,118,000 €	
29 Puente móvil de equipamiento escénico sobre escenario	Over-stage movable rigging bridg	500,000 €	
30 Telones de aforamiento	Capacity reduction curtains	36,000 €	
31 Mobiliario y equipamiento Hospitality	Hospitality furniture and equipment	171,000 €	
32 Equipamiento de Puntos de Venta (concesiones)	Concessions point-of-sale equipment	411,000 €	



11. Condiciones de mantenimiento y modelo de inversión

11.1 Condiciones de mantenimiento

El auditorio deberá disponer de un plan de mantenimiento integral que garantice el correcto estado de conservación del edificio, sus instalaciones y los elementos vinculados a su explotación durante el periodo de concesión.

De forma preliminar, se consideran los siguientes criterios:

- *mantenimiento preventivo y correctivo de la envolvente, estructura e instalaciones
- *revisión periódica de sistemas críticos (climatización, PCI, electricidad)
- *conservación de elementos de uso intensivo (graderíos, circulaciones, aseos, hospitality)
- *mantenimiento de espacios exteriores vinculados a la actividad
- *adecuación continua a condiciones de seguridad, salubridad y uso

Las condiciones específicas de mantenimiento deberán desarrollarse en fases posteriores, definiendo frecuencias, responsabilidades y estándares de servicio.

11.2 Clasificación de las actuaciones

Con el objetivo de establecer un marco claro para la inversión y la explotación del recinto, las actuaciones previstas se clasifican en función de su naturaleza y de su vinculación al modelo concesional.

A) Inversión Inicial.

Incluye:

- *obras de rehabilitación y adaptación del edificio
- *ejecución de cubierta y cerramientos
- *refuerzos estructurales y adecuaciones funcionales
- *implantación de instalaciones generales del edificio

B) Equipamiento asociado a la explotación.

Incluye:

- *sistemas específicos de producción de eventos
- *iluminación escénica, sonido, equipamiento técnico
- *mobiliario y elementos de hospitality
- *equipamiento operativo (barras, catering, etc.)

C) Actuaciones de mantenimiento y reposición

Incluye:

- *reposición de elementos por desgaste
- *renovación de equipos e instalaciones
- *sustitución de acabados y elementos de uso intensivo

11.3 Condiciones de reversión

Al término del periodo concesional, el auditorio deberá ser revertir al Ayuntamiento en adecuadas condiciones de uso, conservación y funcionamiento, conforme a lo que se establezca en los pliegos correspondientes.

De manera general, se considerará:

*la reversión de las obras e instalaciones fijas incorporadas al edificio

*la verificación del estado de conservación del conjunto

*la adecuación de los elementos a condiciones de seguridad y uso

*la posible exclusión de equipamientos vinculados exclusivamente a la explotación

Las condiciones concretas de reversión deberán definirse en el marco del proceso concesional.

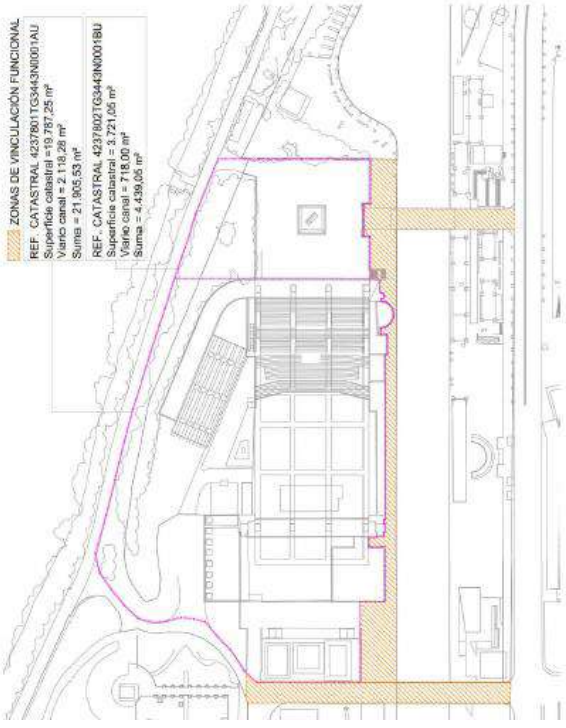
Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	25/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



12. Análisis del entorno y espacios exteriores

Según se expresa en la solicitud de iniciativa privada presentada el 24 de junio de 2025, el bien de dominio público sobre el que se solicita la concesión administrativa para su aprovechamiento privativo son las parcelas catastrales núm. 4237801TG3443N0001AU y 4237802TG3443N0001BU, con una superficie total de 23.508 m², en las que se ubica el denominado "Auditorio Rodó Jurado" y su entorno.

El uso del mismo en el proyecto presentado contempla "zonas de vinculación funcional", que resultan y funcionales necesarias para el acceso al Auditorio. Puede verse en la siguiente imagen y cuadro se identifican las Parcelas y las zonas de vinculación funcional:



PARCELA CATASTRAL 1	4237801TG3443N0001AU
REFERENCIA CATASTRAL	Ayuntamiento de Sevilla
TITULAR	1.655.536,31 €
VALOR CATASTRAL SUELO	3.863.366,46 €
VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN	4.418.902,77 €
VALOR CATASTRAL	19.787 m ²
SUPERFICIE	

PARCELA CATASTRAL 2	4237802TG3443N0001BU
REFERENCIA CATASTRAL	Ayuntamiento de Sevilla
TITULAR	178.519,06 €
VALOR CATASTRAL SUELO	0,00 €
VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN	178.519,06 €
VALOR CATASTRAL	3.721 m ²
SUPERFICIE	

El Auditorio es titularidad del Ayuntamiento de Sevilla. Se encuentra inscrito en el Inventario de Bienes Municipales, código "GPA 35135" y está clasificado como "SIPS SOCIOCULTURAL (S.S.C)".

Los ámbitos de vinculación funcional no son objeto de la concesión administrativa, pues de ellos no se precisa un uso exclusivo. Sin embargo, en la medida que proporcionan acceso al inmueble, conviene manifestar que su utilización queda vinculada al proyecto. Por tanto, al formalizar la correspondiente concesión administrativa, se entiende que el Ayuntamiento tendrá disponer del título o acuerdo interadministrativo para permitir garantizar la accesibilidad al inmueble, y en su caso, las condiciones que permitan intervenir en estos espacios.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	26/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



12. Análisis del entorno y espacios exteriores

Urbanísticamente las Parcelas se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado, y como Sistema General Socio-Cultural (SC-5), Sistema General (PU) y Actuación Simple de Espacio Libres (DT-02) en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Este uso se enmarca en el uso global dotacional, y dentro del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.

Está incluido en la clase de Equipamiento y Servicios Públicos de Servicio de Interés Público Social. El uso Socio-Cultural (SC-5) se define como las dotaciones que dan soporte a las actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social (art. 62.6 del PGOU).

Dentro de este uso se encuentran los centros cívicos asociativos, culturales, centros de culto, bibliotecas, museos, archivos, y centros de tipo cultural recreativo.



Plano de ordenación del PGOU



Maqueta orientativa del Proyecto (I)

El Proyecto inicial presentado, contempla, por un lado, la cesión del actual edificio del Auditorio (cuyos parámetros urbanísticos se mantienen) y de dos (2) espacios libres situados a cada lado del inmueble que se mantienen como zonas verdes pública y se definen como "entorno".

En la siguiente imagen, extractada del Proyecto, se describen sus principales parámetros urbanísticos:

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS URBANÍSTICOS			
		Determinaciones PGOU	
Superficie de parcela equipamiento	Existente	Proyecto	
Edificabilidad máxima computable	15.062 m²s	15.062 m²s	15.062 m²s
Edificación bajo rasante	36.148 m²t	9.773 m²t	36.148 m²t
Uso equipamiento: Auditorio	No computa	3.491m²t	3.491m²t
Uso terciario:	28.919 m²t	9.773 m²t	9.773 m²t
Altura máxima de la edificación	7.229 m²t	---	---
	Existente		Existente

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	27/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



12. Análisis del entorno y espacios exteriores



Maqueta orientativa del Proyecto (I)



Foto 4) Imagen del edificio y su afécción a las líneas de Dominio Público Marítimo Terrestre y de servidumbre

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y MODELO DE INVERSIÓN

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	28/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Sobre la línea pública de dominio marítimo terrestre

La "Ley de Costas" actual, la base fundacional data de 1988, pero se aplica con las reformas introducidas en el año 2013. Por tanto, el edificio que nos ocupa es anterior a la gran reforma de la ley de 2013.

En la legislación española (Ley de Costas), el deslinde de costas y márgenes de ríos con influencia mareal (como ocurre en el tramo navegable del río Guadalquivir en Sevilla) utiliza un sistema de líneas para marcar qué terrenos son públicos y qué limitaciones tienen los terrenos privados colindantes.

Basándonos en la cartografía oficial habitual como la del Ministerio para la Transición Ecológica, MITECO) y en la separación de 20 metros entre ambas líneas, la naranja y la verde, esto es lo que implican ambas líneas:

1. La Línea Verde: El Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)

- ¿Qué delimita?: Marca el límite interior del Dominio Público. Todo lo que se encuentra desde esta línea hacia el agua (el cauce, las riberas, las zonas que inunda la marea) es de titularidad pública y pertenece al Estado.
- ¿Qué implica?: No puede haber propiedad privada dentro de esta zona. Cualquier instalación o edificio que se encuentre en esta área (como espigones, pantalanes o instalaciones antiguas) requiere de una "concesión administrativa" por un tiempo limitado para poder ocupar ese espacio público.

2. La Línea Naranja: La Servidumbre de Protección

- ¿Qué delimita?: Marca el límite de la zona de protección que recae sobre los terrenos colindantes al DPMT.
- ¿Por qué están separadas por 20 metros? Por regla general, la Ley de Costas establece que esta servidumbre de protección tiene 100 metros de ancho. Sin embargo, existe una excepción legal fundamental: si los terrenos ya estaban clasificados como suelo urbano antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, esta franja de protección se reduce a 20 metros.
- ¿Qué implica?: El terreno que queda entre la línea verde y la naranja (esos 20 metros) sigue siendo de propiedad privada (o patrimonial de una administración), pero está sujeto a restricciones de uso muy severas.

Las consecuencias prácticas en la zona entre ambas líneas son:

En esa franja de 20 metros que queda entre la línea verde y la naranja:

- Prohibición de construir:** Por norma general, no se pueden construir nuevas edificaciones, viviendas, ni instalaciones industriales.
- Edificaciones preexistentes:** Se trata de nuestro caso. Si el edificio que nos ocupa estaba construido antes de la ley, queda en una situación especial. Se permiten obras de reparación, mejora y consolidación, pero no se puede aumentar su volumen, altura ni superficie.
- Servidumbre de Tránsito:** Aunque no haya una tercera línea dibujada, debes saber que los primeros 6 metros medidos desde la línea verde hacia adentro (dentro de esos 20 metros) conforman la Servidumbre de Tránsito, que obligatoriamente debe dejarse libre y despejada para el paso público peatonal y para vehículos de emergencia o vigilancia.



13. Estrategia preliminar de fases de ejecución

La ejecución de la actuación deberá plantearse considerando las condiciones del edificio existente, la complejidad técnica de la intervención y la necesidad de compatibilizar las distintas disciplinas implicadas. En esta fase de anteproyecto, se establece una estrategia preliminar de ejecución basada en la organización de los trabajos en fases sucesivas y coordinadas, que permitan optimizar la viabilidad constructiva de la intervención.

La definición detallada de la planificación, secuencia de trabajos, medios auxiliares y plazos deberá desarrollarse en fases posteriores, en coordinación con el equipo constructor.

Secuencia preliminar de fases

De manera orientativa, la ejecución de las obras podría estructurarse en las siguientes fases:

Fase 1 – Actuaciones previas y demoliciones

- *Implantación de obra y medios auxiliares
- *Demoliciones selectivas y retirada de elementos existentes
- *Preparación de zonas de intervención
- *Adecuación inicial de accesos y logística de obra

Fase 2 – Actuaciones estructurales

- *Refuerzo, consolidación o sustitución de elementos estructurales existentes
- *Ejecución de nuevas estructuras asociadas a la intervención
- *Preparación de apoyos para cubierta y cerramientos

Fase 3 – Ejecución de cubierta y envolvente

- *Montaje de la nueva estructura de cubierta
- *Ejecución de cerramientos y fachadas
- *Definición de la envolvente del edificio

Fase 4 – Implantación de instalaciones

- *Ejecución de redes principales (climatización, electricidad, saneamiento, PCI)
- *Implantación de equipos y sistemas técnicos
- *Coordinación con estructura y arquitectura

Fase 5 – Acabados y adecuación de espacios

- *Ejecución de acabados interiores
- *Adaptación de graderíos y espacios funcionales
- *Implantación de elementos asociados a la explotación

Fase 6 – Puesta en marcha y pruebas

- *Comprobación de instalaciones
- *Puesta en servicio de sistemas
- *Verificación de condiciones de seguridad y uso

Consideraciones de ejecución.

La secuencia descrita tiene carácter orientativo y deberá adaptarse a:

- *la definición final del proyecto
- *la estrategia constructiva adoptada
- *las condiciones de contratación y ejecución
- *y las posibles restricciones derivadas del entorno o del uso del recinto

En todo caso, la planificación deberá garantizar la seguridad durante la ejecución, la viabilidad técnica de las soluciones adoptadas y la correcta coordinación entre los distintos sistemas del edificio.

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	29/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



STRATEGIA PRELIMINAR DE FASES DE EJECUCIÓN



14.1 Documentación gráfica

29

Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	30/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziiQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	31/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziiQ/suDS7xHK3Q==		



II_ PLANOS (Formato A2)

BLOQUE 1 _ ESTADO ACTUAL

1.0	Situación	S/E
1.1	Estado Actual. Parcelas Catastrales y urbanísticas	1/750
1.2	Estado Actual. Topográfico	1/500
1.3	Estado Actual. Planta Nivel +2.00	1/450
1.4	Estado Actual. Planta Nivel +6.00	1/450
1.5	Estado Actual. Planta Nivel +9.40	1/450
1.6	Estado Actual. Planta Nivel +14.20	1/450
1.7	Estado Actual. Planta Nivel +17.90	1/450
1.8	Estado Actual. Planta Nivel +21.60	1/450
1.9	Estado Actual. Alzados	1/400
1.10	Estado Actual. Sección transversal, sección longitudinal	1/400
1.11	Objeto de la concesión	1/750
1.12	Patologías observadas	S/E

BLOQUE 2 _ ESTADO DE PROYECTO

2.0	Parámetros. Programa de necesidades	S/E
2.1	Estado de Proyecto. Nivel +2.00	1/450
2.2	Estado de Proyecto. Nivel +5.70	1/450
2.3	Estado de Proyecto. Nivel +9.40	1/450
2.4	Estado de Proyecto. Nivel +13.10	1/450
2.5	Estado de Proyecto. Nivel +18.28	1/450
2.6	Estado de Proyecto. Nivel +22.24	1/450
2.7	Estado de Proyecto. Nivel Cubierta	1/450
2.8	Sección longitudinal actual y modificada	1/450
2.9	Secuencia volumétrica	S/E

LIVE NATION

PRO
venue

ARQUITECTOS:
Isabel Rus Pezzi
Ildefonso Mollinedo Sáenz
Diego Rodríguez Segura
Joan Espinas i Riera
Pedro D. Rodríguez Morales

lisabesur IDOM
arquitectos





Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	32/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



BLOQUE 1 _ ESTADO ACTUAL

1.0	Situación	S/E
1.1	Estado Actual. Parcelas Catastrales y urbanísticas	1/750
1.2	Estado Actual. Topográfico	1/500
1.3	Estado Actual. Planta Nivel +2.00	1/450
1.4	Estado Actual. Planta Nivel +6.00	1/450
1.5	Estado Actual. Planta Nivel +9.40	1/450
1.6	Estado Actual. Planta Nivel +14.20	1/450
1.7	Estado Actual. Planta Nivel +17.90	1/450
1.8	Estado Actual. Planta Nivel +21.60	1/450
1.9	Estado Actual. Alzados	1/400
1.10	Estado Actual. Sección transversal, sección longitudinal	1/400
1.11	Objeto de la concesión	1/750
1.12	Patologías observadas	S/E

LIVE NATION®

PRO
venue

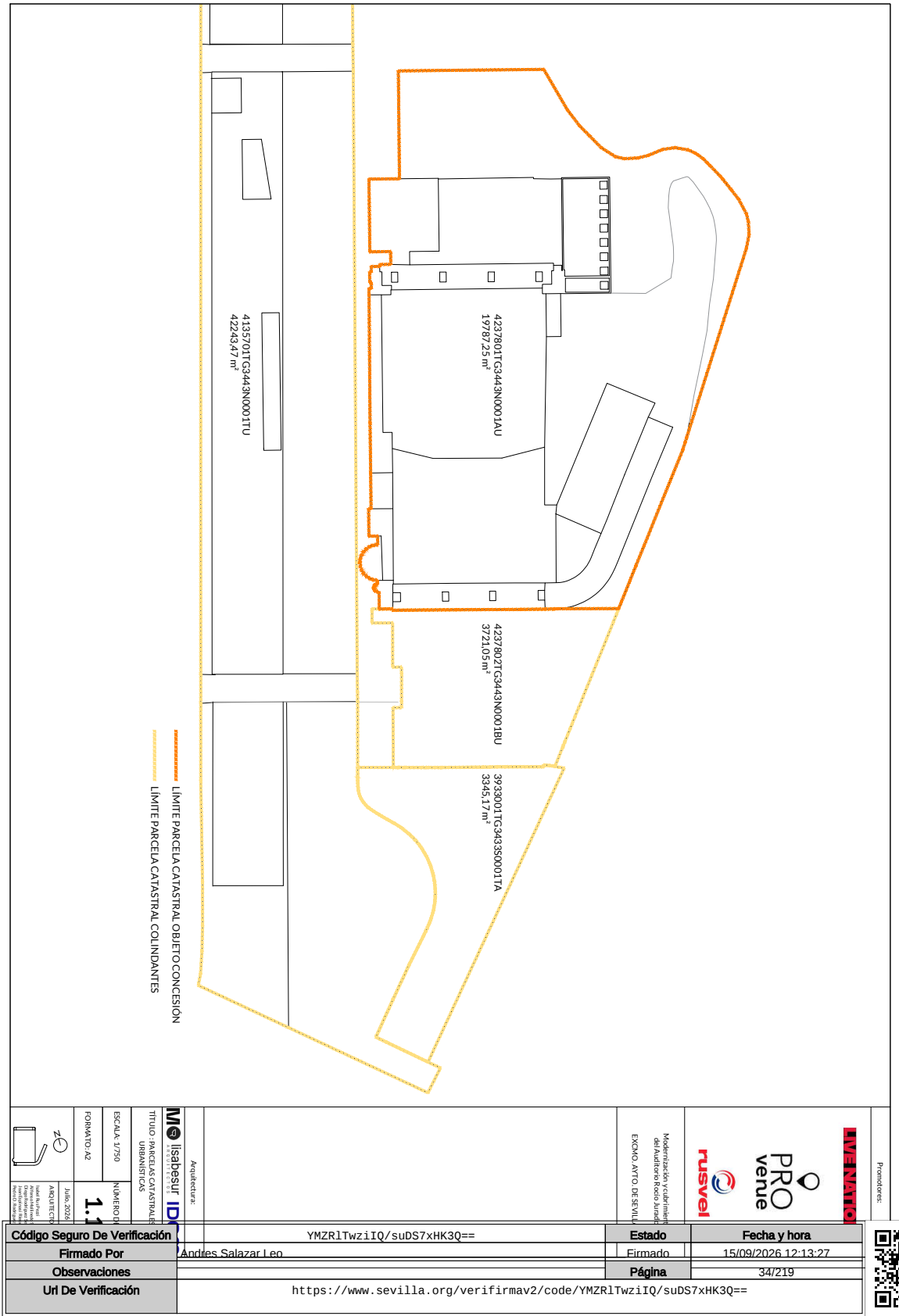
ARQUITECTOS:

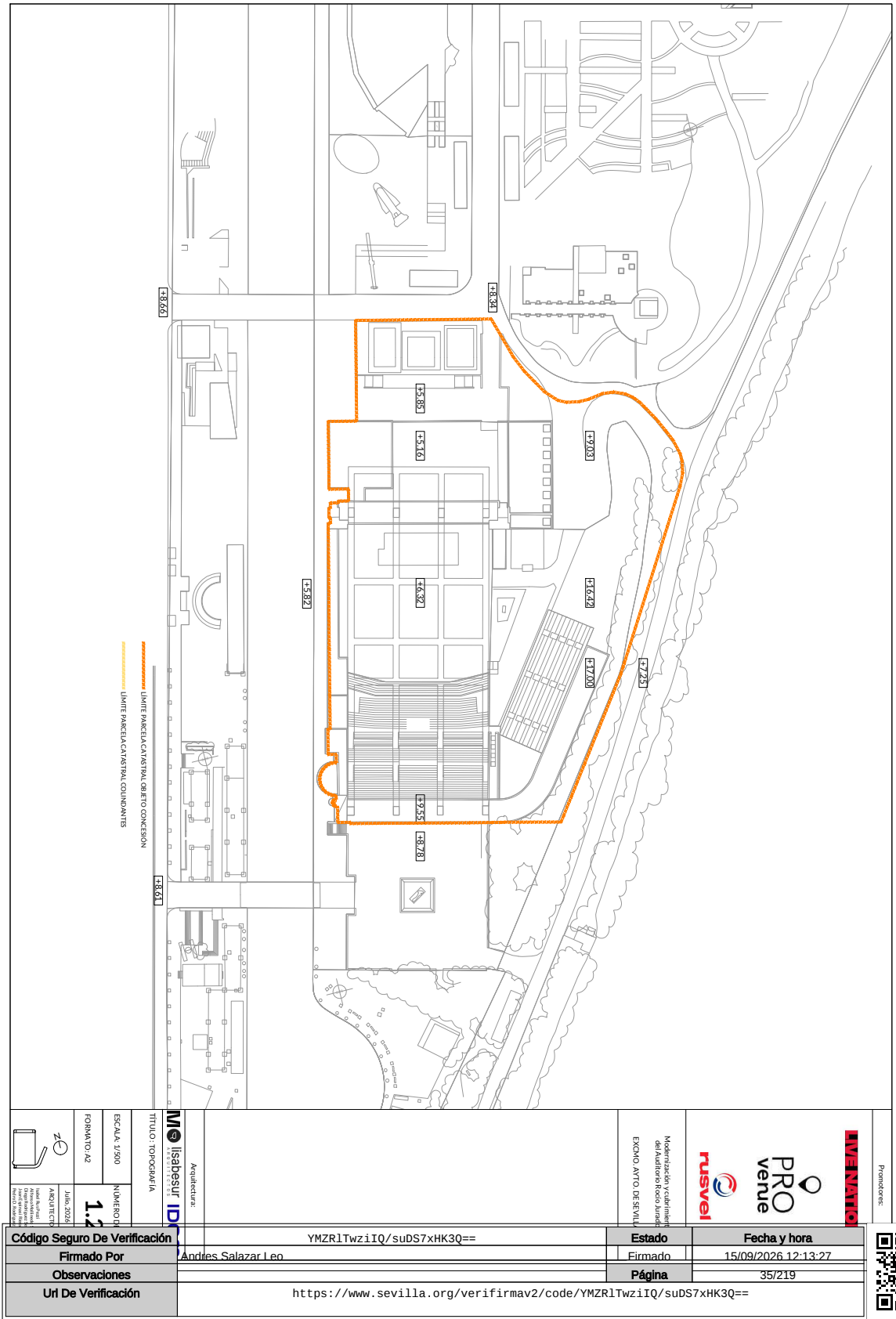
Isabel Rus Pezzi
Ildefonso Mollinedo Sáenz
Diego Rodríguez Segura
Joan Espinas i Riera
Pedro D. Rodríguez Morales

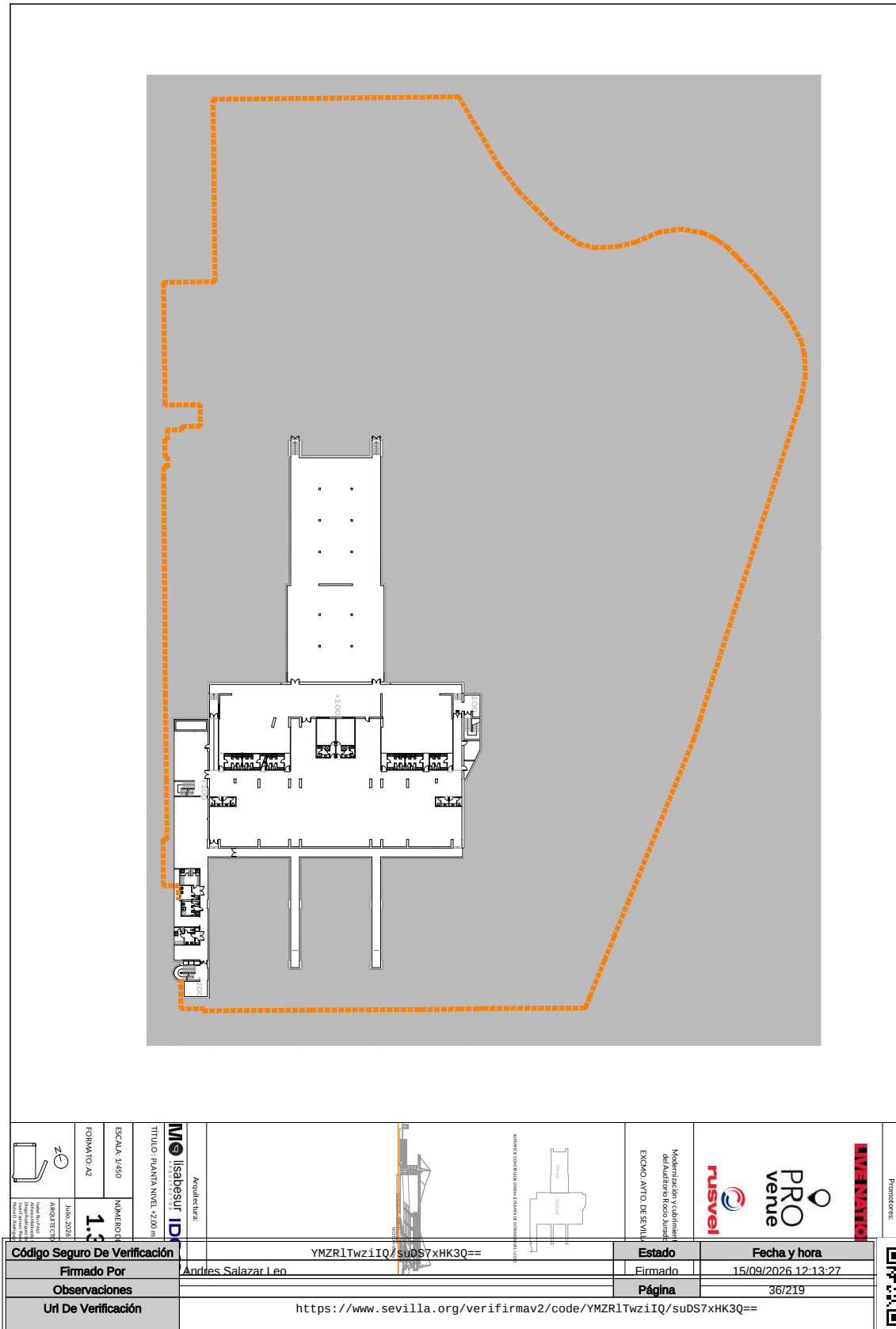
lisabesur IDOM
ARQUITECTOS



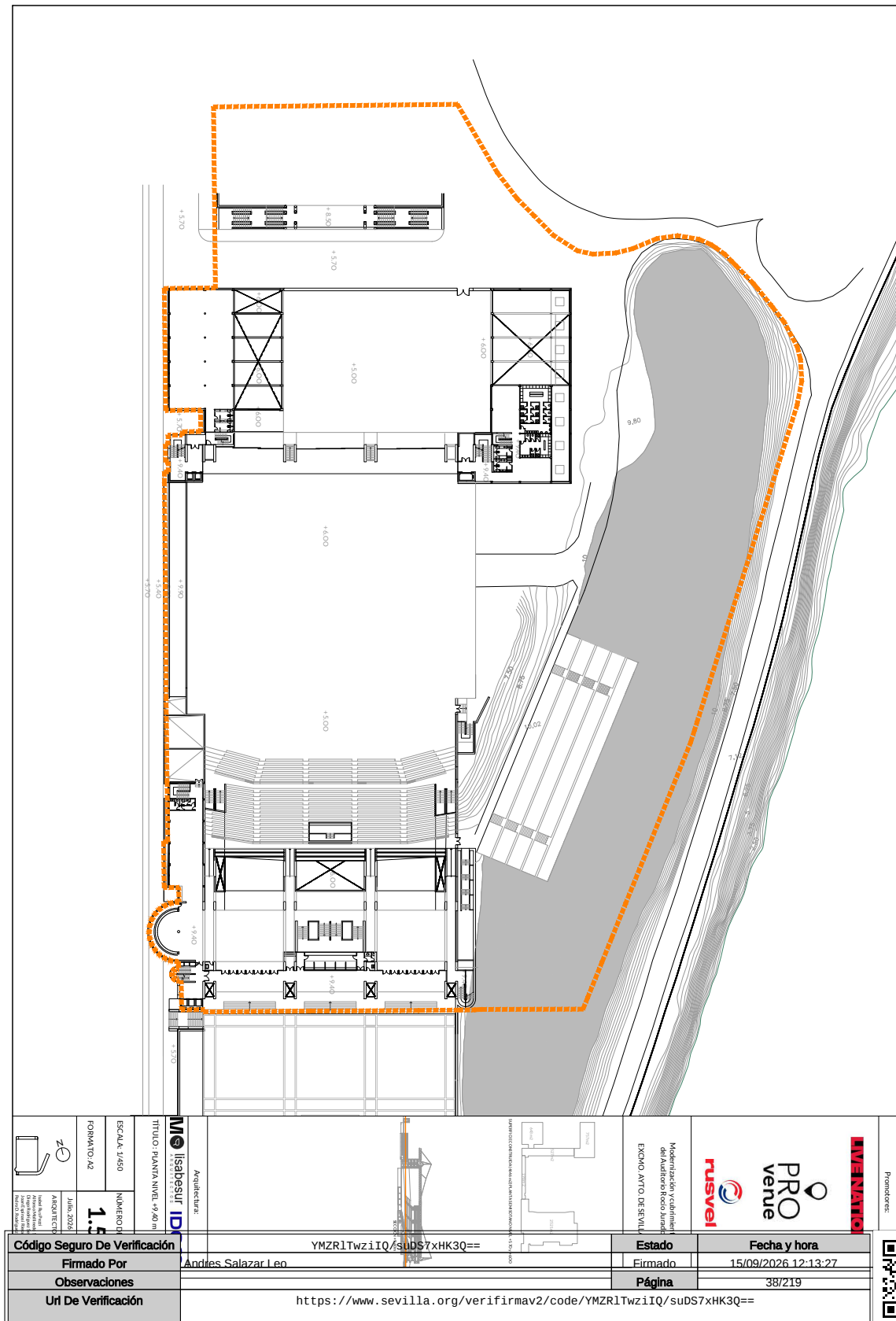
		Promotores:  PRO venue  rusvel		Modernización del edificio de Auditorio de Sevilla EXONO. ATTO DE SEVILLA	
TÍTULO: SITUACIÓN 		Arquitecto: 			
ESCALA VARIAS FORNATO A2 		NÚMERO 1.		Fecha: 2024	
ADQUISICIÓN Modificación del proyecto de obra de auditorio de Sevilla Año 2024		Código Seguro De Verificación YMZRLTwziIQ/suDStxHK3Q==		Estado Firmado	
Firmado Por Andres Salazar Leo				Fecha y hora 15/09/2026 12:13:27	
Observaciones				Página 33/219	
Url De Verificación		https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDStxHK3Q==			

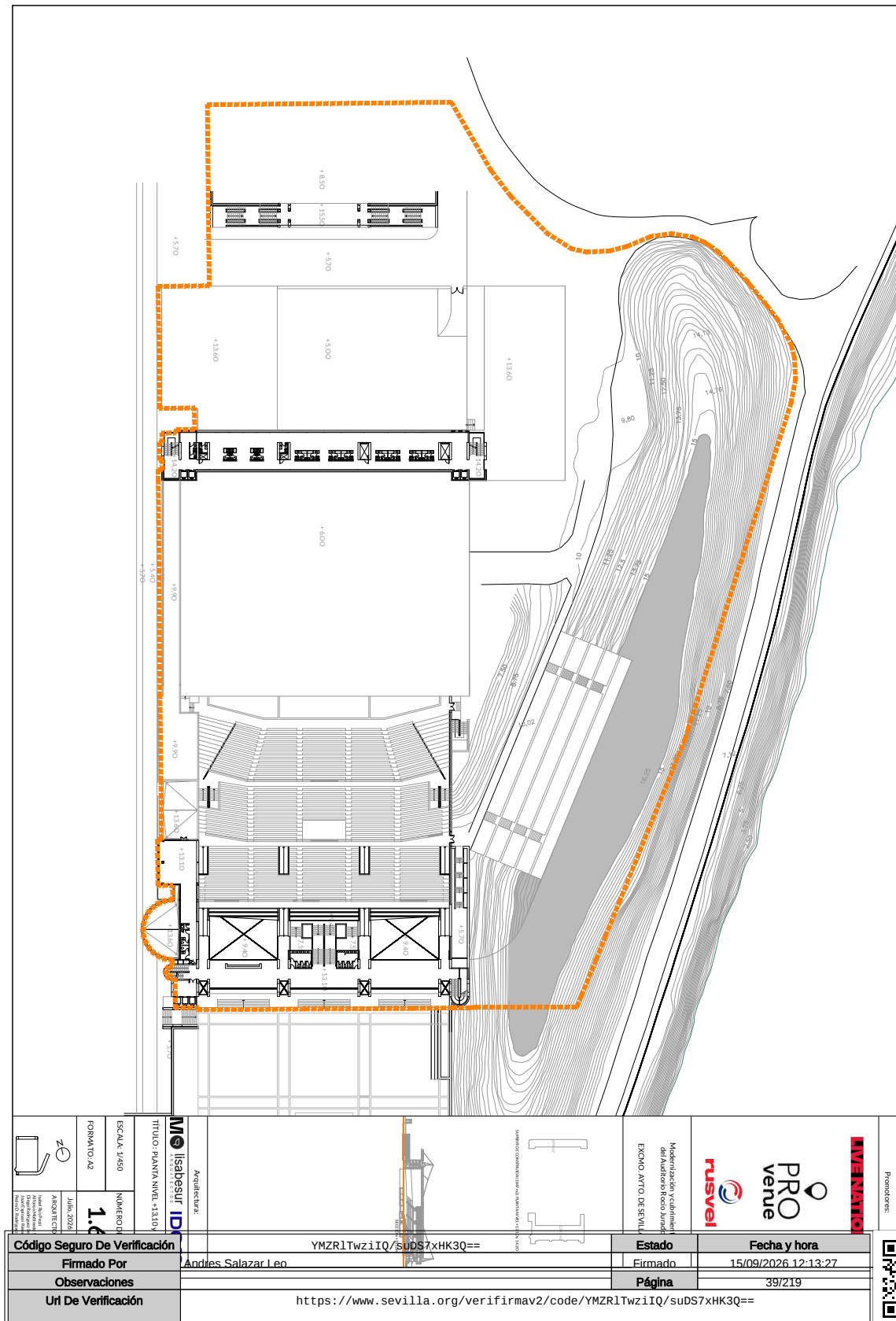


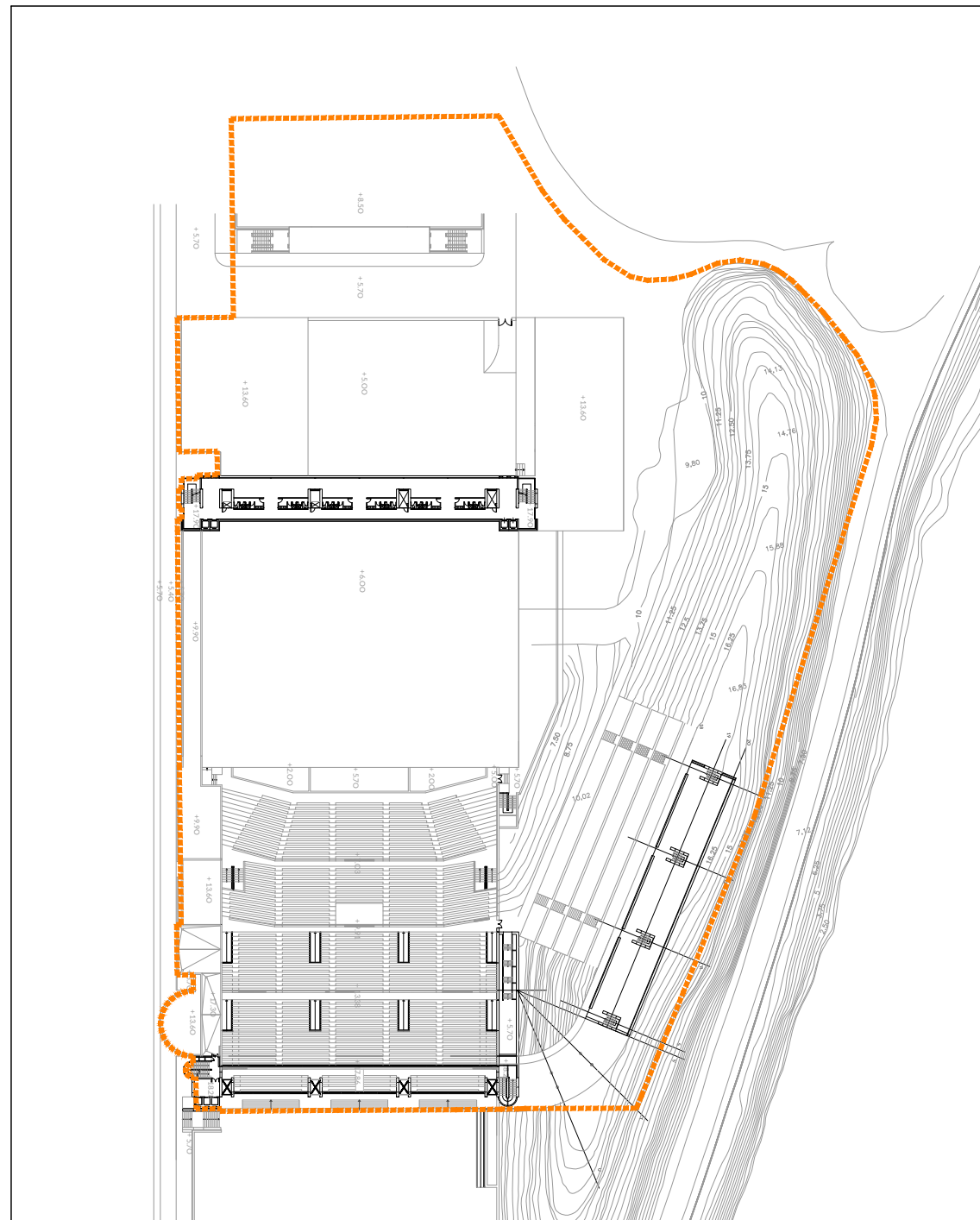






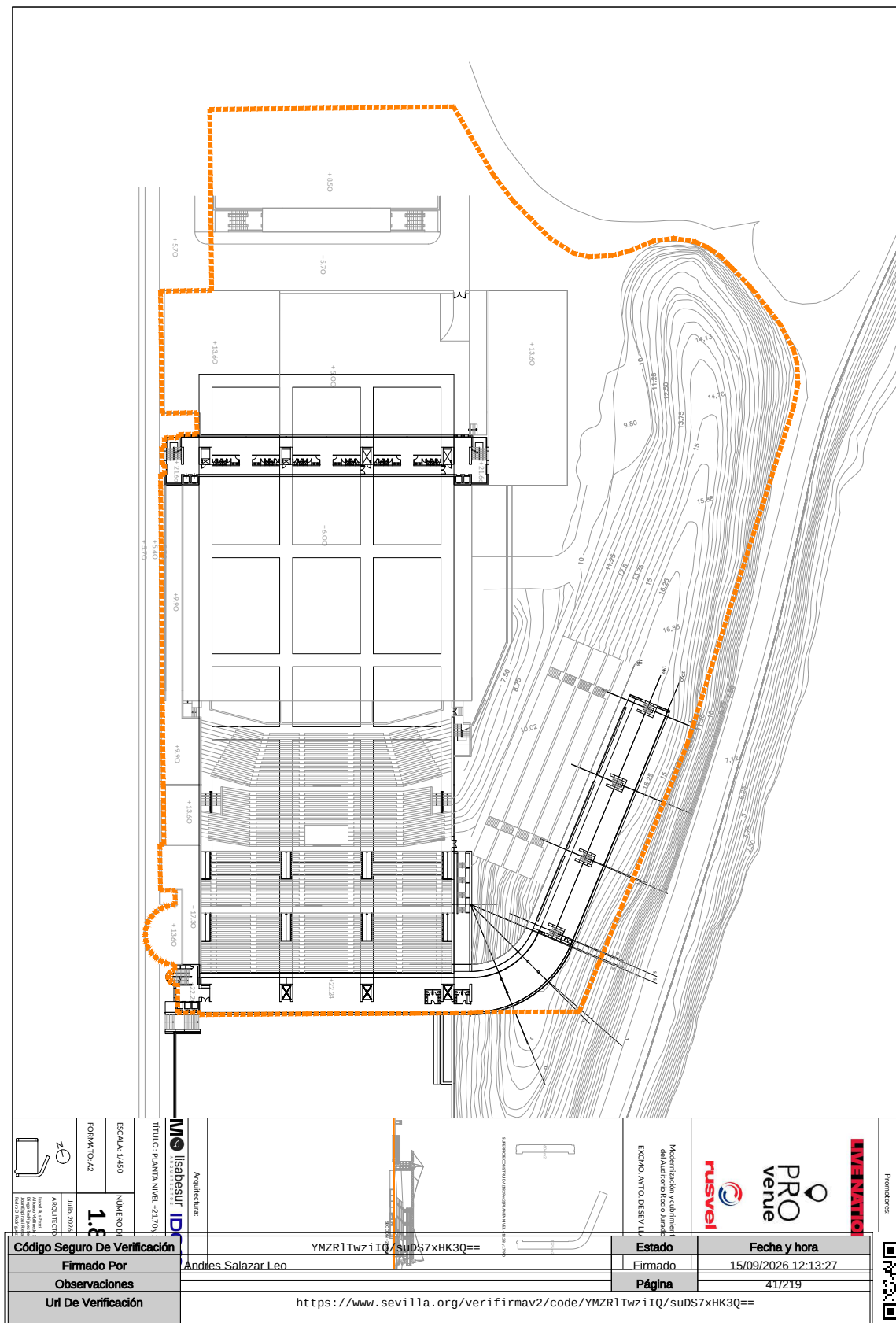




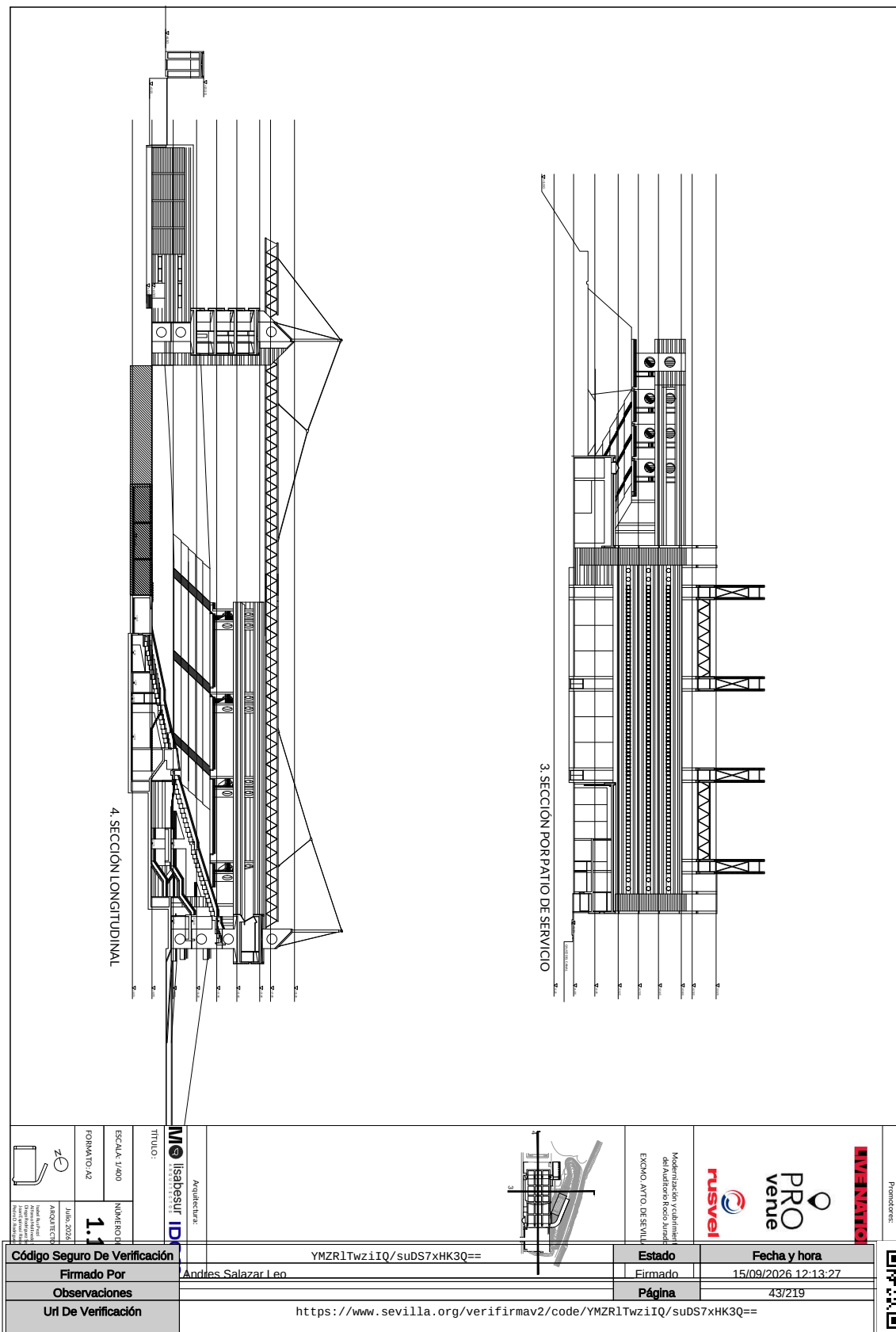


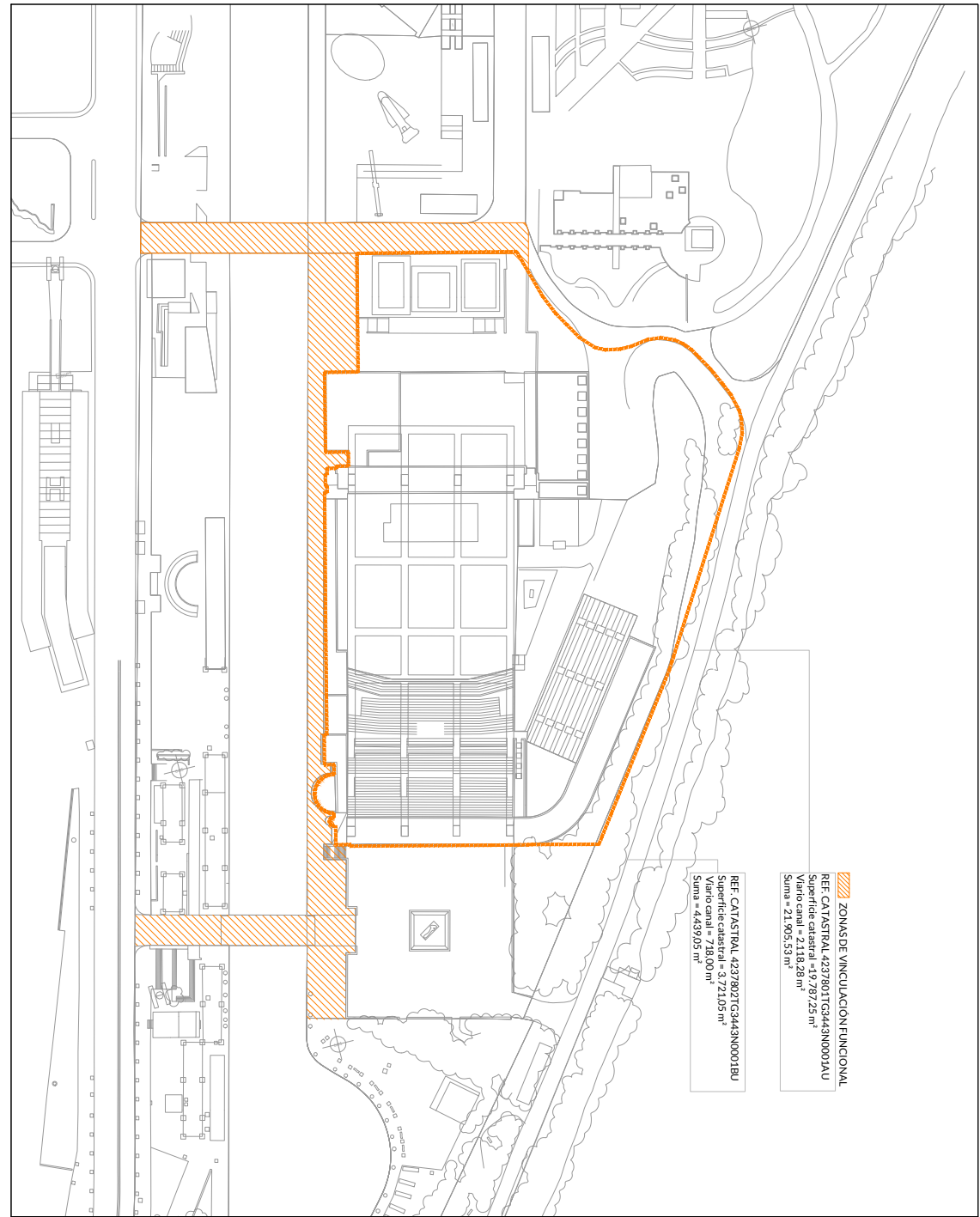
						Promotores:	
							
							
Modernización y Calentamiento del Auditorio Rocio Jurado EXCON. ANTO. DE SEVILLA							
							
MÓDULO 1 Módulo de Arquitectura TÍTULO: PLANTA NIVEL -1,790 V							
ESCALA: 1/450		NÚMERO DE FOLIOS: 2		FECHA: Julio, 2026			
FORMATO A2		1.7		AUTOR: JUAN CARLOS SALAZAR LEO			
							
Código Seguro De Verificación						YMZRLTwziIQ/suD\$7xHK3Q==	
Firmado Por						Andrés Salazar Leo	
Observaciones							
Url De Verificación						https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suD\$7xHK3Q==	





