

EXPEDIENTE N° 2024/09 25

ANUNCIO DE CONSULTA PRELIMINAR AL MERCADO

Proyecto de construcción y explotación de recinto multiusos

1. Introducción.	1
2. Objeto del presente anuncio.	2
3. Las parcelas destinadas a la implantación del Proyecto.	2
3.1. Situación y descripción de las parcelas.	2
3.2. Principales determinaciones y afecciones urbanísticas de las Parcelas.	3
4. Explotación del nuevo recinto multiusos.	7
5. Financiación del recinto del nuevo recinto multiusos.	7
6. Información sobre la Consulta Preliminar al Mercado.	8
ANEXO I	9

1. Introducción.

Estadio La Cartuja de Sevilla, S.A. (en adelante, “**ECSSA**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad mercantil, constituida el día 2 de noviembre de 1995, bajo la denominación de Estadio Olímpico de Sevilla, S.A. ante el notario de Sevilla Don Manuel Aguilar García, bajo el número 2,128 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al tomo 2.395, hoja SE-27.369.

Los miembros constituyentes fueron el Ayuntamiento de Sevilla, la Diputación Provincial de Sevilla y la Empresa Pública de Gestión de Programas y Actividades Culturales y Deportivas, adscrita en su día a la Consejería de Cultura y Medioambiente de la Junta de Andalucía, que suscribieron la totalidad del capital social en iguales partes. Actualmente, los accionistas mayoritarios son administraciones públicas y/o entidades del sector público.

Su objeto lo constituye la construcción y explotación de un estadio en la Isla de La Cartuja de Sevilla (en adelante, el “**Estadio**”), y en general cuanto tenga relación con la finalidad indicada y con la promoción de la práctica del deporte, pudiendo realizar las citadas actividades en forma total y directa o parcialmente de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o participaciones de sociedades de idéntico o análogo objeto.

Actualmente, además del propio mantenimiento y conservación del Estadio, desarrolla su objeto social a través de una serie de actividades de carácter mercantil como son el arrendamiento a terceras personas de los distintos espacios que lo integran, tanto para

el establecimiento de oficinas, establecimiento hotelero y sedes de empresa como para la celebración de eventos lúdicos y deportivos en régimen de libre competencia.

2. Objeto del presente anuncio.

ECSSA está interesada en la construcción y explotación de un recinto multiusos para albergar eventos musicales, culturales, deportivos, así como desarrollar actividades comerciales, de ocio y de restauración, entre otras, de forma complementaria y coordinada con los usos y actividades que actualmente se realizan en el Estadio de La Cartuja (el “**Proyecto**”). La implantación del referido Proyecto se llevará a cabo en una de las cuatro parcelas próximas al Estadio de La Cartuja, aún por determinar.

La finalidad del presente anuncio es definir inicialmente las líneas generales del citado Proyecto. En particular, se detalla información sobre las características fundamentales y urbanísticas de los suelos destinados al Proyecto, así como las condiciones de explotación y financiación que hagan compatible la implantación de este con los usos y actividades que la Sociedad realiza en el Estadio.

Publicada la referida información, está previsto que ECSSA dirija una **Consulta Preliminar al Mercado** durante el último trimestre del año 2024 conforme al artículo 115 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (“**LCSP**”).

Mediante este anuncio, por tanto, se ofrece la información necesaria para que los operadores económicos interesados en la construcción y explotación del nuevo recinto multiusos puedan participar en la Consulta Preliminar al Mercado de ECSSA.

El contenido del presente documento no tiene carácter vinculante para la Sociedad, que podrá modificar las líneas generales que se describen a continuación según sus necesidades e intereses y, en particular, tras la referida Consulta Preliminar al Mercado.