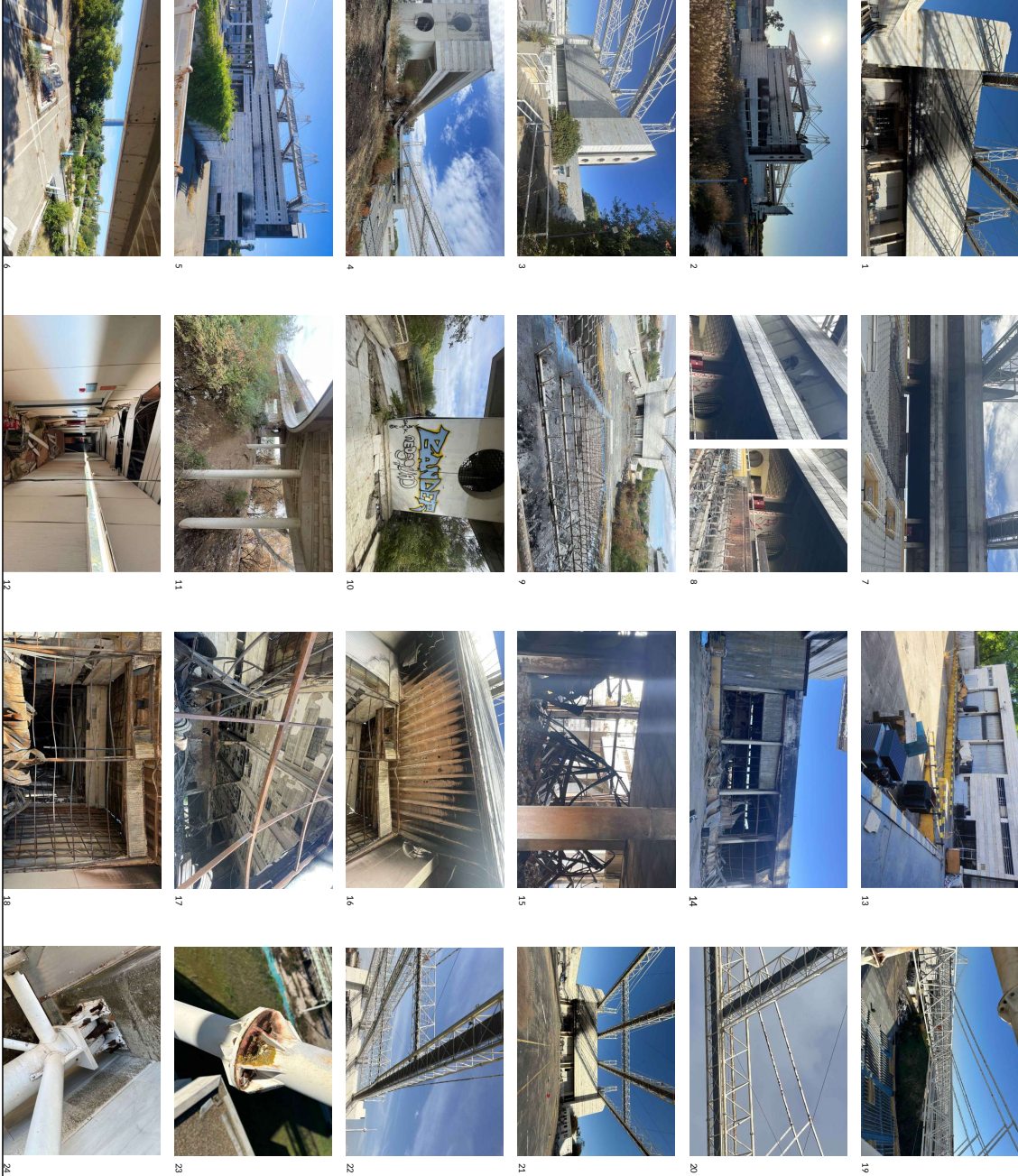






PRO venue		LIVENATIO	
Modernización y rehabilitación del Auditorio Roda Jureda. EXCMO. AYTO. DE SEVILLA		Promotores:	
rusvel			
Arquitectura: MO lisabesur LD		TÍTULO: OBJETO DE LA CONCESIÓN	
FORMATO: A2		ESCALA: 1/750	
NÚMERO DE: 1.1		FECHA: Julio 2026	
Código Seguro De Verificación: YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		Estado: Firmado	
Firmado Por: Andries Salazar Len		Fecha y hora: 15/09/2026 12:13:27	
Observaciones:		Página: 44/219	
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==			



[illegible]



BLOQUE 2 _ ESTADO DE PROYECTO

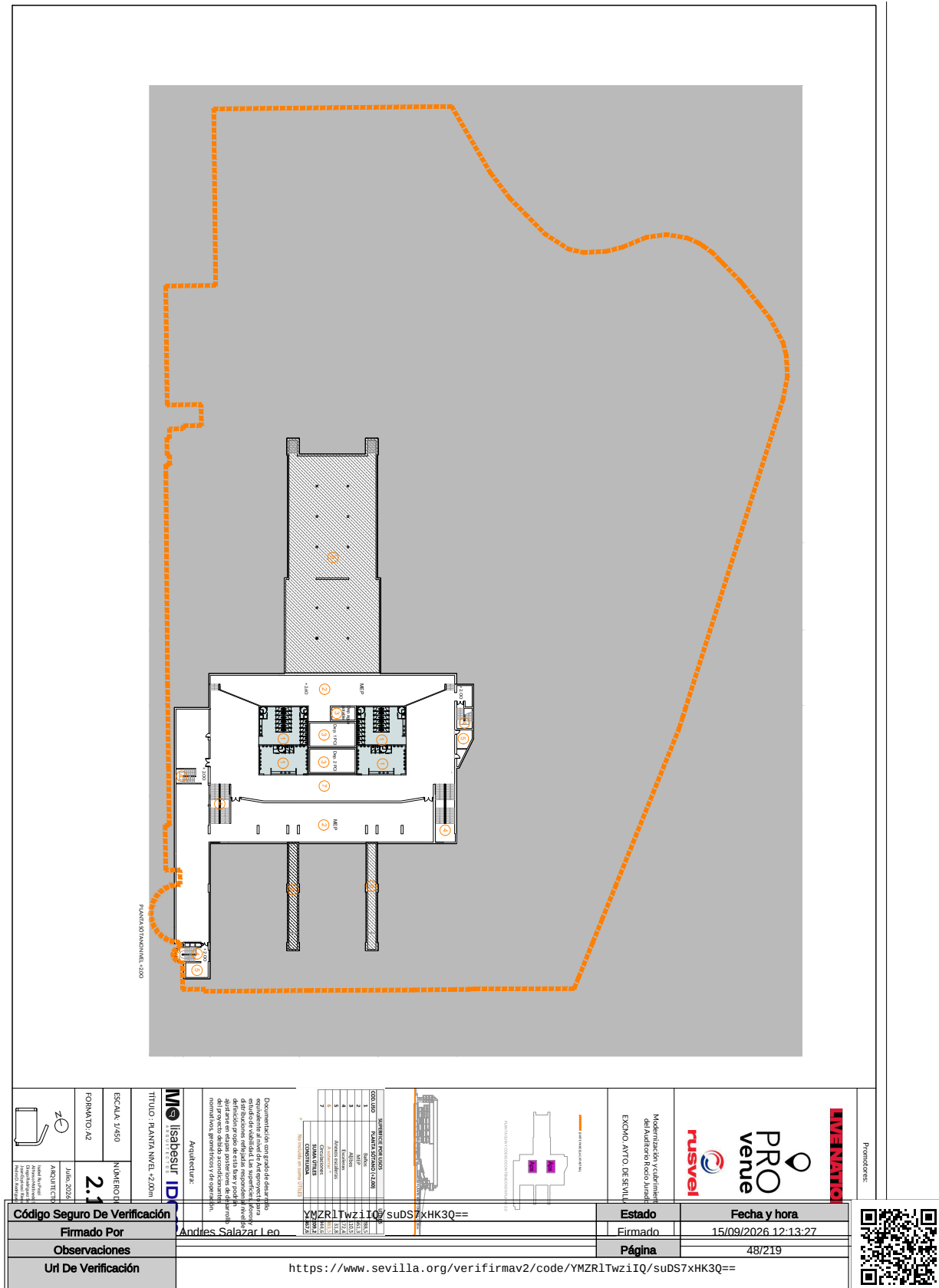
2.0	Parámetros. Programa de necesidades	S/E
2.1	Estado de Proyecto. Nivel +2.00	1/450
2.2	Estado de Proyecto. Nivel +5.70	1/450
2.3	Estado de Proyecto. Nivel +9.40	1/450
2.4	Estado de Proyecto. Nivel +13.10	1/450
2.5	Estado de Proyecto. Nivel +18.28	1/450
2.6	Estado de Proyecto. Nivel +22.24	1/450
2.7	Estado de Proyecto. Nivel Cubierta	1/450
2.8	Sección Longitudinal actual y modificada	1/450
2.9	Secuencia volumétrica	S/E

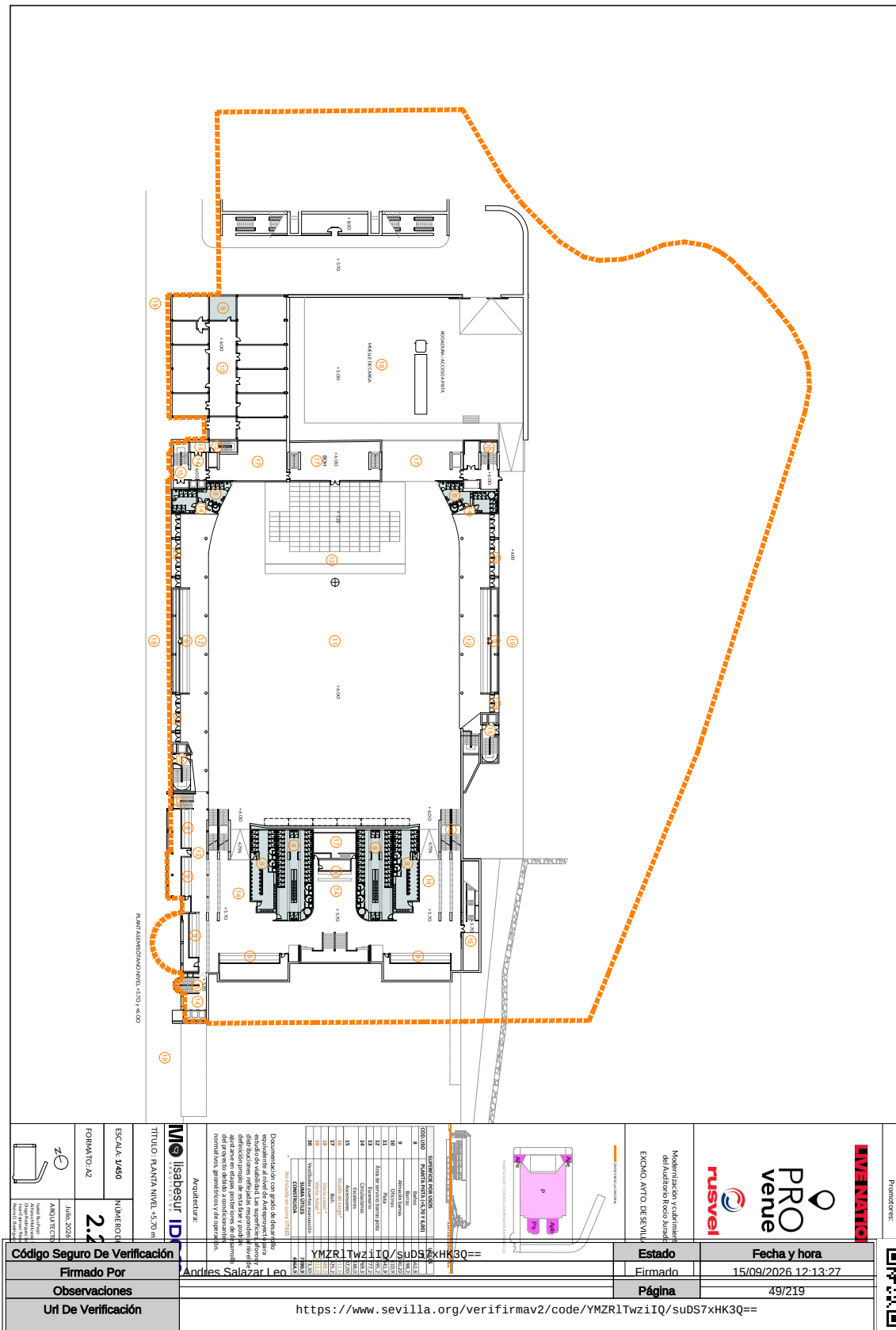
Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	46/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		

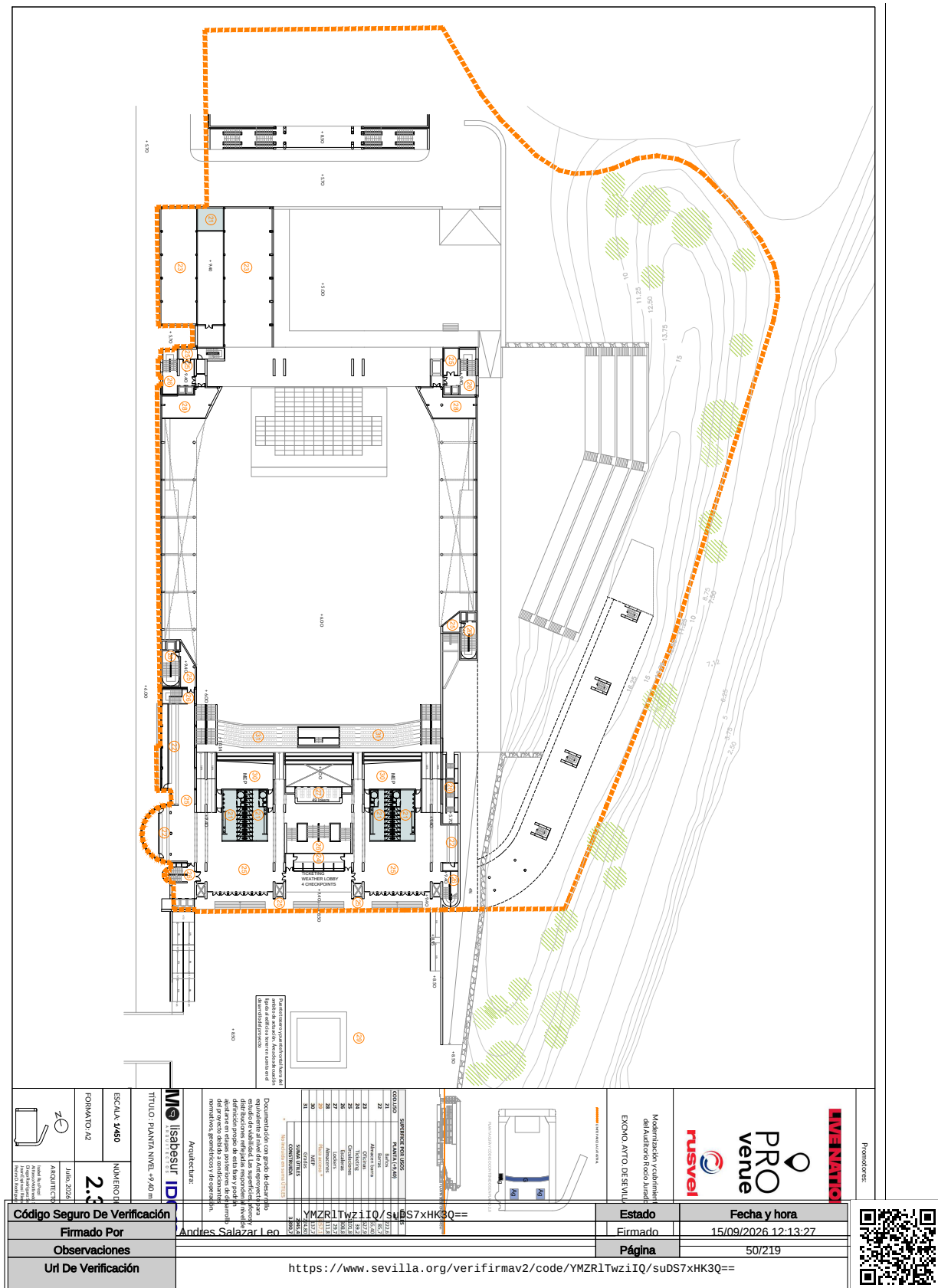


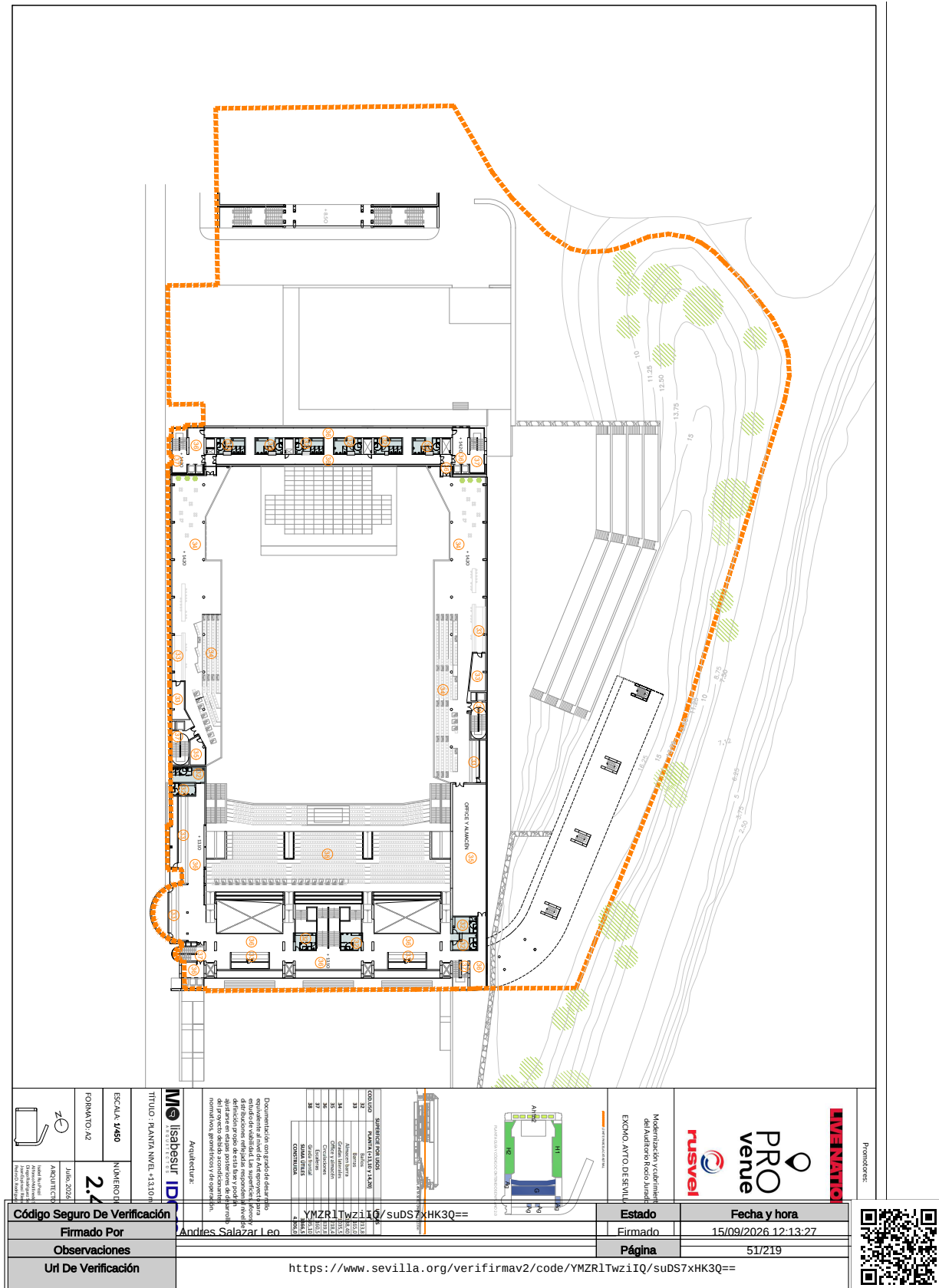
ARQUITECTOS:
Isabel Rus Pezzi
Ildefonso Mollinedo Sáenz
Diego Rodríguez Segura
Joan Espinas i Riera
Pedro D. Rodríguez Morales

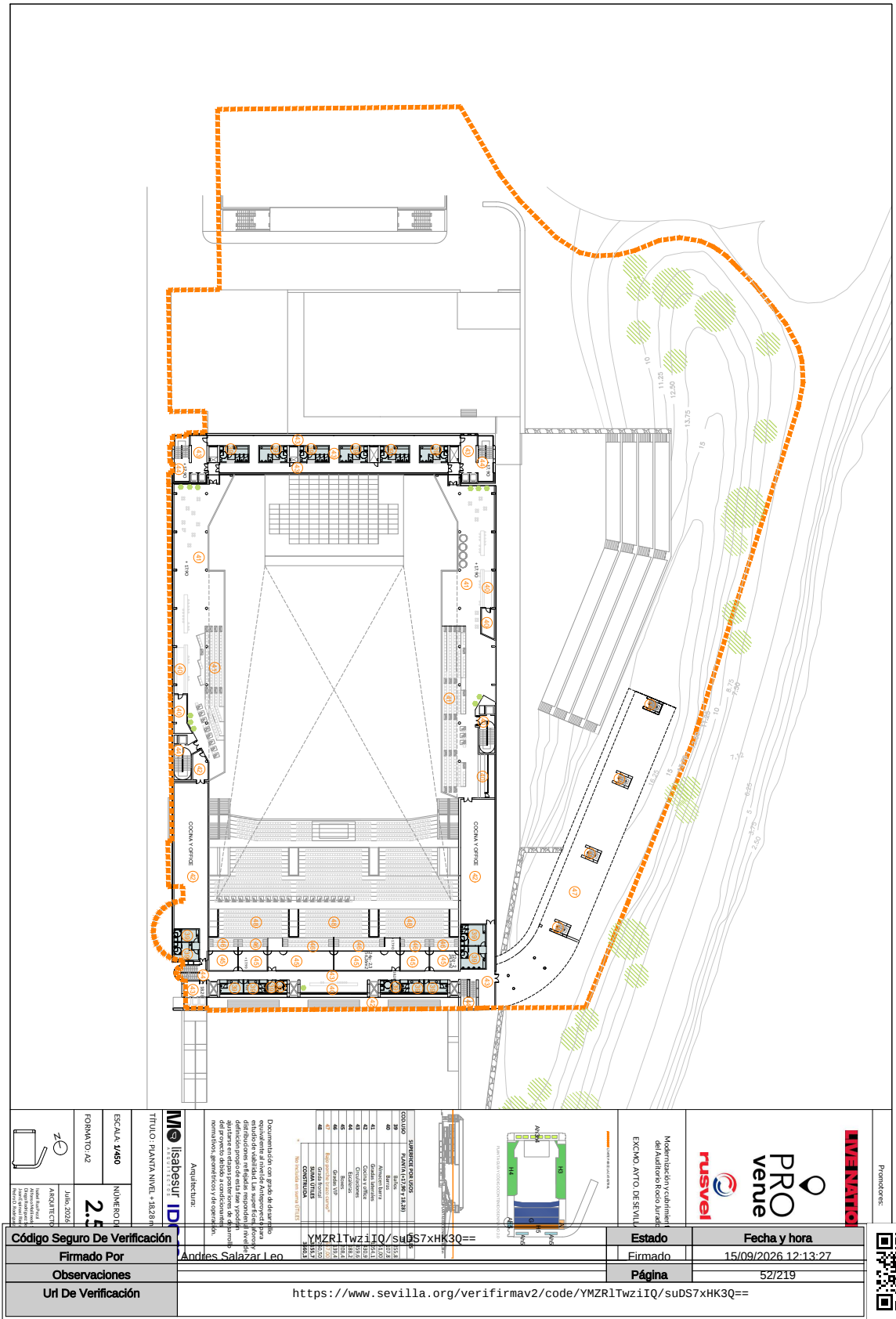






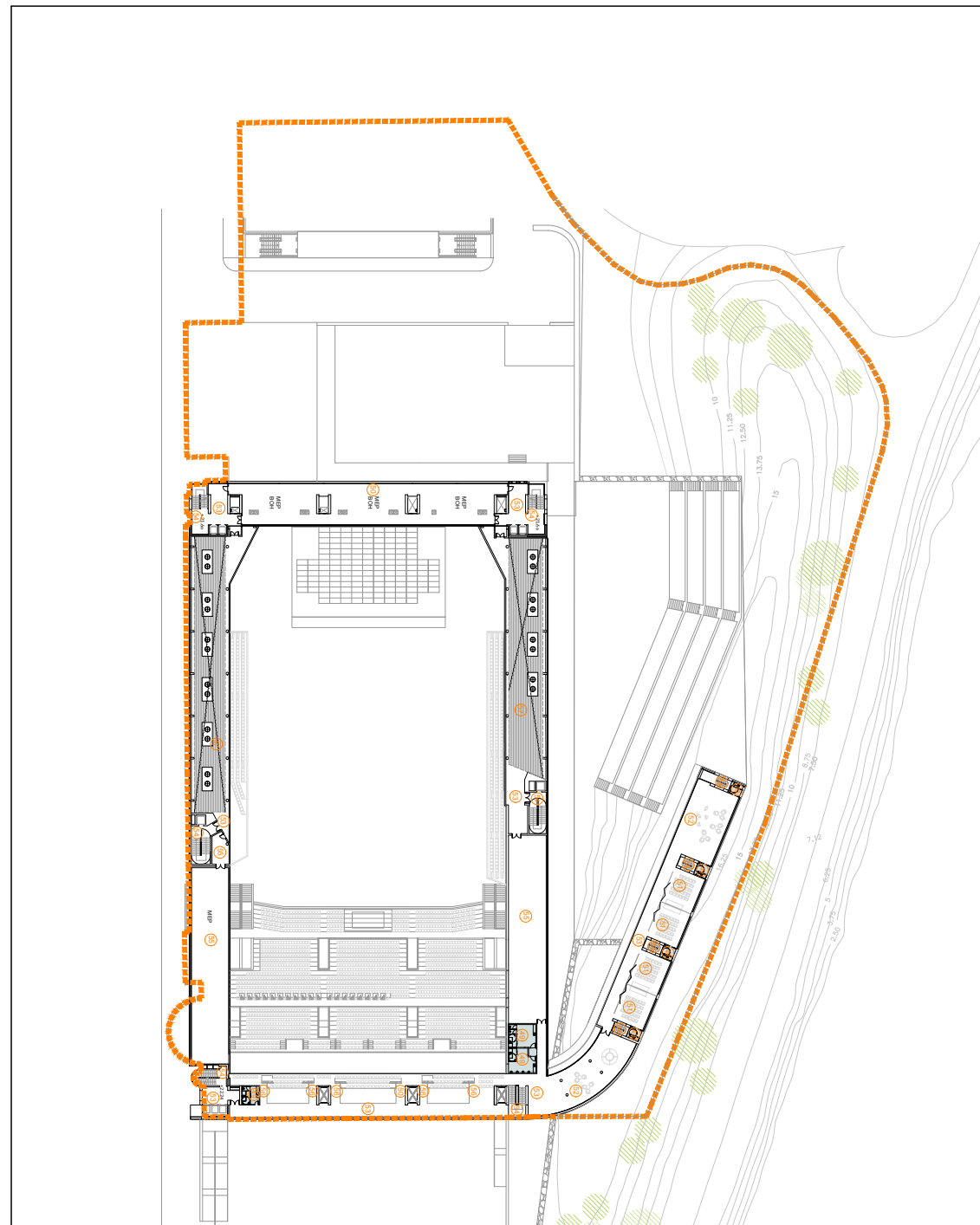


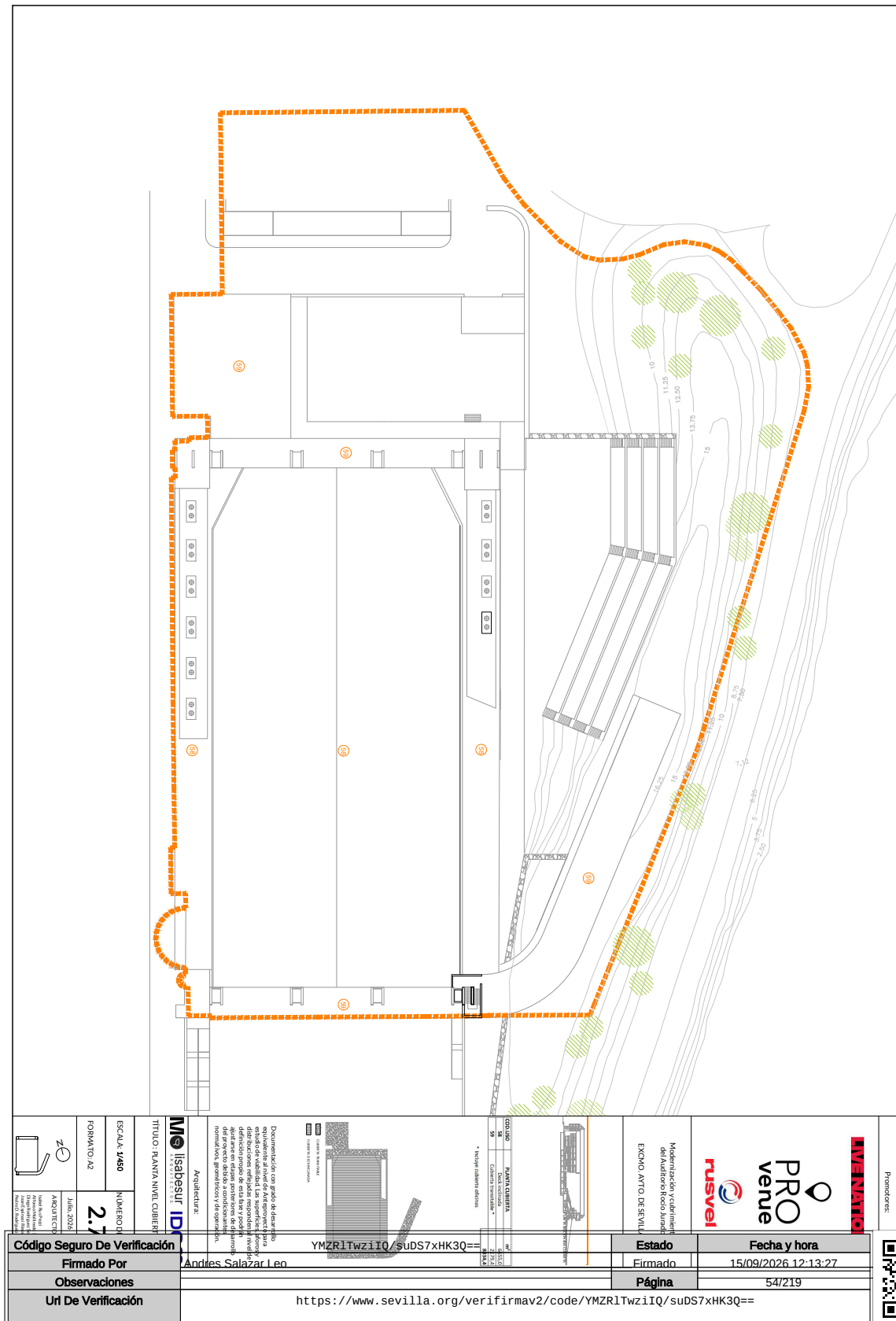


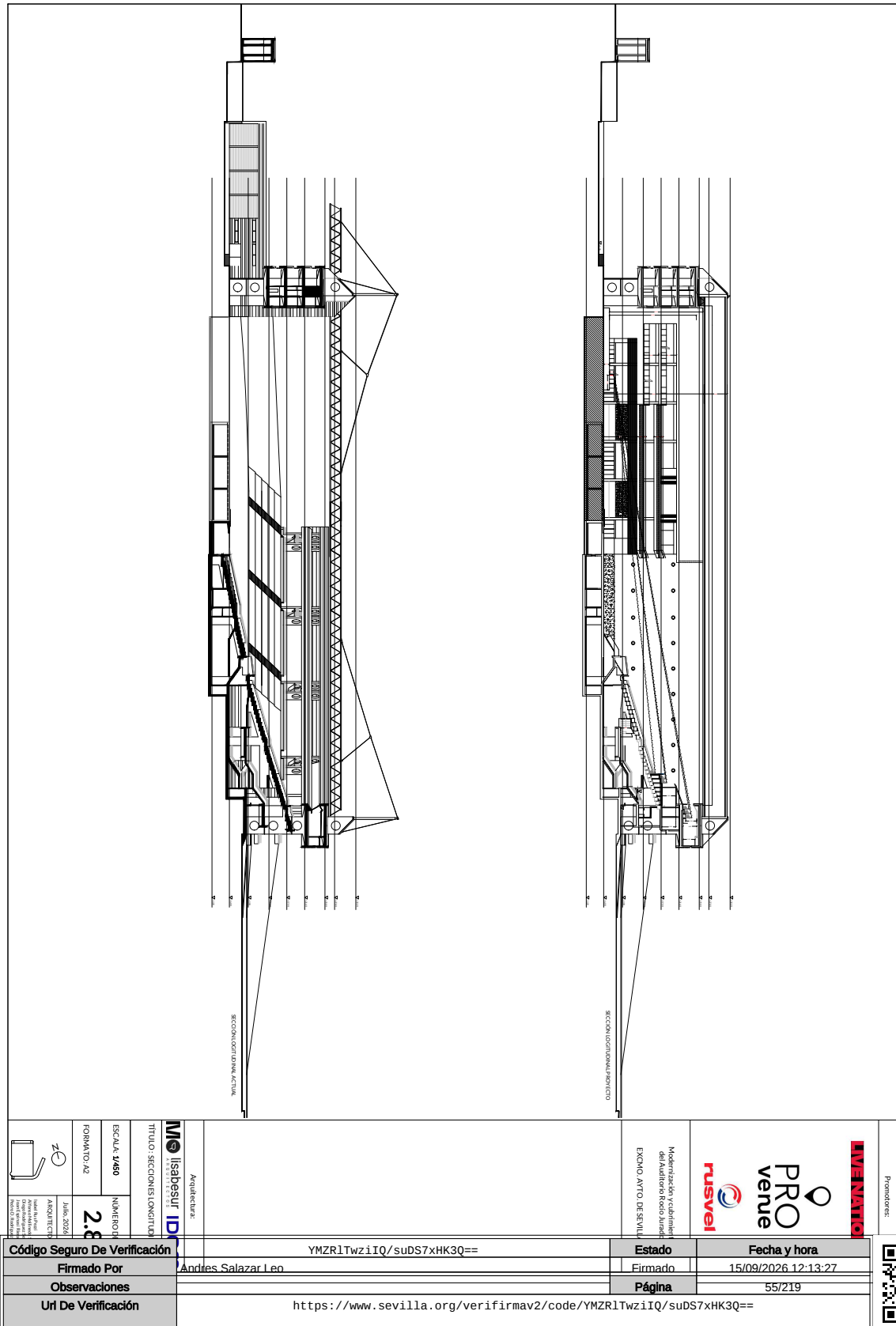


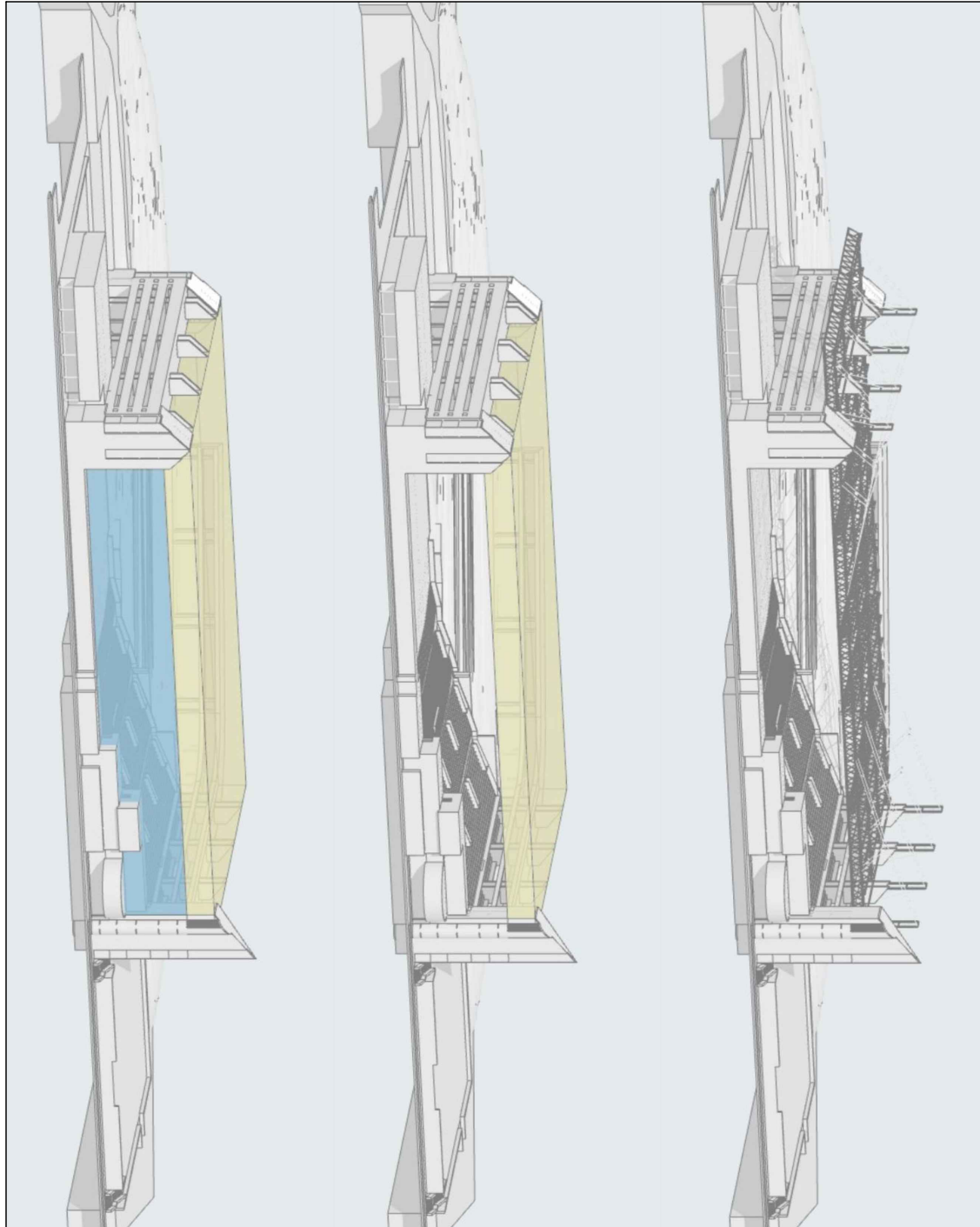
Código Seguro De Verificación		YMZR1Twzi1Q/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Andrés Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones			Página	52/219
Url De Verificación		https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1Twzi1Q/suDS7xHK3Q==		



[illegible]







						Modernización y rehabilitación del Auditorio Rector Juan de Dios EXONIA. AVTO. DE SEVILLA	
Código Seguro De Verificación YMZRlTwziIQ/suDStxHK3Q==		Estado Firmado		Fecha y hora 15/09/2026 12:13:27			
Firmado Por Andrés Salazar Len		Página 56/219					
Observaciones							
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDStxHK3Q==							



14.2.1 Ficha PGOU Parcela



30

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	57/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



RA DOCUMENTACIÓN DE APOYO



14.2.2 Informe de valoración de Obras

Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	58/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



RA DOCUMENTACIÓN DE APOYO

31





SERVICIO DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
SECCION TECNICA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

EXPTE: 174/2024 CONS
DIRECCIÓN: EXPO'92 (AUDITORIO)
REFª catastral: 4237801 TG3443 N0001AU

REF: MSL1

SR. GERENTE.

Con respecto a la reunión de fecha 16 de diciembre de 2024 con los técnicos del Ayuntamiento en referencia a las actuaciones que se siguen en la finca de referencia, se informa lo siguiente:

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 2 de diciembre de 2024 se requiere la intervención inmediata de esta Sección de Conservación de la Edificación para proporcionar apoyo técnico a la Dirección General de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla.

Asimismo, el mismo día 2 de diciembre de 2024 se recibe Informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, en el que se indica que se ha procedido a la inspección de la estructura de hormigón armado en las zonas afectadas por el incendio ocurrido en edificios anexos al Auditorio Rocío Jurado. Se informa que en el edificio de la parte oeste se observan dos vigas situadas en la parte central con las armaduras inferiores totalmente al descubierto y con cierta deformación por las altas deformaciones soportadas, no observándose flechas significativas ni grietas en la sección transversal de dichas vigas. Se indica, asimismo, que existen numerosos elementos sueltos (bovedillas y trozos de forjado) con riesgo de caída.

Con fecha 4 de diciembre de 2024 se emite informe técnico del estado de la edificación como resultado de la inspección realizada el día 2 de diciembre de 2024, junto con los técnicos del Ayuntamiento.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento de Aplicación: Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006). Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido aprobada por Resolución de 9 de octubre de 2007 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes (BOJA Nº 21 de 30 de enero de 2008). Texto Refundido del

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	59/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



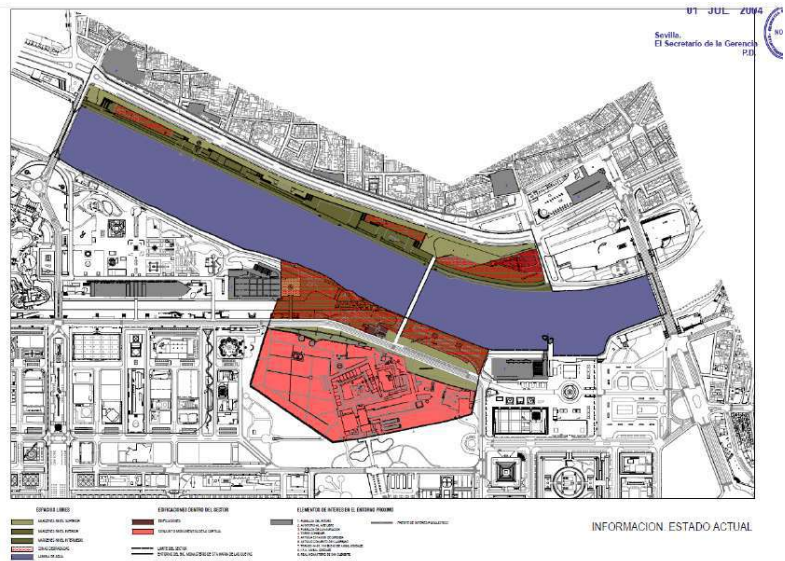
PGOU publicado en el B.O.P. de fecha 16 de diciembre de 2008. Correcciones de errores y modificaciones puntuales aprobadas definitivamente, tras su publicación.

Planeamiento detallado: Sector 15. Cartuja de Santa María de las Cuevas del Planeamiento Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, aprobado con fecha 1 de julio de 2004. Las condiciones de protección y ordenación del Sector 15 se encuentran establecidas en el Plan Especial de Protección del Sector 27.1 “Puerto-Lámina de Agua”, Sector “Torneo”.

La parcela se encuentra afectada por el entorno del Sector BIC “Cartuja de Santa María de las Cuevas”. Asimismo, la parcela limita con los Jardines del Guadalquivir y con el Jardín Americano, por el norte y sur respectivamente, incluidos en el Catálogo General de Patrimonio de la Junta de Andalucía con fecha 26 de noviembre de 2007.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
Calificación: Sistema General (SG) de Servicios de Interés Público y Social-Sociocultural (S-SC) y Sistema General (SG) de Espacios Libres SGEL-36, parque Urbano (PU) “Parque Dársena Margen Derecha”.

Nivel de Protección: Sin protección específica. No obstante, se clasifica en el Planeamiento de Desarrollo como edificio de interés en el entorno próximo.



Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	60/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





3. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

3.1.- **Tipología y situación de la edificación:** Conjunto edificatorio en parcela aislada formado por varios cuerpos constructivos con fachadas al Camino de los Descubrimiento y al río.

3.2.- **Nº de plantas:** Dos, cinco o siete, según cuerpo constructivo.

3.3.- **Superficies:** Según datos catastrales la edificación tiene una superficie de parcela de 19.787 m², siendo la superficie construida total de 17.455 m².

Las superficies de los edificios afectados por el incendio de fecha 1 de diciembre de 2024, según levantamiento planimétrico realizado por la Sección de Delineación de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla, son las siguientes:

- Edificio Oeste (1):
 - Planta baja 691,75 m²
 - Planta primera 321,34 m²
- Edificio Este (2):
 - Planta baja 682,65 m²
 - Planta primera 267,00 m²

3.4.- **Usos:** Cultural.

3.5.- **Régimen y nivel de ocupación:** En propiedad. En desuso.

3.6.- **Sistema constructivo:** Estructura vertical conformada por pórticos de hormigón armado, forjados unidireccionales de viguetas de hormigón armado y bovedillas de hormigón, losas de hormigón armado. Cubiertas horizontales transitables y horizontales no transitables según zonas.

3.7.- **Fincas colindantes:** El conjunto edificatorio se encuentra en parcela aislada.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	3/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	61/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





SITUACIÓN



VISTA AÉREA

Fuente: Google Earth

4. DESCRIPCIÓN DE LOS DAÑOS.

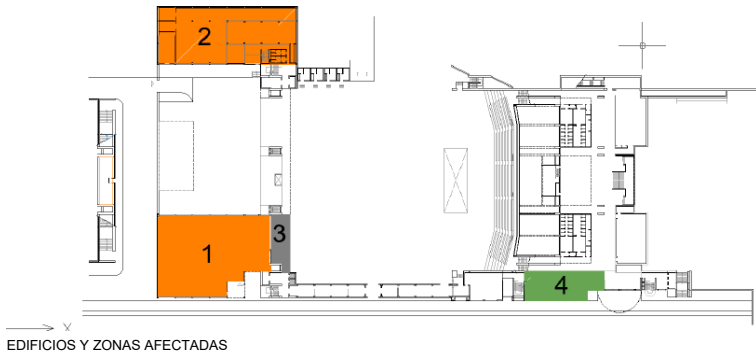
El incendio producido en la edificación con fecha 1 de diciembre de 2024 ha afectado a dos edificios independientes entre sí y anexos por la cara norte al Auditorio, compartiendo con éste algunos elementos estructurales de hormigón armado. Dichos edificios se destinarían en su momento a dar apoyo a los espectáculos que se celebraban en el Auditorio, actualmente en desuso.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





EDIFICIOS Y ZONAS AFECTADAS

El edificio oeste (1) presenta **daños severos y generalizados** en la estructura, apreciándose pérdidas importantes del hormigón constituyente y alabeo de las armaduras que han quedado vistas en dos vigas situadas en el centro del cuerpo constructivo. Dichas patologías se extienden a todo el edificio, aunque se han manifestado en menor dimensión. No ha sido posible determinar la afección de las viguetas que conforman el forjado de cubierta por estar éstas situadas a una altura mayor a 6 m, aunque no se descarta fisuraciones en las mismas que reviertan en una pérdida de su capacidad resistente, a la vista de la gran cantidad de bovedillas rotas y desprendidas.



Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 5/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 63/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Por otra parte, no se han apreciado daños en la base de los pilares de hormigón armado. No obstante, la abundancia de escombros ha impedido la inspección de las bases de éstos pudiéndose haber producido alguna pérdida de recubrimiento e incluso haber producido la deformación de sus armaduras no pudiéndose observar a simple vista la pérdida de su capacidad portante ni las afecciones que se hayan podido producir. Sí se observan desprendimientos de los recubrimientos y grietas a compresión en la cabeza de los pilares, así como pérdidas de recubrimiento y deformaciones de sus armaduras longitudinales a lo largo de los mismos.



Con respecto a otros elementos constructivos, el incendio ha afectado también de forma generalizada a las particiones de ladrillos, instalaciones, carpinterías, etc.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 6/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 64/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





En el edificio este (2), el incendio ha afectado **gravemente** a un pilar interior de hormigón armado que soporta la entreplanta construida con losa de hormigón armada. Este pilar ha roto a compresión en su cara superior, posiblemente facilitado por la pérdida de los estribos en su nudo superior durante el incendio. Asimismo, otros pilares que soportan la entreplanta también se han visto gravemente afectados, apreciándose flexión de la losa de hormigón que los mismos soportan en varios vanos.

A pesar del estado de la entreplanta, ha sido posible subir a la planta superior para constatar los daños del forjado desde arriba, apreciándose el hundimiento del forjado en la zona aledaña a los pilares afectados, apreciándose deformaciones importantes en las tabiquerías de los aseos ubicados en su vertical. No se han apreciado daños en el forjado de cubierta, ni se ha podido determinar afecciones en los pilares al estar estos alicatados.



Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 7/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YmZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 65/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YmZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Por otra parte, se han visto afectados en esta edificación las particiones de ladrillos, instalaciones, carpinterías, etc. de forma generalizada no cumpliendo estos elementos constructivos su función.

Con respecto al edificio principal del Auditorio, el incendio ha afectado algunos paños de forjado anexos a ambos edificios a nivel de cubierta (Zona 3), observándose pérdida de recubrimientos, grietas y cambio en la coloración del hormigón a rosáceo que indica la pérdida de compresión de dicho material y, en consecuencia, pérdida de su capacidad resistente.



Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		
		Página	8/26



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		
		Página	66/219





Por otra parte, con anterioridad al incendio producido con fecha 1 de diciembre de 2024, se produjo otro incendio en la Zona (4) del edificio principal del Auditorio, afectando principalmente a los revestimientos e instalaciones, no habiéndose apreciado durante la inspección daños en los elementos estructurales correspondientes.

Por todo lo anterior se estima que el edificio incumple todas las condiciones de seguridad, salubridad y de ornato, establecidas en el Art. 3.3.3 sobre Condiciones de Seguridad, Salubridad y Ornato del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

5. OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS.

El estado de conservación de los edificios afectados causa un perjuicio y pone en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación. Por ello para devolver al edificio sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato público perdidas se considera necesario la adopción de las siguientes medidas que tienen como objeto permitir el uso efectivo de la edificación.

- A) Edificaciones Oeste (1) y Este (2).
- Demolición de las edificaciones oeste (1) y este (2) anexas por la cara norte del edificio principal del Auditorio.
 - Reconstrucción de ambos inmuebles con un edificio de características similares a los demolidos.
- B) Edificación Principal Auditorio: Zonas 3 y 4
- Refuerzo, consolidación o, en su caso, sustitución del paño de forjado perteneciente al edificio del Auditorio que ha sido afectado por el incendio del edificio oeste (Zona 3).
 - Inspección, revisión de anclajes y limpieza de aplacados de las fachadas afectadas, incluso sustitución de placas rotas o que no cumplan su función (Zona 3).
 - Obras relativas al Primer Incendio Zona 4: Demolición y posterior ejecución de todos los revestimientos e instalaciones afectados por el Incendio.

6. VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS.

Se procede a definir y valorar los trabajos necesarios a llevar a cabo en los inmuebles oeste (1) y este (2) anexas por la cara norte del edificio principal del Auditorio para devolver a las edificaciones señaladas a un estado de conservación que permita su uso efectivo, de forma separada para cada uno de ellos, teniendo en cuenta que ambas edificaciones son constructiva y estructuralmente independientes. Para ello se hace necesario, debido al estado en que se encuentran los inmuebles,

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	67/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





realizar la demolición y posterior construcción con un inmueble de similares características.

Por otra parte, se valora separadamente los trabajos necesarios para la reparación de las afecciones provocadas el incendio en la edificación principal del Auditorio

A) OBRAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO OESTE (1).

Se valoran las obras necesarias para devolver a la edificación las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que permita su uso efectivo, es decir, la demolición y nueva planta, derivado del estado de conservación en que se encuentra descrito en apartados anteriores.

Obras de demolición.

1.1 01EC-DCP010I M³ Demolición parcial, elemento a elemento, con medios manuales y mecánicos, de edificio con edificaciones colindantes y/o medianeras de estructura metálica u hormigón armado, con una altura edificada de hasta 4 m con p.p. de medios auxiliares, recogida y carga mecánica sobre camión o contenedor. Medido el volumen aparente inicial definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Edificio Oeste (1)		691,750		7,000	4.842,250	
					4.842,250	4.842,250
Total m³ : 4.842,250 21,860 €						105.851,59 €

1.2 18LPA00010 U De caseta prefabricada modulada de 20.50 m2. Para aseos en obras de duración no mayor de 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de periferia, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	1,000			0,500	
					0,500	0,500
Total u : 0,500 1.404,330 €						702,17 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	68/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



1.3 18LPC00010 U De caseta prefabricada modulada de 20,50 m2. Para comedor u oficina en obras de duración no mayor a 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido: carpintería de aluminio anodizado en su color, rejas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón, armado con acero B 400 S, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	2,000			1,000	
					1,000	1,000

Total u : 1,000 1.145,870 € 1.145,87 €

1.4 18LPV00010 U De caseta prefabricada modulada de 20,50 m2. Para vestuarios en obras de duración no mayor de 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido: carpintería de aluminio anodizado en su color, rejas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón, armado con acero B 400 S, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	1,000			0,500	
					0,500	0,500

Total u : 0,500 1.255,000 € 627,50 €

1.5 18LIA00010 M2 De instalación provisional de local para aseos, comprendiendo: electricidad, iluminación, agua, saneamiento, aparatos sanitarios, grifería y termo eléctrico, terminado y desmontado, normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la superficie útil de local instalado.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	20,500			10,250	
					10,250	10,250

Total m2 : 10,250 141,070 € 1.445,97 €

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/01/2025 02:06:15
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata		Firmado		09/01/2025 13:32:36
	Pedro Sanchez Begueria		Firmado		09/01/2025 13:25:33
	Marta Patricia Sureda Lopez		Firmado		11/26
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==				



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/09/2026 12:13:27
Firmado Por	Andres Salazar Leo		Firmado		69/219
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==				



1.6 18LIC00010 **M2** De instalación provisional de local para comedor/oficina comprendiendo: electricidad, iluminación, agua, saneamiento, fregadero y grifería, terminado y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la superficie útil de local instalado.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	20,500			10,250	
					10,250	10,250

Total m2 : 10,250 19,440 € 199,26 €

1.7 18LIV00010 **M2** De instalación provisional de local para vestuario, comprendiendo: electricidad e iluminación, totalmente terminado y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida superficie útil de local instalado.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	20,500			10,250	
					10,250	10,250

Total m2 : 10,250 10,910 € 111,83 €

1.8 20GCA010 **M3** Clasificación y depósito a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición, separándolos en las siguientes fracciones: hormigón cerámicos, metales, maderas, vidrios, plásticos, papeles o cartones y residuos peligrosos: dentro de la obra que se produzcan, con medios manuales, incluso carga sobre camión o cuba.

Total m3 : 1.268,926 15,682 € 19.899,30 €

1.9 20GRB020 **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes de hormigones, morteros y prefabricados producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m3 : 826,247 8,450 € 6.981,79 €

1.10 20GRB020c **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes de ladrillos, tejas y materiales cerámicos, producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m3 : 274,249 8,450 € 2.317,40 €

1.11 20GRB020f **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m3 : 14,633 16,050 € 234,86 €

1.12 20GRB020e **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes de madera producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	70/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





		Total m³ :	3,520	16,050 €	56,50 €		
1.13	20GRB020g	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes vítreos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.				
		Total m³ :	2,421	16,050 €	38,86 €		
1.14	20GRB020b	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes plásticos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.				
		Total m³ :	2,154	28,060 €	60,44 €		
1.15	20GRB020h	M³	Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.				
		Total m³ :	145,966	18,870 €	2.754,38 €		
1.16	20Z03	M3	De transporte y tratamiento de RCDS no pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el Ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Hormigones					826,247	826,247	
Cerámicos					274,249	274,249	
						1.100,496	1.100,496
		Total m3 :	1.100,496	37,320 €	41.070,51 €		
1.17	20Z02	M3	De transporte y tratamiento de RCDS pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el Ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Metales		14,633				14,633	
Madera		3,25				3,250	
Vidrios		2,421				2,421	
Plásticos		2,154				2,154	
sin clasificar		145,972				145,972	
						168,430	168,430
		Total m3 :	168,430	37,320 €	6.285,81 €		
		Parcial nº 1 EDIFICIO OESTE (1) :			189.784,040 €		

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	71/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



COSTES DIRECTOS		189.784,04
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		5.693,52
SUMA		195.477,56
COSTES INDIRECTOS	8 %	15.638,20
PEM		211.115,76
G.G.	13 %	27.445,05
B.I.	6 %	12.666,95
IMPORTE DE CONTRATA		251.227,76
IVA	21 %	52.757,83
IMPORTE TOTAL		303.985,59

El presupuesto estimado de las **obras de demolición** anteriormente descritas para el EDIFICIO OESTE (1) asciende a la cantidad de TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (303.985,59 €).

Nueva Construcción de análogos características al existente y susceptible de ser utilizada para su uso legítimo:

Para la construcción del edificio de nueva planta, se toma como base el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025. Teniendo en cuenta que la edificación tiene dos áreas diferenciadas de uso se toman como referencia dos módulos:

- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a nave industrial con actividad definida, de características y distribución similares (Código NA03 = 485 €/m²), para la zona a doble altura destinada a labores relacionadas con el apoyo a los escenarios (escenografía, carpintería, decoración, almacenamiento de enseres, etc.)
- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a oficinas formando parte de una o más plantas de un edificio destinado a otros usos, para el resto del edificio (Código OF02 = 821 €/m²)

Superficie construida total de la edificación según levantamiento planimétrico: 1.013,09m²

- Edificio Oeste (1):
 - Planta baja: Zona de apoyo: 370,41 m²
Zona de oficinas: 321,34 m²
 - Planta primera 321,34 m²

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	14/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	72/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





370,41 m² x 485,00 €/m² = 179.648,85 €
642,68 m² x 821,00 €/m² = 527.640,28 €
Total: 179.648,85 + 527.640,28 = 707.289,13 €

Para dicha valoración, por experiencias similares, el desglose estimado del presupuesto ajustado al mercado y en base a la tipología edificatoria, teniendo en cuenta las disposiciones constructivas, características técnicas y calidades de la finca preexistente, es el siguiente:

CAPITULO		% NUEVA PLANTA	€
Movimientos de tierras		2,00	14.145,78
Saneamiento		2,00	14.145,78
Cimentación		5,00	35.364,46
Estructuras		19,00	134.384,93
Albañilería	Cerramiento	12,00	84.874,70
	Particiones	6,00	42.437,35
Cubiertas		5,00	35.364,46
Aislamientos		1,00	7.072,89
Instalaciones		15,00	106.093,37
Revestimientos	Exteriores	4,50	31.828,01
	Interiores	6,00	42.437,35
	Solados	5,50	38.900,90
Carpintería y cerrajería	Exterior	7,50	53.046,68
	Interior	4,50	31.828,02
Vidrios		2,00	14.145,78
Pinturas		3,00	21.218,67
TOTAL NUEVA PLANTA		100,00 %	707.289,13

PEM		707.289,13
B.I. G.G.	19 %	134.384,94
IMPORTE DE CONTRATA		841.674,07
IVA	21 %	176.751,55
IMPORTE TOTAL		1.018.425,62

El presupuesto estimado de las obras de **nueva planta** para el EDIFICIO OESTE (1) asciende a la cantidad de UN MILLÓN DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.018.425,62 €).

TOTAL Obras de Conservación **EDIFICIO OESTE (1)** (303.985,59 + 1.018.425,62) = **1.322.411,21 €**

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	73/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Conforme lo anterior, el presupuesto estimado de la **totalidad de las obras de conservación** para el EDIFICIO OESTE (1) asciende a la cantidad de UN MILLÓN ONCE TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (1.322.411,21 €).

B) OBRAS EDIFICIO ESTE (2).

Se valoran las obras necesarias para devolver a la edificación las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que permita su uso efectivo, es decir, la demolición y nueva planta, derivado del estado de conservación en que se encuentra descrito en apartados anteriores.

Obras de demolición.

2.1 01EC-DCP0101 **M³** Demolición parcial, elemento a elemento, con medios manuales y mecánicos, de edificio con edificaciones colindantes y/o medianeras de estructura metálica u hormigón armado, con una altura edificada de hasta 4 m con p.p. de medios auxiliares, recogida y carga mecánica sobre camión o contenedor. Medido el volumen aparente inicial definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Edificio Oeste (1)		682,650		7,000	4,778,550	
					4,778,550	4,778,550
Total m³ :	4,778,550	21,860 €				104.459,10 €

2.2 18LPA00010 **U** De caseta prefabricada modulada de 20.50 m2. Para aseos en obras de duración no mayor de 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según O.G.S.H.T.(O.M. 9-Marzo-71 y R.D. 1627/97). Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (1)	0,5	1,000			0,500	
					0,500	0,500
Total u :	0,500	1.404,330 €				702,17 €

2.3 18LPC00010 **U** De caseta prefabricada modulada de 20.50 m2. Para comedor u oficina en obras de duración no mayor a 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según O.G.S.H.T.(O.M. 9-Marzo-71 y R.D. 1627/97). Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (1)	2	0,500			1,000	

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/01/2025 02:06:15
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata		Firmado		09/01/2025 13:32:36
	Pedro Sanchez Begueria		Firmado		09/01/2025 13:25:33
	Marta Patricia Sureda Lopez		Firmado		09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página		16/26	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==				



Código Seguro De Verificación	YMR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/09/2026 12:13:27
Firmado Por	Andres Salazar Leo		Firmado		74/219
Observaciones		Página		74/219	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==				



							1,000		1,000

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suD57xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	75/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suD57xHK3Q==		





					10,250	10,250		
			Total m2 :	10,250	10,910 €		111,83 €	
2.8	20GCA010	M³	Clasificación y depósito a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición, separándolos en las siguientes fracciones: hormigón cerámicos, metales, maderas, vidrios, plásticos, papeles o cartones y residuos peligrosos; dentro de la obra que se produzcan, con medios manuales, incluso carga sobre camión o cuba.					
			Total m³ :	1.252,233	15,682 €		19.637,52 €	
2.9	20GR8020	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de hormigones, morteros y prefabricados producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	815,378	8,450 €		6.889,94 €	
2.10	20GR8020c	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de ladrillos, tejas y materiales cerámicos, producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	268,668	8,450 €		2.270,24 €	
2.11	20GR8020f	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	14,440	16,050 €		231,76 €	
2.12	20GR8020e	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de madera producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	3,474	16,050 €		55,76 €	
2.13	20GR8020g	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes vítreos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	2,389	16,050 €		38,34 €	
2.14	20GR8020b	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes plásticos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	2,126	28,060 €		59,66 €	
2.15	20GR8020h	M³	Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	145,966	18,870 €		2.754,38 €	
2.16	20203	M3	De transporte y tratamiento de RCDS no pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.					
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			Hormigones			815,378	815,378	
			Cerámicos			268,668	268,668	
							1.084,046	1.084,046
			Total m3 :	1.084,046	37,320 €			40.456,60 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	76/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





2.17 20202	M3	De transporte y tratamiento de RCDS pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Metales	14,44				14,440	
Madera	3,474				3,474	
Vidrios	2,389				2,389	
Plásticos	2,126				2,126	
Mezcla sin clasificar	145,758				145,758	
					168,187	168,187
Total m3 :		168,187	37,320 €			6.276,74 €
Parcial nº 2 EDIFICIO ESTE (2) :						187.362,640 €

COSTES DIRECTOS		187.362,64
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		5.620,88
SUMA		192.983,52
COSTES INDIRECTOS	8 %	15.438,68
PEM		208.422,20
G.G.	13 %	27.094,89
B.I.	6 %	12.505,33
IMPORTE DE CONTRATA		248.022,42
IVA	21 %	52.084,71
IMPORTE TOTAL		300.107,13

El presupuesto estimado de las **obras de demolición** anteriormente descritas para el EDIFICIO ESTE (2) asciende a la cantidad de TRESCIENTOS MIL CIENTO SIETE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (300.107,13 €).

Nueva Construcción de análogos características al existente y susceptible de ser utilizada para su uso legítimo:

Para la construcción del edificio de nueva planta, se toma como base el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025. Teniendo en cuenta que la edificación tiene dos áreas diferenciadas de uso se toman como referencia dos módulos:

- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a nave industrial con actividad definida, de características y distribución similares (Código NA03 = 485 €/m²), para la zona a doble altura destinada a labores relacionadas con el

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	19/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	77/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- apoyo a los escenarios (escenografía, carpintería, decoración, almacenamiento de enseres, etc.)
- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a oficinas formando parte de una o más plantas de un edificio destinado a otros usos, para el resto del edificio (Código OF02 = 821 €/m²)

Superficie construida de la edificación según levantamiento planimétrico: 949,65 m²

- Edificio Este (2):
 - Planta baja: Zona de apoyo: 415,65 m²
Zona de oficinas: 267,00 m²
 - Planta primera 267,00 m²

415,65 m² x 485,00 €/m² = 201.590,25 €

534,00 m² x 821,00 €/m² = 438.414,00 €

Total: 201.590,25 + 438.414,00 = 640.004,25 €

Para dicha valoración, por experiencias similares, el desglose estimado del presupuesto ajustado al mercado y en base a la tipología edificatoria, teniendo en cuenta las disposiciones constructivas, características técnicas y calidades de la finca preexistente, es el siguiente:

CAPITULO		% NUEVA PLANTA	€
Movimientos de tierras		2,00	12.800,09
Saneamiento		2,00	12.800,09
Cimentación		5,00	32.000,21
Estructuras		19,00	121.600,81
Albañilería	Cerramiento	12,00	76.800,51
	Particiones	6,00	38.400,26
Cubiertas		5,00	32.000,21
Aislamientos		1,00	6.400,04
Instalaciones		15,00	96.000,64
Revestimientos	Exteriores	4,50	28.800,19
	Interiores	6,00	38.400,26
	Solados	5,50	35.200,23
Carpintería y cerrajería	Exterior	7,50	48.000,30
	Interior	4,50	28.800,19
Vidrios		2,00	12.800,09
Pinturas		3,00	19.200,13
TOTAL NUEVA PLANTA		100,00 %	640.004,25

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	78/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





PEM		640.004,25
B.I. G.G.	19 %	121.600,81
IMPORTE DE CONTRATA		761.605,06
IVA	21 %	159.937,06
IMPORTE TOTAL		921.542,12

El presupuesto estimado de las obras de **nueva planta** para el EDIFICIO ESTE (2) asciende a la cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (921.542,12 €).

TOTAL Obras de Conservación **EDIFICIO ESTE (2)** (300.107,13+ 921.542,12) = **1.221.649,25 €**

Conforme a lo anterior, el presupuesto estimado de la **totalidad de las obras de conservación** para el EDIFICIO ESTE (2) asciende a la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (1.221.649,25 €).

C) OBRAS EDIFICIO PRINCIPAL (ZONAS 3 Y 4).

C.1) ZONA 3.

3.1	01XF-DEH020d	M²	Demolición de forjado unidireccional de hormigón armado con nervios "in situ", entrevigado de bovedillas cerámicas o de hormigón y capa de compresión de hormigón, con medios manuales, martillo neumático y equipo de oxicorte, incluso levantado previo del pavimento y su base, p.p. de medios auxiliares y carga manual sobre camión o contenedor. Medida la superficie ejecutada.					
			Total m² :	121,965	64,960 €	7.922,85 €		
3.2	01FV-DFA010	M²	Desmontaje de revestimiento exterior de fachada ventilada, de placas de piedra natural, con medios manuales, p.p. de medios auxiliares y carga manual sobre camión o contenedor. Medida la superficie ejecutada.					
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada escenario				14,100		7,000	98,700	
							98,700	98,700
			Total m² :	98,700	51,500 €	5.083,05 €		
3.3	01FV-DFA015b	M²	Desmontaje de subestructura soporte metálica para la sustentación del revestimiento exterior de fachada ventilada, con medios manuales, p.p. de medios auxiliares y carga manual sobre camión o contenedor. Medida la superficie ejecutada.					
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada escenario				14,100		7,000	98,700	
							98,700	98,700
			Total m² :	98,700	49,070 €	4.843,21 €		

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	79/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- 3.4** 05FUA-EHU010q **M²** Estructura de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/F/20/XC1 fabricado en central, y vertido con cubilote o bomba, con un volumen total de hormigón en forjado y vigas de 0,139 m³/m², y acero UNE-EN 10080 B 500 S en zona de refuerzo de negativos y conectores de viguetas y zunchos y vigas, con una cuantía total de 11 kg/m², constituida por: FORJADO UNIDIRECCIONAL: horizontal, de canto hasta 30 = 25+5 cm; montaje y desmontaje de sistema de encofrado continuo, con acabado tipo industrial para revestir, formado por: superficie encofrado de tableros de madera tratada, reforzados con varillas y perfiles, amortizables en 15 usos, estructura soporte horizontal de sopandas metálicas y accesorios de montaje, amortizables en 50 usos y estructura soporte vertical de puntales metálicos, amortizables en 50 usos; vigueta pretensada T-18; bovedilla cerámica, de hormigón o de hormigón ligero con arcilla expandida, 60x20x25 cm; capa de compresión de 5 cm de espesor, con armadura de reparto formada por malla electrosoldada ME 20x20 Ø 6-6 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080; vigas planas; altura libre de planta de hasta 4 m. Incluso agente filmógeno, para el curado de hormigones y morteros, elaboración de la ferralla (corte, doblado y conformado de elementos) en taller industrial y el montaje en el lugar definitivo de su colocación en obra; construido según Código Estructural y NTEs: EME, EHV y EHU. Medida la superficie ejecutada en verdadera magnitud desde las caras exteriores de los zunchos del perímetro deduciendo huecos mayores a 6 m².

Total m² : 121,965 112,670 € 13.741,80 €

- 3.5** FAP010-PC **M²** Revestimiento exterior de fachada ventilada, de placas mecanizadas de mármol Blanco Tranco, acabado pulido, de 60x40x3 cm; colocación mediante el sistema de anclaje horizontal continuo oculto, sobre subestructura soporte regulable en las tres direcciones, de aleación de aluminio EN AW-6063 T6, con aislamiento de polipropileno de 5 mm de espesor, para rotura de puente térmico. Incluso tirafondos y anclajes mecánicos de expansión de acero inoxidable A2, para la fijación de la subestructura soporte, incluso limpieza y preparación de la superficie soporte, replanteo de las juntas de dilatación y paños de trabajo, replanteo del despiece del revestimiento y de los puntos de anclaje de la subestructura soporte, montaje de las escuadras, fijación de los perfiles verticales y horizontales, preparación del revestimiento, aplomado, nivelación y alineación del revestimiento, fijación definitiva del revestimiento a la subestructura soporte, realización de todos los trabajos necesarios para la resolución de los huecos y limpieza final del paramento. Medida la superficie realmente ejecutada sin deducir huecos menores de 1 m², deduciendo el 50% de los huecos entre 1 y 2 m² y el 100% de los huecos mayores de 2 m², añadiendo a cambio, en estos últimos, la superficie de la parte interior del hueco, correspondiente al desarrollo de jambas y dinteles. En los huecos que no se deduzcan, o que se deduzcan parcialmente, están incluidos los trabajos de realizar la superficie interior del hueco.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada escenario	14,100	7,000		98,700	
				98,700	98,700
Total m² :	98,700	129,110 €			12.743,16 €

- 3.6** FZA020-PC **M²** Limpieza de fachada de aplacado de mármol en estado de conservación regular, mediante cepillado manual con agua y cepillo blando de raíces, considerando un grado de complejidad medio, incluso cepillado manual con agua de la superficie soporte, retirada y acopio de los restos generados, carga de los restos generados sobre camión o contenedor. Medida la superficie realmente ejecutada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Fachada trasera	3,000	3,000		9,000	
				9,000	9,000
Total m² :	9,000	17,760 €			159,84 €

- 3.7** 16-0000MA1 **Ud** Redacción de Proyecto Técnico para Medios Auxiliares.

Total UD : 1,000 755,470 € 755,47 €

Código Seguro De Verificación	Yyei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	22/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Yyei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	80/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





3.8 16-OXA110 M² Alquiler, durante 30 días naturales, de andamio tubular normalizado, tipo multidireccional, hasta 51 m de altura máxima de trabajo, formado por estructura tubular de acero galvanizado en caliente, de 48,3 mm de diámetro y 3,2 mm de espesor, sin duplicidad de elementos verticales, compuesto por plataformas de trabajo de 60 cm de ancho, dispuestas cada 2 m de altura, escalera interior con trampilla, barandilla trasera con dos barras y rodapié, y barandilla delantera con una barra; para la ejecución de fachada de hasta 100 m², considerando como superficie de fachada la resultante del producto de la proyección en planta del perímetro más saliente de la fachada por la altura máxima de trabajo del andamio; con voladizos dispuestos en un porcentaje menor del 50% de su perímetro y que sobresalen más de 30 cm del plano de fachada. Incluso red flexible, tipo mosquitera monofilamento, de polietileno 100% y revisión mensual de andamio a cargo de la empresa instaladora, según R.D. 2177/2004, para garantizar su estabilidad y condiciones de seguridad. Medida la superficie total andamiada en la obra.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Fachada	6	14,100		22,000	1.861,200	
					1.861,200	1.861,200
Total m² : 1.861,200 22,230 €						41.374,48 €

3.9 OXA111b Ud Alquiler, durante 30 días naturales, de andamio de volumen, formado por 200 m³ de estructura tubular de acero galvanizado en caliente, de 48,3 mm de diámetro y 3,2 mm de espesor, y plataforma de trabajo de 100 m², situada hasta 10 m de altura máxima, escalera interior con trampilla y barandilla trasera con dos barras y rodapié, y barandilla delantera con una barra, incluso revisión periódica para garantizar su estabilidad y condiciones de seguridad. Medida la unidad colocada.

Total Ud : 6,000 649,040 € 3.894,24 €

3.10 20GRA020d M³ Transporte con camión de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 40 km de distancia.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Demolición Forjado	40,8				40,800	
Fachada	4,54				4,540	
	85,77				85,770	
Nuevo forjado	0,88				0,880	
Nueva fachada	0,295				0,295	
					132,285	132,285
Total m³ : 132,285 4,810 €						636,29 €

3.11 20GR8020h M³ Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 132,285 18,870 € 2.496,22 €

Parcial nº 3 EDIFICIO PRINCIPAL : 93.650,610 €

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	81/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



COSTES DIRECTOS		93.650,61
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		2.809,52
SUMA		96.460,13
COSTES INDIRECTOS	8 %	7.716,81
PEM		104.176,94
G.G.	13 %	13.543,00
B.I.	6 %	6.250,62
IMPORTE DE CONTRATA		123.970,56
IVA	21 %	26.033,82
IMPORTE TOTAL		150.004,38

El presupuesto estimado de las obras de conservación para la ZONA 3 del EDIFICIO PRINCIPAL asciende a la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL CUATRO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (150.004,38 €).

C.2) ZONA 4.

Para la valoración de los daños ocasionados en esta zona, se toma como base el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025 tomando como precio aproximado el correspondiente a la adecuación de un edificio de uso de Oficinas, de características y distribución similares a lo que se encuentra destinado dicha Zona 4. (Código OF01 = 597 €/m²).

Conforme a lo anterior la superficie construida de la Zona 4 según levantamiento planimétrico es de 187,04 m²

$$187,04 \text{ m}^2 \times 597,00 \text{ €/m}^2 = 111.639,00 \text{ €}$$

La valoración anterior no incluye las labores de demolición de las instalaciones y revestimientos afectados por el incendio ni la retirada de los enseres que pudieran haberse afectado, por lo que se valoran a continuación dichas obras:

4.1 01TPL00003 M3 De limpieza y desescombro, efectuado con medios manuales incluso recogida y carga sobre camión o contenedor de los escombros. Medida en volumen aparente inicial.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
187,04			3,000	561,120	
				561,120	561,120
Total M3 : 561,120 25,830 €					14.493,73 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YmZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	82/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YmZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



4.2 20GRA020d M³ Transporte con camión de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 40 km de distancia.

Total m³ : 561,000 4,810 € 2.698,41 €

4.3 20GRB020h M³ Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 561,000 18,870 € 10.586,07 €

Parcial nº 4 zona 4 : 27.778,210 €

Total Costes Directos: 111.639,00 €+27.778,210 € = 139.417,21 €

COSTES DIRECTOS		139.417,21
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		4.182,52
SUMA		143.599,73
COSTES INDIRECTOS	8 %	11.487,98
PEM		155.087,71
G.G.	13 %	20.161,40
B.I.	6 %	9.305,26
IMPORTE DE CONTRATA		184.554,37
IVA	21 %	38.756,42
IMPORTE TOTAL		223.310,79

El presupuesto estimado de las obras de conservación para la ZONA 3 del EDIFICIO PRINCIPAL asciende a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (223.310,79 €).

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 25/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 83/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



7. RESUMEN PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS.

A continuación, se establece un resumen de las obras de Conservación necesarias y descritas en el presente informe:

Edificación	Tipo de Obras	PEM	Importe Contrata	IVA	Total
Edificio Oeste (1)	Demolición	211.115,76 €	251.227,76 €	52.757,83 €	303.985,59 €
	Nueva Planta	707.289,13 €	841.674,07 €	176.751,55 €	1.018.425,62 €
	Total:	918.404,89 €	1.092.901,83 €	229.509,38 €	1.322.411,21 €
Edificio Este (2)	Demolición	208.422,20 €	248.022,42 €	52.084,71 €	300.107,13 €
	Nueva Planta	640.004,25 €	761.605,06 €	159.937,06 €	921.542,12 €
	Total:	848.426,45 €	1.009.627,48 €	212.021,77 €	1.221.649,25 €
Edificio Principal					
Zona 3	Conservación	104.176,94 €	123.970,56 €	26.033,82 €	150.004,38 €
Zona 4	Conservación	155.087,71 €	184.554,37 €	38.756,79 €	223.310,79 €

Lo que comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, en Sevilla, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.

LA JEFA DE NEGOCIADO. Marta Sureda López.

VºBº. EL SUBJEFE DE LA SECCIÓN. Pedro Sánchez Beguería.

CONFORME: EL JEFE DEL SERVICIO. José Julián Espinosa López-Viota.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	84/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Expte.: 53/2025 PAT

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES
PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN DEMANIAL DEL AUDITORIO
ROCÍO JURADO DE SEVILLA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON
PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 1

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	1/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	85/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ÍNDICE**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Cláusula 1. Régimen jurídico
- Cláusula 2. Naturaleza, objeto y finalidad de la concesión
- Cláusula 3. Bien demanial objeto de la concesión
- Cláusula 4. Documentos contractuales e interpretación
- Cláusula 5. Órgano competente y unidad responsable
- Cláusula 6. Plazo
- Cláusula 7. Canon
- Cláusula 8. Confidencialidad, transparencia e información pública

CAPÍTULO II. LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN

- Cláusula 9. Procedimiento de adjudicación y publicidad
- Cláusula 10. Capacidad, prohibiciones y solvencia
- Cláusula 11. Sociedad concesionaria
- Cláusula 12. Consultas, visitas e información a licitadores
- Cláusula 13. Presentación de proposiciones y sobres
- Cláusula 14. Contenido del Sobre nº 1. Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos.
- Cláusula 15. Contenido del Sobre nº 2. Documentación relativa a los criterios cuya valoración depende de un juicio de valor.
- Cláusula 16. Contenido del Sobre nº 3. Documentación relativa a los criterios cuya valoración se realiza de forma automática.
- Cláusula 17. Criterios de adjudicación
- Cláusula 18. Derecho de tanteo del solicitante inicial
- Cláusula 19. Clasificación, propuesta de adjudicación y documentación previa
- Cláusula 20. Formalización

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN

- Cláusula 21. Puesta a disposición del inmueble al concesionario
- Cláusula 22. Derechos y obligaciones de las partes
- Cláusula 23. Proyecto Básico, dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, licencia urbanística y Proyecto de Ejecución.
- Cláusula 24. Ejecución de obras e inversiones
- Cláusula 25. Garantía de la fase de ejecución de las inversiones iniciales
- Cláusula 26. Acta de comprobación, puesta en servicio y apertura al público
- Cláusula 27. Régimen de explotación y usos autorizados

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 2

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	2/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	86/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





- Cláusula 28. Aforo, seguridad, accesibilidad y movilidad
- Cláusula 29. Programación cultural e interés público
- Cláusula 30. Canon y obligaciones económicas
- Cláusula 31. Mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones
- Cláusula 32. Control municipal e información
- Cláusula 33. Cesión, subcontratación, operadores y cambio de control
- Cláusula 34. Modificaciones de la concesión
- CAPÍTULO IV. FINANCIACIÓN, GARANTÍAS Y CONTINUIDAD**
- Cláusula 35. Financiación autorizada
- Cláusula 36. Hipoteca de la concesión y de los derechos reales sobre obras
- Cláusula 37. Financiadores autorizados
- Cláusula 38. Derechos de información de los financiadores autorizados y mecanismos de subsanación y sustitución
- Cláusula 39. Garantías admisibles a favor de financiadores
- Cláusula 40. Seguros
- Cláusula 41. Garantías a favor de la Administración
- Cláusula 42. No garantía municipal de deuda privada
- CAPÍTULO V. INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES, EXTINCIÓN Y REVERSIÓN**
- Cláusula 43. Incumplimientos y penalidades
- Cláusula 44. Incumplimientos leves
- Cláusula 45. Incumplimientos graves
- Cláusula 46. Incumplimientos muy graves
- Cláusula 47. Penalidades y procedimiento para su imposición
- Cláusula 48. Supuestos de incumplimiento muy grave que podrán determinar la revocación
- Cláusula 49. Extinción de la concesión
- Cláusula 50. Consecuencias económicas de la extinción
- Cláusula 51. Reversión
- Cláusula 52. Recuperación posesoria y lanzamiento
- Cláusula 53. Prerrogativas, recursos y jurisdicción
- ANEXOS**
- Anexo I. Cuadro de características de la concesión
- Anexo II. Modelo de declaración responsable
- Anexo III. Modelo de proposición económica

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 3

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	3/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	87/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**Cláusula 1. Régimen jurídico**

La presente concesión demanial queda sometida a la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA); al Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA); a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en cuanto resulte aplicable; a la legislación básica de régimen local; y al presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), las concesiones sobre bienes de dominio público quedan excluidas de su ámbito de aplicación, rigiéndose por su legislación específica, sin perjuicio de la aplicación de los principios de dicha Ley y de las remisiones contenidas en la normativa patrimonial y en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

De acuerdo con el art. 31.2 LBELA, las concesiones se otorgarán previa licitación y por tiempo limitado, remitiéndose a la regulación reglamentaria el procedimiento de otorgamiento. Ésta se contiene en el Capítulo I (arts. 54 a 75) del Título III RBELA, relativo a la utilización de los bienes de dominio público.

Conforme al art. 58.2 RBELA, "las concesiones se otorgarán con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, con las especialidades contenidas en el presente capítulo, siendo de preferente aplicación el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso. (...)."

La explotación se realizará a riesgo y ventura de la persona concesionaria, sin que el Ayuntamiento asuma riesgo de demanda, riesgo financiero, sobrecostos de inversión, costes de explotación, pérdida de ingresos, variaciones de mercado o cualquier otra contingencia empresarial no expresamente atribuida a la Administración en este pliego.

El presente Pliego, el Pliego de Prescripciones Técnicas, el anteproyecto o proyecto técnico básico aprobado por la Administración, la oferta del adjudicatario en cuanto resulte aceptada, el contrato de formalización y sus anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia prevalecerá el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, salvo en los aspectos estrictamente técnicos en los que el Pliego de Prescripciones Técnicas establezca una regla de mayor exigencia compatible con aquél.

Cláusula 2. Naturaleza, objeto y finalidad de la concesión

1. Constituye el objeto de la presente licitación el otorgamiento de una concesión demanial para el uso privativo, con modificación o transformación del inmueble de dominio público, del Auditorio Rocío Jurado de Sevilla, sito en Camino de los Descubrimientos, 6, e inscrito en el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla, con número de inventario municipal 35135 y 33576 GPA, con la finalidad de ejecutar las obras de modernización, cubrimiento, adecuación, puesta en servicio, explotación, conservación, mantenimiento, reposición y reversión

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 4

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	4/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	88/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





de un recinto cerrado para la celebración de espectáculos musicales y otras manifestaciones culturales de gran formato, propias de los equipamientos conocidos como “arenas”, o eventos compatibles con la naturaleza del inmueble, la normativa aplicable y las condiciones establecidas en el presente pliego.

La concesión tendrá por finalidad recuperar y cualificar un equipamiento municipal singular, permitiendo su explotación musical, artística, escénica, corporativa y de eventos compatibles con su naturaleza demanial, con el planeamiento urbanístico, con la normativa de espectáculos públicos, seguridad, accesibilidad, ruido, protección civil y demás autorizaciones sectoriales exigibles.

La concesión no constituye contrato de concesión de obras ni contrato de concesión de servicios a efectos de la LCSP. La Administración no encomienda al concesionario la prestación de un servicio público municipal en sentido estricto, sino que otorga un título de ocupación privativa del dominio público sujeto a inversión, explotación, mantenimiento, control municipal y reversión.

2. La Gerencia de Urbanismo tramita esta licitación en virtud de la encomienda de gestión que le ha sido conferida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de septiembre de 2025, aceptada por acuerdo del Consejo de Gobierno con fecha 7 de octubre de 2025. La resolución fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 203 el 22 de octubre del mismo año.

La licitación ha sido promovida por PRO VENUE GESTION DE INSTALACIONES Y EVENTOS, S.L., GRUPO RUSVEL, S.A. y LIVE NATION ESPAÑA, S.A., al amparo de lo dispuesto en el artículo 61 RBELA.

3. La presente concesión demanial no comporta aportación económica, subvención, precio, compensación, ayuda, pago por disponibilidad, canon negativo, financiación municipal de la inversión, garantía de ingresos ni compromiso de gasto a cargo del Ayuntamiento de Sevilla o de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

La ejecución de las obras, instalaciones, equipamientos, proyectos, licencias, autorizaciones, seguros, garantías, financiación, explotación, conservación, mantenimiento, reposiciones, tributos, gastos de formalización y reversión serán de cuenta y riesgo de la persona concesionaria, en los términos previstos en el presente pliego.

En consecuencia, el otorgamiento de la concesión no requiere la existencia de crédito presupuestario destinado a financiar prestaciones a favor de la concesionaria, sin perjuicio de los gastos ordinarios de tramitación, informe, publicación, inspección, control o ejercicio de potestades administrativas que correspondan a la Administración en el ámbito de sus competencias.

Cláusula 3. Bien demanial objeto de la concesión

1. El bien objeto de concesión se describe en el Anexo I y en la documentación técnica aprobada, comprendiendo el Auditorio Rocío Jurado, sus espacios funcionales, accesos, zonas de servicio, instalaciones y, en su caso, la plaza o ámbitos vinculados que se delimiten definitivamente en el proyecto y en el acuerdo de adjudicación. En particular, abarcará las dos fincas siguientes:

- El Auditorio, inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla nº 10, finca registral nº 1/11547, catastral 4237801TG3443N0001AU, y en el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla como bien demanial con el código de Inventario de Bienes 35.135.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	5/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	89/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- La plaza que sirve de entrada a la puerta principal de acceso al Auditorio, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Sevilla, finca registral nº 1/16450, catastral 4237802TG3443N0001BU, y en el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla como bien demanial con el Código de Inventario de Bienes 33.576 GPA.

La ocupación se otorga a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros y sin transmisión del dominio público. La persona concesionaria no adquirirá derecho alguno sobre el suelo ni sobre el inmueble municipal distinto de los derechos derivados del título concesional durante su vigencia. La delimitación física, funcional y registral del ámbito concesional se entenderá referida a la que resulte del anteproyecto aprobado, del Pliego de Prescripciones Técnicas, del inventario municipal, de los informes técnicos y jurídicos incorporados al expediente y, en su caso, de las autorizaciones sectoriales que procedan.

2. El acceso ordinario al inmueble objeto de concesión se realiza desde el Camino de los Descubrimientos a través de las dos pasarelas existentes sobre el Canal Expo, vinculadas funcionalmente al acceso norte y al acceso sur del Auditorio.

Dichas pasarelas no forman parte del bien demanial municipal objeto de la presente concesión. No obstante, su utilización para el tránsito de acceso al Auditorio queda expresamente reconocida y autorizada en virtud del Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito con fechas 17 y 21 de mayo de 2026 entre la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social de la Junta de Andalucía, la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.M.P., y el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para la modificación de la ordenación urbanística detallada del ámbito ARI-DT-07 "Cartuja-Canal Expo" y ASEL-DT-01 "Jardines del Guadalquivir".

En particular, conforme a la Estipulación Séptima de dicho Convenio, la Administración autonómica reconoce y autoriza el uso para el tránsito de las pasarelas que cruzan el Canal Expo, en orden a garantizar el acceso a la parcela de equipamiento municipal en la que se asienta el edificio del Auditorio, comprometiéndose a garantizar dicho uso público de acceso en cualquier transmisión que pueda realizarse a terceros.

La concesión se otorga tomando en consideración la disponibilidad funcional de dichos accesos, sin que ello suponga transmisión al concesionario de derecho real, titularidad, uso privativo exclusivo ni facultades de disposición sobre las pasarelas, cuyo régimen jurídico será el que resulte del citado convenio, del planeamiento urbanístico, de los títulos patrimoniales correspondientes y de las autorizaciones que, en su caso, procedan.

La persona concesionaria deberá respetar en todo momento el uso público de tránsito por dichas pasarelas, las condiciones de seguridad, accesibilidad, movilidad, conservación y coordinación que resulten aplicables, sin poder instalar cerramientos, controles, elementos, ocupaciones, instalaciones, señalética privativa, limitaciones de paso o aprovechamientos sobre las mismas sin la previa autorización de la Administración competente y, en su caso, del Ayuntamiento de Sevilla.

Cláusula 4. Documentos contractuales e interpretación

1. Tendrán carácter contractual, en el orden de prelación que se indica, los siguientes documentos:

- a) el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares;
- b) el Pliego de Prescripciones Técnicas;
- c) el anteproyecto o proyecto técnico básico aprobado por la Administración;

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 6

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	6/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	90/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





- d) la oferta adjudicataria en cuanto no contradiga los documentos anteriores y sea aceptada por la Administración, que incluirá proyecto básico;
- e) el Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad técnica municipal;
- f) el contrato de formalización;
- g) los anexos y documentos complementarios incorporados al expediente.

2. Las propuestas técnicas de desarrollo del anteproyecto que resulten valoradas y aceptadas tendrán carácter contractual y deberán incorporarse al Proyecto de Ejecución, sin perjuicio de las adaptaciones que resulten necesarias por razones técnicas, urbanísticas, sectoriales o de seguridad, previa autorización municipal.

3. En particular, formarán parte de los compromisos contractuales de la oferta el Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones y el Plan de reversión presentados por la persona adjudicataria.

Su carácter contractual alcanzará a los objetivos de conservación y funcionamiento, identificación de activos críticos, niveles de prestación, criterios de renovación o sustitución, programación por períodos, sistemas de seguimiento y compromisos expresamente asumidos. Las estimaciones económicas incorporadas a dichos planes tendrán carácter de previsión de ciclo de vida y no supondrán, por sí solas, una obligación rígida de gasto en cada anualidad, sin perjuicio de la obligación de ejecutar las actuaciones necesarias para el cumplimiento efectivo de los niveles y resultados comprometidos.

4. El desconocimiento de la concesión, de los pliegos, del anteproyecto, del Proyecto de Ejecución, de las instrucciones municipales o de cualquier norma aplicable no eximirá a la persona concesionaria de su cumplimiento.

Cláusula 5. Órgano competente y unidad responsable

El órgano competente para el otorgamiento de la concesión será la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, sin perjuicio de las competencias de tramitación, gestión, informe, seguimiento e inspección que correspondan a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y a los restantes servicios municipales competentes.

La unidad responsable de la tramitación será el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, sin perjuicio de la intervención de los servicios técnicos, jurídicos, económicos, patrimoniales, urbanísticos y sectoriales que resulten competentes.

Cláusula 6. Plazo

La concesión comprenderá una fase inicial de tramitación de autorizaciones, un periodo preoperacional de ejecución de las inversiones iniciales y una fase de explotación.

La fase de explotación tendrá una duración máxima de **sesenta años**, sin perjuicio de la reducción que resulte de la oferta adjudicataria.

Una vez otorgada la licencia urbanística —previo dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en los términos establecidos en la cláusula 23— y obtenidas las restantes autorizaciones exigibles para la ejecución de las obras, la persona concesionaria dispondrá de un

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 7

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	7/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	91/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





periodo preoperacional de doce meses para presentar el Proyecto de Ejecución, ejecutar las obras e inversiones iniciales y obtener la puesta en servicio del recinto.

Con carácter previo al inicio de las obras, el Proyecto de Ejecución deberá haber recibido la conformidad municipal técnica, conforme a lo previsto en la cláusula 23 y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

La explotación efectiva del recinto solo podrá comenzar desde el día siguiente al del acta de comprobación y autorización de apertura al público. El plazo máximo asignado a la fase de explotación comenzará a computarse desde esa misma fecha cuando el acta se emita dentro del periodo preoperacional máximo de doce meses. Si, al vencimiento de dicho periodo, no se hubiera emitido el acta por causa imputable a la concesionaria, el plazo de explotación comenzará a computarse desde el día siguiente al de su vencimiento, sin que ello autorice la apertura al público. El tiempo que transcurra hasta la efectiva apertura consumirá plazo de explotación y no determinará su suspensión ni ampliación.

Cuando la falta de emisión del acta dentro del periodo preoperacional obedezca a causa no imputable a la concesionaria, expresamente apreciada por el Ayuntamiento, el plazo de explotación comenzará a computarse desde el día siguiente al de la emisión del acta.

La reducción de plazo que oferten los licitadores se aplicará sobre la duración máxima de sesenta años de dicha fase.

Desde la formalización de la concesión serán exigibles las obligaciones relativas a la redacción del proyecto, obtención de licencias y autorizaciones, financiación, seguros, garantías, custodia del inmueble y ejecución de las inversiones, aunque todavía no haya comenzado la fase de explotación.

Cláusula 7. Canon

1. La persona concesionaria vendrá obligada a satisfacer al Ayuntamiento de Sevilla un canon anual mínimo de 400.000,00 euros, mejorable al alza por los licitadores en los términos previstos en este pliego y en el Anexo I. Dicho canon será ingresado al Ayuntamiento de Sevilla, en su condición de propietario del inmueble, en los plazos fijados en el Anexo I.

El canon se actualizará anualmente conforme al índice o porcentaje fijo recogido en el Anexo I.

2. Durante la fase inicial de tramitación de autorizaciones no se devengará canon. Durante el periodo preoperacional tampoco se devengará hasta la fecha de inicio de su devengo determinada en los párrafos siguientes.

El canon comenzará a devengarse desde el día siguiente al del acta de comprobación y autorización de apertura al público cuando esta se emita dentro del periodo preoperacional máximo de doce meses.

Si, al vencimiento de dicho periodo, no se hubiera producido la apertura por causa imputable a la concesionaria, el canon comenzará a devengarse desde el día siguiente al de su vencimiento, aunque la explotación efectiva permanezca condicionada a la emisión del acta y a la obtención de los restantes títulos habilitantes.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 8

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	8/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	92/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Cuando la falta de apertura dentro del periodo preoperacional obedezca a causa no imputable a la concesionaria, expresamente apreciada por el Ayuntamiento, el canon comenzará a devengarse desde el día siguiente al del acta de comprobación y autorización de apertura.

3. El impago del canon tendrá las consecuencias previstas en este pliego, incluyendo recargos, intereses, penalidades, reclamación por vía de apremio cuando proceda y, si alcanza la gravedad prevista reglamentariamente o en el pliego, revocación de la concesión.

Cláusula 8. Confidencialidad, transparencia e información pública

Los licitadores y, en particular, el solicitante inicial de la concesión, podrán identificar de forma expresa, concreta, motivada y proporcionada aquellos documentos o extremos que consideren confidenciales por contener secretos técnicos, comerciales, financieros o estratégicos cuya divulgación pueda perjudicar legítimamente su posición competitiva.

La declaración de confidencialidad no podrá extenderse a la totalidad de la oferta ni a los elementos esenciales de la concesión, tales como objeto, ámbito, obras, inversión agregada, plazo, canon, obligaciones de mantenimiento, reversión, garantías, solvencia, criterios de adjudicación y demás condiciones necesarias para la transparencia del procedimiento.

La Administración valorará motivadamente la procedencia de la confidencialidad y podrá requerir versión publicable de los documentos, con el fin de conciliar la protección de secretos empresariales con la publicidad, concurrencia, transparencia, control público y derecho de acceso que resulten aplicables.

Los documentos y anexos declarados confidenciales que sean aceptados como tales no se pondrán a disposición general del público ni de terceros licitadores, salvo en la medida exigida por resolución administrativa o judicial o por la normativa de transparencia, previa ponderación de los intereses afectados.

CAPÍTULO II. LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Cláusula 9. Procedimiento de adjudicación y publicidad

1. En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la adjudicación del contrato, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en los artículos 63 y 347 de la LCSP. El acceso público al perfil de contratante se efectuará a través de la página que se indica en el Anexo I.

2. La concesión se adjudicará mediante procedimiento abierto, con pluralidad de criterios de adjudicación, conforme a la legislación patrimonial y, en lo procedente, a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, con las especialidades del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

3. La licitación se convocará una vez finalizado el trámite de información pública del proyecto y pliego y resueltas, en su caso, las alegaciones formuladas.

Cláusula 10. Capacidad, prohibiciones y solvencia

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 9

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	9/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	93/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





1. Podrán concurrir a la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibición de contratar conforme a la legislación de contratos del sector público, acrediten la solvencia económica, financiera, técnica y profesional exigida en el presente pliego y cuenten, en su caso, con la habilitación empresarial o profesional necesaria para el desarrollo de las actividades que integran el objeto de la concesión.

La aplicación de las reglas de capacidad, prohibiciones de contratar, solvencia, acreditación documental y uniones temporales de empresarios se efectúa en atención a la remisión contenida en el artículo 58.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, con las especialidades propias del régimen jurídico patrimonial de la concesión demanial.

2. Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias cuando el destino del inmueble y las actividades propias de la concesión estén comprendidos dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

3. Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo tendrán capacidad para concurrir cuando, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la actividad de que se trate. Cuando dicha legislación exija autorización especial o pertenencia a una determinada organización, deberán acreditar el cumplimiento de tal requisito.

4. Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o al Espacio Económico Europeo deberán acreditar, en los términos previstos en la legislación de contratos del sector público, que el Estado de procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en procedimientos sustancialmente análogos, sin perjuicio de las obligaciones derivadas de tratados o acuerdos internacionales.

5. Podrán concurrir uniones temporales de empresarios, sin que sea necesaria su formalización en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación a su favor. Los empresarios que concurran agrupados quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de la licitación y, en su caso, de la concesión, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados para cobros y pagos de cuantía significativa.

A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de quienes la constituyan, la participación de cada uno de ellos y el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios, sin perjuicio de lo previsto en este pliego sobre constitución de sociedad concesionaria.

6. La persona o entidad interesada en participar en la licitación, no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal de empresas, si lo ha hecho individualmente, así como tampoco podrá figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas.

Cláusula 11. Sociedad concesionaria

La concesión demanial se otorgará a favor de la persona física o jurídica, unión temporal de empresas o entidad que resulte adjudicataria, sin perjuicio de la posibilidad de que ésta opte por Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 10

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	10/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	94/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





constituir una sociedad concesionaria de objeto específico para la titularidad y explotación de la concesión, en los términos previstos en el presente pliego.

La constitución de una sociedad concesionaria no tendrá carácter obligatorio, ni constituirá requisito de admisión a la licitación, sin perjuicio de que pueda ser propuesta por los licitadores como forma de organización jurídica, patrimonial, financiera y operativa de la concesión.

En el supuesto de que el licitador prevea la constitución de una sociedad concesionaria, deberá incluir en su proposición la relación de sus promotores o socios iniciales, la participación prevista de cada uno de ellos, sus características jurídicas y financieras básicas, el régimen de aportación de fondos propios y las garantías de continuidad y responsabilidad que se asuman frente al Ayuntamiento.

La sociedad concesionaria, en caso de constituirse, deberá tener objeto social suficiente para la rehabilitación, adecuación, conservación, mantenimiento, explotación y gestión del inmueble municipal objeto de concesión, así como para el desarrollo de las actividades accesorias o complementarias autorizadas en el presente pliego.

El Ayuntamiento podrá exigir, antes de la formalización de la concesión, que la constitución de la sociedad concesionaria se ajuste sustancialmente a los compromisos asumidos en la oferta, sin que puedan introducirse alteraciones que modifiquen la solvencia, composición, garantías o condiciones esenciales valoradas en la adjudicación.

La constitución de una sociedad concesionaria no exonerará al adjudicatario, ni en su caso a los miembros de la unión temporal o agrupación licitadora, de las responsabilidades asumidas en la licitación, en la adjudicación y en el presente pliego, salvo en los términos expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

Cláusula 12. Consultas, información a licitadores y visitas.

1. Los interesados podrán solicitar aclaraciones sobre los pliegos y documentación complementaria dentro del plazo indicado en el anuncio de licitación, que se publicará en el perfil de contratante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 de la LCSP. Deberán formularse a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP), en la pestaña PREGUNTAS Y RESPUESTAS. Las respuestas se publicarán en el perfil de contratante en términos que garanticen la igualdad de trato y la concurrencia. A tal efecto, en la publicación que se realice se indicará si la respuesta tiene carácter vinculante.

2. Cuestiones previas a la presentación de proposiciones:

a) Conforme a lo dispuesto en el artículo 138. 1 de la LCSP, se ofrecerá acceso a los pliegos y demás documentación complementaria por medios electrónicos a través del perfil de contratante, acceso que será libre, directo, completo y gratuito, desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación. Sólo en los casos señalados en el número 2 de dicho artículo podrá darse acceso a los pliegos y demás documentación complementaria de la licitación, valiéndose de medios no electrónicos. En ese caso el anuncio de licitación advertirá de esta circunstancia; y el plazo de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación se prolongará cinco días, salvo en el supuesto de tramitación urgente del expediente a que se refiere el artículo 119 de la citada LCSP.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 11

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	11/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	95/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



b) Se proporcionará a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, aquella información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que estos soliciten, a condición de que la hubieren pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones.

c) En los casos en que lo solicitado sean aclaraciones a lo establecido en los pliegos o resto de documentación, las respuestas se harán públicas en el correspondiente perfil de contratante en términos que garanticen la igualdad y concurrencia en el procedimiento de licitación. A tal efecto, en la publicación que se realice se indicará si la respuesta tiene carácter vinculante.

d) Para todos aquellos licitadores que lo soliciten dentro de los primeros 20 días del plazo establecido para presentar ofertas, se podrá efectuar una visita al interior del inmueble y sus instalaciones, con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de proposiciones. En caso de existir más de una solicitud se procurará realizar una sola visita para todos los licitadores.

e) La visita tendrá carácter informativo y no sustituirá la obligación de los licitadores de examinar el pliego, anteproyecto, documentación técnica, urbanística, patrimonial, registral y sectorial disponible.

f) La falta de visita no eximirá al adjudicatario del cumplimiento de las obligaciones asumidas ni permitirá fundar reclamaciones basadas en el desconocimiento del estado del inmueble, salvo ocultación o información esencial errónea imputable a la Administración.

Cláusula 13. Presentación de proposiciones y sobres

1. Las proposiciones deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, del Pliego de Prescripciones Técnicas, del anteproyecto aprobado y de la restante documentación contractual, sin salvedad o reserva alguna

Las proposiciones deberán redactarse en su totalidad en castellano y serán secretas hasta el momento de apertura de las mismas.

2. Lugar y plazo de presentación.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en el Registro General de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, sito en Avda. Carlos III, s/nº, 41092 Sevilla.

Conforme al artículo 80.4 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante RGLCAP, cuando las proposiciones se envíen por correo, la entidad licitadora, deberá justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día de la imposición hasta las 24 horas, mediante fax, telegrama o correo electrónico remitido al número o a la dirección electrónica del Registro General que se indique en el anuncio de licitación, así como en el Anexo I.

Sin la concurrencia de ambos requisitos (anuncio de la remisión de la oferta y justificación de la fecha de imposición) no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 12

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	12/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	96/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

3. Forma de presentación.

Los sobres se presentarán cerrados, sellados y firmados por el licitador o persona que lo represente, señalados con los números 1, 2 y 3. En cada uno figurará el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF, el título de la concesión, y domicilio social.

Cláusula 14. Contenido del sobre nº 1. Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos.

El Sobre nº 1 contendrá la documentación administrativa acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos para concurrir a la licitación. Su contenido no podrá incluir documentación relativa a la propuesta técnica sujeta a juicio de valor ni a los criterios evaluables de forma automática.

A) La persona o entidad licitadora presentará **declaración responsable**, ajustada al modelo incorporado como Anexo II al presente pliego, comprensiva, al menos, de los siguientes extremos:

- Personalidad jurídica, capacidad de obrar y, en su caso, representación bastante de la persona firmante de la proposición.
- Ausencia de prohibiciones de contratar conforme a la legislación de contratos del sector público.
- Adecuación del objeto social, fines o ámbito de actividad de la persona jurídica licitadora al destino previsto para el inmueble objeto de concesión.
- Disponibilidad de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional exigida en el presente pliego.
- Disponibilidad de las habilitaciones empresariales o profesionales necesarias para el desarrollo de la actividad objeto de la concesión, o compromiso de obtenerlas en el momento procedimental o administrativo en que resulten exigibles.
- En su caso, integración de solvencia con medios externos, con identificación de las entidades cuyos medios se pretendan utilizar y compromiso de disponibilidad efectiva durante el periodo en que resulten necesarios para el cumplimiento de las obligaciones concesionales.
- En caso de empresas extranjeras, sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias derivadas de la licitación y de la concesión, con renuncia expresa al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder.
- En su caso, previsión de constitución de sociedad concesionaria, con identificación básica de sus promotores o socios iniciales y participación prevista de cada uno de ellos,

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 13

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	13/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	97/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





sin que dicha previsión tenga carácter obligatorio salvo compromiso expreso asumido por el licitador en su oferta.

i) Declaración relativa a la pertenencia, o no, a un grupo empresarial, con indicación de las entidades que lo integran cuando proceda.

j) Indicación de si se declara confidencial algún documento o apartado de la proposición. En caso afirmativo, deberá acompañarse declaración separada, expresa, concreta, motivada y proporcionada, con identificación de los documentos o extremos afectados, conforme a la cláusula 8.

La declaración responsable producirá los efectos previstos en la normativa aplicable, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, aclaración y subsanación. La documentación acreditativa de los extremos declarados se exigirá a la persona o entidad licitadora propuesta como adjudicataria, con carácter previo a la adjudicación, en los términos previstos en el presente pliego.

B) Autorización expresa a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla para recabar, durante la tramitación del procedimiento y con carácter previo a la adjudicación, la información necesaria para comprobar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social de la persona o entidad licitadora.

Dicha autorización comprenderá, en particular:

a) La consulta a la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

b) La consulta a la Tesorería General de la Seguridad Social sobre el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social.

c) La consulta al Ayuntamiento de Sevilla, a la Agencia Tributaria de Sevilla y a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente sobre la inexistencia de deudas de naturaleza tributaria o ingresos de derecho público en periodo ejecutivo, o de deudas no atendidas en periodo voluntario cuando proceda.

d) La comprobación de los datos identificativos y de representación que resulten necesarios para la adecuada tramitación del procedimiento.

La autorización se entenderá limitada al presente procedimiento de licitación y a las actuaciones administrativas necesarias para la adjudicación y formalización de la concesión. En caso de oposición expresa o falta de autorización, la persona o entidad licitadora deberá aportar, cuando sea requerida para ello, las certificaciones administrativas correspondientes.