3. Las parcelas destinadas a la implantación del Proyecto.

3.1. Situación y descripción de las parcelas.

Los terrenos en los que ECSSA implantaría el Proyecto se encuentran incluidos en el ámbito territorial de las siguientes parcelas catastrales (las “**Parcelas**”):

Referencia Catastral	Localización	Superficie	Construcción
4255702TG3445N0001UK	LG ESTADIO OLIMPICO 41092 SEVILLA [SEVILLA]	67.272 m ²	Urbano. Superficie construida: 37.373 m ²
4850401TG3445S0001TE	PL ISLA DE LA CARTUJA Suelo HUERTO DE NARANJOS 41092 SEVILLA [SEVILLA]	73.176 m ²	Urbano. Sin edificar
4554001TG3445S0001PE	PL POLIGONO CARTUJA PARQUE DE EL ALAMILLO 41092 SEVILLA [SEVILLA]	145.093 m ²	Urbano. Superficie construida: 1.131 m ²
4255701TG3445N0001ZK	LG ESTADIO OLIMPICO 41092 SEVILLA [SEVILLA]	100.006 m ²	Urbano. Superficie construida: 102.612 m ²

La ficha catastral de la parcela 4255702TG3445N0001UK establece una superficie construida en 1992 de 37.373,00 m², destinada a aparcamiento en superficie. Por su parte, la parcela con referencia catastral 4554001TG3445S0001PE tiene una superficie construida en 1990 de 1.131,00 m², correspondiente a una nave. En cuanto a la parcela 4255701TG3445N0001ZK, la ficha catastral establece una superficie construida de 102.612 m² con distinto destino (almacén, hotelero, deportivo, aparcamiento y oficina).

Las fichas catastrales de las referidas Parcelas se adjuntan al presente anuncio como **Anexo I**.

La ubicación exacta del Proyecto en una de las cuatro Parcelas referidas será determinada a la vista de la Consulta Preliminar al Mercado que publique ECCSA en el último trimestre del año 2024.

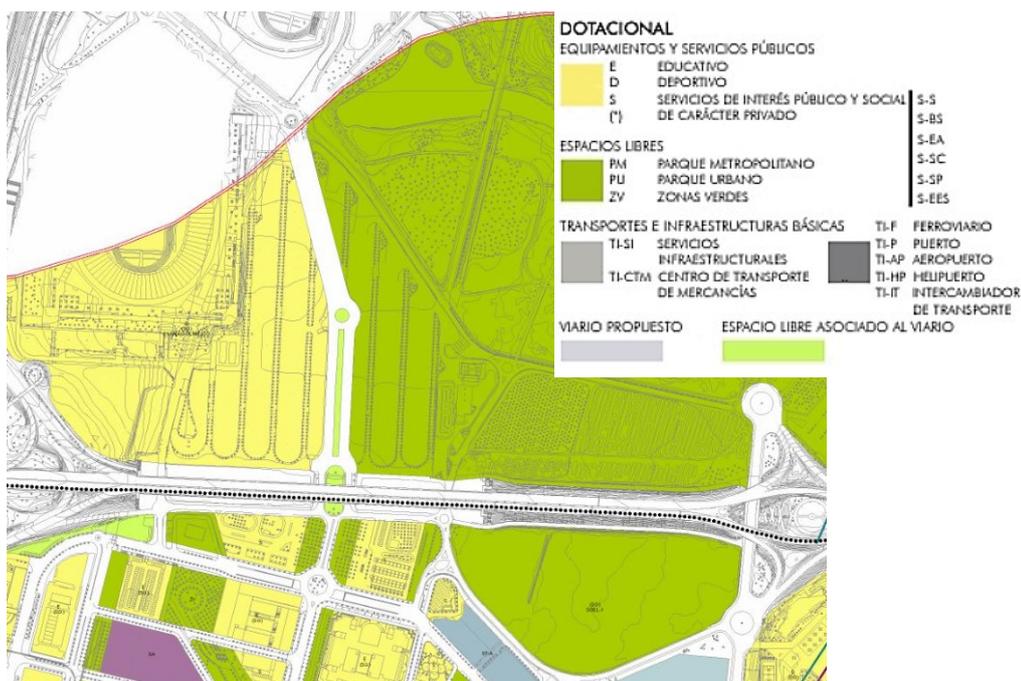
3.2. Principales determinaciones y afecciones urbanísticas de las Parcelas.

Los suelos en cuestión se encuentran clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, “**PGOU**”) como suelos urbanos destinados a un uso dotacional según el Plano de Ordenación Pormenorizada del referido Plan. Asimismo, los suelos se integran en la red de sistemas generales del municipio de Sevilla, adscritos al patrimonio de ECSSA.

En la siguiente tabla se refleja el uso y la adscripción a sistemas generales de cada una de las Parcelas.