C) Uniones temporales de empresas. En el supuesto de que la oferta se presentara por una unión temporal de empresas, deberá acompañar a aquella el compromiso de constitución de la unión, en el que se hará constar los nombres y circunstancias de las que la constituyan y la participación de cada una, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal mediante su formalización en escritura pública en caso de resultar adjudicatarias del contrato. La duración de las uniones temporales de empresas será coincidente, al menos, con la del contrato hasta su extinción. Los licitadores que

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 14

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	14/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	98/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

D) Garantía provisional.

El documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional exigida en Anexo I se aportará en el SOBRE nº1.

Con carácter previo a la adjudicación se exigirá la documentación justificativa de disponer efectivamente de los medios a que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución de la concesión, en su caso.

El Sobre nº 1 contendrá igualmente la designación de una dirección electrónica habilitada, dirección de correo electrónico y teléfono de contacto a efectos de comunicaciones y notificaciones derivadas del procedimiento.

La inclusión en el Sobre nº 1 de documentos correspondientes al Sobre nº 2 o al Sobre nº 3 podrá determinar la exclusión de la proposición cuando comprometa el secreto de las ofertas, anticipe el contenido de criterios sujetos a valoración posterior o altere el orden de apertura establecido en el presente pliego.

Cláusula 15. Contenido del sobre nº 2. Documentación relativa a los criterios cuya valoración depende de un juicio de valor.

La documentación integrante del Sobre nº 2, su contenido, formato y extensión serán los establecidos en el apartado 20 del Anexo I. El Proyecto Básico presentado tendrá carácter de compromiso técnico de la oferta, en cuanto resulte aceptado por la Administración.

El Proyecto Básico quedará sujeto a los ajustes que resulten necesarios para la obtención del dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y de la licencia, en los términos previstos en la cláusula 23. Posteriormente deberá ser desarrollado mediante un Proyecto de Ejecución, que habrá de presentarse y recibir la conformidad técnica municipal antes del inicio de las obras.

Cláusula 16. Contenido del Sobre nº 3. Documentación relativa a los criterios cuya valoración se realiza de forma automática.

El Sobre nº 3 contendrá la documentación relativa a los criterios de adjudicación cuya valoración se realice de forma automática, conforme a la descripción, ponderación y forma de acreditación establecidas en el Anexo I del presente pliego.

Se incluirá necesariamente en este sobre la proposición económica de la persona o entidad licitadora, ajustada al modelo incorporado como Anexo III, comprensiva de los siguientes extremos:

- Canon fijo anual ofertado, igual o superior al canon mínimo de licitación.
- En su caso, reducción, en años completos, del plazo máximo de sesenta años de la fase de explotación.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 15

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	15/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	99/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





c) Demás compromisos evaluables mediante fórmulas que se establezcan expresamente en el Anexo I.

La proposición económica deberá formularse de forma clara, incondicionada y sin reservas. No se admitirán ofertas que alteren el régimen jurídico de la concesión, condicionen el pago del canon a circunstancias no previstas en el pliego o introduzcan salvedades incompatibles con las condiciones establecidas.

En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la expresada en letra, prevalecerá esta última, salvo que de la documentación resulte con claridad la existencia de error material susceptible de aclaración sin alteración de la oferta.

Cláusula 17. Criterios de adjudicación

La concesión se adjudicará a la proposición que obtenga la mayor puntuación total, conforme a los criterios de adjudicación, ponderaciones, subcriterios y fórmulas establecidos en el Anexo I del presente pliego.

Los criterios de adjudicación responden al siguiente esquema:

Bloque de valoración	Puntuación máxima	Naturaleza
Calidad técnica de la propuesta de desarrollo del anteproyecto	35 pts.	Juicio de valor
Mejora del canon fijo	40 pts.	Fórmula automática
<u>Reducción del plazo concesional</u>	<u>25 pts.</u>	Fórmula automática
Total	100 pts.	

La valoración de la calidad técnica de la propuesta de desarrollo del anteproyecto se realizará con carácter previo a la apertura del Sobre nº 3, de acuerdo con los aspectos previstos en el Anexo I.

La apertura y valoración del Sobre nº 3 se efectuará una vez aprobada y hecha pública la puntuación correspondiente a los criterios sujetos a juicio de valor. La valoración de los criterios automáticos se realizará mediante la aplicación de las fórmulas previstas en el Anexo I.

Para continuar en el procedimiento será necesario obtener en la valoración técnica una puntuación mínima de 20 puntos sobre los 35 asignados a dicho bloque. Las proposiciones que no alcancen dicho umbral mínimo no serán objeto de apertura del Sobre nº 3.

No se admitirán proposiciones que alteren el objeto de la concesión, condicionen la oferta económica, introduzcan reservas incompatibles con el presente pliego o modifiquen las condiciones esenciales de la concesión.

La inclusión en el Sobre nº 2 de datos correspondientes al canon, plazo u otros criterios evaluables automáticamente, o la inclusión en el Sobre nº 1 de documentación propia de los Sobres nº 2 o nº 3, podrá determinar la exclusión de la proposición cuando comprometa el secreto de las ofertas, anticipe indebidamente su contenido o altere el orden de valoración establecido.

En caso de empate, se aplicarán los criterios de desempate previstos en el Anexo I y, en defecto de previsión específica, los establecidos en la legislación de contratos del sector público.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 16

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	16/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	100/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Cláusula 18. Derecho de tanteo del solicitante inicial

El solicitante inicial de la concesión tendrá el derecho de tanteo previsto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía si participa en la licitación y entre su oferta y la que hubiera resultado elegida no existe diferencia superior al diez por ciento del total de la puntuación obtenida por aplicación de los criterios de adjudicación.

La Mesa de Contratación, una vez valoradas las ofertas, requerirá al solicitante inicial para que, en el plazo reglamentario, ejercite su derecho de tanteo si procediere. De no ejercitarlo en plazo, decaerá en su derecho.

El ejercicio del tanteo no eximirá al solicitante inicial de cumplir la totalidad de los requisitos de solvencia, garantías, financiación, oferta técnica, canon, plazo y obligaciones concesionales.

Cláusula 19. Clasificación, propuesta de adjudicación y documentación previa

1. Terminado el plazo de recepción de proposiciones, la persona responsable del Registro General expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas, las presentadas por correo pero aún no recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de empresas licitadoras.

La Mesa de Contratación calificará la documentación del SOBRE 1. Cuando ésta aprecie defectos subsanables, dará un plazo de tres días hábiles a la licitadora para que los corrija o subsane, bajo apercibimiento de exclusión definitiva si en el plazo concedido no se procede a la subsanación de la documentación. La subsanación de documentación también habrá de presentarse en Registro General de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, sito en Avda. Carlos III, s/nº, 41092 Sevilla. Posteriormente se reunirá la Mesa de Contratación para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de las personas o entidades licitadoras.

2. La apertura del Sobre nº 2 se llevará a cabo por la Mesa de Contratación en el lugar y día que previamente se haya señalado.

La valoración de los criterios sujetos a juicio de valor se efectuará por la Mesa de Contratación, pudiendo solicitar cuántos informes técnicos estime pertinentes. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

La apertura del Sobre nº 3 tendrá lugar una vez valorados los criterios contenidos en el Sobre nº 2, en el lugar y día que oportunamente se comunique, observándose, asimismo, en dicho acto las formalidades previstas en el artículo 83 del RGLCAP, haciéndose público su contenido.

3. La Mesa de Contratación, una vez valoradas las proposiciones y aplicados los criterios de adjudicación previstos en el presente pliego y en el Anexo I, clasificará las ofertas por orden decreciente de puntuación y formulará propuesta de adjudicación a favor de la persona o entidad licitadora que haya obtenido la mayor puntuación total. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

4. La Mesa de Contratación podrá rechazar las proposiciones que no se ajusten a los modelos anexos a estos Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, cuando el defecto sea sustancial o impida conocer inequívocamente el contenido de la proposición, así como aquellas que adolezcan de algunos de los defectos previstos en el artículo 84 del RGLCAP.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 17

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	17/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	101/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



5. Cuando proceda el ejercicio del derecho de tanteo del solicitante inicial, se estará a lo dispuesto en la cláusula 18. Realizadas, en su caso, las actuaciones relativas al tanteo, la Mesa formulará la correspondiente propuesta de adjudicación.

6. De conformidad con el artículo 150. 1 de la LCSP, si en el ejercicio de sus funciones la mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación, tuviera indicios fundados de conductas colusorias en el procedimiento de contratación, en el sentido definido en el artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, los trasladará con carácter previo a la adjudicación del contrato a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o, en su caso, a la autoridad de competencia autonómica correspondiente, a efectos de que a través de un procedimiento sumarísimo se pronuncie sobre aquellos. La remisión de dichos indicios tendrá efectos suspensivos en el procedimiento de contratación. Si la remisión la realiza la Mesa de Contratación dará cuenta de ello al órgano de contratación.

7. Requerimiento de documentación.

Determinada la oferta más ventajosa, el órgano de contratación requerirá a la entidad licitadora que la presentó para que, dentro del plazo de diez días hábiles desde el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos declarados en el Sobre nº 1 y, en particular, la siguiente:

a) Documentación acreditativa de la personalidad jurídica, capacidad de obrar y representación bastante de quien haya suscrito la proposición:

1. La capacidad de obrar de las empresas que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

2. Las personas que tengan la condición de licitadoras individuales presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

3. Cuando sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del derecho una determinada habilitación empresarial, se acompañará copia compulsada del certificado que acredita las condiciones de aptitud profesional.

4. La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

5. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Sin perjuicio de la aplicación de las obligaciones de España derivadas de acuerdos internacionales, las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 18

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	18/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	102/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



público asimilables a los enumerados en el artículo 3 LCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente.

6.- Documentos acreditativos de la representación: Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra presentarán poder notarial de representación, bastantado por la Asesoría Jurídica Municipal o de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, o bastantado suficiente al efecto.

Si la persona licitadora tuviera el carácter de persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

b) Documentación acreditativa de no estar incurso en prohibición de contratar, en los términos exigidos por la normativa aplicable.

c) Documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional exigida en el Anexo I, incluyendo, en su caso, compromisos de integración de solvencia o medios externos.

Cuando por una razón válida, la entidad licitadora no esté en condiciones de acreditar su solvencia económica y financiera en la forma señalada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1. párrafo tercero de la LCSP, se le podrá autorizar a acreditarla por medio de cualquier otro documento que el órgano de contratación considere apropiado.

d) Acreditación de la efectiva disponibilidad de los medios personales, técnicos, profesionales, operadores especializados o empresas colaboradoras que el licitador se hubiera comprometido a adscribir a la concesión.

e) Certificación positiva de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Dicha certificación no será preciso presentarla si se hubiera autorizado a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla a recabar los datos de la entidad licitadora relativos al cumplimiento de las obligaciones fiscales.

f) Certificación positiva de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas.

g) Certificación o acreditación de inexistencia de deudas de naturaleza tributaria o de derecho público en periodo ejecutivo con el Ayuntamiento de Sevilla, la Agencia Tributaria de Sevilla y la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, cuando proceda.

h) Justificante de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente, o declaración de exención, así como declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 19

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	19/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	103/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



i) Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía definitiva concesional. Los modelos de Avals y de Certificados de Seguro de Caución exigidos son los publicados en la Sede Electrónica de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla:

<https://www.urbanismosevilla.org/areas/tesoreria-recaudacion/ficheros-1/pdf/modelo-avalcomun>

<https://www.urbanismosevilla.org/areas/tesoreria-recaudacion/ficheros-1/pdf/modelo-de-segurode-caucion>

j) Compromiso de suscripción de los seguros exigidos en la cláusula 40 y en el Anexo I, sin perjuicio de la obligación de aportar las correspondientes pólizas y recibos antes del inicio de las obras, de la explotación o del momento en que resulten exigibles.

k) En caso de concurrencia en unión temporal de empresas, ratificación del compromiso de constitución presentado con la oferta. La escritura pública de constitución y el NIF de la unión temporal deberán aportarse después de la adjudicación y antes de la formalización de la concesión.

l) En caso de haberse ofertado la constitución de sociedad concesionaria, documentación acreditativa de su constitución o, cuando se hubiera previsto su constitución posterior, compromiso formal de constitución en los términos asumidos en la oferta y aceptados por la Administración.

ll) Identificación de los financiadores autorizados, cuando ya existan compromisos de financiación vinculados a la inversión inicial, o declaración sobre el estado de la financiación prevista.

m) Justificante del abono de los gastos de publicidad.

n) Cualquier otra documentación prevista en el Anexo I o requerida por la Mesa de Contratación para acreditar los extremos declarados responsablemente o comprometidos en la oferta.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose conforme a la normativa aplicable a recabar la misma documentación del licitador siguiente, por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, sin perjuicio de la incautación de la garantía provisional y de la exigencia de las responsabilidades que procedan.

8. Adjudicación de la concesión.

La adjudicación se acordará por el órgano competente, previa fiscalización e informes que procedan, una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos y constituida la garantía definitiva.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 20

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	20/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	104/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





El órgano de contratación podrá decidir, antes de proceder a la formalización de la concesión, no adjudicarla o no proceder a su formalización por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, conforme a las normas señaladas en el artículo 152 de la LCSP.

Cláusula 20. Formalización

1. La concesión se formalizará en documento administrativo dentro del plazo previsto en la normativa aplicable, sin perjuicio de su elevación a escritura pública cuando resulte necesaria para su inscripción registral, constitución de hipoteca u otros actos que lo requieran, siendo los gastos a cargo de la persona concesionaria.

Simultáneamente a la firma del contrato en que se formalice la concesión demanial deberá ser firmado por el adjudicatario el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas. La entidad adjudicataria podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

2. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el documento administrativo dentro del plazo indicado, la concesión se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en la cláusula 19.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 154 de la LCSP, la formalización de la concesión se publicará junto con el correspondiente contrato tras el perfeccionamiento de la misma en el perfil de contratante.

4. No podrá iniciarse la ejecución de obras ni la explotación hasta la formalización de la concesión, obtención de licencias y autorizaciones necesarias, presentación y conformidad municipal técnica al Proyecto de Ejecución, constitución de garantías, acreditación de seguros y, en su caso, acreditación de la disponibilidad de financiación o de medios financieros suficientes en los términos previstos en este pliego.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 21. Puesta a disposición del inmueble al concesionario

Formalizada la concesión, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la persona concesionaria el inmueble y ámbitos incluidos en el título, mediante acta en la que se describa su estado físico, instalaciones, accesos, elementos existentes, documentación técnica disponible, posibles ocupaciones, afecciones y reservas.

La puesta a disposición se entenderá realizada en el estado físico, jurídico y urbanístico conocido por los licitadores, sin perjuicio de las obligaciones municipales que expresamente se asuman en el Anexo I.

La persona concesionaria asumirá a su riesgo y ventura la adaptación del inmueble a los usos autorizados.

Cláusula 22. Derechos y obligaciones de las partes

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 21

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	21/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	105/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





1. La persona concesionaria ostentará los derechos derivados del título concesional y, en particular, los siguientes:

a) El uso privativo del inmueble objeto de concesión durante el plazo concesional, conforme al destino autorizado y a las condiciones establecidas en el presente pliego.

b) La explotación económica del inmueble para la celebración de espectáculos musicales, otras manifestaciones culturales, eventos corporativos, profesionales, promocionales y demás actividades compatibles con la naturaleza del inmueble, la normativa aplicable y el título concesional.

c) La percepción de los ingresos derivados de la actividad autorizada, de la contratación con promotores, operadores, patrocinadores, usuarios, asistentes o terceros, y de las actividades accesorias o complementarias admitidas en el pliego.

d) La contratación de operadores especializados para áreas concretas de actividad, sin que ello suponga cesión de la concesión ni reducción de su responsabilidad frente al Ayuntamiento.

e) La solicitud de licencias, autorizaciones, informes, permisos y títulos habilitantes necesarios para la ejecución de las obras y explotación del inmueble.

f) La constitución, previa autorización municipal cuando proceda, de las garantías reales o personales admisibles sobre los derechos concesionales, en los términos previstos en el presente pliego.

g) El quieto y pacífico ejercicio de la concesión, siempre que se cumplan las condiciones concesionales, la normativa aplicable y las instrucciones municipales dictadas conforme a Derecho.

2. Serán obligaciones de la persona concesionaria, además de las restantes previstas en este pliego, las siguientes:

a) Ejecutar a su costa las obras, instalaciones e inversiones comprometidas, con sujeción al anteproyecto aprobado, al Proyecto Básico integrante de la oferta adjudicataria y amparado por la licencia urbanística —otorgada previo dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico—, al Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad municipal y a las restantes condiciones sectoriales aplicables.

b) Obtener y mantener vigentes las licencias, autorizaciones, permisos, seguros y títulos habilitantes necesarios para la ejecución de las obras, puesta en servicio y explotación del inmueble.

c) Abonar el canon y demás obligaciones económicas en la forma, cuantía y plazos establecidos en el presente pliego y en el Anexo I.

d) Conservar, mantener, reparar, sustituir y reponer el inmueble, obras, instalaciones y equipamientos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad, funcionamiento, cumplimiento normativo, ornato y preservación del dominio público.

e) Explotar el inmueble conforme al destino autorizado, sin alterar su uso, aforo, configuración funcional o condiciones esenciales sin autorización municipal.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 22

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	22/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	106/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



f) Cumplir la normativa urbanística, ambiental, acústica, de espectáculos públicos, seguridad, accesibilidad, protección contra incendios, protección civil, laboral, fiscal, sanitaria y cualesquiera otras disposiciones aplicables.

g) Permitir en todo momento la inspección municipal del inmueble, de las obras, instalaciones, documentación justificativa y condiciones de explotación, en los términos previstos en el presente pliego.

h) Responder de los daños y perjuicios causados al dominio público municipal, al inmueble, a sus instalaciones, a terceros o al Ayuntamiento como consecuencia de la ocupación, obras, explotación o incumplimiento de sus obligaciones.

i) Mantener vigentes las garantías y seguros exigidos y reponerlos cuando hubieran sido ejecutados total o parcialmente.

j) No ceder, transmitir, gravar o modificar sustancialmente la concesión, ni alterar el control del titular concesional o sustituir al operador principal, sin autorización municipal cuando ésta resulte exigible.

k) Entregar y revertir el inmueble al término de la concesión, o en caso de extinción anticipada, en los términos previstos en este pliego.

l) Suministrar información derivada de la aplicación de la normativa sobre Transparencia Pública.

II) El personal adscrito por la concesionaria a la prestación objeto de la concesión no tendrá, bajo ningún concepto relación laboral con el Ayuntamiento de Sevilla ni con la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, dependiendo exclusivamente del concesionario, la cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de entidad empresarial respecto de la misma. En general, la entidad adjudicataria responderá de cuantas obligaciones le vienen impuestas por su carácter de empleadora, así como del cumplimiento de cuantas normas regulan y desarrollan la relación laboral o de otro tipo, existente entre aquélla, o entre sus subcontratistas y las personas trabajadoras de una y otra, manteniendo indemne a la Administración respecto de las cantidades que ésta se vea obligada a satisfacer como consecuencia de incumplimientos laborales, de Seguridad Social o de seguridad y salud imputables a la concesionaria o a sus subcontratistas.

3. El Ayuntamiento ostentará las potestades y facultades inherentes a la titularidad demanial y al título concesional, y en particular:

a) Poner el inmueble a disposición de la persona concesionaria en los términos establecidos en el acuerdo de adjudicación y en el título concesional.

b) Inspeccionar el inmueble, las obras, instalaciones, explotación, documentación justificativa, seguros, garantías, aforos, condiciones de seguridad y estado de conservación.

c) Autorizar, informar o tomar razón, cuando proceda, de proyectos, licencias, modificaciones, cesiones, hipotecas, gravámenes, cambios de control, financiadores autorizados y sustituciones de operador o concesionario.

d) Dictar instrucciones, requerimientos y órdenes de subsanación para preservar el dominio público, la seguridad, el cumplimiento normativo, el uso autorizado y la adecuada reversión.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 23

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	23/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	107/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





e) Imponer penalidades, ejecutar garantías, exigir daños y perjuicios, ordenar medidas correctoras, realizar actuaciones subsidiarias a costa de la concesionaria y, en su caso, revocar la concesión.

f) Recuperar la posesión del inmueble al término de la concesión o cuando proceda legalmente su extinción.

g) Percibir el canon y demás cantidades que procedan.

h) Reservar, cuando así se establezca en el Anexo I, fechas o usos institucionales compatibles con la explotación ordinaria del recinto.

El ejercicio de las potestades municipales no supondrá asunción por el Ayuntamiento de riesgo de explotación, financiación, demanda, costes, sobrecostes, pérdidas empresariales o responsabilidades propias de la concesionaria.

Cláusula 23. Proyecto Básico, dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, licencia urbanística y Proyecto de Ejecución

1. Proyecto Básico adjudicado

El Proyecto Básico incluido en la oferta adjudicataria y aceptado por la Administración constituirá la solución técnica de referencia de la concesión y la documentación técnica sobre cuya base deberán tramitarse el dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla y la licencia urbanística.

La persona concesionaria asumirá a su costa la complementación, desarrollo y, en su caso, adaptación del Proyecto Básico que resulte necesaria para su tramitación, sin perjuicio de los límites establecidos en los apartados siguientes.

2. Solicitud de licencia urbanística

En el plazo máximo de tres meses desde la formalización de la concesión o desde la puesta a disposición efectiva del inmueble, si esta fuera posterior, la persona concesionaria deberá presentar la correspondiente solicitud de licencia urbanística, acompañada del Proyecto Básico adjudicado y de la restante documentación administrativa y técnica exigible para su tramitación.

No será necesaria en ese momento la presentación del Proyecto de Ejecución completo, sin perjuicio de que la concesionaria deba avanzar paralelamente en su redacción y aportar los documentos parciales, estudios o justificaciones técnicas que sean requeridos por los órganos competentes.

3. Dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico

Debido a la inclusión parcial del inmueble en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural de la Cartuja de Santa María de las Cuevas, el Proyecto Básico deberá ser sometido al dictamen preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla.

La persona concesionaria deberá aportar, dentro del plazo previsto para solicitar la licencia, la documentación necesaria para posibilitar la remisión y examen del Proyecto Básico por dicha

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 24

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	24/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	108/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Comisión, así como atender diligentemente los requerimientos de aclaración, subsanación o documentación complementaria que se formulen.

El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá la previa emisión por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de dictamen favorable sobre el Proyecto Básico, que podrá incorporar las condiciones o prescripciones que resulten procedentes.

4. Adecuación concesional del Proyecto Básico

Durante la tramitación de la licencia urbanística y del dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, el Servicio competente en materia de licencias recabará informe del Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo y Concesiones sobre la adecuación del Proyecto Básico y de los ajustes que se introduzcan a los términos de la concesión, al anteproyecto aprobado, a la oferta adjudicataria y a las obligaciones asumidas por la concesionaria.

Dicho informe tendrá por objeto comprobar exclusivamente la adecuación concesional de la solución, sin sustituir el pronunciamiento urbanístico, patrimonial, ambiental, acústico, de seguridad, accesibilidad o sectorial que corresponda a los órganos competentes.

5. Ajustes derivados del dictamen o de la licencia

Las condiciones y prescripciones impuestas por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico o por los servicios competentes en la tramitación de la licencia deberán incorporarse al Proyecto Básico y, posteriormente, al Proyecto de Ejecución.

Podrán admitirse, previa comprobación municipal, los ajustes que no alteren sustancialmente el objeto de la concesión, los usos autorizados, la configuración funcional esencial, el aforo de referencia, el alcance material y funcional comprometido, las prestaciones comprometidas, la calidad técnica, la seguridad, la durabilidad, la reversión ni las restantes condiciones determinantes de la adjudicación.

Los ajustes que afecten sustancialmente a alguno de dichos elementos no podrán incorporarse por el solo hecho de venir exigidos durante la tramitación patrimonial o urbanística. Su eventual admisión requerirá decisión expresa del órgano concedente, previo informe técnico y jurídico sobre su compatibilidad con la identidad de la concesión, la oferta adjudicataria y los principios de igualdad y concurrencia y, cuando resulte jurídicamente posible, quedará sometida al régimen previsto en la cláusula 34.

6. Proyecto de Ejecución

La persona concesionaria deberá redactar, a su costa y en paralelo a la tramitación de la licencia, el Proyecto de Ejecución que desarrolle íntegramente el Proyecto Básico.

El Proyecto de Ejecución deberá incorporar las condiciones y prescripciones contenidas en el dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico que haya servido de antecedente al otorgamiento de la licencia urbanística, las establecidas en esta y las restantes determinaciones sectoriales aplicables.

Una vez obtenida la licencia urbanística y conocido el contenido definitivo de los pronunciamientos patrimoniales y sectoriales, la concesionaria ultimaré y presentará el Proyecto de Ejecución completo, acompañado de la declaración responsable de técnico competente sobre su

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 25

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	25/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	109/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





concordancia con el Proyecto Básico y de la restante documentación exigida por la Ordenanza Reguladora de Obras y Actividades.

7. Conformidad técnica del Proyecto de Ejecución.

El Proyecto de Ejecución será sometido, con carácter previo al inicio de las obras, a la supervisión y conformidad técnica de la unidad competente.

Cláusula 24. Ejecución de obras e inversiones

1. La persona concesionaria ejecutará las obras de modernización, cubrimiento, adecuación, instalaciones, equipamientos, accesibilidad, seguridad, urbanización complementaria y demás inversiones comprometidas, a su costa, riesgo y ventura, conforme al Proyecto Básico amparado por la licencia urbanística —otorgada previo dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico—, al Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad municipal y a los plazos y restantes condiciones establecidos en los pliegos.

2. El Proyecto de Ejecución y su presupuesto deberán identificar y desglosar suficientemente las obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipamientos y restantes actuaciones que integran el alcance material y funcional comprometido, de forma que permitan su conciliación con el presupuesto estimado de referencia previsto en el Anexo I y con la oferta adjudicataria. Las desviaciones, sobrecostos, mayor coste financiero, necesidades adicionales de fondos, retrasos imputables al concesionario o insuficiencia de presupuesto serán de exclusiva responsabilidad de la persona concesionaria.

3. La Administración ejercerá funciones de inspección y control de la ejecución, pudiendo requerir documentación, informes de avance, certificaciones técnicas, ensayos, pruebas, actas, documentación de seguridad y salud, cumplimiento de normativa laboral, ambiental y de residuos, y cualquier otra información necesaria.

La comprobación final comprenderá la conciliación por capítulos entre el presupuesto estimado de referencia, el Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad municipal y las obras, instalaciones, sistemas técnicos y equipamientos efectivamente ejecutados e incorporados al inmueble, a efectos de comprobar el cumplimiento del alcance material y funcional comprometido.

No bastará la mera imputación contable de costes o gastos para considerar cumplidas las obligaciones de inversión, siendo necesaria su efectiva materialización en actuaciones, obras, instalaciones, sistemas o equipamientos vinculados al objeto de la concesión y susceptibles de comprobación municipal.

Las optimizaciones técnicas o económicas que alteren la composición de la inversión deberán ser previamente autorizadas cuando afecten a elementos esenciales del proyecto. No podrán reducir el alcance, calidad, prestaciones, seguridad, durabilidad, funcionalidad o valor de reversión de la solución aprobada, ni darán derecho a reducción del canon, ampliación del plazo o compensación económica.

4. El inicio material de las obras requerirá asimismo la previa suscripción del Acta de Comprobación de Replanteo e inicio prevista en la cláusula 16.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Cláusula 25. Garantía de la fase de ejecución de las inversiones iniciales

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 26

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	26/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	110/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Sin perjuicio de la garantía definitiva de la concesión prevista en el Anexo I, la persona o entidad adjudicataria deberá constituir, antes de la formalización de la concesión, una garantía específica afecta a la correcta ejecución de las inversiones iniciales comprometidas. La cuantía de dicha garantía será la establecida en el Anexo I.

Esta garantía responderá, entre otros conceptos, de la presentación en plazo del proyecto técnico, de la adecuada tramitación de licencias y autorizaciones cuando el retraso sea imputable a la concesionaria, de la ejecución de las obras e instalaciones comprometidas, de los daños que puedan causarse al dominio público durante la fase de obras, de las penalidades impuestas por incumplimientos propios de dicha fase y de las obligaciones de reposición o reparación que resulten exigibles.

La ejecución total o parcial de la garantía obligará a la concesionaria a reponerla o ampliarla en la cuantía correspondiente, en el plazo de **30 días hábiles** desde el requerimiento municipal.

Finalizadas las obras e instalaciones iniciales, obtenidos los títulos habilitantes necesarios para la apertura o puesta en funcionamiento del inmueble y emitido informe o acta municipal favorable sobre la efectiva ejecución de las inversiones comprometidas, procederá la cancelación o reducción de la garantía específica de la fase de obras, en los términos previstos en el Anexo I.

El Ayuntamiento podrá retener un porcentaje de dicha garantía durante el plazo de **24 meses** desde el inicio efectivo de la explotación, para responder de defectos, vicios, incidencias o incumplimientos detectados tras la puesta en funcionamiento inicial del inmueble.

La cancelación o reducción de la garantía específica de la fase de obras no afectará a la vigencia de la garantía definitiva concesional, ni a la obligación de mantener los seguros, garantías y demás instrumentos exigidos para la fase de explotación, conservación, mantenimiento y reversión.

Cláusula 26. Acta de comprobación, puesta en servicio y apertura al público

Finalizadas las obras, la persona concesionaria solicitará la comprobación municipal y aportará certificados finales, legalización de instalaciones, seguros, planes de autoprotección, mantenimiento, evacuación, accesibilidad, acústica, protección contra incendios y demás documentos exigibles.

La apertura al público y explotación efectiva quedarán condicionadas a la pertinente acta de comprobación, así como a la obtención de todas las autorizaciones, licencias y comprobaciones necesarias. La puesta en servicio no supondrá recepción municipal de las obras en sentido patrimonial ni renuncia a exigir subsanaciones, penalidades o responsabilidades por defectos ocultos o incumplimientos.

La fecha del acta de comprobación y autorización de apertura determinará el inicio de la fase de explotación y del devengo del canon cuando sea anterior al vencimiento del periodo preoperacional máximo establecido en la cláusula 6.

Cláusula 27. Régimen de explotación y usos autorizados

La explotación comprenderá la programación y organización de conciertos, festivales, espectáculos musicales, eventos escénicos, actividades culturales, meetings, eventos corporativos, congresuales, de patrocinio, hospitality, restauración complementaria, merchandising

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 27

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	27/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	111/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





y cualesquiera otros usos compatibles con la naturaleza del equipamiento, el planeamiento, las autorizaciones sectoriales y el interés público municipal.

Quedan prohibidos los usos incompatibles con la calificación urbanística, la seguridad, la convivencia ciudadana, la protección acústica, la integridad del dominio público o la dignidad del equipamiento municipal. El Ayuntamiento podrá impedir o condicionar eventos concretos cuando existan razones motivadas de seguridad, orden público, protección civil, movilidad, afección grave al entorno o incumplimiento del título concesional.

La explotación se realizará a riesgo y ventura de la persona concesionaria, que asumirá íntegramente el riesgo de demanda, contratación artística, patrocinio, ocupación, ingresos, costes, cancelaciones, programación, competencia de otros recintos, variaciones de mercado, inflación no cubierta por sus ingresos y condiciones de financiación.

Cláusula 28. Aforo, seguridad, accesibilidad y movilidad

El aforo máximo finalmente autorizado del futuro auditorio o arena será el que resulte del Proyecto Básico amparado por la licencia urbanística, posteriormente desarrollado y justificado mediante el Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad municipal, sin perjuicio de las restantes comprobaciones y autorizaciones exigibles.

La persona concesionaria deberá garantizar la accesibilidad universal, seguridad de usuarios y trabajadores, evacuación, control de aforos, vigilancia, emergencias, autoprotección, coordinación con servicios públicos, movilidad, transporte, carga y descarga, control de colas, gestión de residuos y limpieza vinculada a los eventos.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones específicas de movilidad, horarios, ruidos, accesos, evacuación, seguridad, coordinación policial, protección civil, transporte público y afecciones al entorno en función de cada evento o temporada.

Cláusula 29. Programación cultural e interés público

La persona concesionaria deberá desarrollar una programación estable, variada y profesional que contribuya a la recuperación del Auditorio Rocío Jurado como equipamiento cultural relevante de Sevilla, respetando la calidad, seguridad, accesibilidad y sostenibilidad de la actividad.

La programación deberá respetar los principios de no discriminación, protección de consumidores y usuarios, igualdad, accesibilidad, seguridad, sostenibilidad y cumplimiento de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Cláusula 30. Canon y obligaciones económicas

La persona concesionaria abonará el canon en los plazos, cuantía y forma previstos en el Anexo I y en su oferta adjudicataria. El canon tendrá la naturaleza que corresponda conforme a la normativa patrimonial y de haciendas locales.

Serán por cuenta de la persona concesionaria todos los tributos, tasas, precios, exacciones, suministros, consumos, gastos, licencias, autorizaciones, seguros, inversiones, mantenimiento, reposiciones, costes laborales, costes de seguridad, limpieza, vigilancia, servicios auxiliares y demás gastos derivados de la concesión, salvo los expresamente asumidos por la Administración.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 28

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	28/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	112/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





La persona concesionaria deberá mantener al día sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, laborales, de prevención de riesgos, subcontratación y cualesquiera otras que resulten aplicables.

Cláusula 31. Mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones

1. La persona concesionaria estará obligada a conservar el inmueble objeto de concesión, así como las obras, instalaciones, equipamientos y elementos incorporados al mismo, en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato, accesibilidad, funcionalidad, eficiencia, cumplimiento normativo y aptitud para el uso autorizado durante toda la vigencia de la concesión.

Serán de cuenta exclusiva de la concesionaria los gastos de mantenimiento ordinario, preventivo, correctivo, predictivo y normativo, así como las reparaciones, actualizaciones, renovaciones, sustituciones y reposiciones necesarias para la adecuada conservación y funcionamiento del recinto.

2. La concesionaria deberá aplicar el Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones incorporado a su oferta y aceptado por la Administración. Dicho plan tendrá carácter contractual en cuanto a sus objetivos, activos críticos, niveles de prestación, criterios de intervención, sistemas de seguimiento, programación por periodos y restantes compromisos expresamente valorados.

3. El plan será revisado y actualizado cada cinco años, así como cuando se produzcan modificaciones técnicas relevantes, cambios normativos, sustituciones sustanciales de sistemas o instalaciones, alteraciones significativas de la explotación o circunstancias que afecten a la seguridad, continuidad funcional o reversión del inmueble.

4. Las previsiones económicas y temporales contenidas en el plan no constituirán una obligación rígida de gasto en cada anualidad. La concesionaria podrá anticipar, aplazar, concentrar, sustituir o reprogramar actuaciones, así como aplicar soluciones tecnológicas o de gestión más eficientes, siempre que:

- a) Se mantengan o mejoren las condiciones de seguridad, funcionalidad, calidad, eficiencia, cumplimiento normativo y continuidad de la explotación.
- b) No se reduzca injustificadamente la vida útil ni el estado de los bienes afectos y reversibles.
- c) No se omitan actuaciones necesarias sobre activos o instalaciones críticas.
- d) Se mantengan las condiciones exigibles para la adecuada reversión.
- e) Las modificaciones sustanciales se justifiquen en la actualización quinquenal correspondiente y se comuniquen al Ayuntamiento.

La obtención de economías derivadas de mejoras de eficiencia, innovación tecnológica, organización, contratación o gestión corresponderá a la concesionaria, siempre que no resulte de una disminución de las prestaciones exigidas, del incumplimiento del plan, del aplazamiento indebido de actuaciones necesarias o del deterioro del inmueble y sus instalaciones.

5. Cuando el estado de conservación, funcionamiento, seguridad, legalización, obsolescencia o vida útil residual de un elemento haga necesaria su reparación, actualización, renovación o reposición, la concesionaria deberá acometerla aunque no estuviera prevista expresamente para ese ejercicio en el plan.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 29

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	29/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	113/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





6. Las actuaciones de conservación, mantenimiento, reparación, renovación, sustitución o reposición no otorgarán derecho a compensación económica, reducción del canon, ampliación del plazo concesional ni reconocimiento de derecho económico alguno frente al Ayuntamiento.

Cláusula 32. Control municipal e información

1. La Administración podrá inspeccionar en todo momento el inmueble, obras, instalaciones, actividad, seguros, mantenimiento, cumplimiento de obligaciones, estado de conservación, accesibilidad, seguridad, emisión de ruido, licencias y documentación exigible. El control municipal no alcanzará a la dirección ordinaria de la explotación ni a la fiscalización general de la rentabilidad, organización o estructura de costes de la concesionaria.

2. Cada cinco años, la concesionaria presentará una actualización del Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones que contendrá:

- Una síntesis de las principales actuaciones ejecutadas durante el periodo anterior.
- El estado de los activos e instalaciones críticos.
- Las desviaciones relevantes respecto de la programación precedente y su justificación técnica.
- La programación prevista para el periodo siguiente.
- La incidencia del estado de los bienes sobre su funcionamiento, seguridad, cumplimiento normativo y vida útil residual.

3. La Administración podrá requerir la documentación técnica o económica estrictamente necesaria para verificar las actuaciones relevantes, el estado de los activos o el cumplimiento de las obligaciones concesionales, de forma proporcionada a la finalidad de control.

4. Cuando las inspecciones o la documentación presentada pongan de manifiesto deficiencias relevantes, la Administración podrá requerir a la concesionaria un programa corrector, con identificación de las actuaciones y plazos necesarios para su subsanación.

5. La información empresarial confidencial se tratará conforme a la cláusula 8, sin que dicha confidencialidad pueda impedir la comprobación administrativa del cumplimiento de la concesión.

Cláusula 33. Cesión, subcontratación, operadores y cambio de control

La concesión demanial tendrá carácter personal en atención a las condiciones de solvencia, experiencia, oferta técnica y compromisos económicos asumidos por la persona o entidad adjudicataria. La cesión total o parcial de la concesión, la transmisión de los derechos concesionales, la sustitución del titular concesional, el cambio de control de la concesionaria, cuando exista, y la sustitución del operador principal requerirán autorización previa y expresa del Ayuntamiento.

No podrá autorizarse la cesión voluntaria de la concesión antes de la finalización de las obras e inversiones iniciales comprometidas, la obtención de los títulos habilitantes necesarios para la apertura o puesta en funcionamiento del inmueble, la emisión de acta o informe municipal favorable de comprobación de la inversión inicial y el inicio efectivo de la explotación.

Excepcionalmente, antes de dicho momento, el Ayuntamiento podrá autorizar la cesión de la concesión, la sustitución del titular concesional, el cambio de control o la sustitución del operador principal cuando resulte necesario para preservar la continuidad ordenada de la concesión, evitar

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 30

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	30/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	114/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





la paralización o abandono de las obras, proteger el dominio público municipal, atender una propuesta formulada por financiadores autorizados o permitir una reestructuración societaria que no perjudique el interés público ni altere las condiciones esenciales de adjudicación.

La autorización sólo podrá concederse si la persona o entidad cesionaria o sustituta acredita capacidad, solvencia económica, financiera, técnica y profesional suficiente, ausencia de prohibiciones de contratar, disponibilidad de medios adecuados, asunción íntegra de las obligaciones concesionales pendientes, mantenimiento del canon, plazo, inversión, garantías, seguros, obligaciones de conservación, mantenimiento y reversión, y aceptación expresa de las penalidades, daños, obligaciones vencidas o responsabilidades que resulten exigibles conforme al presente pliego.

La cesión, sustitución, cambio de control u operación societaria autorizada no podrá suponer alteración del objeto de la concesión, modificación del destino autorizado, reducción del canon, ampliación del plazo concesional, disminución de garantías, minoración de obligaciones de inversión, mantenimiento o reversión, ni novación de las condiciones esenciales que hubieran sido determinantes de la adjudicación.

La ejecución de garantías privadas constituidas a favor de financiadores, incluida la pignoración de participaciones sociales, derechos de crédito o cuentas vinculadas a la concesión, no producirá por sí sola la cesión de la concesión, el cambio de control de la concesionaria, la sustitución del operador ni la modificación del título concesional, que requerirán autorización municipal previa cuando afecten a la titularidad, solvencia, control, explotación o condiciones esenciales de la concesión.

La subcontratación de prestaciones accesorias, la contratación de operadores especializados, promotores de eventos, servicios técnicos, restauración, seguridad, mantenimiento, producción, ticketing u otras actividades auxiliares no tendrá la consideración de cesión de la concesión, siempre que no implique transmisión de la posición concesional, sustitución del titular responsable frente al Ayuntamiento ni pérdida de control efectivo por la concesionaria sobre el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente pliego.

La autorización municipal deberá ser expresa y motivada. No podrá entenderse otorgada por silencio administrativo. La falta de autorización previa en los supuestos en que resulte exigible constituirá incumplimiento grave y podrá dar lugar a la revocación de la concesión, sin perjuicio de las penalidades, incautación de garantías y exigencia de daños y perjuicios que procedan.

Cláusula 34. Modificaciones de la concesión

Una vez otorgada la concesión, no podrán introducirse modificaciones sustanciales en el proyecto o en las condiciones económicas sin autorización municipal motivada, previo informe técnico, jurídico y, en su caso, económico.

Tendrán carácter sustancial, entre otras, las modificaciones que alteren significativamente objeto, usos, aforo, plazo, canon, inversión, obligaciones de mantenimiento, reversión, condiciones de financiación autorizada o garantías, sin perjuicio de los umbrales reglamentarios que resulten aplicables.

Las modificaciones exigidas por normativa sobrevenida, seguridad, accesibilidad, protección civil, instalaciones, patrimonio, medio ambiente o espectáculos serán asumidas por la persona

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 31

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	31/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	115/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





concesionaria cuando formen parte del riesgo ordinario de explotación y mantenimiento del equipamiento.

CAPÍTULO IV. FINANCIACIÓN, GARANTÍAS Y CONTINUIDAD

Cláusula 35. Financiación autorizada

La persona concesionaria podrá financiar la inversión mediante fondos propios, deuda senior, financiación bancaria, financiación institucional, instrumentos equivalentes o combinación de los anteriores, siempre que la estructura financiera sea compatible con la estabilidad de la concesión y no comprometa el dominio público.

La financiación deberá destinarse exclusivamente a la ejecución, modificación, ampliación, reposición o refinanciación autorizada de las obras, instalaciones y equipamientos afectos a la concesión, quedando prohibida su utilización para dividendos, adquisiciones societarias ajenas al proyecto, operaciones vinculadas no justificadas o deuda externa al activo concesional.

Antes del inicio de las obras deberá acreditarse por el concesionario la disponibilidad de la financiación para poder atender el presupuesto de las obras y equipamientos: recursos propios, contratos de financiación u otros instrumentos financieros equivalentes, plan de tesorería y contingencias.

Cláusula 36. Hipoteca de la concesión y de los derechos reales sobre obras

La persona concesionaria podrá constituir hipoteca sobre los derechos reales derivados de la concesión y sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas ejecutadas al amparo de la misma, exclusivamente en garantía de préstamos destinados a financiar la realización, modificación o ampliación de dichas obras, previa autorización expresa del Ayuntamiento y con sujeción a la legislación patrimonial e hipotecaria.

La autorización municipal de hipoteca deberá precisar financiadores, importe máximo garantizado, finalidad, plazo, bienes y derechos afectados, prohibición de extensión a bienes de dominio público no hipotecables, obligación de inscripción registral, régimen de comunicaciones y compatibilidad con la reversión.

La hipoteca quedará vinculada a la vigencia del derecho concesional y no podrá interpretarse como garantía municipal de la deuda, ni como limitación de las potestades de inspección, penalización, revocación, rescate, extinción, recuperación posesoria y reversión del dominio público.

Cláusula 37. Financiadores autorizados

El Ayuntamiento podrá reconocer la condición de financiadores autorizados a las entidades o acreedores que financien la concesión en los términos aprobados. Dicha condición dará derecho a recibir determinadas comunicaciones y a ejercer los derechos de información, subsanación y propuesta de sustitución previstos en este pliego.

Cláusula 38. Derechos de información de los financiadores autorizados y mecanismos de subsanación y sustitución

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 32

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	32/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	116/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Antes de acordar la revocación de la concesión por incumplimientos susceptibles de subsanación, el Ayuntamiento notificará dicha circunstancia a la concesionaria y, en su caso, a los financiadores autorizados que consten formalmente reconocidos.

La notificación a los financiadores autorizados no atribuirá a éstos la condición de concesionarios ni suspenderá por sí misma el ejercicio de las potestades municipales, salvo en los términos expresamente previstos en el presente pliego.

Durante el plazo de subsanación, los financiadores autorizados podrán abonar cantidades vencidas, reponer garantías, contratar o renovar seguros, financiar actuaciones correctoras, presentar un plan de viabilidad y continuidad, promover la sustitución de gestores u operadores, proponer un cambio de control, instar la cesión de la concesión o promover la entrada de un nuevo inversor, todo ello con sujeción a autorización municipal previa cuando afecte a la titularidad, control, explotación o condiciones esenciales de la concesión.

La Administración podrá autorizar motivadamente la sustitución de la concesionaria, del operador o del gestor cuando dicha medida permita preservar la continuidad ordenada de la concesión, el valor del activo demanial, la adecuada conservación del inmueble y el interés público, siempre que el sustituto cumpla la solvencia exigida, no esté incurso en prohibición de contratar, asuma íntegramente las obligaciones concesionales pendientes y reponga las garantías que procedan.

No procederá periodo de espera ni limitación del ejercicio de las potestades municipales cuando concurra riesgo para la seguridad de las personas, protección civil, integridad del dominio público, legalidad urbanística, ambiental o sectorial, orden público, cierre de la actividad por autoridad competente, daño grave al inmueble o cualquier otra circunstancia que exija actuación administrativa inmediata.

La aplicación de esta cláusula no supondrá renuncia a penalidades, incautación de garantías, reclamación de daños y perjuicios, revocación, extinción, recuperación posesoria o reversión cuando procedan conforme al presente pliego.

Cláusula 39. Garantías admisibles a favor de financiadores

Sin perjuicio de la autorización municipal que proceda, la persona concesionaria podrá otorgar a favor de financiadores autorizados garantías sobre derechos privados derivados de la concesión, tales como pignoración de derechos de crédito, cuentas del proyecto, indemnizaciones de seguros, indemnizaciones administrativas por extinción no imputable, participaciones sociales de la sociedad concesionaria y demás garantías admisibles en derecho.

Dichas garantías no podrán recaer sobre el dominio público municipal, ni impedir la reversión, ni limitar las potestades administrativas, ni convertir al Ayuntamiento en deudor, garante, avalista o responsable de la financiación privada.

Conforme a lo previsto en la cláusula 32, la ejecución de garantías constituidas por la concesionaria a favor de financiadores autorizados, incluida la pignoración de participaciones, derechos de crédito o cuentas del proyecto, no producirá por sí sola la cesión de la concesión, el cambio de control, la sustitución del operador ni la modificación del título concesional, que requerirán autorización municipal previa cuando afecten a la titularidad, solvencia, control, explotación o condiciones esenciales de la concesión.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 33

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	33/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	117/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Cláusula 40. Seguros

1. La persona concesionaria deberá contratar y mantener durante las fases que correspondan los seguros exigidos en el Anexo I, adecuados a la naturaleza, valor, aforo, riesgo de construcción y explotación del Auditorio.

Como mínimo, deberán contemplarse seguros de todo riesgo construcción, responsabilidad civil general y patronal, responsabilidad civil por espectáculos públicos y actividades recreativas, daños materiales, incendio, riesgos extraordinarios, responsabilidad medioambiental si resultara exigible, responsabilidad profesional de técnicos y seguros de instalaciones específicas.

2. El Ayuntamiento de Sevilla deberá figurar, cuando proceda, como asegurado adicional o beneficiario en las pólizas que cubran daños al inmueble, al dominio público municipal, a las obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipos y bienes afectos y revertibles.

3. La concesionaria deberá acreditar la contratación, vigencia y pago de las primas de las pólizas en los momentos establecidos en el Anexo I y siempre que sea requerida para ello, así como comunicar al Ayuntamiento cualquier cancelación, suspensión, falta de renovación o reducción sustancial de las coberturas exigidas.

La existencia de franquicias, sublímites, exclusiones o condiciones particulares no podrá vaciar de contenido las coberturas obligatorias. Las franquicias, descubiertos, exclusiones o cantidades que excedan de los límites asegurados serán de cuenta exclusiva de la concesionaria, sin que puedan trasladarse al Ayuntamiento ni limitar la responsabilidad que legal o concesionalmente corresponda a aquélla.

4. Cuando los espectáculos, conciertos, eventos o actividades sean organizados, promovidos o explotados por terceros, la concesionaria deberá exigirles, con carácter previo a su celebración, la contratación y vigencia de una póliza específica de responsabilidad civil adecuada a la naturaleza de la actividad, aforo, montaje, riesgos y demás circunstancias del evento, en los términos establecidos en el Anexo I.

La existencia de seguros específicos de promotores, organizadores, operadores, contratistas o terceros no reducirá la responsabilidad de la concesionaria frente al Ayuntamiento ni permitirá dejar sin efecto, suspender o minorar las coberturas permanentes que correspondan a ésta.

Cláusula 41. Garantías a favor de la Administración

La presente concesión demanial estará sujeta a las garantías que se regulan en esta cláusula y se cuantifican en el Anexo I del presente pliego. No se exigirán otras garantías a favor de la Administración distintas de las aquí previstas, sin perjuicio de la obligación de reposición o ampliación de las mismas cuando proceda.

Las garantías deberán constituirse en metálico, aval bancario, seguro de caución o en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a favor y a disposición del Ayuntamiento de Sevilla. Los modelos de aval y seguro de caución serán los aprobados por la Tesorería del Ayuntamiento de Sevilla o los que resulten aplicables en cada momento.

1. Garantía provisional

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 34

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	34/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	118/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Para concurrir a la licitación será necesaria la constitución de garantía provisional por el importe establecido en el Anexo I.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de la proposición, de la seriedad de la oferta, de la no retirada injustificada de la misma, de la aportación de la documentación exigida al licitador propuesto como adjudicatario y de la formalización de la concesión en plazo cuando proceda.

La garantía provisional será incautada cuando la persona o entidad licitadora retire injustificadamente su oferta, impida la adjudicación por causa imputable a ella, no atienda debidamente el requerimiento de documentación previa a la adjudicación o no formalice la concesión en plazo por causa que le sea imputable.

La garantía provisional será devuelta a los licitadores no adjudicatarios una vez adjudicada y formalizada la concesión, y al adjudicatario una vez constituida la garantía definitiva, salvo que proceda su incautación conforme al párrafo anterior.

2. Garantía definitiva

La persona o entidad adjudicataria deberá constituir, con carácter previo a la adjudicación o formalización de la concesión, según se determine en el Anexo I, una garantía definitiva por el importe establecido en dicho Anexo.

La garantía definitiva responderá del cumplimiento general de las obligaciones derivadas de la concesión, y en particular:

- Del pago del canon y demás obligaciones económicas frente al Ayuntamiento.
- De las penalidades impuestas a la concesionaria.
- De los daños y perjuicios causados al dominio público municipal, al inmueble, a sus instalaciones o a terceros cuando deban ser asumidos por la concesionaria.
- Del cumplimiento de las obligaciones de conservación, mantenimiento, renovación, reposición y reversión, incluidos los programas correctores requeridos por la Administración como consecuencia de deficiencias comprobadas.
- De la correcta explotación del inmueble conforme al destino autorizado.
- De la obtención, mantenimiento y renovación de licencias, autorizaciones, seguros y títulos habilitantes exigibles.
- Del abandono, entrega y puesta a disposición del inmueble al término de la concesión o en caso de extinción anticipada.
- De cualesquiera otras responsabilidades derivadas del incumplimiento del presente pliego, del título concesional o de la oferta adjudicataria.

La garantía definitiva permanecerá vigente durante toda la vida de la concesión y hasta que se compruebe el cumplimiento de las obligaciones de reversión, entrega del inmueble, liquidación económica y cancelación de responsabilidades pendientes.

Cuando se hagan efectivas penalidades, indemnizaciones, daños, cánones vencidos u otras responsabilidades con cargo a la garantía definitiva, la concesionaria deberá reponerla o ampliarla hasta su importe íntegro en el plazo de treinta días hábiles desde el requerimiento municipal. La falta de reposición en plazo constituirá incumplimiento grave.

3. Garantía específica de correcta ejecución de la inversión inicial

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 35

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	35/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	119/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Además de la garantía definitiva, la persona o entidad adjudicataria deberá constituir una garantía específica afecta a la correcta ejecución de las obras e inversiones iniciales comprometidas, conforme a lo previsto en la cláusula 25. Esta garantía deberá constituirse antes de la formalización de la concesión.

La garantía específica de inversión inicial responderá de:

- La presentación en plazo de la solicitud de licencia urbanística y de la documentación técnica necesaria para su tramitación, así como la posterior presentación del Proyecto de Ejecución para su conformidad técnica, previa al inicio de las obras.
- La adecuada tramitación de licencias, autorizaciones y títulos habilitantes, cuando el retraso, insuficiencia o inadecuación de la documentación sea imputable a la concesionaria.
- La ejecución de las obras, instalaciones e inversiones iniciales comprometidas.
- Los daños que puedan causarse al dominio público municipal durante la fase de obras.
- Las penalidades impuestas por incumplimientos propios de la fase de proyecto, licencias, obras o puesta en servicio.
- La reposición, reparación, seguridad, cerramiento, limpieza o conservación urgente del inmueble cuando resulte necesario por abandono, paralización o ejecución defectuosa imputable a la concesionaria.
- Los defectos, vicios, incidencias o incumplimientos detectados tras la puesta en funcionamiento inicial del inmueble, durante el plazo de garantía que se establece en esta cláusula.

Finalizadas las obras e instalaciones iniciales, obtenidos los títulos habilitantes necesarios para la apertura o puesta en funcionamiento del inmueble y emitida acta o informe municipal favorable de comprobación de la inversión inicial, procederá la cancelación parcial de esta garantía en el porcentaje establecido en el Anexo I.

El porcentaje restante quedará retenido durante el plazo de veinticuatro meses desde el inicio efectivo de la explotación, para responder de defectos, vicios, incidencias, incumplimientos o daños detectados tras la puesta en funcionamiento inicial del inmueble. Transcurrido dicho plazo sin responsabilidades pendientes, procederá su cancelación.

La cancelación total o parcial de esta garantía no afectará a la vigencia de la garantía definitiva concesional.

4. Ejecución, reposición y compatibilidad de garantías

La ejecución total o parcial de cualquiera de las garantías previstas en esta cláusula se realizará previa tramitación del procedimiento que resulte aplicable, con audiencia de la concesionaria, salvo en los supuestos de urgencia, seguridad, protección del dominio público o ejecución inmediata legalmente admisibles.

La ejecución de una garantía no impedirá la exigencia de las responsabilidades adicionales que procedan cuando el importe de aquélla resulte insuficiente para cubrir los daños, penalidades, cánones, costes o indemnizaciones exigibles.

Cláusula 42. No garantía municipal de deuda privada

Ninguna previsión de este pliego, de la autorización de hipoteca, de la intervención de financiadores o de las indemnizaciones que procedan por extinción no imputable podrá

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 36

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	36/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	120/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





interpretarse como aval, garantía, subrogación, asunción de deuda, responsabilidad financiera o compromiso de pago del Ayuntamiento frente a los financiadores de la concesionaria.

El riesgo financiero, el coste de la deuda, la disponibilidad de crédito, la refinanciación, el incumplimiento de ratios financieros, el default de la concesionaria y las consecuencias de la estructura de financiación serán riesgo exclusivo de la persona concesionaria y de sus financiadores, sin perjuicio de los mecanismos de continuidad previstos en este pliego.

CAPÍTULO V. INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES, EXTINCIÓN Y REVERSIÓN

Cláusula 43. Incumplimientos y penalidades

1. Constituirán incumplimientos de los términos de esta concesión las acciones u omisiones imputables a la persona concesionaria que vulneren el presente pliego, el Pliego de Prescripciones Técnicas, el título concesional, la oferta adjudicataria, el proyecto aprobado, las licencias, autorizaciones, instrucciones municipales válidamente dictadas o la normativa aplicable.

2. Los incumplimientos se clasifican en leves, graves y muy graves, atendiendo a su entidad, reiteración, intencionalidad, perjuicio causado, riesgo generado, beneficio obtenido, afección al dominio público, incidencia sobre la seguridad de las personas, impacto en la explotación autorizada y grado de subsanación.

3. La mera desviación respecto de las estimaciones económicas o temporales del Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones no constituirá por sí sola incumplimiento, siempre que se encuentre técnicamente justificada y no determine reducción de prestaciones, deterioro, incumplimiento normativo, omisión de actuaciones necesarias o perjuicio para la reversión.

4. La imposición de penalidades por incumplimientos concesionales será compatible con:

- La exigencia de reposición de la situación alterada.
- La reparación de daños.
- La indemnización de perjuicios.
- La ejecución de garantías.
- La adopción de medidas correctoras.
- La suspensión de actividades o usos no autorizados.
- La comunicación a otros órganos competentes cuando los hechos pudieran constituir infracción urbanística, ambiental, acústica, de espectáculos públicos, seguridad, laboral, fiscal, sanitaria o de cualquier otra naturaleza.
- La revocación de la concesión, cuando proceda conforme al presente pliego.

Cláusula 44. Incumplimientos leves

Tendrán la consideración de incumplimientos leves:

- La falta puntual de limpieza, ornato, orden o conservación ordinaria del inmueble, instalaciones, accesos o espacios vinculados, cuando no genere riesgo para personas, bienes o dominio público y sea subsanada en el plazo requerido.
- El retraso no superior a quince días hábiles en la remisión de comunicaciones, memorias, justificantes, informes o documentación no esencial exigida por el pliego.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 37

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	37/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	121/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- c) El incumplimiento puntual de obligaciones formales de información, señalización, comunicación de eventos, remisión de incidencias o actualización de datos de contacto.
- d) La instalación de elementos publicitarios o de explotación ordinaria sin la comunicación o autorización exigible, cuando no alteren el inmueble, no ocupen superficie no autorizada de forma relevante y sean retirados inmediatamente a requerimiento municipal.
- e) Las deficiencias puntuales o de carácter meramente formal en la aplicación o actualización del Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones, cuando no afecten a activos críticos, seguridad, salubridad, accesibilidad, funcionamiento, cumplimiento normativo, conservación o reversión.
- f) La demora puntual en atender instrucciones municipales que no afecten a elementos esenciales de la concesión.
- g) La ocupación accidental o puntual de espacios no incluidos en el ámbito concesional, siempre que no exceda de los límites que se establezcan en el Anexo I, no cause perjuicio y sea corregida de inmediato.
- h) Cualquier otro incumplimiento de escasa entidad que no tenga la consideración de grave o muy grave conforme al presente pliego.

Cláusula 45. Incumplimientos graves

Tendrán la consideración de incumplimientos graves:

- a) La comisión de tres incumplimientos leves en el plazo de un año.
- b) El retraso imputable a la concesionaria en la presentación o complementación del Proyecto Básico, en la aportación de la documentación necesaria para el dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en la solicitud o tramitación de la licencia urbanística, en la atención de requerimientos técnicos, en la presentación o subsanación del Proyecto de Ejecución o en el inicio de las obras, cuando no alcance la entidad de incumplimiento muy grave.
- c) El incumplimiento de hitos relevantes del programa de obras, plan de implantación o puesta en servicio, cuando sea imputable a la concesionaria y no determine paralización sustancial o abandono.
- d) La ejecución de obras, instalaciones, montajes o alteraciones no autorizadas que no afecten a elementos esenciales, estructura, seguridad, aforo, configuración funcional o destino autorizado.
- e) La falta de mantenimiento, reparación, actualización, renovación o reposición que produzca deterioro relevante del inmueble o de sus instalaciones; el incumplimiento injustificado de actuaciones relevantes comprometidas en el plan; la falta de presentación de su actualización quinquenal tras requerimiento municipal; o el incumplimiento de un programa corrector, cuando no alcancen la entidad de incumplimiento muy grave.
- f) El incumplimiento de las condiciones de explotación, horarios, aforos, seguridad, accesibilidad, ruido, evacuación, protección contra incendios, protección civil o espectáculos públicos, cuando no genere riesgo grave para las personas ni determine cierre o suspensión por autoridad competente.
- g) La obstrucción, demora injustificada o falta de colaboración relevante en las labores de inspección municipal.
- h) El retraso en el pago del canon o de otras obligaciones económicas frente al Ayuntamiento por plazo inferior al que constituya causa de revocación, sin perjuicio de intereses, recargos y reclamación por vía procedente.
- i) La falta de reposición de garantías o de acreditación de seguros dentro del plazo concedido, cuando no determine pérdida efectiva de cobertura esencial.
- j) El incumplimiento de la obligación de mantener actualizada la documentación justificativa necesaria para comprobar el cumplimiento de las obligaciones concesionales.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 38

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	38/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	122/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- k) La sustitución de operadores principales, modificación relevante de la estructura de explotación, subcontratación esencial o cambio de gestor sin la autorización municipal exigida, cuando no comporte cesión encubierta de la concesión.
- l) La falta de comunicación de incidencias graves de seguridad, evacuación, daños, siniestros, interrupción de actividad, reclamaciones colectivas o actuaciones de autoridades sectoriales.
- ll) El incumplimiento de obligaciones laborales, fiscales, de Seguridad Social, ambientales, acústicas, sanitarias o de espectáculos públicos, cuando afecte a la explotación concesional y no tenga la consideración de muy grave.
- m) La cesión o pignoración de derechos económicos privados vinculados a la explotación sin la comunicación exigida, cuando no afecte a la titularidad de la concesión ni al dominio público.
- n) Cualquier incumplimiento que, sin ser muy grave, cause perjuicio relevante al Ayuntamiento, a terceros, al dominio público o al funcionamiento ordinario del inmueble.

Cláusula 46. Incumplimientos muy graves.

Tendrán la consideración de incumplimientos muy graves:

- a) La comisión de tres incumplimientos graves en el plazo de un año, declarados mediante resolución firme en vía administrativa.
- b) El impago del canon durante el plazo de seis meses desde que naciera la obligación de pago, o la reiteración de impagos en los términos que se establezcan en el Anexo I.
- c) La inejecución sustancial de las obras o inversiones iniciales comprometidas.
- d) La paralización injustificada o abandono de las obras por plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable debidamente acreditada.
- e) La falta de puesta en servicio del inmueble dentro del plazo comprometido, cuando sea imputable a la concesionaria y persista tras requerimiento municipal.
- f) La apertura al público, celebración de eventos o explotación del inmueble sin las licencias, autorizaciones, seguros o títulos habilitantes esenciales.
- g) La superación grave del aforo autorizado o el incumplimiento de condiciones esenciales de seguridad, evacuación, protección contra incendios, accesibilidad, protección civil o espectáculos públicos, cuando genere riesgo para las personas o determine intervención, cierre o suspensión por autoridad competente.
- h) La utilización del inmueble para actividad sustancialmente distinta de la autorizada o incompatible con la naturaleza demanial del bien.
- i) La cesión, transmisión, sustitución del titular concesional, cambio de control, gravamen o hipoteca de la concesión sin autorización municipal cuando ésta resulte exigible.
- j) La constitución de derechos reales, cargas o garantías sobre el dominio público municipal, el suelo o el inmueble, fuera de los derechos concesionales legalmente admisibles y autorizados.
- k) La ejecución de obras o modificaciones sustanciales no autorizadas que afecten a estructura, cubierta, seguridad, aforo, configuración funcional, accesibilidad, acústica, protección contra incendios, instalaciones esenciales o destino autorizado.
- l) La causación de daños graves o irreparables al inmueble, al dominio público municipal, a sus instalaciones, a elementos estructurales o a bienes que deban revertir al Ayuntamiento.
- m) La falta de vigencia de seguros obligatorios esenciales o de garantías exigidas, cuando persista tras requerimiento municipal o deje sin cobertura riesgos relevantes.
- n) La falsedad, ocultación o manipulación de documentos, certificados, datos de aforo, seguros, garantías, licencias, inspecciones o cualquier información esencial para el control municipal.
- ñ) La negativa reiterada o resistencia grave a la inspección municipal.
- o) La interrupción injustificada de la actividad autorizada por plazo superior a seis meses dentro del periodo de un año, computada de forma continuada o discontinua, salvo causa no imputable debidamente acreditada.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 39

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	39/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	123/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





- p) El incumplimiento de órdenes municipales de cese, cierre, suspensión, seguridad, reparación urgente, desalojo, protección del dominio público o retirada de elementos peligrosos.
- q) El deterioro grave y continuado del inmueble por falta de conservación, mantenimiento, reparación o reposición, cuando comprometa la seguridad, el uso autorizado, la preservación del dominio público o la reversión. Asimismo, tendrá esta consideración el incumplimiento reiterado, tras requerimiento municipal, de actuaciones críticas de renovación o reposición cuando comprometa gravemente la seguridad, continuidad funcional, cumplimiento normativo, preservación del inmueble o adecuada reversión.
- r) El incumplimiento grave de obligaciones ambientales, acústicas, urbanísticas, de espectáculos públicos, seguridad, protección civil o cualquier otra normativa sectorial que determine sanción firme, cierre, suspensión o imposibilidad legal de continuar la actividad.
- s) La renuncia, abandono o cese de la explotación sin autorización municipal y sin entrega ordenada del inmueble.
- t) Cualquier incumplimiento esencial que frustre la finalidad de la concesión, comprometa gravemente el interés público, impida la adecuada protección del dominio público o haga inviable la continuidad ordenada de la explotación.

Cláusula 47. Penalidades y procedimiento para su imposición

Los incumplimientos concesionales darán lugar a la imposición de penalidades económicas con arreglo a la siguiente escala:

- Incumplimientos leves: de 1.000 a 10.000 euros.
- Incumplimientos graves: de 10.001 a 100.000 euros.
- Incumplimientos muy graves: de 100.001 a 1.000.000 euros.

La cuantía concreta de la penalidad se graduará atendiendo a la intencionalidad, reiteración, perjuicio causado, riesgo generado, beneficio obtenido, afección al dominio público, incidencia en la seguridad de las personas, impacto sobre la explotación, duración del incumplimiento, grado de subsanación voluntaria y colaboración de la concesionaria.

Cuando el incumplimiento tenga carácter continuado, la Administración podrá imponer penalidades periódicas hasta su completa subsanación, dentro de los límites máximos establecidos para cada tipo de incumplimiento y sin perjuicio de la adopción de medidas correctoras, ejecución subsidiaria, suspensión de actividades o revocación cuando proceda.

La imposición de penalidades exigirá la tramitación de expediente contradictorio, que comprenderá, al menos:

- Informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla.
- Informe técnico, jurídico, económico o sectorial cuando resulte necesario por razón de la materia.
- Audiencia de la persona concesionaria por plazo de diez días hábiles.
- Propuesta de resolución.
- Resolución motivada del órgano competente y notificación a la concesionaria.

En supuestos de urgencia, riesgo para la seguridad de las personas, protección civil, integridad del dominio público, legalidad urbanística, ambiental o sectorial, el Ayuntamiento podrá adoptar medidas provisionales o cautelares antes de la resolución del expediente, incluyendo la suspensión de actividades, cierre parcial, desalojo, precinto, retirada de elementos, ejecución de reparaciones urgentes o cualquier otra medida proporcionada al riesgo apreciado.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 40

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	40/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	124/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Las penalidades deberán hacerse efectivas en el plazo de quince días hábiles desde la notificación de la resolución que las imponga. Transcurrido dicho plazo sin ingreso voluntario, podrán hacerse efectivas mediante compensación, ejecución de garantías o por los procedimientos de recaudación que resulten aplicables.

La imposición de penalidades será independiente y compatible con la exigencia de reposición, reparación, indemnización de daños y perjuicios, ejecución de garantías, comunicación a otros órganos sancionadores competentes y, cuando proceda, revocación de la concesión.

Las infracciones urbanísticas, ambientales, acústicas, de espectáculos públicos, seguridad, protección civil, sanitarias, laborales, fiscales o de cualquier otra naturaleza se tramitarán conforme a su normativa específica por los órganos competentes, sin perjuicio de las consecuencias concesionales que los mismos hechos puedan producir con arreglo al presente pliego.

Cláusula 48. Supuestos de incumplimiento muy grave que podrán determinar la revocación

Podrá acordarse la revocación de la concesión, previa tramitación del correspondiente expediente contradictorio, cuando concurra alguno de los siguientes incumplimientos muy graves:

- El impago del canon durante el plazo de seis meses desde que naciera la obligación de pago, o la reiteración de impagos en los términos establecidos en el Anexo I.
- La falta de constitución, mantenimiento o reposición de la garantía definitiva, de la garantía específica de correcta ejecución de la inversión inicial o de los seguros obligatorios esenciales, cuando persista tras requerimiento municipal o deje sin cobertura riesgos relevantes para el Ayuntamiento, el inmueble, terceros o usuarios.
- La inexecución sustancial de las obras, instalaciones o inversiones iniciales comprometidas.
- La paralización injustificada o abandono de las obras por plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable debidamente acreditada.
- La falta de puesta en servicio del inmueble en el plazo comprometido, cuando sea imputable a la concesionaria y persista tras requerimiento municipal.
- La ejecución de obras, demoliciones, instalaciones, transformaciones o modificaciones sustanciales sin licencia, autorización municipal o título habilitante exigible, cuando afecten a la estructura, cubierta, envolvente, evacuación, accesibilidad, aforo, protección contra incendios, seguridad, acústica, configuración funcional esencial del inmueble o elementos llamados a revertir al Ayuntamiento.
- La ejecución de obras o actuaciones que, aun siendo materialmente subsanables, alteren de forma no autorizada el objeto de la concesión, el destino del inmueble, las condiciones esenciales de adjudicación o la integridad del dominio público municipal.
- La apertura al público, celebración de eventos o explotación del inmueble sin disponer de las licencias, autorizaciones, seguros o títulos habilitantes esenciales.
- La superación grave del aforo autorizado o el incumplimiento de condiciones esenciales de seguridad, evacuación, protección contra incendios, accesibilidad, protección civil o espectáculos públicos, cuando motive intervención, suspensión, cierre, desalojo o prohibición por la autoridad competente, o genere riesgo relevante para las personas.
- La utilización del inmueble para actividades sustancialmente distintas de las autorizadas, incompatibles con la naturaleza demanial del bien o contrarias a la normativa aplicable.
- La cesión, transmisión, sustitución del titular concesional, cambio de control, gravamen o hipoteca de la concesión sin autorización municipal cuando ésta resulte exigible.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 41

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	41/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	125/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- l) La constitución de derechos reales, cargas, garantías o gravámenes sobre el dominio público municipal, el suelo o el inmueble, fuera de los derechos concesionales legalmente admisibles y autorizados.
- m) La falsedad, ocultación o manipulación de documentos, certificados, datos de aforo, licencias, autorizaciones, seguros, garantías, inspecciones o cualquier otra información esencial para el control municipal de la concesión.
- n) La negativa reiterada, resistencia grave u obstrucción sustancial a la inspección municipal.
- ñ) El incumplimiento de órdenes municipales de cese, cierre, suspensión, seguridad, reparación urgente, desalojo, protección del dominio público o retirada de elementos peligrosos.
- o) La causación de daños graves al inmueble, al dominio público municipal, a sus instalaciones, a elementos estructurales o a bienes que deban revertir al Ayuntamiento.
- p) El deterioro grave y continuado del inmueble por falta de conservación, mantenimiento, reparación o reposición, cuando persista tras requerimiento municipal.
- q) La interrupción injustificada de la actividad autorizada por plazo superior a seis meses dentro del período de un año, computada de forma continuada o discontinua, salvo causa no imputable debidamente acreditada.
- r) La renuncia, abandono o cese de la explotación sin autorización municipal y sin entrega ordenada del inmueble.
- s) La comisión de tres incumplimientos graves en el plazo de un año, cuando hayan sido previamente declarados mediante resolución firme en vía administrativa.

La revocación no exigirá acreditar un daño material efectivo cuando el incumplimiento consista en la ejecución no autorizada de obras sustanciales, alteración esencial del inmueble, explotación sin título habilitante esencial, cesión no autorizada, impago del canon, abandono de las obras o de la explotación, falsedad documental esencial, obstrucción grave a la inspección o utilización del inmueble para uso sustancialmente distinto del autorizado.

En los incumplimientos susceptibles de subsanación, el Ayuntamiento podrá requerir previamente a la concesionaria para su corrección, concediendo plazo proporcionado a la naturaleza del incumplimiento. No será necesario requerimiento previo cuando concurra urgencia, riesgo para la seguridad de las personas, protección civil, integridad del dominio público, legalidad urbanística, ambiental o sectorial, orden público, daño grave al inmueble, explotación sin título habilitante esencial o incumplimiento deliberado de órdenes municipales. La falta de subsanación en plazo podrá determinar la revocación de la concesión cuando el incumplimiento afecte a obligaciones esenciales.

Antes de acordar la revocación por incumplimientos subsanables, se aplicarán, cuando proceda, los mecanismos de información a financiadores autorizados, subsanación y propuesta de sustitución previstos en el Capítulo IV, sin perjuicio de las medidas urgentes necesarias para proteger la seguridad, el dominio público, la legalidad y el interés municipal.

Cláusula 49. Extinción de la concesión

La concesión demanial se extinguirá por las causas previstas en la legislación patrimonial aplicable, en el presente pliego, en el título concesional y, en particular, por las siguientes:

- a) Caducidad por vencimiento del plazo concesional, incluido, en su caso, el plazo reducido ofertado por la concesionaria y aceptado por la Administración. La caducidad por vencimiento del plazo constituirá la causa normal de extinción de la concesión.
- b) Mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y la concesionaria, cuando razones de interés público, oportunidad, imposibilidad o conveniencia debidamente justificadas aconsejen la no continuidad

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 42

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	42/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	126/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



de la concesión, siempre que no concorra causa imputable a la concesionaria que deba dar lugar a revocación.

c) Renuncia de la concesionaria, previa aceptación expresa del Ayuntamiento. La renuncia no producirá efectos hasta su aceptación administrativa y no exonerará a la concesionaria de las responsabilidades, daños, perjuicios, penalidades, cánones, obligaciones de conservación, entrega ordenada y demás consecuencias que procedan.

d) Revocación por incumplimiento imputable a la concesionaria, en los supuestos previstos en este pliego, singularmente por incumplimientos concesionales muy graves que permitan la extinción del título conforme a la cláusula correspondiente.

e) Revocación o extinción anticipada por razones de interés público, cuando circunstancias sobrevenidas, nuevos criterios de apreciación, necesidades públicas, razones urbanísticas, patrimoniales, ambientales, de seguridad, protección civil o de ordenación del dominio público justifiquen dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo.

f) Pérdida física total o sustancial del bien objeto de concesión, cuando impida de forma permanente el uso autorizado o la continuidad de la concesión, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan cuando la pérdida sea imputable a la concesionaria.

g) Pérdida jurídica del bien, incluida la existencia de mejor derecho de tercero declarada por resolución administrativa o judicial firme, la anulación del título dominical habilitante, la imposibilidad jurídica sobrevenida de mantener la concesión o cualquier otra circunstancia que prive al Ayuntamiento de la disponibilidad jurídica necesaria para mantener el título concesional.

h) Desafectación del bien de dominio público, cuando determine la pérdida de la condición demanial del inmueble objeto de concesión o resulte incompatible con la continuidad del uso privativo concedido.

i) Imposibilidad legal o material sobrevenida de ejecutar o continuar la concesión, siempre que no pueda ser razonablemente removida mediante modificación autorizada conforme al presente pliego.

j) Extinción de la personalidad jurídica de la concesionaria, disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, transformación, transmisión universal o modificación estructural equivalente, cuando no exista sucesión autorizada por el Ayuntamiento en los términos del presente pliego.

k) Declaración de concurso, insolvencia, disolución o apertura de la fase de liquidación, cuando dichas circunstancias impidan o pongan en riesgo grave la continuidad de la concesión, el cumplimiento de las obligaciones concesionales, el pago del canon, la conservación del inmueble, la ejecución de las inversiones comprometidas o la reversión.

l) Falta de autorización previa en los supuestos de cesión de la concesión, transmisión de derechos concesionales, cambio de control, sustitución del titular concesional, fusión, escisión, absorción, modificación estructural, hipoteca o gravamen cuando dicha autorización resulte exigible conforme al presente pliego.

ll) Incursión sobrevenida de la concesionaria en prohibición para ser titular de concesiones demaniales, conforme a la legislación patrimonial y de contratos del sector público. La LPAP establece que no podrán ser titulares de concesiones demaniales quienes incurran en prohibiciones de contratar, y que, si ello sucede después del otorgamiento, se producirá la extinción de la concesión.

m) Cualquier otra causa prevista en la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en la legislación patrimonial básica, en el presente pliego o en el título concesional.

La apreciación de la causa de extinción exigirá la tramitación del correspondiente expediente administrativo, salvo los actos materiales de comprobación y liquidación derivados del mero vencimiento del plazo concesional.

El expediente de extinción deberá incorporar, al menos:
Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 43

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	43/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	127/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- Determinación de la causa de extinción invocada.
- Indicación expresa de si la causa es imputable o no a la concesionaria.
- Informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla.
- Informes técnicos, jurídicos, económicos, patrimoniales, urbanísticos o sectoriales que resulten necesarios por razón de la causa de extinción.
- Relación de bienes, obras, instalaciones, mejoras, equipamientos, documentación técnica, licencias, autorizaciones y demás elementos que deban revertir al Ayuntamiento.
- Trámite de audiencia a la concesionaria.
- Trámite de audiencia, cuando proceda, a los financiadores autorizados cuyos derechos o garantías pudieran verse directamente afectados.
- Determinación, en su caso, de penalidades, daños y perjuicios, garantías ejecutables, cánones vencidos, obligaciones pendientes e indemnizaciones procedentes.
- Resolución motivada del órgano competente declarando, en su caso, la extinción de la concesión.

La iniciación del expediente de extinción no suspenderá por sí sola las obligaciones de la concesionaria de conservación, custodia, seguridad, mantenimiento, aseguramiento, pago del canon, colaboración con la Administración y cumplimiento de las órdenes municipales que resulten necesarias para proteger el inmueble, el dominio público, las personas, terceros o el interés municipal.

En los supuestos de renuncia, abandono, insolvencia, revocación, pérdida de seguros, paralización de obras, cese de actividad o riesgo para el inmueble, el Ayuntamiento podrá imponer a la concesionaria las medidas de custodia, seguridad, conservación, cierre, vigilancia, reparación urgente, retirada de elementos o entrega ordenada que resulten necesarias hasta la efectiva recuperación posesoria del bien.

Cuando la causa de extinción sea imputable a la concesionaria, el Ayuntamiento podrá acordar la incautación total o parcial de garantías, exigir penalidades, reclamar daños y perjuicios, ejecutar subsidiariamente actuaciones necesarias, recuperar la posesión del inmueble y exigir cuantas responsabilidades resulten procedentes.

Cuando la causa de extinción no sea imputable a la concesionaria, sus consecuencias económicas se determinarán conforme a la cláusula siguiente, sin que la presente cláusula prejuzgue la existencia, cuantía o procedencia de indemnización alguna.

Cláusula 50. Consecuencias económicas de la extinción

1. La extinción de la concesión dará lugar a la liquidación de las relaciones económicas derivadas del título concesional, de acuerdo con la causa de extinción, su imputabilidad, el estado del inmueble, las obligaciones pendientes, las garantías constituidas, las penalidades impuestas, los daños y perjuicios acreditados, los cánones vencidos y las indemnizaciones que, en su caso, procedan conforme a la normativa patrimonial aplicable y al presente pliego.

La liquidación económica se tramitará dentro del expediente de extinción o en expediente separado vinculado al mismo, con audiencia de la concesionaria y, cuando proceda, de los financiadores autorizados cuyos derechos o garantías pudieran verse directamente afectados, conforme al siguiente régimen según los supuestos que se desarrollan a continuación:

- Vencimiento normal del plazo concesional:
Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 44

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	44/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	128/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



La extinción por vencimiento normal del plazo concesional no dará derecho a indemnización a favor de la concesionaria.

A la finalización del plazo, revertirán al Ayuntamiento, libres de cargas y gravámenes, el inmueble, las obras, construcciones, instalaciones fijas, mejoras, equipamientos incorporados de forma permanente, documentación técnica, legalizaciones, certificados, manuales, inventarios y demás elementos afectos a la concesión, en los términos previstos en la cláusula de reversión.

La concesionaria no tendrá derecho a compensación por inversiones, reposiciones, mantenimiento, fondo de comercio, clientela, valor de empresa, lucro cesante, pérdida de negocio, costes financieros, gastos internos, expectativas de explotación ni por cualquier otro concepto vinculado a la normal finalización del título concesional.

b) Revocación por incumplimiento imputable a la concesionaria:

En caso de revocación por incumplimiento imputable a la concesionaria, ésta no tendrá derecho a indemnización por la pérdida anticipada de la concesión, lucro cesante, pérdida de negocio, valor de empresa, fondo de comercio, clientela, expectativas de explotación, costes financieros, gastos de financiación, rentabilidad esperada, resolución de contratos privados, pérdida de oportunidad empresarial ni por cualquier otro concepto vinculado a la explotación futura del inmueble.

Lo anterior no impedirá la práctica de la correspondiente liquidación de las obras, construcciones, instalaciones fijas, mejoras e inversiones ejecutadas por la concesionaria que hayan sido previamente aprobadas o autorizadas por el Ayuntamiento, se encuentren efectivamente incorporadas al inmueble, resulten conformes con el título concesional, las licencias y autorizaciones exigibles, y sean susceptibles de aprovechamiento útil por el Ayuntamiento o por un nuevo titular concesional.

La liquidación de dichas inversiones sólo procederá cuando el Ayuntamiento acuerde mantenerlas e incorporarlas al dominio público municipal. No generarán derecho de abono las obras, instalaciones o actuaciones no autorizadas, ejecutadas sin licencia o título habilitante exigible, contrarias al proyecto aprobado, incompatibles con la normativa aplicable, inútiles para el destino del inmueble, no legalizables, defectuosas o cuya demolición, retirada, reposición o corrección resulte exigible por razón del incumplimiento imputable a la concesionaria.

No obstante, cuando el Ayuntamiento decida conservar total o parcialmente obras o instalaciones ejecutadas con defectos, desviaciones o insuficiencias subsanables, su eventual valoración se realizará atendiendo exclusivamente a su valor útil neto para el inmueble, previa deducción de los costes de legalización, adaptación, reparación, terminación, sustitución, corrección de defectos, seguridad, dirección técnica, tramitación administrativa y cualesquiera otros necesarios para su efectiva incorporación al uso autorizado.

El valor de liquidación de las inversiones útiles no podrá exceder del menor de los siguientes importes:

- I) El coste real, aprobado, acreditado y efectivamente ejecutado de las obras, construcciones, instalaciones fijas o mejoras incorporadas al inmueble.
- II) El valor técnico actual de dichas obras o instalaciones, atendiendo a su estado, grado de ejecución, vida útil, depreciación, obsolescencia, defectos y adecuación al uso autorizado.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 45

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	45/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	129/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



III) El valor de aprovechamiento efectivo para el Ayuntamiento o para una eventual nueva concesión, descontados los costes necesarios para su terminación, adaptación, legalización, reparación o puesta en funcionamiento.

Del importe así determinado se deducirán, en todo caso, los cánones vencidos, intereses, recargos, penalidades, daños y perjuicios, costes de ejecución subsidiaria, gastos de conservación, seguridad, vigilancia, cierre, reparación, legalización, demolición o retirada, indemnizaciones de seguros percibidas o exigibles, garantías ejecutadas o ejecutables y cualesquiera cantidades líquidas, vencidas y exigibles a favor del Ayuntamiento o de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

Si el resultado de la liquidación fuera favorable a la concesionaria, se reconocerá el correspondiente saldo de liquidación, sin que pueda exceder del valor neto útil de las inversiones retenidas por el Ayuntamiento. Si el resultado fuera favorable al Ayuntamiento, la concesionaria deberá abonar la diferencia, sin perjuicio de la ejecución de garantías y de las acciones que procedan.

La revocación por incumplimiento imputable a la concesionaria no impedirá la incautación total o parcial de garantías, la imposición de penalidades, la exigencia de daños y perjuicios, la reclamación de cánones y demás obligaciones económicas pendientes, la recuperación posesoria del inmueble y la reversión de los bienes, obras e instalaciones afectos a la concesión.

c) Renuncia, abandono o cese imputable:

La renuncia de la concesionaria sólo producirá efectos desde su aceptación expresa por el Ayuntamiento.

La renuncia, abandono o cese de la explotación imputable a la concesionaria no generará derecho a indemnización a su favor y no la exonerará del pago de cánones vencidos, penalidades, daños, perjuicios, costes de conservación, gastos de recuperación posesoria, obligaciones de entrega ordenada, reversión y demás responsabilidades que procedan.

Cuando la renuncia, abandono o cese ocasione perjuicios al Ayuntamiento, éste podrá exigir su indemnización, sin perjuicio de la ejecución de garantías y de las restantes consecuencias previstas en el pliego.

d) Mutuo acuerdo:

La extinción por mutuo acuerdo se ajustará a las condiciones expresamente aprobadas por el órgano competente.

El mutuo acuerdo sólo podrá reconocer compensaciones económicas cuando concurra causa no imputable a la concesionaria, exista justificación suficiente del interés público o de las circunstancias excepcionales que motiven la extinción y consten en el expediente los informes técnicos, jurídicos y económicos necesarios.

El mutuo acuerdo no podrá utilizarse para eludir las consecuencias de una causa de revocación imputable a la concesionaria ni para reconocer compensaciones por riesgos ordinarios de explotación, financiación, demanda, costes o mercado asumidos por aquélla.

e) Rescate, supresión por interés público o extinción anticipada no imputable:

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 46

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	46/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	130/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Cuando la concesión se extinga anticipadamente por rescate, supresión por interés público, nuevos criterios de apreciación, razones urbanísticas, patrimoniales, ambientales, de seguridad, protección civil u otras causas no imputables a la concesionaria que legalmente generen derecho a indemnización, ésta se determinará en expediente contradictorio.

La indemnización tendrá por finalidad resarcir exclusivamente los daños directos, efectivos, individualizados y acreditados derivados de la extinción anticipada, conforme a la normativa patrimonial aplicable y al presente pliego.

Con carácter general, la indemnización tomará como referencia el valor neto de la inversión reconocible pendiente de amortizar, calculado conforme a las reglas siguientes:

- Sólo serán computables las inversiones iniciales, obras, instalaciones fijas, modificaciones, mejoras o reposiciones obligatorias que hayan sido previamente aprobadas o autorizadas por el Ayuntamiento, efectivamente ejecutadas, así como sistemas técnicos, equipos y bienes muebles incluidos en el inventario de bienes afectos y revertibles.
- No serán computables los bienes muebles, equipos o elementos desmontables que no figuren en el inventario de bienes afectos y revertibles, no resulten necesarios para la continuidad funcional del recinto o no hayan sido aprobados, autorizados o aceptados por la Administración.
- El importe de la inversión reconocible se minorará por la amortización correspondiente al tiempo de explotación transcurrido desde la puesta en servicio del inmueble hasta la fecha de efectos de la extinción. Salvo que el Anexo I establezca otra regla, la amortización se calculará linealmente durante el plazo concesional.
- También se minorará por el deterioro, defectos, falta de mantenimiento, incumplimientos de conservación, obsolescencia imputable, reparaciones pendientes, daños al inmueble, penalidades, cánones vencidos, obligaciones económicas pendientes, indemnizaciones de seguros percibidas o exigibles y cualesquiera cantidades que la concesionaria adeude al Ayuntamiento.
- En ningún caso la indemnización podrá superar el importe que resulte de la inversión reconocible pendiente de amortizar, más los costes directos, necesarios y debidamente acreditados de entrega ordenada, desmovilización o resolución de contratos estrictamente vinculados a la concesión, cuando procedan conforme a Derecho.

No serán indemnizables el lucro cesante, la pérdida de negocio, el valor de mercado de la concesión, la pérdida de expectativas comerciales, el valor de marca, el fondo de comercio, la rentabilidad esperada de los socios, las distribuciones futuras, la pérdida de oportunidad empresarial, los costes financieros ordinarios, los gastos de ruptura de financiación ni la deuda viva de la concesionaria como concepto autónomo de indemnización, salvo que una norma imperativa o resolución firme establezca expresamente otra cosa.

f) Pérdida física del bien:

La pérdida física total o sustancial del inmueble por caso fortuito o fuerza mayor no dará derecho a indemnización a favor de la concesionaria.

Cuando la pérdida física sea imputable a la concesionaria, ésta deberá indemnizar al Ayuntamiento por los perjuicios causados, sin perjuicio de la ejecución de garantías, aplicación de seguros, penalidades, reparación de daños, recuperación posesoria y demás responsabilidades procedentes.

Las indemnizaciones de seguros derivadas de siniestros se aplicarán prioritariamente a la reparación, reposición o reconstrucción del inmueble, cuando el Ayuntamiento así lo acuerde y ello resulte técnica y jurídicamente viable. Si la reconstrucción no procediera y se declarase la extinción

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 47

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	47/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	131/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





de la concesión, dichas indemnizaciones se tendrán en cuenta en la liquidación económica, minorando cualquier importe que pudiera corresponder a la concesionaria.

En los supuestos de extinción no regulados expresamente en los apartados anteriores, la liquidación económica se determinará atendiendo a la causa de extinción, a su imputabilidad, al estado de ejecución y conservación de las obras, instalaciones y bienes afectos, a las obligaciones pendientes de la concesionaria, a los daños y perjuicios acreditados, a las garantías constituidas y a las indemnizaciones que, en su caso, procedan conforme a la legislación patrimonial aplicable y al presente pliego.

2. Compensación de cantidades a favor del Ayuntamiento

Cualquier cantidad que pudiera corresponder a la concesionaria como consecuencia de la extinción quedará previamente sujeta a compensación con las cantidades líquidas, vencidas y exigibles que adeude al Ayuntamiento o a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente por razón de canon, intereses, recargos, penalidades, daños y perjuicios, ejecución subsidiaria, reparación de daños, gastos de conservación, recuperación posesoria, tributos, ingresos de derecho público o cualquier otra obligación derivada de la concesión.

La compensación se practicará en la liquidación de la concesión, sin perjuicio de la ejecución de garantías y de las acciones que procedan para reclamar cantidades adicionales.

3. Financiadores autorizados

La deuda viva de la concesionaria frente a sus financiadores no constituirá, por sí misma, parámetro de determinación de la indemnización debida por el Ayuntamiento.

Cuando exista indemnización líquida, vencida y exigible reconocida a favor de la concesionaria por causa no imputable a ésta, y siempre que conste la correspondiente cesión, pignoración, mandato de pago o garantía a favor de financiadores autorizados tomada en razón por el Ayuntamiento, el pago podrá realizarse directamente a dichos financiadores, hasta el límite de la deuda viva afectada a la financiación autorizada y, en todo caso, hasta el importe máximo de la indemnización que hubiera correspondido a la concesionaria.

El pago directo a financiadores autorizados tendrá carácter liberatorio para el Ayuntamiento en la cuantía satisfecha y no supondrá aval, garantía, fianza, asunción, novación, subrogación ni reconocimiento de deuda privada de la concesionaria.

4. La liquidación económica no suspenderá, con carácter general, las obligaciones de entrega, custodia, seguridad, conservación, colaboración y reversión que correspondan a la concesionaria, salvo acuerdo expreso del Ayuntamiento o resolución administrativa o judicial que disponga otra cosa.

Cláusula 51. Reversión

A la extinción de la concesión, cualquiera que sea su causa, revertirán al Ayuntamiento de Sevilla, libres de cargas, gravámenes, ocupantes, arrendamientos, contratos no autorizados y derechos de terceros no consentidos expresamente por la Administración, el inmueble objeto de concesión, las obras, construcciones, instalaciones fijas, mejoras, equipamientos incorporados de forma permanente y demás elementos afectos al título concesional.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 48

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	48/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	132/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



La reversión comprenderá asimismo los bienes muebles, equipos, sistemas técnicos, instalaciones desmontables, mobiliario específico y demás elementos que, aun siendo separables, se encuentren funcionalmente afectos a la explotación ordinaria del recinto y resulten necesarios para preservar la continuidad, seguridad, funcionamiento, mantenimiento o nueva puesta en explotación del Auditorio, siempre que figuren en el inventario de bienes afectos y revertibles aprobado o aceptado por la Administración.

Tendrán, en particular, la consideración de bienes afectos y revertibles, cuando se encuentren incluidos en el correspondiente inventario, los sistemas de control de accesos, ticketing integrado, videovigilancia, comunicaciones internas, redes técnicas, megafonía, sonido, iluminación, vídeo, maquinaria escénica, rigging, estructuras técnicas, racks, cableado estructurado, señalética funcional, sistemas de seguridad, equipamiento técnico imprescindible para la operación ordinaria del recinto, mobiliario específicamente diseñado o adaptado al Auditorio y cualesquiera otros elementos necesarios para su explotación funcional, segura y continuada.

El inventario de bienes afectos y revertibles se formará tras la puesta en servicio del inmueble, se actualizará durante la vida de la concesión y se comprobará en el expediente de reversión. Dicho inventario incluirá, al menos, las obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipos, mobiliario específico, documentación, licencias transferibles, legalizaciones, certificados, garantías técnicas, manuales, planos finales de obra, planos "as built", libros de mantenimiento, certificados de inspección reglamentaria, software transmisible y demás elementos necesarios para la explotación funcional del recinto.

La concesionaria deberá comunicar al Ayuntamiento las altas, bajas, sustituciones, renovaciones o modificaciones relevantes de los bienes incluidos en el inventario de bienes afectos y revertibles. Durante los últimos SIETE AÑOS de la concesión, la sustitución, retirada, baja o no renovación de equipos, sistemas o elementos incluidos en dicho inventario requerirá comunicación previa al Ayuntamiento y no podrá reducir el nivel de funcionalidad, seguridad, cumplimiento normativo o vida útil residual exigible para la reversión.

Las sustituciones que se realicen durante dicho periodo deberán mantener prestaciones equivalentes o superiores a las de los elementos sustituidos, salvo autorización municipal motivada. No podrá procederse a la retirada, enajenación, sustitución por elementos de inferior calidad, desconexión, desmantelamiento o pérdida de funcionalidad de bienes afectos y revertibles cuando ello perjudique la continuidad funcional del recinto, su seguridad, cumplimiento normativo, legalización, mantenimiento o adecuada reversión.

Los bienes, equipos, sistemas e instalaciones que deban revertir deberán entregarse en adecuado estado de conservación, funcionamiento, seguridad, legalización, mantenimiento y actualización técnica, con la vida útil residual mínima que, en su caso, establezcan el Pliego de Prescripciones Técnicas, el inventario de bienes afectos y revertibles o las actas de inspección de reversión.

Cuando, en las inspecciones de reversión, se compruebe que equipos, sistemas o elementos esenciales se encuentran agotados, obsoletos, sin mantenimiento adecuado, sin certificaciones exigibles o sin vida útil residual suficiente para garantizar la continuidad funcional del recinto, el Ayuntamiento podrá requerir a la concesionaria su reparación, sustitución, actualización, legalización o reposición, a costa de ésta, salvo que se justifique técnicamente que su permanencia carece de utilidad para el inmueble o para la futura explotación.

No tendrán la consideración de bienes revertibles, salvo previsión expresa en el inventario o aceptación municipal, las existencias, consumibles, mercancías, archivos comerciales, bases de datos, contratos privados, documentación empresarial interna, equipos personales, mobiliario

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 49

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	49/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	133/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ordinario no específico, material itinerante de artistas o promotores, bienes de terceros debidamente identificados y autorizados, ni aquellos elementos que no resulten necesarios para la continuidad funcional del inmueble o cuya retirada no perjudique su conservación, seguridad, legalización o nueva explotación.

Los bienes no revertibles deberán ser retirados por la concesionaria, a su costa, dentro del plazo que se señale por el Ayuntamiento, sin deterioro del inmueble, de las instalaciones ni de los elementos llamados a revertir. Transcurrido dicho plazo sin retirada, se estará a lo previsto en la cláusula relativa a recuperación posesoria y lanzamiento.

Las licencias, autorizaciones, certificados, legalizaciones, boletines, manuales, proyectos, libros de mantenimiento, contratos de inspección reglamentaria, garantías técnicas, documentación final de obra, certificados energéticos, certificados de instalaciones y demás documentación administrativa o técnica se entregarán al Ayuntamiento en la medida en que sean transmisibles, incorporables al expediente del inmueble o necesarias para su conservación, funcionamiento, legalización, inspección, nueva explotación o ulterior licitación.

Durante los últimos DIEZ AÑOS de vigencia de la concesión, o desde que se acuerde la incoación del expediente de extinción anticipada, el Ayuntamiento podrá realizar inspecciones de reversión para comprobar el estado del inmueble, obras, instalaciones, equipos, sistemas técnicos, documentación, cumplimiento normativo, garantías, seguros, conservación, mantenimiento y necesidades de reparación, reposición, actualización o adecuación.

Como resultado de dichas inspecciones, el Ayuntamiento podrá requerir a la concesionaria la ejecución, a su costa, de las actuaciones necesarias para la entrega del inmueble, instalaciones, equipos y sistemas revertibles en adecuado estado de conservación, seguridad, salubridad, accesibilidad, funcionamiento, legalización, cumplimiento normativo y aptitud para el uso autorizado, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan por incumplimientos anteriores.

La concesionaria deberá colaborar activamente en la preparación de la reversión, facilitando el acceso al inmueble, la documentación técnica, inventarios, certificados, contratos de mantenimiento, informes de inspección, manuales, planos "as built", relaciones de equipos e instalaciones, autorizaciones y cualquier otra información necesaria para la recepción ordenada del bien.

La reversión se formalizará mediante acta suscrita por representantes municipales y, en su caso, por la concesionaria, con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

- Identificación del inmueble, obras, instalaciones, mejoras, equipamientos, bienes muebles, sistemas técnicos y demás elementos que revierten.
- Estado de conservación, funcionamiento, seguridad, legalización y cumplimiento normativo.
- Relación de documentación técnica, administrativa, legalizaciones, certificados, manuales, inventarios, garantías técnicas, planos y planes de mantenimiento entregados.
- Elementos no revertibles que deban ser retirados por la concesionaria.
- Defectos, daños, carencias, reparaciones, reposiciones, actualizaciones o actuaciones pendientes.
- Plazos para la subsanación de deficiencias, cuando proceda.
- Garantías que deban mantenerse, ejecutarse o devolverse.
- Reservas municipales sobre responsabilidades, penalidades, daños, cánones, obligaciones pendientes o liquidación económica.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 50

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	50/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	134/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





La reversión de los bienes afectos al término normal del plazo concesional no dará derecho a compensación económica a favor de la concesionaria. En caso de extinción anticipada, las consecuencias económicas derivadas de la reversión se registrarán por lo previsto en la cláusula relativa a la liquidación de la concesión.

La firma del acta de reversión no implicará renuncia del Ayuntamiento a exigir penalidades, daños y perjuicios, cánones, gastos, reparaciones, reposiciones, ejecución de garantías o cualquier otra responsabilidad que se ponga de manifiesto con posterioridad, siempre que derive de hechos, defectos, incumplimientos u obligaciones imputables a la concesionaria.

La falta de entrega del inmueble en plazo, la entrega incompleta, la existencia de ocupantes o contratos no autorizados, la falta de documentación esencial, el deterioro imputable, la ausencia de legalizaciones o certificados exigibles, la retirada indebida de bienes afectos y reversibles o el incumplimiento de los requerimientos de reversión podrá dar lugar a ejecución de garantías, imposición de penalidades, exigencia de daños y perjuicios, realización subsidiaria de actuaciones a costa de la concesionaria y recuperación posesoria en los términos previstos en este pliego.

Cláusula 52. Recuperación posesoria y lanzamiento

Extinguida la concesión por cualquier causa, la persona concesionaria quedará obligada a desalojar, dejar libre y entregar el inmueble al Ayuntamiento de Sevilla en el plazo que se determine en la resolución de extinción, en el acta de reversión o en el requerimiento municipal correspondiente.

La entrega deberá realizarse libre de ocupantes, actividades, bienes no reversibles, contratos no autorizados, cargas, gravámenes, derechos de terceros, obstáculos materiales o jurídicos y cualesquiera otros elementos que impidan o dificulten la plena disponibilidad posesoria, funcional y jurídica del inmueble por el Ayuntamiento.

La permanencia de la concesionaria, de operadores, subcontratistas, usuarios, cesionarios, ocupantes, titulares de derechos privados o terceros vinculados a aquélla en el inmueble una vez extinguida la concesión no generará derecho alguno frente al Ayuntamiento y tendrá la consideración de ocupación sin título, sin perjuicio de las responsabilidades, penalidades, daños, gastos, cánones, indemnizaciones y obligaciones de conservación o custodia que resulten exigibles hasta la efectiva recuperación posesoria del bien.

No serán oponibles al Ayuntamiento los contratos, acuerdos, cesiones, autorizaciones privadas, arrendamientos, explotaciones parciales, derechos de uso, patrocinios, reservas de espacios, compromisos comerciales o cualesquiera otros negocios celebrados por la concesionaria con terceros que no hubieran sido expresamente autorizados por la Administración o que excedan de la duración y condiciones del título concesional.

Si la concesionaria no procediera a la entrega voluntaria del inmueble en el plazo conferido, el Ayuntamiento podrá ejercer sus potestades de recuperación posesoria, desahucio administrativo y lanzamiento, conforme a la legislación patrimonial, de régimen local y administrativa aplicable, sin perjuicio de la ejecución de garantías, imposición de penalidades, exigencia de daños y perjuicios y reclamación de cuantos gastos resulten procedentes.

Cuando concurren razones de urgencia, riesgo para la seguridad de las personas, protección civil, integridad del dominio público, deterioro del inmueble, riesgo de ocupación, incendio, ruina, salubridad, pérdida de bienes reversibles, retirada indebida de equipos o instalaciones, o cualquier

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 51

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	51/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	135/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





otra circunstancia que exija una actuación inmediata, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas provisionales o cautelares que resulten necesarias para preservar el inmueble y los bienes llamados a revertir, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento que corresponda.

Los bienes no revertibles que permanezcan en el inmueble tras el plazo otorgado para su retirada podrán ser inventariados, retirados, depositados, trasladados, enajenados o destruidos por el Ayuntamiento, según proceda y conforme a Derecho, a costa y riesgo de la concesionaria. La Administración no responderá del deterioro, pérdida de valor, obsolescencia, inutilización o imposibilidad de recuperación de tales bienes cuando la concesionaria hubiera incumplido su obligación de retirada en plazo.

Cuando existan bienes de terceros debidamente identificados, la concesionaria será responsable de comunicarles la obligación de retirada y de garantizar que ésta se efectúe sin perjuicio para el inmueble, los bienes revertibles ni la recuperación posesoria municipal. La existencia de bienes de terceros no suspenderá la recuperación posesoria ni limitará las potestades municipales.

Todos los gastos derivados de la falta de entrega voluntaria, desahucio administrativo, lanzamiento, retirada de bienes, depósito, vigilancia, seguridad, limpieza, reparación, conservación urgente, reposición, contratación de terceros, asistencia técnica, auxilio material, custodia, cierre, legalización o cualquier otra actuación necesaria para recuperar, preservar o poner a disposición municipal el inmueble serán de cuenta de la concesionaria.

El Ayuntamiento podrá hacer efectivos dichos gastos mediante liquidación administrativa, compensación con cantidades que pudieran corresponder a la concesionaria, ejecución de garantías o por los procedimientos de recaudación que resulten aplicables, sin perjuicio de la reclamación de cantidades adicionales cuando las garantías resulten insuficientes.

La recuperación posesoria no impedirá la continuación o iniciación de los procedimientos de liquidación económica, imposición de penalidades, exigencia de daños y perjuicios, ejecución de garantías, reclamación de cánones, declaración de responsabilidades o cualesquiera otras actuaciones derivadas de la extinción de la concesión.

La efectiva recuperación posesoria del inmueble no implicará conformidad municipal con el estado de entrega, ni renuncia a exigir a la concesionaria las reparaciones, reposiciones, legalizaciones, documentación, indemnizaciones, penalidades, gastos o responsabilidades que procedan conforme al presente pliego, al título concesional y a la normativa aplicable.

Cláusula 53. Prerrogativas, recursos y jurisdicción

1. El Ayuntamiento de Sevilla, en su condición de titular del dominio público y Administración concedente, ostenta las potestades y prerrogativas necesarias para la protección, conservación, defensa y adecuada utilización del inmueble objeto de concesión, así como para la interpretación, vigilancia, inspección, dirección, control, modificación, revocación, extinción, recuperación posesoria y demás actuaciones previstas en la legislación patrimonial, de régimen local, administrativa y en el presente pliego.

En particular, corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y de los demás órganos municipales competentes, las siguientes facultades:

a) Interpretar el presente pliego, el título concesional y los documentos contractuales.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 52

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	52/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	136/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- b) Resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Inspeccionar el inmueble, las obras, instalaciones, explotación, documentación justificativa, seguros, garantías, aforos, seguridad, mantenimiento, conservación y estado de reversión.
- d) Dictar instrucciones, órdenes y requerimientos necesarios para preservar el dominio público, el uso autorizado, la seguridad, la legalidad urbanística y sectorial, la conservación del inmueble y la adecuada reversión.
- e) Autorizar, denegar o tomar razón, cuando proceda, de proyectos, licencias, modificaciones, cesiones, subcontrataciones esenciales, operadores principales, cambios de control, hipotecas, gravámenes admisibles, financiadores autorizados y sustituciones.
- f) Imponer penalidades por incumplimientos concesionales, ejecutar garantías, exigir daños y perjuicios y ordenar actuaciones correctoras o subsidiarias a costa de la concesionaria.
- g) Acordar la revocación, extinción, rescate, recuperación posesoria, desahucio administrativo, lanzamiento y reversión cuando proceda conforme a Derecho.
- h) Adoptar medidas cautelares o provisionales en supuestos de urgencia, seguridad, protección civil, riesgo para las personas, daño al dominio público, incumplimiento normativo o necesidad de protección inmediata del inmueble.