Referencia Catastral	Uso	Sistema General
4255702TG3445N0001UK	Dotacional - Equipamientos y servicios públicos - Deportivo	SG DEPORTIVO (D) "ESTADIO OLÍMPICO"
4255701TG3445N0001ZK	Dotacional - Equipamientos y servicios públicos - Deportivo	SG DEPORTIVO (D) "ESTADIO OLÍMPICO"
4850401TG3445S0001TE	Dotacional - Espacios Libres - Parque Metropolitano	SGEL-1 PM DEL ALAMILLO
4554001TG3445S0001PE		

La ordenación pormenorizada de las Parcelas se refleja en el siguiente el Plano Ordenación Pormenorizada Completa del PGOU de Sevilla:



Las parcelas con referencia catastral 4255702TG3445N0001UK y 4255701TG3445N0001ZK constituyen un Sistema General de carácter metropolitano o singular según el Plano OE.01 "Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable" del PGOU de Sevilla. Además, conforme el Plano OE.05 "Estructura del Territorio Usos Globales", los terrenos tienen un uso global dotacional deportivo. Las referidas parcelas constituyen el SG Deportivo (D) "Estadio Olímpico", de acuerdo con lo previsto en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, hojas 12-11.

Por su parte, la parcela con referencia catastral 4554001TG3445S0001PE constituye un Sistema General de carácter metropolitano o singular según el Plano OE.01 “Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable” (SGEL-1 “Parque Metropolitano del Alamillo”). Los referidos terrenos tienen un uso global dotacional de espacios libres de conformidad con lo previsto en el Plano OE.05 “Estructura del Territorio Usos Globales”, a excepción del extremo sur, por el que discurre un Viario Principal Urbano (VPU) “Vías radiales de conexión urbana” de acuerdo con el Plano OG.01 “Jerarquía del Sistema Viario”.

Los terrenos de las Parcelas en los que finalmente se implante el Proyecto serán sometidos a las actuaciones y obras de urbanización necesarias para albergar los usos y actividades a los que vaya a destinarse el recinto multiusos.

Las parcelas con referencia catastral 4255702TG3445N0001UK y 4255701TG3445N0001ZK se encuentran incluidas en el Catálogo Periférico del PGOU de Sevilla como una zona protegida en su nivel B “Protección Global”. Se debe tener en cuenta que los edificios y construcciones en este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Además, parte de las parcelas con referencia catastral 4255702TG3445N0001UK, y 4554001TG3445S0001PE se encuentra afectada por una “Zona de Conservación Preventiva” por el yacimiento arqueológico “Isla de La Cartuja Norte” según el Plano de Protección Arqueológica, ámbito periférico, del PGOU de Sevilla. La ubicación de referida Zona se refleja en el siguiente plano de la ficha de protección arqueológica 28 del PGOU de Sevilla:



Según la referida ficha de protección, en el año 2003 (último registro) el estado de conservación del yacimiento se consideraba “alto”, justificado por “los metros de arenas que han ocultado las estructuras”.

En este tipo de ámbitos (“Zonas de Conservación Preventiva”), el PGOU de Sevilla establece que toda actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico, deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensiva o completarse mediante sondeos arqueológicos¹.

La implantación del Proyecto en las parcelas podrá hacer necesario modificar los elementos del PGOU que resulten incompatibles con los nuevos usos, actividades y condiciones de edificación del nuevo recinto multiusos, que deberá ser tramitada una vez se concrete la parcela y el espacio de ECSSA que finalmente albergará el recinto multiusos. En todo caso, la modificación del PGOU deberá ser tramitada y aprobada a instancias del operador económico que vaya a encargarse de la construcción y explotación del espacio multiusos, corriendo a cargo de este la elaboración de cuantos documentos sea necesario redactar y presentar ante las Administraciones competentes.

¹ Artículo 10.5.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

4. Explotación del nuevo recinto multiusos.

En los últimos años, el Estadio de La Cartuja se ha posicionado como un referente nacional en la celebración de eventos musicales, deportivos, culturales y corporativos, acogiendo desde pequeñas reuniones hasta multitudinarios aforos.

De forma complementaria a los citados eventos, ECSSA está interesada en promover la construcción y explotación de un recinto multiusos con capacidad para 15.000 personas en una de las cuatro Parcelas situadas en las proximidades del Estadio. El referido recinto se dedicará a la realización de conciertos, espectáculos, festivales, congresos, eventos deportivos, etc. así como al establecimiento de actividades comerciales, de ocio y restauración.