El ejercicio de estas potestades se realizará mediante resolución motivada, con audiencia de la concesionaria cuando proceda, y sin perjuicio de la adopción inmediata de medidas provisionales o urgentes en los supuestos previstos en la normativa aplicable y en el presente pliego.

2. Contra las resoluciones o acuerdos del órgano de contratación, podrá interponerse recurso de reposición, con carácter potestativo ante la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al del recibo de la notificación o recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Sevilla, en el plazo de dos meses, conforme a lo dispuesto en los artículos 112, 114.c), 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Las cuestiones litigiosas derivadas de la presente concesión corresponderán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sin perjuicio de aquellas materias que, por razón de su naturaleza, correspondan legalmente a otros órdenes jurisdiccionales.

4. Los contratos privados que la concesionaria celebre con financiadores, operadores, promotores, proveedores, usuarios, patrocinadores, arrendatarios de espacios, contratistas o terceros no alterarán la naturaleza administrativa y demanial de la concesión, ni vincularán al Ayuntamiento salvo aceptación expresa y en los términos previstos en este pliego. Las controversias derivadas de dichos contratos se sustanciarán entre sus partes, sin perjuicio de las consecuencias concesionales que pudieran producirse cuando afecten al cumplimiento del título demanial.

Sevilla, a la fecha indicada al pie de firma
EL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y ECONOMÍA
Fdo.: Manuel J. Valdivieso Fontán

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 53

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	53/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	137/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ANEXO I.**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA CONCESIÓN****1. Objeto de la concesión**

Constituye objeto de la presente licitación el otorgamiento de una concesión de dominio público sobre el Auditorio Rocío Jurado de Sevilla, sito en Camino de los Descubrimientos, 6, para su modernización, cubrimiento, adecuación, puesta en servicio, explotación, conservación, mantenimiento, reposición y reversión como recinto cerrado destinado a la celebración de espectáculos musicales y otras manifestaciones culturales de gran formato, propias de los equipamientos conocidos como "arenas", o eventos compatibles con la naturaleza del inmueble, la normativa aplicable y las condiciones establecidas en el presente pliego

La concesión comprende el uso privativo del dominio público municipal, con modificación o transformación del inmueble, a riesgo y ventura de la persona concesionaria, sin que el Ayuntamiento asuma riesgo de explotación, demanda, financiación, sobrecostos, pérdida de ingresos, rentabilidad, comercialización o cualquier otra contingencia propia de la actividad empresarial.

- **Procedimiento de adjudicación:** Abierto con pluralidad de criterios de adjudicación.

- **Tramitación:** Ordinaria.

- **División en lotes:** No procede.

- **Justificación de la no división en lotes:** dado el objeto del contrato, siendo una misma unidad funcional, no procede su división.

- **CÓDIGO CPV:** 92320000-0 —Servicios de explotación de instalaciones artísticas

- **CÓDIGO NUTS:** ES618 Sevilla.

- **El ACP es aplicable:** NO.

- **Contrato susceptible de recurso especial** Art. 44.1 LCSP: NO

2. Necesidades administrativas a satisfacer

La presente concesión tiene por finalidad recuperar y cualificar un equipamiento municipal singular, actualmente infrautilizado, permitiendo su rehabilitación, cubrimiento, modernización, adecuación técnica y puesta en funcionamiento como recinto de referencia para espectáculos musicales, culturales y eventos compatibles con su naturaleza demanial.

La actuación permite incorporar inversión privada para la recuperación funcional del Auditorio, mantener la titularidad pública del inmueble, garantizar su conservación durante la vida concesional, ordenar su explotación conforme a un título administrativo sometido a control municipal y asegurar la reversión al Ayuntamiento de Sevilla de un recinto operativo, equipado, mantenido y apto para su continuidad funcional al término de la concesión.

3. Expediente, órgano concedente y unidad tramitadora

Expediente: **53/2025 PAT**.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 54

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	54/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	138/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Órgano competente para el otorgamiento de la concesión: **Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla**, sin perjuicio de las competencias de tramitación e informe que correspondan a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y a los restantes servicios municipales competentes.

Unidad tramitadora: **Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones**, en virtud de la encomienda de gestión conferida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sevilla, con fecha 5 de septiembre de 2025, para la tramitación de la licitación de la concesión y hasta el acta de comprobación de las obras.

Con posterioridad al ámbito de dicha encomienda, intervendrá el **Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla** en los términos previstos en el pliego, especialmente en materia de seguimiento patrimonial, extinción, reversión y recuperación posesoria.

4. Bien demanial objeto de concesión

El bien objeto de concesión está integrado por el Auditorio Rocío Jurado y los ámbitos funcionalmente vinculados que constan en la documentación técnica aprobada así como, en desarrollo de la misma, en el Proyecto de Ejecución

En particular, el ámbito concesional comprenderá:

- a) El Auditorio Rocío Jurado, inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla nº 10, finca registral nº 1/11547, referencia catastral 4237801TG3443N0001AU, e incorporado al Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla como bien demanial con código de inventario 35.135.
- b) La plaza que sirve de entrada a la puerta principal de acceso al Auditorio, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Sevilla, finca registral nº 1/16450, referencia catastral 4237802TG3443N0001BU, e incorporada al Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla como bien demanial con código de inventario 33.576 GPA.

La delimitación física, funcional y registral del ámbito concesional se entenderá referida a la que resulte del anteproyecto aprobado, del Pliego de Prescripciones Técnicas, de los informes técnicos y jurídicos incorporados al expediente, del Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad municipal, de las licencias y autorizaciones sectoriales que procedan y del acta de comprobación de la inversión inicial.

La concesión se otorga a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros y sin transmisión del dominio público. La persona concesionaria no adquirirá derecho alguno sobre el suelo ni sobre el inmueble municipal distinto de los derivados del título concesional durante su vigencia.

5. Naturaleza jurídica

La concesión tendrá naturaleza de **concesión demanial de uso privativo del dominio público municipal con transformación del inmueble**, sometida a la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; al Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en cuanto resulte aplicable; a la legislación básica de régimen local; y al presente pliego.

La concesión queda excluida del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de conformidad con su artículo 9, sin perjuicio de la aplicación de los

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	55/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	139/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





principios de dicha Ley y de las remisiones contenidas en la normativa patrimonial y en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

6. Documentación contractual

Tendrán carácter contractual, en el orden de prelación previsto en el pliego:

- El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- El Pliego de Prescripciones Técnicas.
- El anteproyecto o proyecto técnico básico aprobado por la Administración como base de la licitación.
- La oferta adjudicataria, en cuanto no contradiga los documentos anteriores y sea aceptada por la Administración.
- El Proyecto de Ejecución que desarrolle el Proyecto Básico integrante de la oferta adjudicataria y que obtenga la conformidad de los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de su presentación y efectos conforme a la Ordenanza Reguladora de Obras y Actividades.
- El documento de formalización de la concesión.
- Los anexos, informes, inventarios, actas y documentos complementarios incorporados al expediente.

El Proyecto Básico presentado por el licitador adjudicatario tendrá carácter de compromiso técnico integrante de la oferta, constituirá la base de la solicitud de licencia urbanística y deberá obtener dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Posteriormente será desarrollado mediante el correspondiente Proyecto de Ejecución, que deberá haber recibido la conformidad técnica municipal antes del inicio de las obras.

7. Régimen urbanístico, patrimonial y sectorial

El inmueble se encuentra parcialmente incluido en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural de la Cartuja de Santa María de las Cuevas, dentro del Sector 15 «La Cartuja», respecto del cual no se encuentra delegada en el Ayuntamiento de Sevilla la competencia para la emisión del pronunciamiento patrimonial exigible.

En consecuencia, el Proyecto Básico integrante de la oferta adjudicataria deberá ser sometido, una vez formalizada la concesión, al dictamen preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

No será exigible a los licitadores que el Proyecto Básico haya sido sometido a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico durante el procedimiento de licitación. La valoración y aceptación municipal de dicho Proyecto Básico no prejuzgarán ni garantizarán la emisión del dictamen favorable.

Las condiciones o prescripciones impuestas por la Comisión deberán incorporarse al Proyecto Básico y al posterior Proyecto de Ejecución. Los ajustes no sustanciales que resulten necesarios podrán ser autorizados en los términos previstos en la cláusula 23. Los ajustes sustanciales quedarán sometidos a autorización municipal y al régimen de modificación de la concesión.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 56

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	56/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	140/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





El licitador deberá comprobar, bajo su responsabilidad, los restantes condicionantes urbanísticos, ambientales, acústicos, de espectáculos públicos, accesibilidad, seguridad, protección contra incendios, protección civil, movilidad, instalaciones, eficiencia energética y cualesquiera otros de naturaleza normativa o sectorial que resulten aplicables.

La eventual denegación, condicionamiento o demora del dictamen, de la licencia o de otros títulos habilitantes, cuando resulte imputable a la solución técnica ofertada o a la actuación u omisión de la concesionaria, no generará derecho a indemnización, reducción del canon, ampliación del plazo o compensación económica frente al Ayuntamiento.

8. Aforo máximo de referencia

A efectos de la licitación, se toma como aforo máximo de referencia el de **12.548 personas**, sin perjuicio de su comprobación técnica definitiva, de la normativa aplicable, del proyecto que resulte aprobado, de las licencias y autorizaciones sectoriales, de las condiciones de seguridad, evacuación, accesibilidad, protección contra incendios, protección civil, movilidad y demás requisitos exigibles.

El aforo finalmente autorizado será el que resulte del Proyecto Básico que obtenga licencia urbanística —previo dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico—, posteriormente desarrollado y justificado mediante el Proyecto de Ejecución que reciba la conformidad técnica municipal, así como de las restantes autorizaciones sectoriales e informes técnicos competentes.

La reducción del aforo por razones técnicas, normativas, patrimoniales o sectoriales no dará derecho a compensación económica cuando derive de la solución ofertada por el licitador, de insuficiencias del proyecto, de condicionantes conocidos o previsibles o de causas no imputables al Ayuntamiento.

9. Inversión inicial: presupuesto estimado de referencia y alcance material y funcional obligatorio.

La persona concesionaria deberá ejecutar, a su costa, riesgo y ventura, la totalidad de las obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipamientos y restantes actuaciones necesarias para la modernización, cubrimiento, adecuación, puesta en servicio y explotación del Auditorio, conforme al anteproyecto aprobado, al Pliego de Prescripciones Técnicas, al Proyecto Básico integrante de la oferta adjudicataria, al Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad técnica municipal, a las licencias y autorizaciones y a los restantes compromisos asumidos en la oferta.

A efectos económico-financieros, se establece como presupuesto estimado de referencia de la inversión inicial la cantidad de 43.907.629 euros, IVA excluido. Esta cifra constituye la estimación utilizada para el análisis de viabilidad y configuración económica de la concesión, pero no una obligación autónoma de gasto ni comporta la necesidad de consumir las provisiones o contingencias incluidas en dicha estimación cuando los riesgos a los que respondan no lleguen a materializarse.

El alcance material y funcional obligatorio de la inversión deberá comprender, en todo caso, las obras, instalaciones, sistemas técnicos, elementos de seguridad, accesibilidad, evacuación, acústica, climatización, electricidad, iluminación, sonido, vídeo, control de accesos, protección contra incendios, comunicaciones, urbanización complementaria, equipamiento funcional, legalizaciones, certificaciones y demás elementos necesarios para la puesta en servicio y adecuada explotación del recinto.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 57

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	57/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	141/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



El cumplimiento de la obligación de inversión se comprobará materialmente por referencia al alcance, prestaciones y niveles de calidad comprometidos. Las economías derivadas de soluciones técnicas, contratación, organización o gestión más eficientes no constituirán incumplimiento siempre que no determinen reducción del alcance, calidad, prestaciones, seguridad, durabilidad, funcionalidad o valor de reversión, ni darán lugar a modificación del canon, del plazo o de las restantes condiciones económicas de la concesión. Correlativamente, los sobrecostos o insuficiencias presupuestarias serán de cuenta exclusiva de la concesionaria.

El presupuesto del Proyecto Básico y, posteriormente, el del Proyecto de Ejecución deberán permitir su conciliación con la estimación económica de referencia, identificando y justificando las principales desviaciones que se produzcan.

10. Plazo de duración de la concesión

La concesión comprenderá:

- Una fase inicial de tramitación de autorizaciones, desde la formalización hasta el otorgamiento de la licencia urbanística y de las autorizaciones esenciales necesarias para iniciar las obras.
- Un periodo preoperacional máximo de doce meses para la ejecución de las obras e inversiones iniciales.
- Una fase de explotación con una duración máxima de **sesenta años**.

La explotación efectiva del recinto solo podrá comenzar desde el día siguiente al del acta de comprobación y autorización de apertura al público.

El plazo máximo de la fase de explotación comenzará a computarse desde esa misma fecha cuando el acta se emita dentro del periodo preoperacional máximo de doce meses, contado desde la fecha en que se hayan obtenido la licencia urbanística y las autorizaciones exigibles para la ejecución de las obras.

Si, al vencimiento de dicho periodo, no se hubiera emitido el acta por causa imputable a la concesionaria, el plazo de explotación comenzará a computarse desde el día siguiente al de su vencimiento, sin que ello autorice la apertura al público. El tiempo transcurrido hasta la efectiva apertura consumirá plazo de explotación.

Cuando la falta de emisión del acta obedezca a causa no imputable a la concesionaria, expresamente apreciada por el Ayuntamiento, el cómputo comenzará desde el día siguiente al de la emisión del acta.

La reducción ofertada por los licitadores se aplicará exclusivamente sobre el plazo máximo de sesenta años de la fase de explotación.

El plazo ofertado por el adjudicatario tendrá carácter vinculante y quedará incorporado al título concesional. La duración total de la concesión será la resultante de adicionar a dicho plazo los periodos inicial y preoperacional establecidos en el pliego.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 58

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	58/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	142/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





A efectos de valoración, la reducción máxima puntuable será de **10 años**. En consecuencia, el plazo mínimo puntuable será de **50 años**. Las ofertas que propongan un plazo inferior a 50 años no obtendrán puntuación adicional por la reducción que exceda de dicho límite y podrán ser objeto de requerimiento de aclaración cuando susciten dudas sobre la viabilidad de la oferta o sobre el cumplimiento de las obligaciones de inversión, mantenimiento, reposición, canon y reversión.

Prórroga: No se admite

11. Fases principales de la concesión

A efectos de seguimiento de la concesión, se distinguen las siguientes fases:

Fase 1. Formalización, puesta a disposición inicial y preparación técnica

Comprende la formalización del título concesional, la puesta a disposición del inmueble y la realización de visitas, comprobaciones iniciales, toma de datos, estudios, levantamientos y restantes actuaciones necesarias para la tramitación del Proyecto Básico, del dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, de la licencia urbanística y del Proyecto de Ejecución.

Fase 2. Proyecto Básico, dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, licencia y Proyecto de Ejecución

Dentro del plazo máximo de tres meses desde la formalización de la concesión o desde la puesta a disposición efectiva del inmueble, si esta fuera posterior, la persona concesionaria deberá presentar la solicitud de licencia urbanística acompañada del Proyecto Básico integrante de su oferta y aportar la documentación necesaria para posibilitar su sometimiento a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Durante la tramitación de la licencia y del dictamen de dicha Comisión, la concesionaria redactará paralelamente el Proyecto de Ejecución.

Una vez otorgada la licencia urbanística, previo dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, deberá presentarse el Proyecto de Ejecución completo, acompañado de la declaración de concordancia y de la restante documentación exigible, para su conformidad municipal técnica antes del inicio material de las obras.

La demora imputable a la concesionaria en la redacción, presentación, subsanación o adecuación del Proyecto de Ejecución no ampliará el periodo preoperacional.

Fase 3. Ejecución de obras e inversión inicial.

Comprende la ejecución de las obras, instalaciones, equipamientos y demás inversiones iniciales comprometidas.

El periodo preoperacional máximo será de doce meses, computados desde el otorgamiento de la licencia urbanística y de las autorizaciones exigibles para la ejecución de las obras.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 59

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	59/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	143/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



La demora imputable a la concesionaria no determinará la ampliación del periodo preoperacional ni del plazo de explotación.

Fase 4. Acta de comprobación, puesta en servicio y apertura al público.

Finalizadas las obras e inversiones iniciales, la Administración comprobará su correcta ejecución, adecuación al título concesional y proyecto aprobado, licencias, autorizaciones, alcance material y funcional de las obras ejecutadas, y condiciones de puesta en servicio. La explotación abierta al público no podrá iniciarse sin el acta de comprobación y autorización de apertura prevista en la cláusula 26 y sin las licencias, autorizaciones, seguros y demás títulos habilitantes exigibles.

Si el acta de comprobación y autorización de apertura se emite antes del vencimiento del periodo preoperacional máximo, el día siguiente al de su emisión determinará el comienzo de la explotación efectiva, del cómputo del plazo de explotación y del devengo del canon.

Si, al vencimiento del periodo preoperacional, el acta no se hubiera emitido por causa imputable a la concesionaria, comenzarán desde el día siguiente el cómputo del plazo de explotación y el devengo del canon, sin que ello autorice la apertura al público.

Cuando la falta de emisión del acta obedezca a causa no imputable a la concesionaria, expresamente apreciada por el Ayuntamiento, el cómputo del plazo y el devengo del canon comenzarán desde el día siguiente al de la emisión del acta.

Fase 5. Explotación, mantenimiento, conservación y reposiciones.

Esta fase tendrá la duración ofertada por el adjudicatario, con un máximo de sesenta años. El cómputo del plazo asignado a la fase comenzará conforme a lo establecido en el apartado 10, sin perjuicio de que la explotación efectiva del recinto únicamente podrá iniciarse una vez emitida el acta de comprobación y autorización de apertura.

Comprende la explotación ordinaria del recinto, el pago del canon, el mantenimiento de seguros y garantías, la conservación del inmueble, la ejecución de reparaciones, sustituciones, reposiciones, actualizaciones, legalizaciones e inspecciones reglamentarias y el cumplimiento de las obligaciones de información y control previstas en el pliego.

Fase 6. Preparación de la reversión.

Durante los últimos **10 años** de vigencia de la concesión se realizarán inspecciones de reversión para comprobar el estado del inmueble, instalaciones, equipos, sistemas técnicos, documentación, cumplimiento normativo, mantenimiento, vida útil residual y necesidades de reparación, reposición, actualización o adecuación.

Durante los últimos **7 años** de vigencia de la concesión, la sustitución, retirada, baja o no renovación de equipos, sistemas o elementos incluidos en el inventario de bienes afectos y reversibles requerirá comunicación previa al Ayuntamiento y no podrá reducir el nivel de funcionalidad, seguridad, cumplimiento normativo o vida útil residual exigible para la reversión.

12. Canon mínimo de licitación

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 60

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	60/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	144/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



El canon mínimo fijo anual de la concesión será de **400.000,00 euros**.

Dicho canon tendrá carácter de mínimo de licitación y podrá ser mejorado al alza por los licitadores en el Sobre nº 3, conforme al modelo de proposición económica y a los criterios de adjudicación previstos en el presente Anexo.

El canon ofertado por el adjudicatario tendrá carácter contractual y será exigible durante toda la fase de explotación, sin perjuicio de su eventual devengo por vencimiento del periodo preoperacional máximo conforme al apartado siguiente. No podrá ser reducido por causas derivadas de la explotación, demanda, financiación, sobrecostos, variaciones de mercado, rentabilidad o resultados empresariales de la concesionaria.

13. Devengo, pago y actualización del canon

El canon no se devengará durante la fase inicial de tramitación de autorizaciones. Durante el periodo preoperacional tampoco se devengará hasta la fecha que resulte de las reglas siguientes.

Su devengo comenzará:

- El día siguiente al del acta de comprobación y autorización de apertura al público, cuando esta se emita dentro del periodo preoperacional máximo.
- El día siguiente al del vencimiento del periodo preoperacional máximo de doce meses cuando la falta de apertura sea imputable a la concesionaria, aunque la explotación efectiva permanezca condicionada a la emisión del acta y a los restantes títulos habilitantes.
- El día siguiente al del acta de comprobación y autorización de apertura cuando la falta de su emisión dentro del periodo preoperacional obedezca a causa no imputable a la concesionaria, expresamente apreciada por el Ayuntamiento.

El canon anual se abonará en dos pagos semestrales de igual importe, dentro de los primeros quince días naturales de cada semestre de explotación.

El canon se actualizará mediante incremento fijo del 2 % anual acumulativo. La primera actualización se aplicará al comienzo del segundo año de devengo del canon.

La actualización se aplicará desde el segundo año de devengo del canon inclusive, sin necesidad de requerimiento previo, sin perjuicio de las liquidaciones, recibos, cartas de pago o documentos de ingreso que emita el Ayuntamiento de Sevilla, la Agencia Tributaria de Sevilla o el órgano competente.

El impago del canon producirá los efectos previstos en el pliego, incluyendo intereses, recargos, penalidades, reclamación por vía procedente, ejecución de garantías y, cuando alcance la entidad prevista en el pliego, revocación de la concesión.

14. Garantía provisional

Para concurrir a la licitación será exigible garantía provisional por importe de **OCHOCIENTOS MIL euros (800.000,00.- €)**.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 61

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	61/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	145/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





La garantía provisional responderá del mantenimiento de la oferta, de la retirada injustificada de la proposición, de la falta de aportación de la documentación previa a la adjudicación, de la falta de constitución de la garantía definitiva, de la falta de formalización imputable al adjudicatario y de los demás supuestos previstos en el pliego y en la normativa aplicable.

La garantía provisional se constituirá en cualquiera de las formas admitidas por la normativa aplicable, a disposición del órgano concedente.

La garantía provisional será devuelta a los licitadores no adjudicatarios una vez adjudicada la concesión y formalizada por el adjudicatario, salvo que proceda su retención o ejecución conforme al pliego. Al adjudicatario se le devolverá una vez constituida la garantía definitiva y formalizada la concesión, sin perjuicio de que pueda aplicarse, si procede y se admite por la Administración, a la constitución de la garantía definitiva.

15. Garantía definitiva concesional

El adjudicatario deberá constituir garantía definitiva concesional por importe de **UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL euros (1.600.000,00.- €)**, con carácter previo a la adjudicación, en los términos previstos en el pliego.

La garantía definitiva responderá del cumplimiento general de las obligaciones concesionales y, en particular, del pago del canon, penalidades, daños y perjuicios, conservación, mantenimiento, reposiciones, obligaciones económicas, seguros, licencias, autorizaciones, uso autorizado, reversión, entrega del inmueble, retirada de bienes no revertibles, gastos de recuperación posesoria y cualesquiera responsabilidades derivadas del título concesional.

La garantía definitiva deberá mantenerse vigente durante toda la vida de la concesión y hasta la aprobación de la liquidación final, reversión y comprobación del cumplimiento de las obligaciones pendientes.

Cuando la garantía sea ejecutada total o parcialmente, la concesionaria deberá reponerla en el plazo de treinta días hábiles desde el requerimiento municipal. La falta de reposición tendrá la consideración prevista en el régimen de incumplimientos del pliego.

16. Garantía específica de correcta ejecución de la inversión inicial

Además de la garantía definitiva, el adjudicatario deberá constituir, antes de la formalización de la concesión, una garantía específica afecta a la correcta ejecución de las obras e inversiones iniciales comprometidas, por importe de **DOS MILLONES de euros (2.000.000,00.- €)**.

Esta garantía responderá de:

- La presentación en plazo y forma de la solicitud de licencia urbanística, del Proyecto Básico y de la documentación técnica necesaria para su tramitación, así como la posterior presentación del Proyecto de Ejecución y de la restante documentación exigible antes del inicio de las obras.
- La solicitud diligente de licencias, autorizaciones y títulos habilitantes.
- La ejecución de las obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipamientos y demás inversiones iniciales comprometidas.
- La adecuación de la inversión inicial al anteproyecto aprobado, al Proyecto Básico ofertado, al dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, a la licencia urbanística, al

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 62

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	62/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	146/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad técnica municipal y a las restantes condiciones sectoriales.

- e) Los daños causados al dominio público municipal durante la fase de obras.
- f) Las penalidades correspondientes a la fase de proyecto, licencias, obras, inversión inicial, comprobación y puesta en servicio.
- g) Las obligaciones de seguridad, cerramiento, vigilancia, limpieza, conservación provisional, retirada de elementos, reparación urgente y protección del inmueble durante la fase de ejecución.

Una vez emitida acta o informe municipal favorable de comprobación de la inversión inicial y autorizada la puesta en servicio del recinto, podrá devolverse el **75%** de esta garantía específica, siempre que no existan responsabilidades pendientes.

El **25%** restante quedará retenido durante un plazo de **24 meses** desde el inicio efectivo de la explotación, para responder de defectos, vicios, incidencias, daños, obligaciones pendientes o incumplimientos vinculados a la inversión inicial. Transcurrido dicho plazo, será devuelto si no existen responsabilidades pendientes.

La garantía específica de inversión inicial no sustituye a la garantía definitiva concesional ni limita las responsabilidades de la concesionaria.

17. Seguros mínimos obligatorios

17.1. La persona concesionaria deberá contratar y mantener vigente, a su costa, durante las fases que correspondan, un programa asegurador adecuado a la naturaleza del inmueble, valor de las obras e instalaciones, aforo, actividad autorizada, riesgos de construcción, explotación, conservación, mantenimiento y reversión del Auditorio.

Dicho programa asegurador podrá instrumentarse mediante una o varias pólizas, siempre que, en conjunto, cubra suficientemente los siguientes riesgos mínimos:

- a) Seguro todo riesgo construcción, durante la fase de obras, por importe no inferior al valor total de las obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipos y demás inversiones objeto de ejecución, conforme al Proyecto de Ejecución que haya recibido la conformidad técnica municipal y a las obras e inversiones iniciales comprometidas. Esta cobertura comprenderá los daños materiales que puedan producirse durante la ejecución de las obras, instalaciones, montajes, desmontajes, pruebas y actuaciones preparatorias, sin perjuicio de las responsabilidades exigibles a contratistas, subcontratistas, técnicos, proyectistas y dirección facultativa.
- b) Seguro de responsabilidad civil durante la fase de obras, con capital mínimo no inferior a 10.000.000,00 euros por siniestro, comprensivo de los daños personales, materiales y perjuicios consecutivos causados a terceros, al Ayuntamiento, a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, al dominio público municipal o a bienes colindantes con ocasión de la ejecución de las obras, instalaciones, montajes, desmontajes, pruebas y actuaciones preparatorias. Esta cobertura deberá incluir, cuando proceda, responsabilidad civil general, patronal, cruzada y por trabajos de contratistas, subcontratistas y empresas intervinientes.
- c) Seguro de daños materiales sobre el inmueble y bienes afectos a la concesión.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 63

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	63/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	147/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Desde la puesta en servicio y durante toda la fase de explotación, conservación y reversión deberá mantenerse un seguro de daños materiales sobre el inmueble, obras, instalaciones, sistemas técnicos, equipos, elementos revertibles y demás bienes afectos incluidos en el inventario.

La suma asegurada deberá corresponder al valor de reposición a nuevo de los bienes asegurables, excluido el valor del suelo y cualesquiera otros conceptos que, por su naturaleza, no sean objeto de aseguramiento.

Dicho valor deberá determinarse sobre bases técnicas razonables y mantenerse actualizado durante toda la vida de la concesión, atendiendo a las altas, bajas, sustituciones, renovaciones, ampliaciones, modificaciones y actualizaciones del inventario de bienes afectos y revertibles.

La cobertura comprenderá, al menos, incendio, explosión, riesgos eléctricos, fenómenos atmosféricos, daños por agua, actos vandálicos, impacto, roturas accidentales relevantes, avería de maquinaria o equipos esenciales cuando proceda y demás riesgos ordinarios propios de una póliza multirriesgo adecuada a la naturaleza del inmueble y de sus instalaciones, así como los riesgos extraordinarios en los términos previstos en la normativa aplicable.

Las indemnizaciones correspondientes a daños sufridos por bienes afectos o revertibles deberán destinarse prioritariamente a su reparación, reposición o reconstrucción cuando ello resulte técnica y jurídicamente procedente.

d) Seguro permanente de responsabilidad civil de explotación.

Durante toda la fase de explotación la concesionaria deberá mantener un seguro de responsabilidad civil general, patronal, de explotación y de actividades desarrolladas en el Auditorio, con un capital mínimo de:

- 5.000.000,00 euros por siniestro, y
- 10.000.000,00 euros por anualidad de seguro.

La cobertura comprenderá los daños personales, materiales y perjuicios consecutivos causados a asistentes, usuarios, trabajadores, operadores, promotores, proveedores, terceros, al Ayuntamiento y, en su caso, a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente como consecuencia de la explotación ordinaria del inmueble y de las actividades directamente desarrolladas o asumidas por la concesionaria.

Deberán quedar comprendidos, en cuanto corresponda a la responsabilidad de la concesionaria, los riesgos derivados de espectáculos, conciertos, eventos, restauración, *hospitality*, circulación interior de público, control de accesos, seguridad, evacuación, montajes y desmontajes ordinarios y demás actividades accesorias o auxiliares autorizadas.

e) Seguro de responsabilidad civil de promotores y organizadores de eventos.

Cuando un espectáculo, concierto, evento o actividad sea promovido, organizado o explotado por una persona o entidad distinta de la concesionaria, ésta deberá exigir, antes de autorizar su celebración, la acreditación de una póliza de responsabilidad civil específica para el evento.

Dicha póliza deberá cubrir, como mínimo, la responsabilidad derivada de la organización y celebración del evento, asistencia de público, personal propio, montaje y desmontaje, instalaciones temporales, actividades auxiliares y restantes riesgos atribuibles al promotor u organizador.

El capital asegurado no podrá ser inferior al exigido por la normativa sobre espectáculos públicos y actividades recreativas que resulte aplicable.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 64

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	64/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	148/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Cuando el aforo autorizado del evento exceda de 5.000 personas, el capital asegurado por responsabilidad civil no podrá ser inferior, en ningún caso, a 3.000.000,00 euros por siniestro, salvo que la normativa aplicable exija una cuantía superior.

Cuando por la especial naturaleza del evento, configuración del recinto, instalaciones temporales, efectos especiales, estructuras provisionales, actividades de riesgo u otras circunstancias objetivas resulte razonablemente necesaria una cobertura superior, corresponderá al promotor u organizador disponer de la ampliación adecuada a dichos riesgos.

La concesionaria deberá comprobar la existencia y vigencia de esta cobertura antes de la celebración del evento y conservar la documentación justificativa a disposición del Ayuntamiento.

En las pólizas correspondientes a promotores u organizadores deberá incluirse a la concesionaria como asegurada adicional cuando proceda. El Ayuntamiento de Sevilla y, en su caso, la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, deberán quedar igualmente protegidos en la condición que técnicamente corresponda cuando puedan resultar afectados por responsabilidades cubiertas por la póliza.

f) Seguros complementarios.

La concesionaria deberá mantener los restantes seguros exigidos por la legislación aplicable o que resulten necesarios por razón de las instalaciones o actividades efectivamente desarrolladas, incluidos, cuando proceda, responsabilidad profesional, responsabilidad medioambiental, maquinaria, instalaciones específicas o cualesquiera otros riesgos sujetos a aseguramiento obligatorio.

17.2. Actualización, acreditación y condiciones de las pólizas.

Los capitales mínimos expresamente establecidos en euros en los apartados anteriores serán objeto de revisión periódica para evitar su pérdida sustancial de valor real durante la duración de la concesión. A tal efecto, cada cinco años se actualizarán conforme a la variación acumulada del Índice de Precios de Consumo general nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística desde la última actualización, sin que proceda su reducción cuando dicha variación resulte negativa.

La concesionaria deberá acreditar la contratación y vigencia de las correspondientes pólizas y el pago de las primas antes del inicio de las obras, antes de la puesta en servicio del inmueble y, posteriormente, cuando sea requerida para ello.

Las franquicias, sublímites, exclusiones o condiciones particulares deberán ser compatibles con la naturaleza de los riesgos asegurados y no podrán producir una reducción sustancial de las coberturas mínimas exigidas.

Las insuficiencias de cobertura, franquicias, exclusiones, descubiertos o cantidades no indemnizadas por las entidades aseguradoras serán de cuenta exclusiva de la concesionaria o del responsable correspondiente y no limitarán las responsabilidades derivadas de la concesión.

La falta de contratación, vigencia, suficiencia o renovación de los seguros obligatorios tendrá las consecuencias previstas en el presente pliego.

18. Solvencia económica y financiera

Los licitadores deberán acreditar solvencia económica y financiera suficiente para asumir la inversión inicial, el canon, las garantías, seguros, costes de proyecto, obras, puesta en servicio, explotación, mantenimiento, conservación, reposiciones y reversión del inmueble.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 65

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	65/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	149/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





18.1. Requisitos mínimos de solvencia económica y financiera

Se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos:

a) Haber alcanzado un volumen anual de negocios igual o superior a **15.000.000,00 euros**, referido al ámbito de actividades objeto o análogas a la concesión, en **al menos dos de los tres últimos ejercicios cerrados** disponibles.

b) Disponer de patrimonio neto positivo en el último ejercicio cerrado, sin encontrarse la entidad licitadora incurso en causa legal de disolución por pérdidas, salvo que dicha situación haya sido regularizada con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

c) Acreditar, en el momento procedimental previsto en el pliego, la disponibilidad razonable de medios financieros propios, ajenos o mixtos para acometer las obras e inversiones iniciales comprometidas, sin que dicha acreditación suponga garantía municipal de la financiación privada ni asunción por el Ayuntamiento de riesgo financiero alguno.

La solvencia económica y financiera podrá acreditarse por la propia persona o entidad licitadora, por el conjunto de integrantes de una unión temporal, por empresas del grupo o por terceros cuyos medios se integren válidamente, siempre que se aporte compromiso suficiente de disponibilidad durante el periodo en que dichos medios resulten necesarios.

En caso de que el licitador prevea constituir sociedad concesionaria, la solvencia podrá acreditarse mediante la solvencia de sus socios, promotores, integrantes de la unión temporal o entidades que comprometan sus medios, sin perjuicio de las responsabilidades asumidas frente al Ayuntamiento conforme al pliego.

18.2. Medios de acreditación

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la aportación de la siguiente documentación, cuando sea requerida a la persona o entidad propuesta como adjudicataria:

a) Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o registro oficial que corresponda, correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados disponibles, cuando el licitador esté obligado a ello.

b) Informe de auditoría, cuando las cuentas deban estar auditadas, o documentación equivalente en caso de empresas extranjeras.

c) Declaración responsable del volumen anual de negocios de los tres últimos ejercicios cerrados, con desglose suficiente para comprobar el cumplimiento del mínimo exigido.

d) Certificación, informe financiero, compromiso de financiación, carta de apoyo, compromiso de aportación de fondos propios, compromiso de socios, entidades financieras, fondos, matrices, sociedades del grupo o instrumentos equivalentes que acrediten la disponibilidad razonable de medios para acometer la inversión inicial.

e) En caso de integración de solvencia con medios externos, compromiso escrito de la entidad que aporte dichos medios, con identificación de los medios puestos a disposición, alcance, duración y responsabilidad asumida frente al licitador y frente al Ayuntamiento en los términos admitidos por el pliego.

f) En caso de unión temporal de empresas, documentación correspondiente a cada integrante, con indicación de la participación de cada uno y de la solvencia que aporta al conjunto.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 66

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	66/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	150/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





La Administración podrá requerir aclaraciones o documentación complementaria cuando resulte necesario para comprobar la realidad, suficiencia, disponibilidad y permanencia de los medios económicos y financieros declarados.

Con carácter previo al inicio de las obras, la concesionaria deberá acreditar de forma suficiente la disponibilidad de financiación o de medios financieros propios o ajenos para acometer las obras e inversiones iniciales comprometidas, en los términos previstos en el pliego.

19. Solvencia técnica y profesional

Los licitadores deberán acreditar solvencia técnica y profesional adecuada a la naturaleza del inmueble, a la ejecución de las obras e instalaciones, a la puesta en servicio de un recinto de gran aforo y a su explotación como arena musical y espacio de eventos.

19.1. Requisitos mínimos de solvencia técnica y profesional

Se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos:

a) Experiencia en explotación, gestión, programación u operación de recintos o eventos de gran formato.

El licitador deberá acreditar, por sí mismo, por los integrantes de la unión temporal, por empresas del grupo, por operadores especializados o por medios externos comprometidos, al menos una de las siguientes experiencias:

- Gestión, explotación, programación u operación de, al menos, un recinto cultural, musical, deportivo, congresual, ferial, multiusos o de eventos con aforo igual o superior a **5.000 personas**, durante un periodo mínimo de **dos ejercicios o temporadas** dentro de los últimos diez años.

o bien,

- Promoción, organización, producción, programación u operación de, al menos, **20 espectáculos o eventos de gran formato** con asistencia o aforo igual o superior a **5.000 personas** dentro de los últimos cinco años.

b) Experiencia técnica en proyectos u obras de pública concurrencia.

El licitador deberá acreditar, por sí mismo o mediante profesionales, empresas constructoras, proyectistas, operadores técnicos o medios externos comprometidos, experiencia en la redacción, dirección, gestión o ejecución de, al menos, una actuación de construcción, rehabilitación, modernización, cubrimiento o adecuación de edificio o recinto de pública concurrencia, cultural, musical, deportivo, escénico, ferial, congresual, multiusos o análogo, con presupuesto igual o superior a **10.000.000,00 euros**, dentro de los últimos diez años.

c) Disponibilidad de equipo técnico y operativo mínimo.

El licitador deberá comprometer la adscripción a la concesión de un equipo suficiente para la fase de proyecto, licencias, obras, puesta en servicio y explotación, integrado, al menos, por perfiles profesionales competentes en arquitectura, ingeniería de instalaciones, estructuras, acústica, seguridad y evacuación, protección contra incendios, accesibilidad, eficiencia energética, producción técnica, operación de recintos, mantenimiento y explotación de eventos.

La solvencia técnica podrá integrarse con medios externos, operadores especializados, empresas del grupo, miembros de la unión temporal, proyectistas, empresas constructoras, empresas de

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 67

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	67/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	151/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





producción técnica, operadores de ticketing, mantenimiento, seguridad, sonido, iluminación, programación, hospitality, restauración o gestión de eventos, siempre que se acredite la disponibilidad efectiva de tales medios durante el periodo en que resulten necesarios.

19.2. Medios de acreditación

La solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la aportación, cuando sea requerida, de la siguiente documentación:

- Relación de recintos gestionados, explotados, programados u operados, con indicación de denominación, ubicación, aforo, periodo de gestión, actividades desarrolladas, funciones asumidas por el licitador y destinatario público o privado.
- Relación de espectáculos, conciertos o eventos de gran formato promovidos, organizados, producidos, programados u operados, con indicación de fecha, recinto, aforo o asistencia, naturaleza del evento, funciones asumidas y destinatario o promotor.
- Certificados de buena ejecución expedidos por entidades públicas o privadas, contratos, declaraciones responsables, referencias de explotación, autorizaciones, licencias, memorias de actividad o documentación equivalente que permita comprobar la experiencia alegada.
- Relación de proyectos, obras o actuaciones técnicas de construcción, rehabilitación, modernización, cubrimiento o adecuación de recintos o edificios de pública concurrencia, con indicación de presupuesto, fecha, destinatario, función desempeñada y grado de participación.
- Compromisos de disponibilidad de operadores especializados, empresas constructoras, proyectistas, equipos técnicos, empresas de producción, mantenimiento, seguridad, ticketing, sonido, iluminación, restauración, hospitality, comunicación, patrocinio o gestión de eventos, cuando dichos medios sean necesarios para acreditar la solvencia mínima exigida.
- Relación nominal o funcional del equipo técnico y operativo mínimo comprometido, con indicación de titulación, experiencia, función prevista y vínculo con el licitador o con los medios externos comprometidos.

Los requisitos mínimos de solvencia no tendrán carácter de criterios de adjudicación. La valoración de la calidad técnica de la oferta se efectuará exclusivamente sobre la documentación incluida en el Sobre nº 2 y conforme a los criterios previstos en el presente Anexo.

20. Presentación de proposiciones

- **Forma de presentación de las ofertas:** Manual.

- **Justificación de presentación de ofertas por medio distinto al electrónico** (D.A. 15ª de la LCSP): No disponer el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de la totalidad de herramientas y recursos técnicos e informáticos para posibilitar con éxito la presentación y posterior tratamiento de ofertas electrónicas en la forma requerida por la Plataforma de Contratación del Sector Público, estando, no obstante, en proceso la culminación de la implantación de tales medios.

-El plazo de presentación de ofertas será de sesenta (60) días naturales, hasta las 13:30 horas del 61º día natural a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 68

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	68/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	152/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





- **Lugar de presentación de ofertas:** Dirección: Avda. Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja, Registro General. Horario: 9:00-13:30 h Fax: 955 47 63 05. No serán admitidas las ofertas presentadas fuera del citado plazo y horario.

- **Presentación de las ofertas en las Oficinas de Correo: Artículo 80.4 RD 1098/2001, de 12 de octubre, RGLCAP:** En caso de presentación de las ofertas en las Oficinas de Correos, la persona o entidad licitadora deberá justificar la fecha de imposición del envío en dicha oficina de correos y anunciar al órgano de contratación, en el mismo día, la remisión de la oferta mediante fax, telegrama o correo electrónico que se indica a continuación. En el anuncio de la oferta que se remita se identificará el licitador y se indicará el nº de expediente y su denominación. A este anuncio se adjuntará el justificante del envío por correo. Sin la concurrencia de ambos requisitos (anuncio y justificante de envío) no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

- **Dirección de correo electrónico y nº de fax donde dirigir el anuncio de oferta presentada en Oficinas de Correos:**

Correo Electrónico: registrogeneral@urbanismo-sevilla.org
Fax: 95547 63 05.

- **Datos de Contacto de la Unidad Tramitadora:**

Teléfono: 955 47 69 83.
Correo electrónico: gestionypatrimonio@urbanismo-sevilla.org

- **Preguntas y Respuestas relativas a la licitación:** Todas las preguntas relativas a la licitación deberán formularse a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP), en la pestaña PREGUNTAS Y RESPUESTAS. Las respuestas a las preguntas se realizarán de igual forma haciéndose públicas en la plataforma con objeto de garantizar la igualdad y concurrencia en el procedimiento de licitación.

- **Lugar, fecha y hora de apertura de proposiciones.**

Lugar: Avda. Carlos III, S/N.

Fecha y hora: Se realizarán en acto público en el día y hora que se indique en el Perfil del Contratante.

- **Número de sobres a presentar por los licitadores: tres.**

Cada uno de los SOBRES se presentará cerrado y deberá necesariamente ser identificado en su exterior con los siguientes datos:

1. Entidad licitadora.
2. Nº del expediente al que se licita.
3. Título del expediente al que se licita.
4. NÚMERO de SOBRE y su contenido. (Sobre nº 1.- Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos; Sobre nº 2.- Documentación acreditativa de los criterios cuya valoración depende de un juicio de valor; Sobre nº 3.- Documentación acreditativa de los criterios cuya valoración se realiza de forma automática.)

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 69

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	69/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	153/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



-Sobre nº 1. Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos

Contendrá la documentación prevista en la cláusula 14 del pliego, incluida la declaración responsable ajustada al Anexo II.

No podrá contener documentación correspondiente a los criterios sujetos a juicio de valor ni información relativa al canon ofertado o a la reducción del plazo concesional.

-Sobre nº 2. Documentación relativa a los criterios cuya valoración depende de un juicio de valor.

Contendrá exclusivamente la documentación sujeta a juicio de valor y comprenderá:

a) **Proyecto Básico** de la solución ofertada, redactado y firmado por técnico o técnicos competentes, que desarrolle el anteproyecto aprobado y defina suficientemente:

- la solución arquitectónica y funcional;
- la estructura, cubierta, envolvente y cerramientos;
- la organización de usos, accesos, circulaciones y espacios técnicos;
- las instalaciones generales y sistemas escénicos;
- las condiciones de seguridad, evacuación y protección contra incendios;
- la accesibilidad y movilidad;
- la solución acústica y de control de ruido;
- y las medidas de eficiencia energética y sostenibilidad.

El Proyecto Básico incluirá memoria, documentación gráfica y presupuesto estimado por grandes capítulos. La solución proyectada deberá tener un alcance material y funcional no inferior al previsto en el apartado 9 del presente Anexo. No será necesaria la aportación de mediciones detalladas, cuadros de precios ni precios descompuestos propios del posterior Proyecto de Ejecución.

b) Programa general de redacción del Proyecto de Ejecución, ejecución de las obras, pruebas y puesta en funcionamiento del recinto, con identificación de sus principales fases e hitos.

c) Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones, con identificación de las principales familias de activos e instalaciones, criterios de mantenimiento, vidas útiles estimadas, programación indicativa de las principales renovaciones y medidas frente a la obsolescencia.

Las previsiones económicas y temporales del plan no constituirán una obligación rígida de gasto en cada anualidad, sin perjuicio del carácter contractual de los objetivos, niveles de conservación y compromisos asumidos.

d) Plan de reversión, que describirá las medidas previstas para garantizar que el inmueble, instalaciones y bienes afectos reviertan al Ayuntamiento en adecuado estado de conservación y funcionamiento.

La documentación se ordenará siguiendo los subcriterios establecidos en el apartado 21 del presente Cuadro de características.

Extensión y formato de la documentación del Sobre nº 2

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 70

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	70/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	154/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





La documentación integrante del Sobre nº 2 se presentará separada y ordenada conforme a los siguientes límites máximos:

Documento	Extensión máxima
Proyecto Básico: memoria, anexos técnicos y presupuesto resumido	100 páginas A4
Documentación gráfica del Proyecto Básico	30 planos o láminas A3, o formato equivalente
Programa general de ejecución y puesta en funcionamiento	10 páginas A4
Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones	20 páginas A4
Plan de reversión	10 páginas A4

No se computarán las portadas ni los índices. Sí computarán dentro de cada límite los cuadros, fotografías, esquemas, cronogramas, fichas y anexos incorporados al documento correspondiente.

La documentación escrita deberá presentarse en formato A4. Excepcionalmente podrán incorporarse desplegados o cuadros en formato A3, computándose cada página A3 como dos páginas A4.

La documentación gráfica podrá presentarse en formatos superiores al A3, aplicándose las siguientes equivalencias:

- una lámina A2 equivaldrá a dos láminas A3;
- una lámina A1 equivaldrá a cuatro láminas A3.

Toda la documentación deberá ser claramente legible. No se valorará el contenido que exceda del límite máximo correspondiente a cada documento ni la información incorporada exclusivamente mediante enlaces externos o remisiones a documentos no incluidos en el Sobre nº 2.

Los licitadores no podrán trasladar a uno de los documentos contenidos que, por su naturaleza, correspondan a otro con la finalidad de eludir las extensiones máximas establecidas.

El Proyecto Básico deberá contener el grado de definición suficiente para permitir su valoración técnica, su posterior sometimiento a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y la solicitud de licencia urbanística. Quedará sujeto, una vez adjudicada y formalizada la concesión, a las adaptaciones que resulten necesarias para obtener el dictamen favorable y la licencia urbanística, dentro de los límites establecidos en las cláusulas 23 y 34.

-Sobre nº 3. Documentación acreditativa de los criterios cuya valoración se realiza de forma automática.

Contendrá la proposición económica ajustada al modelo incorporado como Anexo III, con indicación de:

- a) El canon fijo anual ofertado, igual o superior al mínimo establecido.
- b) La reducción ofertada, en años completos, del plazo máximo de sesenta años de la fase de explotación.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 71

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	71/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	155/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





c) El plazo total resultante.

La proposición deberá formularse de manera clara, incondicionada y sin reservas.

21. Criterios de adjudicación

La concesión se adjudicará a la proposición que obtenga mayor puntuación total, hasta un máximo de **100 puntos**, conforme a los siguientes criterios:

A) Criterios sujetos a juicio de valor: Puntuación máxima 35 puntos

-Calidad técnica de la propuesta de desarrollo del anteproyecto: hasta 35 puntos

La valoración técnica se realizará sobre la documentación incluida en el Sobre nº 2, con carácter previo a la apertura del Sobre nº 3.

Para continuar en el procedimiento será necesario obtener una puntuación mínima de **20 puntos** sobre los 35 asignados a este bloque. Las proposiciones que no alcancen dicho umbral no serán objeto de apertura del Sobre nº 3.

La valoración técnica se distribuirá conforme a los siguientes subcriterios:

A.1 Solución estructural, cubierta, envolvente, instalaciones técnicas y sistemas escénicos: hasta 10 puntos

Se valorará la calidad, coherencia, viabilidad y grado de definición de la solución propuesta para transformar el Auditorio en un recinto cubierto y funcional, con especial atención a la estructura, cimentación, cubierta, envolvente, cerramientos, protección frente a la intemperie, instalaciones eléctricas, climatización, ventilación, saneamiento, abastecimiento, protección contra incendios, comunicaciones, control, sistemas escénicos, sonido, iluminación, vídeo, rigging, seguridad técnica, integración de equipos y facilidad de operación y mantenimiento de las instalaciones.

Se valorará especialmente la adecuada coordinación entre arquitectura, estructura, cubierta, envolvente, instalaciones, evacuación, seguridad, sistemas escénicos y explotación técnica del recinto, sin perjuicio de la valoración específica de la solución acústica en el subcriterio A.4.

A.2. Funcionalidad arquitectónica, organización de usos e integración urbana: hasta 5 puntos

Se valorará la calidad funcional del proyecto básico, la organización de accesos, zonas de público, backstage, carga y descarga, servicios, hospitality, restauración, espacios técnicos, circulaciones internas, relación con la plaza de acceso, integración urbana y compatibilidad de la solución con el entorno y con el uso autorizado.

Este criterio no pretende primar una solución meramente formal o estética, sino la calidad funcional y espacial de la propuesta al servicio del uso concesional.

A.3. Seguridad, evacuación, accesibilidad y movilidad: hasta 5 puntos

Se valorará la adecuación de la propuesta a las exigencias de seguridad, evacuación, accesibilidad universal, localidades PMR, señalización, control de accesos, gestión de flujos, protección civil, movilidad, transporte público, carga y descarga, colas, accesos de emergencia y compatibilidad de la explotación con el espacio público circundante.

A.4. Acústica, control ambiental y eficiencia energética: hasta 5 puntos

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 72

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	72/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	156/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Se valorará la solución de aislamiento acústico, acondicionamiento acústico interior, control de emisiones sonoras, confort interior, compatibilidad de la actividad con el entorno, eficiencia energética, reducción de consumos, integración de energías renovables, gestión inteligente de instalaciones y sostenibilidad ambiental de la explotación.

A.5. Plan de obras, implantación, licencias y puesta en servicio: hasta 2 puntos

Se valorará la planificación de la ejecución, coherencia de plazos, fases, medios, afecciones, seguridad durante las obras, gestión de autorizaciones, minimización de riesgos de retraso y programa de comprobación, legalización y puesta en servicio.

A.6. Plan de mantenimiento, conservación, renovación, reposiciones y reversión: hasta 8 puntos.

Se valorarán:

- La identificación, clasificación y análisis de los activos e instalaciones críticos.
 - La coherencia de las vidas útiles, criterios de renovación y programación quinquenal.
 - La calidad de los programas de mantenimiento preventivo, correctivo, normativo y predictivo.
 - La coherencia técnica y económica del plan con la solución ofertada.
 - Los indicadores de estado, funcionamiento, seguridad, eficiencia y obsolescencia.
 - La capacidad del plan para incorporar mejoras tecnológicas y eficiencias sin reducción de prestaciones.
 - La estrategia de conservación final, vida útil residual y preparación de la reversión.
- No se otorgará mayor puntuación por la mera consignación de un porcentaje o importe superior de gasto, sino por la calidad, coherencia, credibilidad, adaptabilidad y verificabilidad de la estrategia propuesta.

B) Criterios evaluables automáticamente mediante fórmulas: Puntuación máxima 65 puntos.

-Mejora del canon fijo anual: hasta 40 puntos

Se valorará el incremento del canon fijo anual ofertado sobre el canon mínimo de licitación.

El canon mínimo anual de licitación será de **400.000,00 euros**, actualizable en un porcentaje de un 2% anual acumulativo.

La puntuación se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$P_{ci} = 40 \times [(C_i - C_{min}) / (C_{max} - C_{min})]$$

Donde:

- P_{ci}** = puntuación de la oferta i por mejora de canon.
- C_i** = canon fijo anual ofertado por la oferta i.
- C_{min}** = canon mínimo anual de licitación.
- C_{max}** = mayor canon fijo anual ofertado entre las proposiciones admitidas.

La oferta que presente el mayor canon fijo anual obtendrá 40 puntos. Las restantes obtendrán la puntuación proporcional correspondiente.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 73

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	73/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	157/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Si todas las ofertas admitidas igualaran el canon mínimo, todas obtendrán 0 puntos en este criterio.

No se admitirán ofertas de canon inferior al mínimo establecido.

El canon ofertado se actualizará anualmente conforme a lo previsto en este Anexo.

-Reducción del plazo concesional: hasta 25 puntos

Se valorará la reducción del plazo concesional en años completos respecto del plazo máximo de 60 años.

La reducción máxima puntuable será de **diez años**. Las reducciones superiores serán admisibles, pero se computarán, a efectos de puntuación, como una reducción de diez años, sin perjuicio de la comprobación de la viabilidad de la oferta.

La puntuación se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$Ppi = 25 \times (Ri / Rmax)$$

Donde:

- **Ppi** = puntuación de la oferta i por reducción de plazo.
- **Ri** = reducción de plazo ofertada por la oferta i, en años completos.
- **Rmax** = mayor reducción ofertada entre las proposiciones admitidas, con el límite máximo puntuable de 10 años.

La oferta que presente la mayor reducción de plazo, dentro del límite máximo puntuable, obtendrá 25 puntos. Las restantes obtendrán la puntuación proporcional correspondiente.

Las reducciones superiores a 10 años no otorgarán puntuación adicional y podrán ser objeto de requerimiento de aclaración cuando susciten dudas sobre la viabilidad de la oferta o sobre el cumplimiento de las obligaciones concesionales.

Si ninguna de las ofertas admitidas propone reducción del plazo, todas obtendrán cero puntos en este criterio.

22. Reglas de valoración y exclusión

No se admitirán proposiciones que alteren el objeto de la concesión, condicionen el pago del canon, introduzcan reservas incompatibles con el pliego, modifiquen condiciones esenciales, reduzcan el alcance material o funcional, prestaciones o niveles mínimos exigidos, supediten el cumplimiento de obligaciones a financiación no comprometida, alteren el régimen de reversión o introduzcan condiciones contrarias a la naturaleza demanial de la concesión.

La inclusión en el Sobre nº 2 de datos correspondientes al canon, plazo u otros criterios evaluables automáticamente, o la inclusión en el Sobre nº 1 de documentación propia de los Sobres nº 2 o nº 3, podrá determinar la exclusión de la proposición cuando comprometa el secreto de las ofertas, anticipe indebidamente su contenido o altere el orden de valoración.

La Mesa de Contratación podrá requerir aclaraciones sobre la oferta, siempre que no impliquen modificación, mejora o negociación de sus términos.

23. Criterios de desempate

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 74

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	74/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	158/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





En caso de empate en la puntuación total, se aplicarán sucesivamente los siguientes criterios:

- Mayor puntuación obtenida en el criterio de calidad técnica.
- Mayor canon fijo anual ofertado.
- Menor plazo concesional ofertado.
- Mayor puntuación obtenida en el subcriterio relativo a mantenimiento, conservación, reposición y reversión.
- En defecto de lo anterior, los criterios de desempate previstos en la legislación de contratos del sector público, en cuanto resulten aplicables por remisión normativa.

24. Derecho de tanteo del solicitante inicial

El solicitante inicial de la concesión tendrá el derecho de tanteo previsto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, siempre que participe en la licitación y concurren los requisitos reglamentarios.

A estos efectos, se entenderá que procede el tanteo cuando, entre la oferta del solicitante inicial y la oferta que hubiera resultado elegida, no exista diferencia superior al diez por ciento del total de la puntuación obtenida por aplicación de los criterios de adjudicación.

El ejercicio del derecho de tanteo no eximirá al solicitante inicial de cumplir la totalidad de los requisitos de capacidad, solvencia, garantías, seguros, financiación, proyecto, canon, plazo y demás obligaciones concesionales.

El anteproyecto y la restante documentación aportados por el solicitante inicial con la iniciativa tienen el carácter de documentación preparatoria a los efectos del artículo 61 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y, por su naturaleza y grado de definición técnica, no tienen la consideración de Proyecto a los efectos del artículo 63 del citado Reglamento, por lo que su elaboración no genera derecho a compensación o reembolso de gastos.

25. Sociedad concesionaria

La constitución de sociedad concesionaria no tendrá carácter obligatorio.

Cuando el licitador prevea su constitución, deberá identificar en su oferta los promotores o socios iniciales, participación prevista, características jurídicas y financieras básicas, régimen de aportación de fondos propios y garantías de continuidad y responsabilidad frente al Ayuntamiento.

La sociedad concesionaria, en caso de constituirse, deberá tener objeto social suficiente para la rehabilitación, adecuación, conservación, mantenimiento, explotación y gestión del inmueble municipal objeto de concesión, así como para el desarrollo de las actividades accesorias o complementarias autorizadas.

La constitución de sociedad concesionaria no exonerará al adjudicatario ni, en su caso, a los miembros de la unión temporal o agrupación licitadora, de las responsabilidades asumidas en la licitación, adjudicación y pliego, salvo en los términos expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

26. Financiadores autorizados

La persona concesionaria podrá solicitar el reconocimiento administrativo de financiadores autorizados en los términos previstos en el pliego.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 75

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	75/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	159/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Dicho reconocimiento tendrá efectos limitados a los derechos de información, audiencia, subsanación y propuesta de sustitución previstos en el pliego, sin atribuir al financiador condición de concesionario, contratista, cotitular de la concesión ni parte del título concesional.

El reconocimiento de financiadores autorizados no supondrá aval, garantía, fianza, novación, subrogación, asunción de deuda, responsabilidad municipal por financiación privada ni renuncia del Ayuntamiento a sus potestades sobre el dominio público.

27. Reversión, inventario y comprobación del estado de las instalaciones

La concesionaria deberá formar, tras la puesta en servicio del inmueble, un inventario de bienes afectos y revertibles, que será actualizado durante la vida de la concesión y comprobado en el expediente de reversión.

El inventario comprenderá obras, instalaciones fijas, sistemas técnicos, equipos, mobiliario específico, documentación, licencias transferibles, legalizaciones, certificados, garantías técnicas, manuales, planos finales de obra, planos "as built", libros de mantenimiento, certificados de inspección reglamentaria, software transmisible y demás elementos necesarios para la explotación funcional del recinto.

Durante los últimos **10 años** de vigencia de la concesión se realizarán inspecciones de reversión para comprobar el estado del inmueble, obras, instalaciones, equipos, sistemas técnicos, documentación, cumplimiento normativo, garantías, seguros, conservación, mantenimiento y necesidades de reparación, reposición, actualización o adecuación.

Durante los últimos **7 años** de vigencia de la concesión, la sustitución, retirada, baja o no renovación de equipos, sistemas o elementos incluidos en el inventario de bienes afectos y revertibles requerirá comunicación previa al Ayuntamiento y no podrá reducir el nivel de funcionalidad, seguridad, cumplimiento normativo o vida útil residual exigible para la reversión.

Los bienes, equipos, sistemas e instalaciones que deban revertir deberán entregarse en adecuado estado de conservación, funcionamiento, seguridad, legalización, mantenimiento y actualización técnica, con la vida útil residual mínima que establezcan el Pliego de Prescripciones Técnicas, el inventario de bienes afectos y revertibles o las actas de inspección de reversión.

28. Documentación confidencial

Los licitadores podrán declarar confidenciales documentos o extremos concretos de su proposición, siempre que la declaración sea expresa, motivada y proporcionada.

No podrá declararse confidencial la totalidad de la oferta ni los elementos esenciales de la concesión, tales como objeto, ámbito, obras, inversión agregada, plazo, canon, obligaciones de mantenimiento, reversión, garantías, solvencia, criterios de adjudicación y demás condiciones necesarias para la transparencia del procedimiento.

Cuando se declare confidencial documentación técnica, comercial, financiera o estratégica, deberá aportarse versión publicable suficiente para garantizar la transparencia, control y comparabilidad de las ofertas.

29. Gastos a cargo de la concesionaria

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 76

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	76/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	160/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Serán de cuenta de la persona concesionaria todos los gastos derivados de la licitación, formalización, elevación a escritura pública, inscripción registral cuando proceda, impuestos, tasas, tributos, licencias, autorizaciones, anuncios, proyectos, estudios, seguros, garantías, financiación, obras, instalaciones, legalizaciones, puesta en servicio, explotación, mantenimiento, conservación, reposiciones, reversión y recuperación posesoria, en los términos previstos en el pliego.

30. Perfil del contratante: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/licitaciones>

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 77

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	77/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	161/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ANEXO II**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE, AUTORIZACIÓN DE CONSULTAS Y DESIGNACIÓN DE DATOS DE CONTACTO**

Procedimiento: otorgamiento de concesión demanial del Auditorio Rocío Jurado de Sevilla, mediante procedimiento abierto con pluralidad de criterios de adjudicación.

Expediente: 53/2025 PAT.

D./D^a [●], mayor de edad, con DNI/NIE n° [●], actuando:

[] En nombre propio.

[] En nombre y representación de la entidad [●], con NIF [●], domicilio social en [●], en calidad de [●], en virtud de [●], cuya acreditación documental aportará cuando sea requerida.

[] Como representante de una unión temporal de empresas en compromiso de constitución, integrada por las entidades identificadas en esta declaración.

Enterado/a del procedimiento convocado y de los pliegos que lo rigen, formula la siguiente declaración responsable:

I. DECLARACIÓN RESPONSABLE

Primero. Capacidad de obrar y objeto social. Que la persona o entidad licitadora tiene plena capacidad de obrar para concurrir al procedimiento y, en caso de persona jurídica, se encuentra válidamente constituida. Asimismo, que su objeto social, fines o ámbito de actividad comprende actividades compatibles con el destino del inmueble objeto de concesión, la ejecución de las inversiones, la explotación autorizada, conservación, mantenimiento, gestión y demás obligaciones previstas en el pliego.

Segundo. Representación. Que la persona firmante ostenta representación suficiente para presentar la proposición, suscribir la presente declaración, asumir compromisos en nombre de la licitadora y atender los requerimientos derivados del procedimiento, comprometiéndose a acreditar documentalmente dicha representación cuando sea requerida.

Tercero. Ausencia de prohibiciones e incompatibilidades. Que la persona o entidad licitadora no se encuentra incurso en prohibición de contratar conforme a la legislación de contratos del sector público, ni en causa legal de incapacidad, incompatibilidad o prohibición para ser titular de concesión demanial, ni concurre prohibición por extensión en las personas que la administran, representan o controlan.

Cuarto. Solvencia. Que cumple los requisitos mínimos de solvencia económica, financiera, técnica y profesional exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Anexo I, por sí misma o mediante integración válida de medios externos, comprometiéndose a aportar la documentación acreditativa cuando sea requerida.

Quinto. Habilitaciones, licencias y autorizaciones. Que dispone de las habilitaciones empresariales o profesionales necesarias para concurrir, o se compromete a obtenerlas en el momento en que resulten exigibles. Declara conocer que la ejecución de las obras, puesta en servicio y explotación quedarán condicionadas a la obtención y mantenimiento de las licencias, autorizaciones, informes, certificados, seguros, legalizaciones y títulos habilitantes que procedan.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 78

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	78/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	162/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Sexto. Obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento. Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con la Seguridad Social y, en su caso, de sus obligaciones tributarias o de derecho público con el Ayuntamiento de Sevilla, la Agencia Tributaria de Sevilla y la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

Séptimo. Impuesto sobre Actividades Económicas. Que se encuentra dada de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en epígrafe adecuado a la actividad objeto de la concesión, o se encuentra exenta, o se compromete a formalizar el alta cuando resulte exigible, aportando la justificación correspondiente cuando sea requerida.

Octavo. Aceptación de pliegos y documentos contractuales. Que conoce y acepta incondicionalmente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas, el anteproyecto o proyecto técnico básico aprobado por la Administración, sus anexos, aclaraciones publicadas con carácter vinculante y demás documentación contractual, sin salvedad ni reserva alguna.

Noveno. Naturaleza demanial, riesgo y ventura y ausencia de gasto municipal. Que acepta la naturaleza demanial de la concesión, el régimen de riesgo y ventura de la concesionaria, el pago del canon, las garantías, seguros, financiación, inversión inicial, mantenimiento, conservación, reposición, control municipal, reversión, penalidades y demás obligaciones previstas en el pliego, sin que el Ayuntamiento asuma financiación, aval, subvención, compensación, pago por disponibilidad, garantía de ingresos ni responsabilidad por deuda privada de la concesionaria.

Décimo. Garantías, seguros y financiación. Que, en caso de resultar adjudicataria, constituirá las garantías exigidas, contratará y mantendrá vigentes los seguros obligatorios y acreditará, antes del inicio de las obras, la disponibilidad de financiación o medios financieros suficientes para acometer las obras e inversiones iniciales comprometidas, en los términos previstos en el pliego.

Undécimo. No inclusión de documentación de otros sobres. Que el Sobre nº 1 no contiene documentación propia del Sobre nº 2 ni del Sobre nº 3, ni información relativa al canon ofertado, reducción de plazo u otros criterios evaluables automáticamente, conociendo que su inclusión indebida podrá determinar la exclusión de la proposición cuando comprometa el secreto de las ofertas o altere el orden de valoración.

Duodécimo. Veracidad y compromiso de acreditación. Que los datos consignados son ciertos y que dispone de la documentación acreditativa correspondiente, comprometiéndose a aportarla cuando sea requerida. Declara conocer que la falsedad, inexactitud u omisión de datos esenciales podrá determinar la exclusión, la no adjudicación, la revocación de la concesión si ya hubiera sido otorgada y las demás responsabilidades previstas en el pliego y en la normativa aplicable.

II. INTEGRACIÓN DE SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS

☐ No integra solvencia con medios externos.

☐ Sí integra solvencia con medios externos, mediante los medios de las siguientes personas o entidades:

Entidad que aporta medios	NIF	Medios o solvencia aportados	Periodo de disponibilidad	Relación con la licitadora
☐	☐	☐	☐	☐

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 79

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	79/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	163/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



☐ ☐ ☐ ☐ ☐

En caso de integración de solvencia con medios externos, la licitadora declara que cuenta con compromiso efectivo de disponibilidad de tales medios durante el periodo en que resulten necesarios y se compromete a aportar dicho compromiso por escrito cuando sea requerida.

III. UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS

☐ La oferta no se presenta por unión temporal de empresas.

☐ La oferta se presenta por unión temporal de empresas, con el siguiente compromiso de constitución:

Entidad integrante	NIF	Domicilio	Representante	Participación
☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐

Las entidades integrantes se obligan solidariamente frente al Ayuntamiento y se comprometen, en caso de resultar adjudicatarias, a constituirse formalmente en unión temporal de empresas mediante escritura pública, con duración coincidente, al menos, con la vigencia de la concesión y hasta su completa extinción, liquidación y reversión, sin perjuicio de lo previsto en el pliego.

Representante o apoderado único designado: D./D^a ☐, con DNI/NIE ☐, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de la licitación y, en su caso, de la concesión.

IV. SOCIEDAD CONCESIONARIA

☐ La licitadora no prevé constituir sociedad concesionaria específica.

☐ La licitadora prevé constituir sociedad concesionaria específica en caso de resultar adjudicataria.

En este último supuesto, la sociedad concesionaria deberá tener objeto social suficiente para la rehabilitación, adecuación, conservación, mantenimiento, explotación y gestión del inmueble municipal objeto de concesión, así como para las actividades accesorias o complementarias autorizadas. Su constitución no tendrá carácter obligatorio salvo compromiso expreso asumido por el licitador en su oferta y aceptado por la Administración, ni exonerará al adjudicatario ni a los miembros de la unión temporal de las responsabilidades asumidas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

Socio o promotor previsto	NIF	Participación prevista	Aportación o función prevista
☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐

V. PERTENENCIA A GRUPO EMPRESARIAL

☐ La persona o entidad licitadora no pertenece a grupo empresarial en los términos de la normativa mercantil aplicable.

☐ La persona o entidad licitadora pertenece al siguiente grupo empresarial: ☐.

En su caso, se identifican las entidades del grupo que concurren o participan directa o indirectamente en la oferta: ☐.

VI. EMPRESAS EXTRANJERAS

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 80

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	80/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	164/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Sólo para empresas extranjeras:

[] Declara someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias derivadas de la licitación, adjudicación, formalización, ejecución, cumplimiento, extinción, reversión y liquidación de la concesión, con renuncia expresa al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder.

[] Declara estar válidamente constituida conforme a la legislación del Estado de origen y habilitada para realizar la actividad objeto de la concesión, comprometiéndose a aportar, cuando proceda, la documentación acreditativa de reciprocidad o equivalente exigible conforme a la normativa aplicable.

VII. CONFIDENCIALIDAD

[] No se declara confidencial ningún documento o extremo de la proposición.

[] Se declara confidencial la documentación o extremos que se identifican en declaración separada, expresa, motivada y proporcionada, conforme a la cláusula 8 del PCAP.

La licitadora declara conocer que no podrá declararse confidencial la totalidad de la oferta ni los elementos esenciales de la concesión, tales como objeto, ámbito, obras, inversión agregada, plazo, canon, obligaciones de mantenimiento, reversión, garantías, solvencia, criterios de adjudicación y demás condiciones necesarias para la transparencia del procedimiento.

VIII. AUTORIZACIÓN PARA CONSULTAS ADMINISTRATIVAS

[] Autoriza expresamente a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla y al Ayuntamiento de Sevilla para recabar, durante la tramitación del procedimiento y con carácter previo a la adjudicación y formalización, la información necesaria para comprobar:

- a) El cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- b) El cumplimiento de las obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social.
- c) La inexistencia de deudas de naturaleza tributaria o ingresos de derecho público en periodo ejecutivo, o de deudas no atendidas en periodo voluntario cuando proceda, con el Ayuntamiento de Sevilla, la Agencia Tributaria de Sevilla y la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.
- d) Los datos identificativos y de representación necesarios para la adecuada tramitación del procedimiento.

[] No autoriza la consulta de dichos datos, comprometiéndose a aportar las certificaciones y documentos acreditativos correspondientes cuando sea requerido.

La autorización se entenderá limitada al presente procedimiento de licitación y a las actuaciones administrativas necesarias para la adjudicación y formalización de la concesión.

IX. DESIGNACIÓN DE DATOS DE CONTACTO Y NOTIFICACIONES

Dirección electrónica habilitada: [●]

Correo electrónico de contacto: [●]

Teléfono: [●]

Persona de contacto: [●]

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 81

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	81/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	165/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Domicilio a efectos de notificaciones: [●]
La persona o entidad licitadora se compromete a mantener actualizados dichos datos durante la tramitación del procedimiento y, en caso de resultar adjudicataria, durante la vigencia de la concesión, comunicando cualquier modificación a la Administración.

En [●], a [●] de [●] de 2026.
Firma electrónica:
Fdo.: [●]
Cargo/representación: [●]
Entidad licitadora: [●]

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	82/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	166/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



ANEXO III.
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a [●], con DNI/NIE nº [●], actuando en nombre propio / en representación de [●], con NIF [●], enterado/a del procedimiento para el otorgamiento de la **concesión demanial del Auditorio Ro-cío Jurado de Sevilla**, expediente **53/2025 PAT**, y aceptando íntegramente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas, sus Anexos y demás documentación contractual,

FORMULA LA SIGUIENTE PROPOSICIÓN ECONÓMICA:**1. Mejora sobre el canon mínimo anual**

Mejora sobre el canon mínimo anual inicial de 400.000,00 euros. El canon fijo anual total ofertado será actualizable anualmente conforme a lo previsto en los pliegos.

Importe de la mejora anual ofertada: euros/año.

Canon fijo anual total ofertado: euros/año.

En letra:

2. Reducción del plazo concesional

Disminución en años completos sobre el plazo máximo de **60 años** de duración de la fase de explotación de la concesión:

Reducción ofertada: años completos.

Plazo de explotación ofertado: años.

En letra:

La presente proposición se formula de forma incondicionada y sin reservas, sin alterar el régimen jurídico de la concesión ni las obligaciones previstas en los pliegos.

En [●], a [●] de [●] de 2026.

Firma electrónica:

Fdo.: [●]

Nota: Este modelo deberá incluirse exclusivamente en el **Sobre nº 3**. La inclusión en el Sobre nº 1 o en el Sobre nº 2 de datos relativos al canon ofertado o a la reducción del plazo podrá determinar la exclusión de la proposición en los términos previstos en el pliego.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Página 83

Código Seguro De Verificación	VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Valdivieso Fontan	Firmado	08/09/2026 09:02:00
Observaciones		Página	83/83
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VdyN9ovGzwXTjBHEhy/8aQ==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	167/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Expte.: 53/2025 PAT

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES
PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN DEMANIAL DEL AUDITORIO
ROCÍO JURADO DE SEVILLA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO
CON PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	168/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





ÍNDICE

INTRODUCCIÓN. Antecedentes

CAPÍTULO I. Objeto y naturaleza de la concesión

CAPÍTULO II. Fases y plazos de la concesión

CAPÍTULO III. Condiciones técnicas para la redacción del proyecto de ejecución

CAPÍTULO IV. Condiciones técnicas de ejecución de las obras

CAPÍTULO V. Condiciones técnicas de explotación

CAPÍTULO VI. Mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones

CAPÍTULO VII. Seguros y garantías técnicas

CAPÍTULO VIII. Reversión

ANEXOS

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	169/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

1. El inmueble y su situación actual

El Auditorio Rocío Jurado es obra del arquitecto Eleuterio Población, construida con motivo de la Exposición Universal de Sevilla de 1992. Se concibió originalmente como auditorio al aire libre, sin llegar a completarse su cubrición. Su estructura principal es de hormigón armado y elementos prefabricados, conformando graderíos y pista.

El recinto permaneció en uso hasta 2023, fecha en la que cesó su actividad. El día 1 de diciembre de 2024 se produjo un incendio en las edificaciones anexas por la cara norte del Auditorio, que comparten con éste determinados elementos estructurales de hormigón armado. Según el informe técnico del Servicio de Renovación Urbana y Conservación de la Edificación (Expte. 174/2024 CONS), el edificio oeste presenta daños estructurales severos y generalizados (pérdida de recubrimiento y alabeo de armaduras vistas en vigas, numerosos elementos sueltos con riesgo de caída en forjados) y el edificio este presenta afección grave en pilares de la entreplanta, con hundimiento parcial del forjado; el edificio principal del Auditorio se ha visto afectado de forma más limitada, en determinados paños de forjado y fachada anexas a dichas edificaciones y en los revestimientos e instalaciones de una zona afectada por un incendio anterior. El edificio se encuentra actualmente cerrado al público y sin uso, pendiente de las actuaciones de recuperación que se determinen en el marco de la presente concesión.

2. Antecedentes administrativos de la licitación

La Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente tramita esta licitación en virtud de la encomienda de gestión conferida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de septiembre de 2025, aceptada por el Consejo de Gobierno el 7 de octubre de 2025 y publicada en el BOP de Sevilla nº 203, de 22 de octubre de 2025, conforme a la Cláusula 2.2 del PCAP.

3. La iniciativa privada

La licitación trae causa de la iniciativa privada presentada el 24 de junio de 2025 por PRO VENUE GESTIÓN DE INSTALACIONES Y EVENTOS, S.L. y GRUPO RUSVEL, S.A., a la que se adhirió LIVE NATION ESPAÑA, S.A.U. el 24 de febrero de 2026. La Junta de Gobierno Local admitió a trámite la iniciativa el 10 de abril de 2026. Los promotores presentaron el correspondiente Proyecto Técnico el 15 de junio de 2026, siendo objeto de requerimiento de subsanación por la Gerencia de Urbanismo el 22 de junio de 2026, al que responde la Memoria y documentación técnica actualizadas de 13 de julio de 2026.

4. Estado de partida y actuaciones de comprobación realizadas

Con fecha 2 de diciembre de 2024 se recibió informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento sobre la inspección de la estructura de hormigón armado en las zonas afectadas por el incendio. A partir de dicha inspección y de la practicada conjuntamente con los técnicos municipales el 2 de diciembre de 2024, el Servicio de

Código Seguro De Verificación	YH+fVsd5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	3/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsd5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	170/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Renovación Urbana y Conservación de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente emitió informe técnico (Expte. 174/2024 CONS) describiendo el estado de la edificación, los daños producidos en los edificios anexos y en el edificio principal, y valorando las obras de conservación necesarias para devolver a los inmuebles afectados sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Dicho informe se incorpora como antecedente técnico de este PPTP y se pone a disposición de los licitadores conforme al apartado 5.5 (Documentación técnica de partida), sin perjuicio de que las obras de adecuación que finalmente deba ejecutar la persona concesionaria sean las que resulten del proyecto de ejecución que desarrolle el anteproyecto y el Proyecto Básico aprobados, y no necesariamente coincidan con las medidas de conservación urgente allí valoradas.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	4/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	171/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





CAPÍTULO I. OBJETO Y NATURALEZA DE LA CONCESIÓN

Cláusula 1. Objeto y ámbito del pliego

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante, PPTP) tiene por objeto definir las condiciones técnicas que han de regir el otorgamiento de la concesión demanial del Auditorio Rocío Jurado de Sevilla, para su modernización, cubrimiento, adecuación, puesta en servicio, explotación, conservación, mantenimiento, reposición y reversión, conforme al objeto y finalidad de la concesión definidos en la Cláusula 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP).

En particular, este PPTP regula desde el punto de vista técnico:

- Las condiciones de partida del inmueble y la documentación técnica disponible.
- El contenido y las condiciones exigibles al proyecto de ejecución que desarrolle el anteproyecto o proyecto básico aprobado.
- Las condiciones técnicas de ejecución, control de calidad, dirección facultativa y finalización de las obras.
- Las condiciones técnicas de explotación, usos autorizados, aforo, seguridad, evacuación, accesibilidad, condiciones ambientales y convivencia con el entorno.
- El contenido y alcance del Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones.
- Las condiciones técnicas de reversión y el inventario de bienes afectos y revertibles.

Cláusula 2. Relación con el PCAP

Este PPTP se aplica conjuntamente con el PCAP, del que trae causa y con el que forma un único cuerpo contractual. En caso de discordancia entre ambos documentos, prevalecerá el PCAP salvo en los aspectos estrictamente técnicos en los que este PPTP establezca una regla de mayor exigencia compatible con aquél, conforme a lo dispuesto en la Cláusula 1 y en la Cláusula 4 del PCAP.

Los datos económicos y de plazo con trascendencia contractual (inversión mínima, canon, plazo de la concesión, garantías, criterios de adjudicación, etc.) se fijan en el PCAP y en su Anexo I, y se citan en este PPTP a efectos exclusivamente técnicos y de coherencia documental.

Cláusula 3. Aceptación del estado actual del inmueble

La presentación de la proposición implica la aceptación expresa, por parte del licitador, del estado físico, estructural y de conservación en que se encuentra el Auditorio Rocío Jurado, incluidos los daños derivados del incendio de 1 de diciembre de 2024 descritos en el informe del Servicio de Renovación Urbana y Conservación de la Edificación (Expte. 174/2024 CONS) y el deterioro propio de su situación de cierre y falta de uso, tal y como se describen

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	172/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





en la Introducción de este PPTP y en la documentación técnica que se pone a disposición de los licitadores.

Los licitadores podrán solicitar visita al inmueble en los términos y plazos previstos en la Cláusula 12 del PCAP y en el apartado 31 de su Anexo I. La visita tendrá carácter informativo y no sustituirá la obligación de examinar la documentación técnica, urbanística, patrimonial y sectorial disponible.

La eventual insuficiencia, desactualización o carácter parcial de la documentación técnica de antecedentes puesta a disposición no eximirá a la persona concesionaria del cumplimiento de sus obligaciones ni generará derecho a indemnización, ampliación de plazo o modificación de las condiciones económicas de la concesión, salvo ocultación o error esencial imputable a la Administración.

Cláusula 4. Naturaleza de la concesión

La relación contractual se enmarca bajo la modalidad de concesión demanial de uso privativo, con transformación del inmueble, del dominio público municipal, de acuerdo con el artículo 58 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en los términos desarrollados en la Cláusula 1 del PCAP y en el apartado 5 de su Anexo I.

Cláusula 5. Descripción del bien objeto de concesión

5.1. Ubicación y ámbito físico

El Auditorio Rocío Jurado se sitúa en Camino de los Descubrimientos, 6, en la Isla de la Cartuja (Sevilla), en una parcela de carácter dotacional vinculada a usos socioculturales. El ámbito concesional comprende dos fincas registrales: el Auditorio (finca registral nº 1/11547, referencia catastral 4237801TG3443N0001AU) y la plaza de acceso a la puerta principal (finca registral nº 1/16450, referencia catastral 4237802TG3443N0001BU), conforme a la Cláusula 3 y al apartado 4 del Anexo I del PCAP.

5.2. Descripción del edificio existente

El edificio presenta una configuración abierta, sin cubierta, que limita su uso a determinadas condiciones climáticas, con carencias en cerramientos y envolvente térmica y acústica, insuficiencia de espacios técnicos y de servicio, y obsolescencia generalizada de instalaciones. No obstante, conserva una base estructural y volumétrica de gran entidad que constituye punto de partida válido para su rehabilitación, condicionada a la verificación de su capacidad resistente frente a las nuevas cargas y exigencias normativas.

5.3. Accesos

El acceso ordinario al inmueble se realiza desde el Camino de los Descubrimientos a través de dos pasarelas existentes sobre el Canal Expo (accesos norte y sur), cuya titularidad corresponde a la Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Gestión de Activos,

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	6/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	173/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





S.A.M.P. (EPGASA). Estas pasarelas no forman parte del bien demanial objeto de concesión. Su uso para el tránsito de acceso al Auditorio ha sido reconocido y autorizado mediante el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito los días 17 y 21 de mayo de 2026 entre la Junta de Andalucía, EPGASA y el Ayuntamiento de Sevilla, conforme a la Cláusula 3.2 del PCAP.

Corresponde a los licitadores, bajo su exclusiva responsabilidad, analizar las características técnicas de dichas pasarelas y de los itinerarios de acceso al recinto (capacidad portante, gálibo, anchura y demás condicionantes), así como las eventuales limitaciones que de ellas puedan derivarse para el tránsito de maquinaria pesada u otros medios necesarios para la ejecución de las obras de adecuación del Auditorio. Cualquier coste indirecto, medio auxiliar, solución logística alternativa, transporte especial o mayor plazo que pudiera derivarse de dichas limitaciones será de cuenta y riesgo exclusivo de la persona concesionaria, sin que quepa reclamación, indemnización, ampliación de plazo o modificación de las condiciones económicas de la concesión por este motivo.

5.4. Situación urbanística aplicable

Planeamiento de aplicación: Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006). Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido aprobada por Resolución de 9 de octubre de 2007 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes (BOJA Nº 21 de 30 de enero de 2008). Texto Refundido del PGOU publicado en el B.O.P. de fecha 16 de diciembre de 2008. Correcciones de errores y modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad.

Calificación: Sistema General (SG) de Servicios de Interés Público y Social-Sociocultural (S-SC) y Sistema General (SG) de Espacios Libres SGEL-36, parque Urbano (PU) “Parque Dársena Margen Derecha”.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	7/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	174/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Relación con entorno BIC: Parcela afectada por el entorno del Sector BIC “Cartuja de Santa María de las Cuevas”. Conforme a lo establecido en la ficha patrimonial del catálogo Complementario del Conjunto Histórico CC.S15 las condiciones de protección y ordenación del Sector-BIC 15 Cartuja de Santa María de las Cuevas quedan establecidas en el Plan Especial de Protección del Sector 27.1 “Puerto-Lámina de Agua”, Sector “Torneo”.

Condiciones de edificación: Las condiciones de edificación con carácter general en las parcelas con calificación de Equipamientos y Servicios Públicos son definidas por el artículo 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, según el cual la máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada que en el presente caso es de tres (3) plantas, “a los solos efectos del cálculo de edificabilidad”.

Condiciones de uso: Establece el artículo 6.6.5 de la Normativa que “En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada se podrá disponer, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad permitida y previo informe de los Servicios Municipales competentes, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de industria manufacturera y residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio”.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	8/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	175/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Estado parcelario: Cualquier intervención requerirá la regularización del estado parcelario ajustándolo a las previsiones del Plan General, previa solicitud y elaboración de los correspondientes Acta y Plano de Fijación de Línea.

El inmueble se encuentra colindante al ámbito de ordenación ARI-DT-07 «Cartuja-Canal Expo». El licitador deberá comprobar bajo su responsabilidad el régimen urbanístico, patrimonial y sectorial aplicable, conforme al apartado 7 del Anexo I del PCAP.

5.5. Documentación técnica de partida

Se pone a disposición de los licitadores, como Anexo de este PPTP, la documentación técnica disponible sobre el inmueble, entre otra:

- Certificación urbanística del inmueble.
- Informe del Servicio de Renovación Urbana y Conservación de la Edificación sobre el estado de la edificación y valoración de las obras de conservación necesarias tras el incendio de 1 de diciembre de 2024 (Expte. 174/2024 CONS).
- Informes del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento sobre la inspección de la estructura afectada por el incendio.
- Reportaje fotográfico y levantamiento planimétrico del estado actual del inmueble.
- Documentación técnica de la iniciativa privada de la que trae causa el expediente.

El licitador deberá examinar dicha documentación bajo su responsabilidad, sin que la eventual insuficiencia o desactualización de la misma exima del cumplimiento de sus obligaciones ni genere derecho a indemnización, conforme al apartado 7 del Anexo I del PCAP y a la Cláusula 3 de este PPTP.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	176/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO II. FASES Y PLAZOS DE LA CONCESIÓN

Cláusula 6. Fases de la concesión

A efectos de seguimiento técnico de la concesión, y sin perjuicio del régimen de plazos establecido en la Cláusula 6 y en el apartado 11 del Anexo I del PCAP, se distinguen las siguientes fases:

Fase	Contenido	Hito de inicio	Hito de cierre / plazo
1. Preparatoria	Puesta a disposición del inmueble, visitas, comprobaciones iniciales, estudios y actuaciones preparatorias.	Formalización de la concesión.	Formalización de la concesión (o puesta a disposición efectiva, si fuera posterior).
2. Proyecto, licencias y autorizaciones	Presentación del proyecto básico para licencia y proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico ofertado; solicitud de licencia urbanística y demás títulos habilitantes.	Formalización de la concesión (o puesta a disposición efectiva, si fuera posterior).	Solicitud de licencia urbanística en el plazo Máximo de 3 meses (Cláusula 23 PCAP).
3. Ejecución de obras e inversión inicial	Ejecución de las obras, instalaciones, equipamientos e inversiones iniciales comprometidas.	Otorgamiento de licencia urbanística y autorizaciones esenciales. Comunicación de inicio de obra conforme a lo requerido en OROA.	Finalización de las obras. Se establece un periodo preoperacional máximo de 12 meses.
4. Acta de comprobación, puesta en servicio y apertura al público	Comprobación municipal de obras e inversión; verificación de licencias, seguros y títulos habilitantes.	Solicitud de comprobación por la concesionaria tras finalizar las obras.	Acta de comprobación y autorización de apertura (determina el inicio del devengo del canon si es anterior al fin del periodo preoperacional).
5. Explotación, mantenimiento y conservación	Explotación ordinaria del recinto, pago del canon, mantenimiento de seguros y garantías, conservación, reposiciones.	Fecha del acta de comprobación y apertura (o vencimiento del periodo preoperacional, si es anterior).	Máximo 60 años, minorado por la reducción de plazo ofertada (Cláusula 6 PCAP).
6. Preparación de la reversión	Inspecciones de reversión; control reforzado de sustituciones de bienes afectos y revertibles.	Últimos 10 años de vigencia de la concesión (comunicación previa exigible en los últimos 7 años).	Extinción de la concesión / acta de reversión.

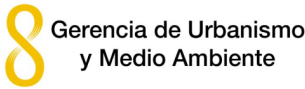
La demora imputable a la concesionaria en cualquiera de estas fases no determinará la ampliación del periodo preoperacional ni del plazo de explotación, conforme a la Cláusula 6 del PCAP.

Código Seguro De Verificación	YH+fVSD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVSD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	177/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Presentación del Plan de mantenimiento y explotación definitivo

Con independencia del Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones y del Plan de reversión presentados con la oferta (Sobre nº 2), que tienen carácter contractual conforme al apartado 20 del Anexo I del PCAP, la persona concesionaria deberá presentar, para su visto bueno por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, una versión definitiva y desarrollada de dichos planes, ajustada al proyecto de ejecución finalmente aprobado y a las instalaciones y sistemas realmente ejecutados.

Dicha versión definitiva deberá presentarse junto con la solicitud de comprobación de las obras (Fase 4; Cláusula 19 de este PPTP) y, en todo caso, con anterioridad al acta de comprobación y autorización de apertura al público. El visto bueno municipal a esta versión definitiva tendrá por objeto verificar su coherencia con las instalaciones ejecutadas y no alterará los objetivos, niveles de prestación y compromisos económicos ya valorados en la adjudicación conforme a la oferta.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	11/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	178/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO III. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

Cláusula 7. Condiciones generales y secuencia documental del proyecto

7.1. Proyecto Básico presentado a la licitación

El Proyecto Básico incluido en la oferta adjudicataria, valorado como criterio de adjudicación sujeto a juicio de valor (Cláusula 15 del PCAP y apartado 21.A de su Anexo I), constituye la solución técnica de referencia de la concesión y la base sobre la que se desarrollarán tanto la tramitación de la licencia urbanística como el posterior proyecto de ejecución.

7.2. Solicitud de licencia urbanística con el Proyecto Básico.

Conforme a lo establecido en la OROA y a la práctica habitual en la tramitación de licencias urbanísticas para actuaciones de esta naturaleza y complejidad, la concesionaria podrá solicitar la licencia urbanística y demás títulos habilitantes que procedan sobre la base del Proyecto Básico ofertado, completándolo en su caso con la documentación administrativa y técnica adicional que resulte exigible para su admisión a trámite, sin que sea necesario aportar en este momento la documentación propia del proyecto de ejecución (cálculos detallados, instalaciones, etc.).

7.3. Ajustes no sustanciales derivados de la tramitación de la licencia

En el caso de que durante la tramitación de la licencia urbanística resulten necesarios ajustes derivados de los requerimientos que formule el Servicio municipal competente en materia de licencias, el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico u otros organismos sectoriales cuyo informe o autorización resulte preceptivo, la concesionaria deberá introducir en el Proyecto los ajustes necesarios para atender dichos requerimientos, siempre que no tengan carácter sustancial conforme a la Cláusula 34 del PCAP —esto es, que no alteren significativamente el objeto, usos, aforo, plazo, canon, inversión ni las restantes condiciones esenciales valoradas en la adjudicación—, dando cuenta de ellos al Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones.

7.4. Proyecto de Ejecución

Con independencia de lo anterior, la concesionaria deberá redactar, en paralelo a la tramitación de la licencia urbanística, el proyecto de ejecución que desarrolle completamente el Proyecto Básico sometido a licencia. El proyecto de ejecución se ultimará una vez conocida y consolidada la solución técnica resultante de la licencia, incorporando en su caso los ajustes no sustanciales a que se refiere el apartado 7.3, sin que sea exigible su presentación completa en el momento de la solicitud de licencia.

No podrán introducirse en el proyecto de ejecución modificaciones sustanciales respecto de la solución técnica ofertada y de la licencia obtenida sin autorización municipal previa, conforme a las Cláusulas 24 y 34 del PCAP.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	179/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



7.5. Comunicación de inicio de obras

Una vez obtenida la licencia urbanística y demás autorizaciones esenciales, y finalizado el proyecto de ejecución conforme al apartado 7.4, la concesionaria efectuará la comunicación de inicio de las obras en los términos y con la documentación exigida por el artículo 55 de la Ordenanza Reguladora de las Obras y Actividades del Ayuntamiento de Sevilla (OROA), sin perjuicio del régimen de plazos fijado en la Cláusula 6 del PCAP, conforme al cual la concesionaria dispondrá de un periodo preoperacional máximo de doce meses desde el otorgamiento de la licencia urbanística y de las autorizaciones esenciales para ejecutar las obras e inversiones iniciales y obtener la puesta en servicio del recinto.

Cláusula 8. Programa funcional mínimo exigible

El proyecto deberá organizar el recinto, como mínimo, en las siguientes áreas funcionales:

- Zona de público general: pista, graderíos, accesos, circulaciones, aseos y servicios asociados.
- Zona de escenario y producción: backstage, camerinos, almacenes y áreas de carga y descarga.
- Áreas hospitality y VIP: palcos, loges, balcones y lounges.
- Espacios técnicos e instalaciones: climatización, electricidad, fontanería, saneamiento, protección contra incendios, comunicaciones y control.
- Espacios exteriores vinculados: accesos, gestión de colas, aproximación de servicios de emergencia.

El proyecto deberá contemplar, asimismo, la adecuación de la urbanización exterior del ámbito concesional en su relación con los accesos y pasarelas sobre el Canal Expo (Cláusula 5.3 de este PPTP), en la medida en que resulte necesaria tanto para el desarrollo de las obras de adecuación del Auditorio (acceso de maquinaria, acopios y medios auxiliares) como para las condiciones ordinarias de explotación del recinto (accesos de público, servicios, emergencias y logística de eventos).

Cláusula 9. Aforo de referencia

Se toma como aforo máximo de referencia el fijado en el apartado 8 del Anexo I del PCAP, de 12.548 personas. Dicho aforo tiene carácter orientativo a efectos de la licitación y deberá ser justificado técnicamente en el Proyecto Básico mediante un estudio preliminar de ocupación y evacuación. El aforo máximo definitivo será el que resulte del proyecto de ejecución aprobado, de la licencia urbanística y de las autorizaciones sectoriales correspondientes (espectáculos públicos, protección civil, accesibilidad, etc.), sin que pueda superarse el aforo de referencia salvo autorización expresa y motivada del Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	180/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Cláusula 10. Condiciones estructurales, cubierta y cerramientos

La solución estructural deberá partir del aprovechamiento de la estructura existente en aquellos elementos cuyo estado, geometría y capacidad resistente lo permitan, incorporando los nuevos elementos portantes necesarios para resolver la cubierta y los cerramientos principales. La nueva cubierta deberá resolver las grandes luces sobre pista y escenario, garantizando la altura libre necesaria para sistemas de rigging y producción escénica, así como su integración con las instalaciones de climatización, evacuación de humos y protección contra incendios.

Los cerramientos y fachadas deberán garantizar un aislamiento acústico tal que la emisión al exterior del recinto no supere los 75 dBA en horario diurno/vespertino ni los 65 dBA en horario nocturno, de conformidad con el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y con la Ordenanza municipal contra la Contaminación Acústica, Ruidos y Vibraciones (áreas de Tipo IV: recreativo y espectáculos).

Cláusula 11. Instalaciones mínimas exigibles

El proyecto de ejecución deberá definir, como mínimo, las siguientes instalaciones:

- Climatización y ventilación, diferenciada por zonas (pista y recinto principal, hospitality, áreas administrativas y de producción, espacios técnicos), dimensionada para la elevada ocupación prevista.
- Electricidad e iluminación, con cuadros generales y por zonas, iluminación funcional, de emergencia, arquitectónica y previsión de tomas para producción de espectáculos.
- Fontanería y saneamiento, con red separativa dimensionada para alta ocupación y adecuada recogida de pluviales de cubierta.
- Protección contra incendios: detección y alarma, bocas de incendio equipadas, hidrantes exteriores, rociadores donde proceda, control de humos y exutorios, señalización y alumbrado de emergencia.
- Instalación fotovoltaica en cubierta, en la medida y condiciones que resulten exigibles conforme al CTE DB-HE5 y demás normativa de aplicación.

Dadas las nuevas condiciones de explotación del recinto (cubrición, nuevas instalaciones de climatización, sonido, iluminación, escenografía y demás sistemas técnicos), es previsible que resulte necesario un incremento significativo de la potencia eléctrica contratada, así como, en su caso, de otras acometidas o suministros exteriores. La previsión técnica de dichas necesidades desde la fase de Proyecto Básico, así como la tramitación de los proyectos sectoriales, autorizaciones y trámites ante las compañías suministradoras que resulten precisos para la obtención de nuevas acometidas o el incremento de la potencia contratada, serán de cuenta y responsabilidad exclusiva de la persona concesionaria, sin que quepa reclamación, indemnización, ampliación de plazo o modificación de las condiciones económicas de la concesión por este motivo.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	14/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	181/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



Cláusula 12. Condiciones de seguridad, evacuación y accesibilidad

El proyecto deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio y demás documentos básicos aplicables), de la normativa autonómica y municipal sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, y de la normativa de accesibilidad universal, incluyendo la reserva de localidades para personas con movilidad reducida, la señalización de recorridos de evacuación y, en su caso, sistemas de control de aglomeraciones adecuados al aforo previsto.

Cláusula 13. Contenido documental del proyecto de ejecución

El proyecto de ejecución a que se refiere el apartado 7.4 de este PPTP, redactado en paralelo a la tramitación de la licencia urbanística y finalizado una vez consolidada la solución técnica de ésta, comprenderá, al menos, la documentación exigida por la legislación de contratos del sector público en cuanto resulte aplicable por remisión, por la legislación urbanística y sectorial, y por el Código Técnico de la Edificación, incluyendo memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones, presupuesto y estudio de seguridad y salud. La programación temporal de los trabajos se representará mediante diagrama de hitos, que será objeto de seguimiento por la dirección facultativa y por los servicios técnicos municipales.

Cláusula 14. Solvencia técnica del equipo redactor

El equipo redactor del proyecto de ejecución deberá integrar, como mínimo, perfiles competentes en arquitectura, estructuras, instalaciones, acústica, seguridad y evacuación, protección contra incendios y accesibilidad universal, conforme a los requisitos de solvencia técnica exigidos en el apartado 19 del Anexo I del PCAP.

La dirección facultativa de las obras (Director de Obra y Director de Ejecución de la Obra) deberá reunir la titulación y experiencia exigidas en el mismo apartado 19 del Anexo I del PCAP y será designada formalmente con carácter previo al inicio de las obras, conforme a la Cláusula 16 de este PPTP.

Cláusula 15. Supervisión municipal y coordinación de plazos

Durante la tramitación de la licencia urbanística, el Servicio competente recabará informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones sobre la adecuación concesional del Proyecto Básico y, en su caso, de los ajustes no sustanciales que se introduzcan conforme al apartado 7.3 de este PPTP, sin perjuicio de los informes técnicos, urbanísticos y sectoriales que correspondan conforme a la Cláusula 23 del PCAP.

La solicitud de licencia urbanística, acompañada del Proyecto Básico y de la documentación necesaria para su tramitación (apartado 7.2), deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses desde la formalización de la concesión, conforme a la Cláusula 23 del PCAP y al

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	182/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





apartado 11 (Fase 2) de su Anexo I. El proyecto de ejecución, redactado en paralelo conforme al apartado 7.4, deberá quedar finalizado con la antelación suficiente para permitir la comunicación de inicio de obras (apartado 7.5) dentro del periodo preoperacional máximo de doce meses fijado en la Cláusula 6 del PCAP.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	16/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	183/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO IV. CONDICIONES TÉCNICAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 16. Condiciones generales, documentación, inicio, dirección facultativa y control de calidad

16.1. Documentación previa al inicio de obra.

Las obras se ejecutarán a costa y riesgo de la persona concesionaria, con estricta sujeción al proyecto de ejecución aprobado, a las licencias y autorizaciones obtenidas, y a las indicaciones de la dirección facultativa, conforme a la Cláusula 24 del PCAP.

Sin perjuicio de los requisitos establecidos por la OROA, con carácter previo e indispensable al inicio material de cualquier clase de obra, demolición, reforma o actuación constructiva en el complejo del Auditorio, y una vez obtenida la preceptiva licencia urbanística de obras en los plazos previstos, el concesionario deberá presentar formalmente ante el órgano municipal competente, para su supervisión y conformidad técnica, los siguientes documentos:

- El Proyecto de Ejecución definitivo e íntegro, visado por los colegios profesionales correspondientes cuando proceda, que deberá ajustarse estricta y fielmente a las condiciones de los pliegos y a los términos de la oferta técnica adjudicada.
- El Estudio de Seguridad y Salud redactado conforme a la normativa vigente, debidamente aprobado o visado.
- La designación formal de la Dirección Facultativa de las obras (Director de Obra y Director de Ejecución de Material), acompañada de la aceptación expresa de los profesionales designados, sus titulaciones habilitantes y certificados de colegiación.
- El Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo aplicado a la obra, así como el plan de gestión de residuos de construcción y demolición.
- La acreditación de la constitución de las garantías definitivas e inversión inicial y de la suscripción de las pólizas de seguros de todo riesgo construcción e indemnización a terceros exigidas en los pliegos.

16.2. Acta de comprobación de replanteo.

Una vez validada por los servicios técnicos municipales la documentación referida en el apartado anterior, se suscribirá formalmente el Acta de Comprobación de Replanteo e inicio de las obras.

Cláusula 17. Modificaciones, supervisión e inspección municipal

Cualquier modificación respecto del proyecto aprobado que afecte a elementos esenciales (estructura, cubierta, seguridad, aforo o configuración funcional) requerirá autorización municipal previa, conforme a las Cláusulas 24 y 34 del PCAP.

Será igualmente exigible respecto a modificaciones lo establecido en la OROA para la tramitación de licencias de reformados de proyecto.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	184/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



La Administración podrá requerir documentación, informes de avance, certificaciones técnicas y ensayos, y realizar cuantas visitas de inspección resulten necesarias durante la ejecución de las obras, conforme a la Cláusula 24.3 del PCAP.

Cláusula 18. Plazo de ejecución

Una vez obtenida la licencia urbanística y las autorizaciones esenciales para el inicio material de las obras la concesionaria dispondrá de un periodo preoperacional máximo de doce meses para ejecutar las obras e inversiones iniciales y obtener la puesta en servicio del recinto, conforme a la Cláusula 6 del PCAP.

No se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de dicho plazo aquellos periodos en que las obras deban suspenderse por causa imputable a la Administración concedente, a otra Administración cuyo pronunciamiento sea vinculante, o por fuerza mayor. La demora imputable a la concesionaria no dará lugar a ampliación del plazo de explotación, sin perjuicio del régimen de penalidades del PCAP.

Cláusula 19. Acta de comprobación, puesta en servicio y apertura al público

Finalizadas las obras, la concesionaria solicitará la comprobación municipal, aportando, al menos:

- Certificado final de obra y certificación/medición general de la obra ejecutada.
- Legalización de instalaciones y boletines correspondientes.
- Pólizas de seguros exigibles y justificante de pago de primas.
- Plan de autoprotección aprobado.
- Autorizaciones exigibles para la Primera Ocupación / Primera Utilización / Inicio de Actividad u otras autorizaciones sectoriales concurrentes, cuando proceda.

El acta de comprobación se suscribirá por la concesionaria, la dirección facultativa y el representante municipal. Su firma llevará implícita la autorización de apertura al público, iniciándose desde ese momento la fase de explotación, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que resulten de aplicación.

La fecha del acta de comprobación y autorización de apertura determinará el inicio de la fase de explotación y del devengo del canon cuando sea anterior al vencimiento del periodo preoperacional máximo establecido en la Cláusula 6 del PCAP.

Cláusula 20. Documentación final de obra. Libro del edificio

La concesionaria formará, durante la ejecución de las obras, el Libro del Edificio, que recogerá, entre otros contenidos:

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	185/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





- Las normas de actuación en caso de siniestro o emergencia, y las de uso, conservación y mantenimiento del proyecto, completadas por la dirección facultativa y por los proveedores de instalaciones específicas.
- Planos y documentos de la obra realmente ejecutada, necesarios para su conocimiento y posterior mantenimiento.
- Relación de empresas y profesionales intervinientes en la construcción.
- Normas e instrucciones de mantenimiento y garantías de dirección facultativa, constructores, proveedores y suministradores, conforme al Decreto 67/2011, de 5 de abril, de control de calidad de la construcción y obra pública.

En el plazo de un mes desde la finalización de las obras, la concesionaria entregará a la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, al menos:

- El Proyecto de ejecución final - Libro del Edificio.
- La relación de empresas y profesionales que hubieran intervenido en la obra.
- Los planos as-built de arquitectura e instalaciones, en formato CAD editable (.dwg).
- La Certificación de Eficiencia Energética del edificio, cuando resulte exigible conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, o normativa que lo sustituya.
- Las autorizaciones de los organismos competentes, local y autonómico, relativas a la Primera Ocupación / Primera Utilización / Inicio de Actividad u otras autorizaciones sectoriales concurrentes, cuando proceda.

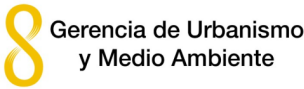
Serán de cuenta de la concesionaria todos los arbitrios, tasas, licencias y costes de uso, conservación y mantenimiento que ocasionen las obras hasta su total terminación, así como las sanciones o multas derivadas de actuaciones u omisiones en su ejecución.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	19/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	186/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





CAPÍTULO V. CONDICIONES TÉCNICAS DE EXPLOTACIÓN

Cláusula 21. Usos autorizados y programación

La explotación comprenderá la programación de conciertos, festivales, espectáculos musicales, eventos escénicos, actividades culturales y eventos corporativos o del ámbito MICE, así como actividades complementarias de restauración y hospitality, conforme a la Cláusula 27 del PCAP. La concesionaria deberá desarrollar una programación estable y variada que contribuya a la recuperación del Auditorio como equipamiento cultural relevante de Sevilla (Cláusula 29 del PCAP).

Cláusula 22. Aforo y condiciones de ocupación

El aforo máximo autorizado será el que resulte del proyecto de ejecución aprobado y de las licencias y autorizaciones sectoriales correspondientes, pudiendo establecerse configuraciones de ocupación variables (modo concierto de alta ocupación, configuraciones mixtas con áreas hospitality) en función del tipo de evento.