La construcción, explotación y gestión del nuevo recinto se encargará a un operador económico. El negocio jurídico por el que se formalice la colaboración con dicho operador será concretado tras el trámite de Consulta Preliminar al Mercado que ECSSA pretende llevar a cabo en el cuarto trimestre del año 2024 conforme a lo previsto en el artículo 115 de la LCSP.

ECSSA deberá tener conocimiento y, en su caso, poder participar en la programación y la gestión de las actividades que se desarrollen en el recinto multiusos, con la finalidad de que la misma sea compatible con el desarrollo del objeto social y la programación de actividades de ECSSA; de tal manera que la oferta cultural, deportiva y de ocio del Estadio pueda coordinarse y ser complementada adecuadamente con la del nuevo espacio. La fórmula de participación de ECSSA en la gestión y toma de decisiones en relación con la explotación del recinto multiuso será concretada tras el trámite de consultas que ECSSA pretende llevar a cabo en el cuarto trimestre del año 2024 conforme a lo previsto en el artículo 115 de la LCSP.

5. Financiación del recinto del nuevo recinto multiusos.

Como se ha dicho, la construcción del nuevo recinto multiusos se encomendará a un operador económico, quien se encargará de su explotación durante un determinado periodo de tiempo en función del plazo de recuperación de las inversiones que sea necesario acometer.

Durante el plazo de explotación del recinto multiusos, está previsto que el operador económico abone unas cantidades económicas fijas y/o variable como contraprestación por el derecho a explotar el recinto.

El negocio jurídico de colaboración entre ECSSA y el operador económico se formalizará conforme a la normativa contractual y patrimonial de aplicación a la Sociedad por su condición de entidad mercantil participada mayoritariamente por Administraciones Públicas y otras entidades del sector público (v. gr. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; Ley 4/1986, de 5 de mayo, del

Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía; Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía; entre otras).

La determinación de dicho negocio jurídico dependerá del modelo de financiación que puedan proponer los operadores económicos interesados en participar en la Consulta Preliminar al Mercado que efectuará ECSSA.

Finalizado el plazo de explotación, la gestión y el control de las instalaciones construidas serán asumidas por ECSSA.

6. Información sobre la Consulta Preliminar al Mercado.

El artículo 115 de la LCSP establece que “los órganos de contratación podrán realizar estudios de mercado y dirigir consultas a los operadores económicos que estuvieran activos en el mismo con la finalidad de preparar correctamente la licitación e informar a los citados operadores económicos acerca de sus planes y de los requisitos que exigirán para concurrir al procedimiento”.

Mediante el presente anuncio se abre un periodo de **quince (15) días hábiles, que finalizará a las 14 horas del día 21 de octubre de 2024**, para que los operadores económicos que lo deseen puedan participar en la Consulta Preliminar al Mercado que se llevará a cabo de cara a preparar correctamente la licitación u otro negocio jurídico por el que se materialice la construcción y explotación del nuevo recinto multiusos en las inmediaciones del Estadio de La Cartuja.

Los participantes podrán visitar las Parcelas previa solicitud expresa.

La fecha para la celebración de la Consulta Preliminar al Mercado, así como la posibilidad de visitar las referidas Parcelas, se facilitará una vez recibida la solicitud de participación por los operadores económicos.

Durante dicho plazo el anuncio permanecerá publicado en el perfil del contratante de ECSSA, en el siguiente enlace: <https://www.estadiolacartuja.es/perfil-del-contratante/>

Las solicitudes para participar en la Consulta deberán remitirse vía correo electrónico a la siguiente dirección: estadio@estadiolacartuja.es

ANEXO I



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4554001TG3445S0001PE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO CARTUJA PARQUE DE EL ALAMILLO
41092 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida: 1.131 m²