Cláusula 23. Seguridad, evacuación, autoprotección y protección civil

La concesionaria deberá mantener actualizado y activado el Plan de Autoprotección desde la apertura al público, garantizar el control de aforo y la vigilancia, y coordinar con los servicios públicos de emergencia las condiciones de seguridad de cada evento, conforme a la Cláusula 28 del PCAP.

Cláusula 24. Accesibilidad y movilidad

Deberá garantizarse la accesibilidad universal de forma permanente durante la explotación, así como la coordinación con los servicios de movilidad y transporte público en eventos de gran afluencia, incluyendo la gestión de colas, accesos y carga y descarga a través de las pasarelas de acceso sobre el Canal Expo.

Cláusula 25. Plan de coordinación de eventos.

25.1. Redacción y aprobación del Plan de coordinación de eventos con CECOP.

Con carácter previo a la apertura al público del Auditorio y al inicio de la explotación de eventos, el concesionario redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento un Plan de Coordinación de Eventos. Este documento se concebirá como el marco operativo específico para articular la integración del Auditorio con el Centro de Coordinación Operativa (CECOP) del Ayuntamiento de Sevilla, garantizando la fluidez, seguridad y correcta sincronización de

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	187/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



todos los servicios públicos municipales implicados (Policía Local, Bomberos, Protección Civil, Movilidad, Limpieza Pública y Emergencias Sanitarias) en cada convocatoria, todo ello sin perjuicio de la normativa y los requerimientos municipales que procedan en su caso.

25.2. Clasificación tipológica de eventos.

El Plan establecerá una clasificación tipológica de los eventos a desarrollar en el recinto en función de su aforo, tipología de público, horarios y afección al tráfico o al entorno urbano (pequeño formato, gran concierto de masas, festivales multijornada o eventos institucionales). Para cada tipología, el documento detallará: a) Los plazos mínimos de preaviso y comunicación obligatoria al CECOP. b) Los protocolos específicos de movilidad, cortes de viales, gestión de accesos peatonales y transporte público. c) Los planes de autoprotección, evacuación y su coordinación directa con los dispositivos de emergencia de la ciudad, conforme a la normativa sectorial y ordenanzas de aplicación. d) Los canales permanentes de comunicación operativa en tiempo real durante la celebración de los espectáculos.

25.3. Actualización del Plan.

El concesionario asumirá la obligación de mantener actualizado este Plan y de convocar, a través de los cauces municipales, las mesas técnicas de coordinación previas a la celebración de eventos singulares o de gran afluencia, corriendo de su cuenta la dotación de los medios técnicos e informativos necesarios para la óptima integración del recinto en los sistemas de supervisión del CECOP, sin eximirse del cumplimiento de cuantas autorizaciones sectoriales, licencias de espectáculos o normativas de seguridad ciudadana e industrial resulten de obligado cumplimiento.

Cláusula 26. Limpieza, residuos y suministros

La concesionaria asumirá la limpieza integral del recinto y de su entorno inmediato, la correcta gestión de los residuos generados por su actividad, y la gestión del alta de los nuevos puntos de suministro de agua, electricidad y demás fluidos necesarios para el funcionamiento del Auditorio, siendo de su cuenta los consumos correspondientes, incluida la reserva de agua para extinción de incendios cuando resulte legalmente necesaria.

Serán igualmente de cuenta de la concesionaria los tributos, tasas y gravámenes que graven la propiedad, gestión y explotación del inmueble, sin perjuicio de lo previsto en la Cláusula 30 del PCAP.

Cláusula 27. Sostenibilidad y condiciones ambientales

La concesionaria deberá cumplir la normativa vigente en materia de medio ambiente y sostenibilidad, incluyendo la gestión eficiente del agua, la correcta gestión medioambiental de los residuos y el cumplimiento de las condiciones de emisión acústica justificadas en el proyecto aprobado (Cláusula 10 de este PPTP).

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	188/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO VI. MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, RENOVACIÓN Y REPOSICIONES

Cláusula 28. Obligación general de mantenimiento y conservación

El concesionario queda obligado a mantener en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, ornato e higiene el conjunto de las instalaciones, edificaciones, espacios libres y elementos urbanísticos integrantes del Auditorio Rocío Jurado, corriendo a su exclusivo cargo todos los gastos de conservación ordinaria y extraordinaria, así como las reparaciones que sean necesarias para la correcta prestación de la actividad y la salvaguarda de los bienes demaniales, conforme a la Cláusula 31 del PCAP.

Esta obligación se mantendrá de forma ininterrumpida durante toda la vigencia de la concesión, debiendo restituir el complejo al Ayuntamiento al término de la misma en las condiciones óptimas de funcionalidad, seguridad y vida útil residual previstas en los pliegos.

Cláusula 29. Plan de mantenimiento: plan inicial de oferta y plan definitivo adaptado a la obra ejecutada.

Con independencia del Plan de mantenimiento, conservación, renovación y reposiciones y del Plan de reversión presentados con la oferta (Sobre nº 2), que tienen carácter contractual conforme al apartado 20 del Anexo I del PCAP, la persona concesionaria deberá presentar, para su visto bueno por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, una versión definitiva y desarrollada de dichos planes, ajustada al proyecto de ejecución finalmente aprobado y a las instalaciones y sistemas realmente ejecutados.

Dicha versión definitiva deberá presentarse junto con la solicitud de comprobación de las obras (Fase 4; Cláusula 19 de este PPTP) y, en todo caso, con anterioridad al acta de comprobación y autorización de apertura al público. El visto bueno municipal a esta versión definitiva tendrá por objeto verificar su coherencia con las instalaciones ejecutadas y no alterará los objetivos, niveles de prestación y compromisos económicos ya valorados en la adjudicación conforme a la oferta.

El plan deberá identificar y clasificar los activos e instalaciones críticos, definir las vidas útiles estimadas y los criterios de mantenimiento preventivo, correctivo, predictivo y normativo, y establecer una programación indicativa de las principales renovaciones, conforme al apartado 20 (Sobre nº 2) y al apartado 21.A.6 del Anexo I del PCAP.

Cláusula 30. Revisiones periódicas quinquenales del plan de mantenimiento

El plan será revisado y actualizado cada cinco años, y en todo caso cuando se produzcan modificaciones técnicas relevantes, cambios normativos o circunstancias que afecten a la seguridad o a la continuidad funcional del recinto, conforme a la Cláusula 31.3 del PCAP. La concesionaria deberá mantener un registro documentado de las actuaciones de

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	22/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	189/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





mantenimiento, conservación, renovación y reposición ejecutadas, a disposición de la inspección municipal en los términos de la Cláusula 32 del PCAP.

Cláusula 31. Inspecciones municipales y ejecución de mejoras

Los servicios técnicos municipales podrán realizar en cualquier momento inspecciones sin previo aviso para comprobar el estado de conservación del inmueble y el grado de cumplimiento del Plan de Mantenimiento vigente.

En el caso de que las inspecciones detecten deficiencias, deterioros o incumplimientos de las pautas de mantenimiento, el Ayuntamiento requerirá al concesionario su subsanación en un plazo determinado, transcurrido el cual, sin haber sido atendido, la Administración podrá proceder a la ejecución subsidiaria a costa de la garantía definitiva, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador por infracción de las obligaciones contractuales.

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	190/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO VII. SEGUROS Y GARANTÍAS TÉCNICAS

Cláusula 32. Capitales mínimos exigibles

Sin perjuicio de la regulación económica de los seguros y garantías contenida en la Cláusula 40 y en el apartado 17 del Anexo I del PCAP, se recogen a continuación, a efectos de referencia técnica, los capitales mínimos exigibles:

Cobertura	Capital / suma asegurada mínima
Todo riesgo construcción	Valor total de las obras e instalaciones del proyecto aprobado
Responsabilidad civil (fase de obras)	10.000.000,00 € por siniestro
Daños materiales (explotación y reversión)	Valor de reposición a nuevo de los bienes asegurables, excluido el valor del suelo y cualesquiera otros conceptos que, por su naturaleza, no sean objeto de aseguramiento.
Responsabilidad civil de explotación y espectáculos públicos	5.000.000,00 € por siniestro / 10.000.000,00 € por anualidad

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	191/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		



CAPÍTULO VIII. REVERSIÓN**Cláusula 33. Inventario de bienes afectos y revertibles**

Tras la puesta en servicio del inmueble, la concesionaria formará un inventario de bienes afectos y revertibles, que incluirá, entre otros, los sistemas de control de accesos, ticketing, videovigilancia, sonido, iluminación, maquinaria escénica y rigging, estructuras técnicas, cableado estructurado y equipamiento técnico imprescindible para la operación ordinaria del recinto, conforme a la Cláusula 51 del PCAP.

Cláusula 34. Condiciones técnicas de entrega

Los bienes revertibles deberán entregarse en adecuado estado de conservación, funcionamiento, seguridad, legalización y actualización técnica, con la vida útil residual mínima que se establezca en el proyecto de ejecución o en las actas de inspección de reversión.

Cláusula 35. Inspecciones de reversión

Durante los últimos diez años de vigencia de la concesión se realizarán inspecciones de reversión para comprobar el estado del inmueble, instalaciones y sistemas técnicos. Durante los últimos siete años, la sustitución, retirada o no renovación de elementos incluidos en el inventario requerirá comunicación previa al Ayuntamiento y no podrá reducir el nivel de funcionalidad, seguridad o vida útil residual exigible para la reversión, conforme al apartado 27 del Anexo I del PCAP.

Cláusula 36. Entrega y libre disposición del inmueble

Al término de la concesión, el inmueble revertirá al Ayuntamiento de Sevilla en los términos y con los efectos previstos en las Cláusulas 51 (Reversión) y 52 (Recuperación posesoria y lanzamiento) del PCAP, sin que este PPTP añada obligaciones distintas de las allí establecidas.

Sevilla, en la fecha indicada en el pie de firma

EL DIRECTOR TÉCNICO

Fdo.: Jorge. Almázán Fernández de Bobadilla

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	25/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aR1ZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	192/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





RELACIÓN DE ANEXOS

- **Anexo I.** Informes técnicos sobre el estado y patologías del edificio (incendio de diciembre de 2024).

Código Seguro De Verificación	YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Antonio Almazan Fernandez de Bobadilla	Firmado	08/09/2026 09:19:38
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YH+fVsD5T+aRlZBb5oRSfg==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	193/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





SERVICIO DE RENOVACIÓN URBANA Y CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
SECCION TECNICA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

EXPTE: 174/2024 CONS
DIRECCIÓN: EXPO'92 (AUDITORIO)
REFª catastral: 4237801 TG3443 N0001AU

REF: MSL1

SR. GERENTE.

Con respecto a la reunión de fecha 16 de diciembre de 2024 con los técnicos del Ayuntamiento en referencia a las actuaciones que se siguen en la finca de referencia, se informa lo siguiente:

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 2 de diciembre de 2024 se requiere la intervención inmediata de esta Sección de Conservación de la Edificación para proporcionar apoyo técnico a la Dirección General de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla.

Asimismo, el mismo día 2 de diciembre de 2024 se recibe Informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, en el que se indica que se ha procedido a la inspección de la estructura de hormigón armado en las zonas afectadas por el incendio ocurrido en edificios anexos al Auditorio Rocío Jurado. Se informa que en el edificio de la parte oeste se observan dos vigas situadas en la parte central con las armaduras inferiores totalmente al descubierto y con cierta deformación por las altas deformaciones soportadas, no observándose flechas significativas ni grietas en la sección transversal de dichas vigas. Se indica, asimismo, que existen numerosos elementos sueltos (bovedillas y trozos de forjado) con riesgo de caída.

Con fecha 4 de diciembre de 2024 se emite informe técnico del estado de la edificación como resultado de la inspección realizada el día 2 de diciembre de 2024, junto con los técnicos del Ayuntamiento.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento de Aplicación: Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006). Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido aprobada por Resolución de 9 de octubre de 2007 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes (BOJA Nº 21 de 30 de enero de 2008). Texto Refundido del

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	194/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



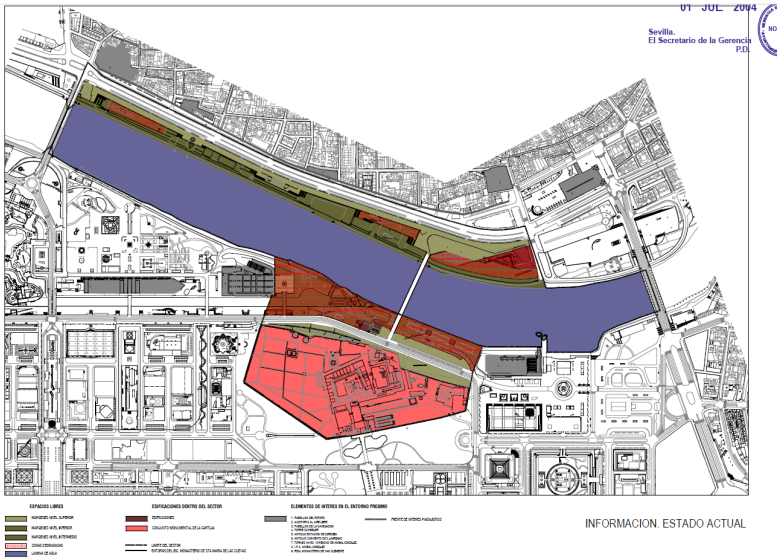
PGOU publicado en el B.O.P. de fecha 16 de diciembre de 2008. Correcciones de errores y modificaciones puntuales aprobadas definitivamente, tras su publicación.

Planeamiento detallado: Sector 15. Cartuja de Santa María de las Cuevas del Planeamiento Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, aprobado con fecha 1 de julio de 2004. Las condiciones de protección y ordenación del Sector 15 se encuentran establecidas en el Plan Especial de Protección del Sector 27.1 “Puerto-Lámina de Agua”, Sector “Torneo”.

La parcela se encuentra afectada por el entorno del Sector BIC “Cartuja de Santa María de las Cuevas”. Asimismo, la parcela limita con los Jardines del Guadalquivir y con el Jardín Americano, por el norte y sur respectivamente, incluidos en el Catálogo General de Patrimonio de la Junta de Andalucía con fecha 26 de noviembre de 2007.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
Calificación: Sistema General (SG) de Servicios de Interés Público y Social-Sociocultural (S-SC) y Sistema General (SG) de Espacios Libres SGEL-36, parque Urbano (PU) “Parque Dársena Margen Derecha”.

Nivel de Protección: Sin protección específica. No obstante, se clasifica en el Planeamiento de Desarrollo como edificio de interés en el entorno próximo.



Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	195/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





3. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

3.1.- **Tipología y situación de la edificación:** Conjunto edificatorio en parcela aislada formado por varios cuerpos constructivos con fachadas al Camino de los Descubrimiento y al río.

3.2.- **Nº de plantas:** Dos, cinco o siete, según cuerpo constructivo.

3.3.- **Superficies:** Según datos catastrales la edificación tiene una superficie de parcela de 19.787 m², siendo la superficie construida total de 17.455 m².

Las superficies de los edificios afectados por el incendio de fecha 1 de diciembre de 2024, según levantamiento planimétrico realizado por la Sección de Delineación de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla, son las siguientes:

- Edificio Oeste (1):
 - Planta baja 691,75 m²
 - Planta primera 321,34 m²
- Edificio Este (2):
 - Planta baja 682,65 m²
 - Planta primera 267,00 m²

3.4.- **Usos:** Cultural.

3.5.- **Régimen y nivel de ocupación:** En propiedad. En desuso.

3.6.- **Sistema constructivo:** Estructura vertical conformada por pórticos de hormigón armado, forjados unidireccionales de viguetas de hormigón armado y bovedillas de hormigón, losas de hormigón armado. Cubiertas horizontales transitables y horizontales no transitables según zonas.

3.7.- **Fincas colindantes:** El conjunto edificatorio se encuentra en parcela aislada.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 3/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 196/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





SITUACIÓN



VISTA AÉREA

Fuente: Google Earth

4. DESCRIPCIÓN DE LOS DAÑOS.

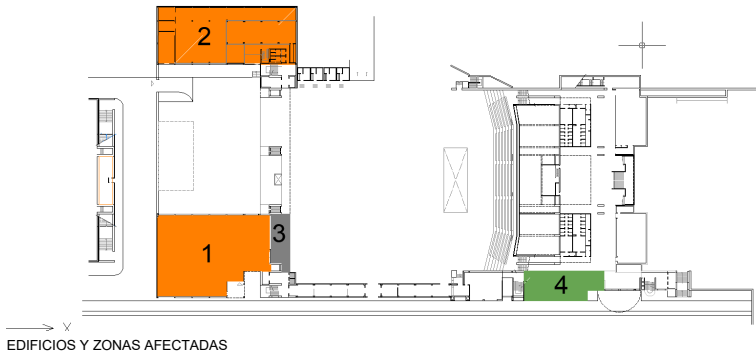
El incendio producido en la edificación con fecha 1 de diciembre de 2024 ha afectado a dos edificios independientes entre sí y anexos por la cara norte al Auditorio, compartiendo con éste algunos elementos estructurales de hormigón armado. Dichos edificios se destinarían en su momento a dar apoyo a los espectáculos que se celebraban en el Auditorio, actualmente en desuso.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





EDIFICIOS Y ZONAS AFECTADAS

El edificio oeste (1) presenta **daños severos y generalizados** en la estructura, apreciándose pérdidas importantes del hormigón constituyente y alabeo de las armaduras que han quedado vistas en dos vigas situadas en el centro del cuerpo constructivo. Dichas patologías se extienden a todo el edificio, aunque se han manifestado en menor dimensión. No ha sido posible determinar la afección de las viguetas que conforman el forjado de cubierta por estar éstas situadas a una altura mayor a 6 m, aunque no se descarta fisuraciones en las mismas que reviertan en una pérdida de su capacidad resistente, a la vista de la gran cantidad de bovedillas rotas y desprendidas.



Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 5/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 198/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Por otra parte, no se han apreciado daños en la base de los pilares de hormigón armado. No obstante, la abundancia de escombros ha impedido la inspección de las bases de éstos pudiéndose haber producido alguna pérdida de recubrimiento e incluso haber producido la deformación de sus armaduras no pudiéndose observar a simple vista la pérdida de su capacidad portante ni las afecciones que se hayan podido producir. Sí se observan desprendimientos de los recubrimientos y grietas a compresión en la cabeza de los pilares, así como pérdidas de recubrimiento y deformaciones de sus armaduras longitudinales a lo largo de los mismos.



Con respecto a otros elementos constructivos, el incendio ha afectado también de forma generalizada a las particiones de ladrillos, instalaciones, carpinterías, etc.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 6/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 199/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



En el edificio este (2), el incendio ha afectado **gravemente** a un pilar interior de hormigón armado que soporta la entreplanta construida con losa de hormigón armada. Este pilar ha roto a compresión en su cara superior, posiblemente facilitado por la pérdida de los estribos en su nudo superior durante el incendio. Asimismo, otros pilares que soportan la entreplanta también se han visto gravemente afectados, apreciándose flexión de la losa de hormigón que los mismos soportan en varios vanos.

A pesar del estado de la entreplanta, ha sido posible subir a la planta superior para constatar los daños del forjado desde arriba, apreciándose el hundimiento del forjado en la zona aledaña a los pilares afectados, apreciándose deformaciones importantes en las tabiquerías de los aseos ubicados en su vertical. No se han apreciado daños en el forjado de cubierta, ni se ha podido determinar afecciones en los pilares al estar estos alicatados.



Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones	Página 7/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YmZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones	Página 200/219		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YmZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Por otra parte, se han visto afectados en esta edificación las particiones de ladrillos, instalaciones, carpinterías, etc. de forma generalizada no cumpliendo estos elementos constructivos su función.

Con respecto al edificio principal del Auditorio, el incendio ha afectado algunos paños de forjado anexos a ambos edificios a nivel de cubierta (Zona 3), observándose pérdida de recubrimientos, grietas y cambio en la coloración del hormigón a rosáceo que indica la pérdida de compresión de dicho material y, en consecuencia, pérdida de su capacidad resistente.



Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15	
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36	
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33	
Observaciones		Página	8/26	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==			

Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suD57xHK3Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27	
Observaciones		Página	201/219	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suD57xHK3Q==			



Por otra parte, con anterioridad al incendio producido con fecha 1 de diciembre de 2024, se produjo otro incendio en la Zona (4) del edificio principal del Auditorio, afectando principalmente a los revestimientos e instalaciones, no habiéndose apreciado durante la inspección daños en los elementos estructurales correspondientes.

Por todo lo anterior se estima que el edificio incumple todas las condiciones de seguridad, salubridad y de ornato, establecidas en el Art. 3.3.3 sobre Condiciones de Seguridad, Salubridad y Ornato del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

5. OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS.

El estado de conservación de los edificios afectados causa un perjuicio y pone en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación. Por ello para devolver al edificio sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato público perdidas se considera necesario la adopción de las siguientes medidas que tienen como objeto permitir el uso efectivo de la edificación.

- A) Edificaciones Oeste (1) y Este (2).
- Demolición de las edificaciones oeste (1) y este (2) anexas por la cara norte del edificio principal del Auditorio.
 - Reconstrucción de ambos inmuebles con un edificio de características similares a los demolidos.
- B) Edificación Principal Auditorio: Zonas 3 y 4
- Refuerzo, consolidación o, en su caso, sustitución del paño de forjado perteneciente al edificio del Auditorio que ha sido afectado por el incendio del edificio oeste (Zona 3).
 - Inspección, revisión de anclajes y limpieza de aplacados de las fachadas afectadas, incluso sustitución de placas rotas o que no cumplan su función (Zona 3).
 - Obras relativas al Primer Incendio Zona 4: Demolición y posterior ejecución de todos los revestimientos e instalaciones afectados por el Incendio.

6. VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS.

Se procede a definir y valorar los trabajos necesarios a llevar a cabo en los inmuebles oeste (1) y este (2) anexas por la cara norte del edificio principal del Auditorio para devolver a las edificaciones señaladas a un estado de conservación que permita su uso efectivo, de forma separada para cada uno de ellos, teniendo en cuenta que ambas edificaciones son constructiva y estructuralmente independientes. Para ello se hace necesario, debido al estado en que se encuentran los inmuebles,

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	202/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





realizar la demolición y posterior construcción con un inmueble de similares características.

Por otra parte, se valora separadamente los trabajos necesarios para la reparación de las afecciones provocadas el incendio en la edificación principal del Auditorio

A) OBRAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO OESTE (1).

Se valoran las obras necesarias para devolver a la edificación las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que permita su uso efectivo, es decir, la demolición y nueva planta, derivado del estado de conservación en que se encuentra descrito en apartados anteriores.

Obras de demolición.

1.1 01EC-DCP010I M³ Demolición parcial, elemento a elemento, con medios manuales y mecánicos, de edificio con edificaciones colindantes y/o medianeras de estructura metálica u hormigón armado, con una altura edificada de hasta 4 m con p.p. de medios auxiliares, recogida y carga mecánica sobre camión o contenedor. Medido el volumen aparente inicial definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Edificio Oeste (1)		691,750		7,000	4.842,250	
					4.842,250	4.842,250
Total m³ : 4.842,250						21,860 €
						105.851,59 €

1.2 18LPA00010 U De caseta prefabricada modulada de 20.50 m2. Para aseos en obras de duración no mayor de 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de periferia, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	1,000			0,500	
					0,500	0,500
Total u : 0,500						1.404,330 €
						702,17 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	203/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





1.3 18LPC00010 U De caseta prefabricada modulada de 20,50 m2. Para comedor u oficina en obras de duración no mayor a 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido: carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón, armado con acero B 400 S, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	2,000			1,000	
					1,000	1,000
Total u :	1,000	1.145,870 €				1.145,87 €

1.4 18LPV00010 U De caseta prefabricada modulada de 20,50 m2. Para vestuarios en obras de duración no mayor a 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido: carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón, armado con acero B 400 S, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la unidad de caseta instalada.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	1,000			0,500	
					0,500	0,500
Total u :	0,500	1.255,000 €				627,50 €

1.5 18LIA00010 M2 De instalación provisional de local para aseos, comprendiendo: electricidad, iluminación, agua, saneamiento, aparatos sanitarios, grifería y termo eléctrico, terminado y desmontado, normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la superficie útil de local instalado.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	20,500			10,250	
					10,250	10,250
Total m2 :	10,250	141,070 €				1.445,97 €

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/01/2025 02:06:15
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata		Firmado		09/01/2025 13:32:36
	Pedro Sanchez Begueria		Firmado		09/01/2025 13:25:33
	Marta Patricia Sureda Lopez				11/26
Observaciones		Página			
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==				



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/09/2026 12:13:27
Firmado Por	Andres Salazar Leo		Firmado		204/219
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==				



1.6 18LIC00010 **M2** De instalación provisional de local para comedor/oficina comprendiendo: electricidad, iluminación, agua, saneamiento, fregadero y grifería, terminado y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida la superficie útil de local instalado.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	20,500			10,250	
					10,250	10,250
Total m2 :	10,250	19,440 €				199,26 €

1.7 18LIV00010 **M2** De instalación provisional de local para vestuario, comprendiendo: electricidad e iluminación, totalmente terminado y desmontado, según normativa vigente. Valorado en función del número óptimo de utilidades. Medida superficie útil de local instalado.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Este (2)	0,5	20,500			10,250	
					10,250	10,250
Total m2 :	10,250	10,910 €				111,83 €

1.8 20GCA010 **M3** Clasificación y depósito a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición, separándolos en las siguientes fracciones: hormigón cerámicos, metales, maderas, vidrios, plásticos, papeles o cartones y residuos peligrosos: dentro de la obra que se produzcan, con medios manuales, incluso carga sobre camión o cuba.

Total m³ : 1.268,926 15,682 € 19.899,30 €

1.9 20GRB020 **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes de hormigones, morteros y prefabricados producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 826,247 8,450 € 6.981,79 €

1.10 20GRB020c **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes de ladrillos, tejas y materiales cerámicos, producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 274,249 8,450 € 2.317,40 €

1.11 20GRB020f **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 14,633 16,050 € 234,86 €

1.12 20GRB020e **M3** Canon de vertido por entrega de residuos inertes de madera producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	205/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





		Total m³ :	3,520	16,050 €	56,50 €		
1.13	20GRB020g	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes vítreos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.				
		Total m³ :	2,421	16,050 €	38,86 €		
1.14	20GRB020b	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes plásticos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.				
		Total m³ :	2,154	28,060 €	60,44 €		
1.15	20GRB020h	M³	Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.				
		Total m³ :	145,966	18,870 €	2.754,38 €		
1.16	20Z03	M3	De transporte y tratamiento de RCDS no pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el Ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Hormigones					826,247	826,247	
Cerámicos					274,249	274,249	
						1.100,496	1.100,496
		Total m3 :	1.100,496	37,320 €	41.070,51 €		
1.17	20Z02	M3	De transporte y tratamiento de RCDS pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el Ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Metales		14,633				14,633	
Madera		3,25				3,250	
Vidrios		2,421				2,421	
Plásticos		2,154				2,154	
sin clasificar		145,972				145,972	
						168,430	168,430
		Total m3 :	168,430	37,320 €	6.285,81 €		
		Parcial nº 1 EDIFICIO OESTE (1) :				189.784,040 €	

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	206/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



COSTES DIRECTOS		189.784,04
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		5.693,52
SUMA		195.477,56
COSTES INDIRECTOS	8 %	15.638,20
PEM		211.115,76
G.G.	13 %	27.445,05
B.I.	6 %	12.666,95
IMPORTE DE CONTRATA		251.227,76
IVA	21 %	52.757,83
IMPORTE TOTAL		303.985,59

El presupuesto estimado de las **obras de demolición** anteriormente descritas para el EDIFICIO OESTE (1) asciende a la cantidad de TRESCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (303.985,59 €).

Nueva Construcción de análogos características al existente y susceptible de ser utilizada para su uso legítimo:

Para la construcción del edificio de nueva planta, se toma como base el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025. Teniendo en cuenta que la edificación tiene dos áreas diferenciadas de uso se toman como referencia dos módulos:

- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a nave industrial con actividad definida, de características y distribución similares (Código NA03 = 485 €/m²), para la zona a doble altura destinada a labores relacionadas con el apoyo a los escenarios (escenografía, carpintería, decoración, almacenamiento de enseres, etc.)
- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a oficinas formando parte de una o más plantas de un edificio destinado a otros usos, para el resto del edificio (Código OF02 = 821 €/m²)

Superficie construida total de la edificación según levantamiento planimétrico: 1.013,09m²

- Edificio Oeste (1):
 - Planta baja: Zona de apoyo: 370,41 m²
Zona de oficinas: 321,34 m²
 - Planta primera 321,34 m²

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	14/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	207/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





370,41 m² x 485,00 €/m² = 179.648,85 €
642,68 m² x 821,00 €/m² = 527.640,28 €
Total: 179.648,85 + 527.640,28 = 707.289,13 €

Para dicha valoración, por experiencias similares, el desglose estimado del presupuesto ajustado al mercado y en base a la tipología edificatoria, teniendo en cuenta las disposiciones constructivas, características técnicas y calidades de la finca preexistente, es el siguiente:

CAPITULO		% NUEVA PLANTA	€
Movimientos de tierras		2,00	14.145,78
Saneamiento		2,00	14.145,78
Cimentación		5,00	35.364,46
Estructuras		19,00	134.384,93
Albañilería	Cerramiento	12,00	84.874,70
	Particiones	6,00	42.437,35
Cubiertas		5,00	35.364,46
Aislamientos		1,00	7.072,89
Instalaciones		15,00	106.093,37
Revestimientos	Exteriores	4,50	31.828,01
	Interiores	6,00	42.437,35
	Solados	5,50	38.900,90
Carpintería y cerrajería	Exterior	7,50	53.046,68
	Interior	4,50	31.828,02
Vidrios		2,00	14.145,78
Pinturas		3,00	21.218,67
TOTAL NUEVA PLANTA		100,00 %	707.289,13

PEM		707.289,13
B.I. G.G.	19 %	134.384,94
IMPORTE DE CONTRATA		841.674,07
IVA	21 %	176.751,55
IMPORTE TOTAL		1.018.425,62

El presupuesto estimado de las obras de **nueva planta** para el EDIFICIO OESTE (1) asciende a la cantidad de UN MILLÓN DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.018.425,62 €).

TOTAL Obras de Conservación **EDIFICIO OESTE (1)** (303.985,59 + 1.018.425,62) = **1.322.411,21 €**

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	208/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		





Conforme lo anterior, el presupuesto estimado de la **totalidad de las obras de conservación** para el EDIFICIO OESTE (1) asciende a la cantidad de UN MILLÓN ONCE TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (1.322.411,21 €).

B) OBRAS EDIFICIO ESTE (2).

Se valoran las obras necesarias para devolver a la edificación las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que permita su uso efectivo, es decir, la demolición y nueva planta, derivado del estado de conservación en que se encuentra descrito en apartados anteriores.

Obras de demolición.

2.1 01EC-DCP0101 **M³** Demolición parcial, elemento a elemento, con medios manuales y mecánicos, de edificio con edificaciones colindantes y/o medianeras de estructura metálica u hormigón armado, con una altura edificada de hasta 4 m con p.p. de medios auxiliares, recogida y carga mecánica sobre camión o contenedor. Medido el volumen aparente inicial definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Edificio Oeste (1)	682,650		7,000	4,778,550	
				4,778,550	4,778,550
Total m³ : 4.778,550 21,860 €					104.459,10 €

2.2 18LPA00010 **U** De caseta prefabricada modulada de 20.50 m2. Para aseos en obras de duración no mayor de 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según O.G.S.H.T.(O.M. 9-Marzo-71 y R.D. 1627/97). Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (1)	0,5	1,000		0,500	
				0,500	0,500
Total u : 0,500 1.404,330 €					702,17 €

2.3 18LPC00010 **U** De caseta prefabricada modulada de 20.50 m2. Para comedor u oficina en obras de duración no mayor a 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según O.G.S.H.T.(O.M. 9-Marzo-71 y R.D. 1627/97). Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (1)	2	0,500		1,000	

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/01/2025 02:06:15
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota		Firmado		09/01/2025 13:32:36
	Pedro Sanchez Begueria		Firmado		09/01/2025 13:25:33
	Marta Patricia Sureda Lopez				
Observaciones		Página		16/26	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==				



Código Seguro De Verificación	YMR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/09/2026 12:13:27
Firmado Por	Andres Salazar Leo		Firmado		209/219
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMR1TwziIQ/suDS7xHK3Q==				



						1,000	1,000
					Total u :	1,000 1.145,870 €	1.145,87 €
2.4	18LPV00010	U	De caseta prefabricada modularizada de 20.50 m2. Para vestuarios en obras de duración no mayor de 6 meses, formada por: estructura de perfiles laminados en frío, cerramientos y cubierta de panel sándwich en chapa prelacada por ambas caras, aislamiento con espuma de poliuretano rígido; carpintería de aluminio anodizado en su color, rejillas de protección y suelo con soporte de perfilera, tablero fenólico y pavimento, incluso preparación del terreno, cimentación, soportes de hormigón HA-25, armado con acero b 400 s, placas de asiento, transportes, colocación y desmontado, según O.G.S.H.T. (O.M. 9-Marzo-71) y R.D. 1627/97). Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la unidad de caseta instalada.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (I)	0,5	1,000			0,500	
						0,500	0,500
					Total u :	0,500 1.255,000 €	627,50 €
2.5	18LIA00010	M2	De instalación provisional de local para aseos, comprendiendo: electricidad, iluminación, agua, saneamiento, aparatos sanitarios, grifería y termo eléctrico, terminado y desmontado, según O.G.S.H.T. (O.M. 9-marzo-71 y R.D. 1627/97) Y R.E.B.T. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la superficie útil de local instalado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (I)	0,5	20,500			10,250	
						10,250	10,250
					Total m2 :	10,250 141,070 €	1.445,97 €
2.6	18LIC00010	M2	De instalación provisional de local para comedor/oficina comprendiendo: electricidad, iluminación, agua, saneamiento, fregadero y grifería, terminado y desmontado, según O.G.S.H.T. (O.M. 9-marzo-71 y R.D. 1627/97) Y R.E.B.T. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la superficie útil de local instalado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (I)	0,5	20,500			10,250	
						10,250	10,250
					Total m2 :	10,250 19,440 €	199,26 €
2.7	18LIV00010	M2	De instalación provisional de local para vestuario, comprendiendo: electricidad e iluminación, totalmente terminado y desmontado, según O.G.S.H.T. (O.M. 9-marzo-71 y R.D. 1627/97) Y R.E.B.T. Valorado en función del número óptimo de utilizaciones. Medida la superficie útil de local instalado.				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Caseta compartida con Obras en Edificio Oeste (I)	0,5	20,500			10,250	

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suD7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	210/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suD7xHK3Q==		



					10,250	10,250		
			Total m2 :	10,250	10,910 €		111,83 €	
2.8	20GCA010	M³	Clasificación y depósito a pie de obra de los residuos de construcción y/o demolición, separándolos en las siguientes fracciones: hormigón cerámicos, metales, maderas, vidrios, plásticos, papeles o cartones y residuos peligrosos; dentro de la obra que se produzcan, con medios manuales, incluso carga sobre camión o cuba.					
			Total m³ :	1.252,233	15,682 €		19.637,52 €	
2.9	20GR8020	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de hormigones, morteros y prefabricados producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	815,378	8,450 €		6.889,94 €	
2.10	20GR8020c	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de ladrillos, tejas y materiales cerámicos, producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	268,668	8,450 €		2.270,24 €	
2.11	20GR8020f	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	14,440	16,050 €		231,76 €	
2.12	20GR8020e	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes de madera producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	3,474	16,050 €		55,76 €	
2.13	20GR8020g	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes vítreos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	2,389	16,050 €		38,34 €	
2.14	20GR8020b	M³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes plásticos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	2,126	28,060 €		59,66 €	
2.15	20GR8020h	M³	Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.					
			Total m³ :	145,966	18,870 €		2.754,38 €	
2.16	20203	M3	De transporte y tratamiento de RCDS no pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.					
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			Hormigones			815,378	815,378	
			Cerámicos			268,668	268,668	
							1.084,046	1.084,046
			Total m3 :	1.084,046	37,320 €			40.456,60 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	211/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



2.17 20202	M3	De transporte y tratamiento de RCDS pétreo en vertedero/planta de reciclaje según la ordenanza de limpieza pública y residuos urbanos en el ayuntamiento de Sevilla, previa acreditación de entrega al gestor de residuos. Medido el volumen justificado.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Metales	14,44				14,440	
	Madera	3,474				3,474	
	Vidrios	2,389				2,389	
	Plásticos	2,126				2,126	
	Mezcla sin clasificar	145,758				145,758	
						168,187	168,187
						Total m3 :	168,187 37,320 € 6.276,74 €
						Parcial nº 2 EDIFICIO ESTE (2) :	187.362,640 €

COSTES DIRECTOS		187.362,64
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		5.620,88
SUMA		192.983,52
COSTES INDIRECTOS	8 %	15.438,68
PEM		208.422,20
G.G.	13 %	27.094,89
B.I.	6 %	12.505,33
IMPORTE DE CONTRATA		248.022,42
IVA	21 %	52.084,71
IMPORTE TOTAL		300.107,13

El presupuesto estimado de las **obras de demolición** anteriormente descritas para el EDIFICIO ESTE (2) asciende a la cantidad de TRESCIENTOS MIL CIENTO SIETE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (300.107,13 €).

Nueva Construcción de análogos características al existente y susceptible de ser utilizada para su uso legítimo:

Para la construcción del edificio de nueva planta, se toma como base el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025. Teniendo en cuenta que la edificación tiene dos áreas diferenciadas de uso se toman como referencia dos módulos:

- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a nave industrial con actividad definida, de características y distribución similares (Código NA03 = 485 €/m²), para la zona a doble altura destinada a labores relacionadas con el

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	19/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	212/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



- apoyo a los escenarios (escenografía, carpintería, decoración, almacenamiento de enseres, etc.)
- El correspondiente a la construcción de un edificio destinado a oficinas formando parte de una o más plantas de un edificio destinado a otros usos, para el resto del edificio (Código OF02 = 821 €/m²)

Superficie construida de la edificación según levantamiento planimétrico: 949,65 m²

- Edificio Este (2):
 - Planta baja: Zona de apoyo: 415,65 m²
Zona de oficinas: 267,00 m²
 - Planta primera 267,00 m²

415,65 m² x 485,00 €/m² = 201.590,25 €

534,00 m² x 821,00 €/m² = 438.414,00 €

Total: 201.590,25 + 438.414,00 = 640.004,25 €

Para dicha valoración, por experiencias similares, el desglose estimado del presupuesto ajustado al mercado y en base a la tipología edificatoria, teniendo en cuenta las disposiciones constructivas, características técnicas y calidades de la finca preexistente, es el siguiente:

CAPITULO		% NUEVA PLANTA	€
Movimientos de tierras		2,00	12.800,09
Saneamiento		2,00	12.800,09
Cimentación		5,00	32.000,21
Estructuras		19,00	121.600,81
Albañilería	Cerramiento	12,00	76.800,51
	Particiones	6,00	38.400,26
Cubiertas		5,00	32.000,21
Aislamientos		1,00	6.400,04
Instalaciones		15,00	96.000,64
Revestimientos	Exteriores	4,50	28.800,19
	Interiores	6,00	38.400,26
	Solados	5,50	35.200,23
Carpintería y cerrajería	Exterior	7,50	48.000,30
	Interior	4,50	28.800,19
Vidrios		2,00	12.800,09
Pinturas		3,00	19.200,13
TOTAL NUEVA PLANTA		100,00 %	640.004,25

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	213/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



PEM		640.004,25
B.I. G.G.	19 %	121.600,81
IMPORTE DE CONTRATA		761.605,06
IVA	21 %	159.937,06
IMPORTE TOTAL		921.542,12

El presupuesto estimado de las obras de **nueva planta** para el EDIFICIO ESTE (2) asciende a la cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (921.542,12 €).

TOTAL Obras de Conservación **EDIFICIO ESTE (2)** (300.107,13+ 921.542,12) = **1.221.649,25 €**

Conforme a lo anterior, el presupuesto estimado de la **totalidad de las obras de conservación** para el EDIFICIO ESTE (2) asciende a la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (1.221.649,25 €).

C) OBRAS EDIFICIO PRINCIPAL (ZONAS 3 Y 4).

C.1) ZONA 3.

3.1 01XF-DEH020d **M²** Demolición de forjado unidireccional de hormigón armado con nervios "in situ", entreligado de bovedillas cerámicas o de hormigón y capa de compresión de hormigón, con medios manuales, martillo neumático y equipo de oxicorte, incluso levantado previo del pavimento y su base, p.p. de medios auxiliares y carga manual sobre camión o contenedor. Medida la superficie ejecutada.

Total m² : 121,965 64,960 € 7.922,85 €

3.2 01FV-DFA010 **M²** Desmontaje de revestimiento exterior de fachada ventilada, de placas de piedra natural, con medios manuales, p.p. de medios auxiliares y carga manual sobre camión o contenedor. Medida la superficie ejecutada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada escenario	14,100		7,000	98,700	
				98,700	98,700
Total m² :	98,700		51,500 €		5.083,05 €

3.3 01FV-DFA015b **M²** Desmontaje de subestructura soporte metálica para la sustentación del revestimiento exterior de fachada ventilada, con medios manuales, p.p. de medios auxiliares y carga manual sobre camión o contenedor. Medida la superficie ejecutada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada escenario	14,100		7,000	98,700	
				98,700	98,700
Total m² :	98,700		49,070 €		4.843,21 €

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	214/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



3.4 05FUA-EHU010q **M²** Estructura de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/F/20/XC1 fabricado en central, y vertido con cubilote o bomba, con un volumen total de hormigón en forjado y vigas de 0,139 m³/m², y acero UNE-EN 10080 B 500 S en zona de refuerzo de negativos y conectores de viguetas y zunchos y vigas, con una cuantía total de 11 kg/m², constituida por: FORJADO UNIDIRECCIONAL: horizontal, de canto hasta 30 = 25+5 cm; montaje y desmontaje de sistema de encofrado continuo, con acabado tipo industrial para revestir, formado por: superficie encofrado de tableros de madera tratada, reforzados con varillas y perfiles, amortizables en 15 usos, estructura soporte horizontal de sopandas metálicas y accesorios de montaje, amortizables en 50 usos y estructura soporte vertical de puntales metálicos, amortizables en 50 usos; vigueta pretensada T-18; bovedilla cerámica, de hormigón o de hormigón ligero con arcilla expandida, 60x20x25 cm; capa de compresión de 5 cm de espesor, con armadura de reparto formada por malla electrosoldada ME 20x20 Ø 6-6 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080; vigas planas; altura libre de planta de hasta 4 m. Incluso agente filmógeno, para el curado de hormigones y morteros, elaboración de la ferralla (corte, doblado y conformado de elementos) en taller industrial y el montaje en el lugar definitivo de su colocación en obra; construido según Código Estructural y NTEs: EME, EHV y EHU. Medida la superficie ejecutada en verdadera magnitud desde las caras exteriores de los zunchos del perímetro deduciendo huecos mayores a 6 m².

Total m² : 121,965 112,670 € 13.741,80 €

3.5 FAP010-PC **M²** Revestimiento exterior de fachada ventilada, de placas mecanizadas de mármol Blanco Tranco, acabado pulido, de 60x40x3 cm; colocación mediante el sistema de anclaje horizontal continuo oculto, sobre subestructura soporte regulable en las tres direcciones, de aleación de aluminio EN AW-6063 T6, con aislamiento de polipropileno de 5 mm de espesor, para rotura de puente térmico. Incluso tirafondos y anclajes mecánicos de expansión de acero inoxidable A2, para la fijación de la subestructura soporte, incluso limpieza y preparación de la superficie soporte, replanteo de las juntas de dilatación y paños de trabajo, replanteo del despiece del revestimiento y de los puntos de anclaje de la subestructura soporte, montaje de las escuadras, fijación de los perfiles verticales y horizontales, preparación del revestimiento, aplomado, nivelación y alineación del revestimiento, Fijación definitiva del revestimiento a la subestructura soporte, realización de todos los trabajos necesarios para la resolución de los huecos y limpieza final del paramento. Medida la superficie realmente ejecutada sin deducir huecos menores de 1 m², deduciendo el 50% de los huecos entre 1 y 2 m² y el 100% de los huecos mayores de 2 m², añadiendo a cambio, en estos últimos, la superficie de la parte interior del hueco, correspondiente al desarrollo de jambas y dinteles. En los huecos que no se deduzcan, o que se deduzcan parcialmente, están incluidos los trabajos de realizar la superficie interior del hueco.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada escenario	14,100		7,000	98,700	
				98,700	98,700
Total m² : 98,700 129,110 € 12.743,16 €					

3.6 FZA020-PC **M²** Limpieza de fachada de aplacado de mármol en estado de conservación regular, mediante cepillado manual con agua y cepillo blando de raíces, considerando un grado de complejidad medio, incluso cepillado manual con agua de la superficie soporte, retirada y acopio de los restos generados, carga de los restos generados sobre camión o contenedor. Medida la superficie realmente ejecutada.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Fachada trasera	3,000		3,000	9,000	
				9,000	9,000
Total m² : 9,000 17,760 € 159,84 €					

3.7 16-0000MA1 **Ud** Redacción de Proyecto Técnico para Medios Auxiliares.

Total UD : 1,000 755,470 € 755,47 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/01/2025 02:06:15
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata		Firmado		09/01/2025 13:32:36
	Pedro Sanchez Begueria		Firmado		09/01/2025 13:25:33
	Marta Patricia Sureda Lopez		Firmado		09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página		22/26	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==				



Código Seguro De Verificación	YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/09/2026 12:13:27
Firmado Por	Andres Salazar Leo		Firmado		215/219
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==				





- 3.8** 16-OXA110 **M²** Alquiler, durante 30 días naturales, de andamio tubular normalizado, tipo multidireccional, hasta 51 m de altura máxima de trabajo, formado por estructura tubular de acero galvanizado en caliente, de 48,3 mm de diámetro y 3,2 mm de espesor, sin duplicidad de elementos verticales, compuesto por plataformas de trabajo de 60 cm de ancho, dispuestas cada 2 m de altura, escalera interior con trampilla, barandilla trasera con dos barras y rodapié, y barandilla delantera con una barra; para la ejecución de fachada de hasta 100 m², considerando como superficie de fachada la resultante del producto de la proyección en planta del perímetro más saliente de la fachada por la altura máxima de trabajo del andamio; con voladizos dispuestos en un porcentaje menor del 50% de su perímetro y que sobresalen más de 30 cm del plano de fachada. Incluso red flexible, tipo mosquitera monofilamento, de polietileno 100% y revisión mensual de andamio a cargo de la empresa instaladora, según R.D. 2177/2004, para garantizar su estabilidad y condiciones de seguridad. Medida la superficie total andamiada en la obra.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Fachada	6	14,100		22,000	1.861,200	
					1.861,200	1.861,200
Total m² : 1.861,200 22,230 €						41.374,48 €

- 3.9** OXA111b **Ud** Alquiler, durante 30 días naturales, de andamio de volumen, formado por 200 m³ de estructura tubular de acero galvanizado en caliente, de 48,3 mm de diámetro y 3,2 mm de espesor, y plataforma de trabajo de 100 m², situada hasta 10 m de altura máxima, escalera interior con trampilla y barandilla trasera con dos barras y rodapié, y barandilla delantera con una barra, incluso revisión periódica para garantizar su estabilidad y condiciones de seguridad. Medida la unidad colocada.

Total Ud : 6,000 649,040 € 3.894,24 €

- 3.10** 20GRA020d **M³** Transporte con camión de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 40 km de distancia.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Demolición Forjado	40,8				40,800	
Fachada	4,54				4,540	
	85,77				85,770	
Nuevo forjado	0,88				0,880	
Nueva fachada	0,295				0,295	
					132,285	132,285
Total m³ : 132,285 4,810 €						636,29 €

- 3.11** 20GR8020h **M³** Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 132,285 18,870 € 2.496,22 €

Parcial nº 3 EDIFICIO PRINCIPAL : 93.650,610 €

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	10/01/2025 02:06:15
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viata		Firmado		09/01/2025 13:32:36
	Pedro Sanchez Begueria		Firmado		09/01/2025 13:25:33
	Marta Patricia Sureda Lopez		Firmado		
Observaciones		Página	23/26		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==				



Código Seguro De Verificación	YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	15/09/2026 12:13:27
Firmado Por	Andres Salazar Leo		Firmado		216/219
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMRlTwziIQ/suDS7xHK3Q==				



COSTES DIRECTOS		93.650,61
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		2.809,52
SUMA		96.460,13
COSTES INDIRECTOS	8 %	7.716,81
PEM		104.176,94
G.G.	13 %	13.543,00
B.I.	6 %	6.250,62
IMPORTE DE CONTRATA		123.970,56
IVA	21 %	26.033,82
IMPORTE TOTAL		150.004,38

El presupuesto estimado de las obras de conservación para la ZONA 3 del EDIFICIO PRINCIPAL asciende a la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL CUATRO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (150.004,38 €).

C.2) ZONA 4.

Para la valoración de los daños ocasionados en esta zona, se toma como base el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025 tomando como precio aproximado el correspondiente a la adecuación de un edificio de uso de Oficinas, de características y distribución similares a lo que se encuentra destinado dicha Zona 4. (Código OF01 = 597 €/m²).

Conforme a lo anterior la superficie construida de la Zona 4 según levantamiento planimétrico es de 187,04 m²

$187,04 \text{ m}^2 \times 597,00 \text{ €/m}^2 = 111.639,00 \text{ €}$

La valoración anterior no incluye las labores de demolición de las instalaciones y revestimientos afectados por el incendio ni la retirada de los enseres que pudieran haberse afectado, por lo que se valoran a continuación dichas obras:

4.1 01TPL00003 M3 De limpieza y desescombro, efectuado con medios manuales incluso recogida y carga sobre camión o contenedor de los escombros. Medida en volumen aparente inicial.

Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
187,04			3,000	561,120	
				561,120	561,120
Total M3 : 561,120				25,830 €	14.493,73 €

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YmZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	217/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YmZr1TwziIQ/suDS7xHK3Q==		





4.2 20GRA020d M³ Transporte con camión de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 40 km de distancia.

Total m³ : 561,000 4,810 € 2.698,41 €

4.3 20GRB020h M³ Canon de vertido por entrega de mezcla sin clasificar de residuos inertes producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.

Total m³ : 561,000 18,870 € 10.586,07 €

Parcial nº 4 zona 4 : 27.778,210 €

Total Costes Directos: 111.639,00 €+27.778,210 € = 139.417,21 €

COSTES DIRECTOS		139.417,21
SEGURIDAD (3%, min 200,00 €)		4.182,52
SUMA		143.599,73
COSTES INDIRECTOS	8 %	11.487,98
PEM		155.087,71
G.G.	13 %	20.161,40
B.I.	6 %	9.305,26
IMPORTE DE CONTRATA		184.554,37
IVA	21 %	38.756,42
IMPORTE TOTAL		223.310,79

El presupuesto estimado de las obras de conservación para la ZONA 3 del EDIFICIO PRINCIPAL asciende a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (223.310,79 €).

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	25/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	218/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		



7. RESUMEN PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN NECESARIAS.

A continuación, se establece un resumen de las obras de Conservación necesarias y descritas en el presente informe:

Edificación	Tipo de Obras	PEM	Importe Contrata	IVA	Total
Edificio Oeste (1)	Demolición	211.115,76 €	251.227,76 €	52.757,83 €	303.985,59 €
	Nueva Planta	707.289,13 €	841.674,07 €	176.751,55 €	1.018.425,62 €
	Total:	918.404,89 €	1.092.901,83 €	229.509,38 €	1.322.411,21 €
Edificio Este (2)	Demolición	208.422,20 €	248.022,42 €	52.084,71 €	300.107,13 €
	Nueva Planta	640.004,25 €	761.605,06 €	159.937,06 €	921.542,12 €
	Total:	848.426,45 €	1.009.627,48 €	212.021,77 €	1.221.649,25 €
Edificio Principal					
Zona 3	Conservación	104.176,94 €	123.970,56 €	26.033,82 €	150.004,38 €
Zona 4	Conservación	155.087,71 €	184.554,37 €	38.756,79 €	223.310,79 €

Lo que comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, en Sevilla, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.

LA JEFA DE NEGOCIADO. Marta Sureda López.

VºBº. EL SUBJEFE DE LA SECCIÓN. Pedro Sánchez Beguería.

CONFORME: EL JEFE DEL SERVICIO. José Julián Espinosa López-Viota.

Código Seguro De Verificación	YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Julian Espinosa Lopez-Viota	Firmado	10/01/2025 02:06:15
	Pedro Sanchez Begueria	Firmado	09/01/2025 13:32:36
	Marta Patricia Sureda Lopez	Firmado	09/01/2025 13:25:33
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YYei0g5mzPcmbwRqY4uqWA==		



Código Seguro De Verificación	YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Andres Salazar Leo	Firmado	15/09/2026 12:13:27
Observaciones		Página	219/219
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YMZRLTwziIQ/suDS7xHK3Q==		