Año construcción: 1990

Construcción

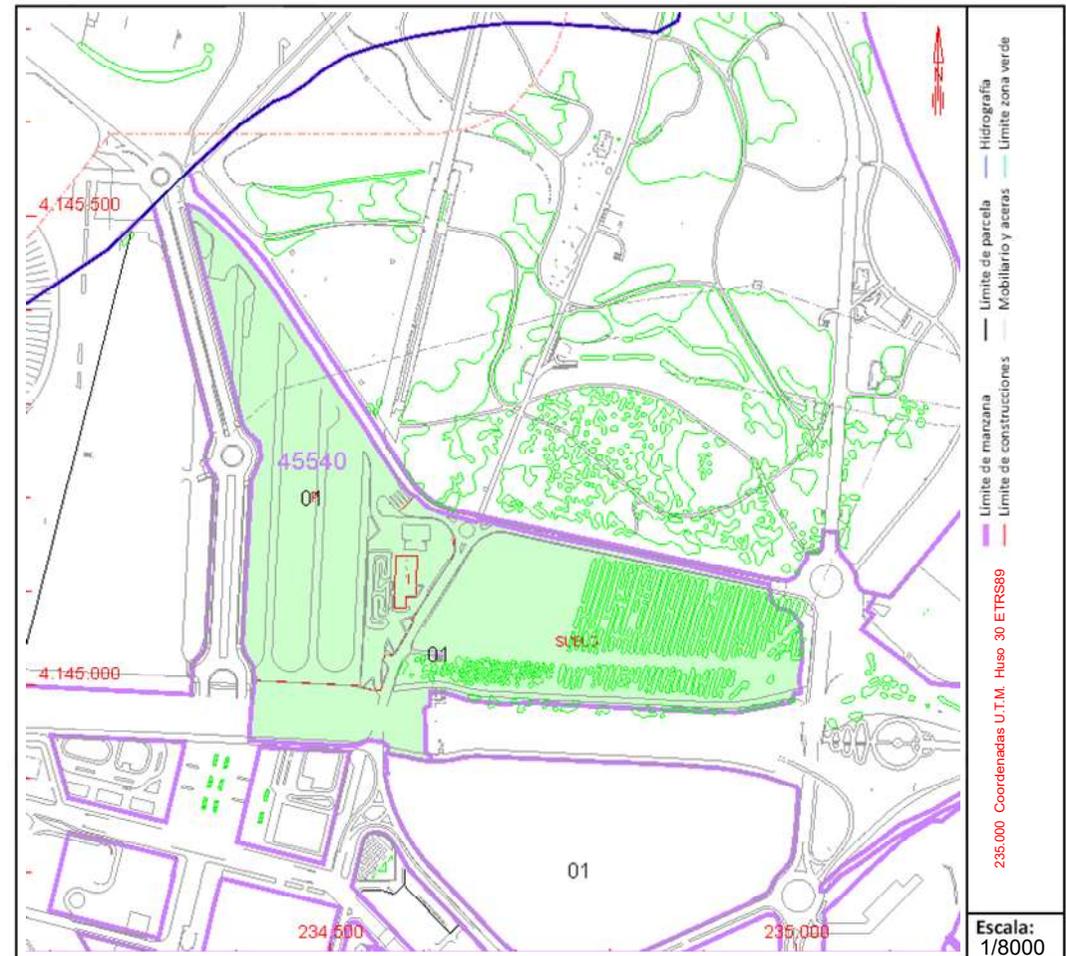
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
Elementos comunes		1.131

PARCELA

Superficie gráfica: 145.093 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal





ESTADIO
LA CARTUJA



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4255701TG3445N0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

LG ESTADIO OLIMPICO
41092 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 102.612 m²

Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-2/01	8.121
APARCAMIENTO	1/-2/02	5.884
DEPORTIVO	1/-2/03	2.394
DEPORTIVO	1/-2/01	6.204
ALMACEN	1/-1/02	747
DEPORTIVO	1/00/01	13.254
OFICINA	1/00/03	912
ALMACEN	1/00/04	1.142
DEPORTIVO	1/00/05	1.250
OFICINA	1/01/01	1.087
HOTELERO	1/01/02	1.298
DEPORTIVO	1/01/03	6.200
DEPORTIVO	1/02/01	9.002
HOTELERO	1/05/02	872
HOTELERO	1/06/02	872
HOTELERO	1/07/02	872
HOTELERO	1/08/02	872
OBR URB INT	1/00/S2	35.890
DEPORTIVO	1/01/05	853
ALMACEN	1/01/01	952
OFICINA	1/02/01	952
DEPORTIVO	1/02/01	935
OFICINA	1/03/01	952
OFICINA	1/04/01	952

PARCELA

Superficie gráfica: 100.006 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

