

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 3/2018 PTO.
LC/PGM

A LA JUNTA DE GOBIERNO

Con fecha 4 de febrero de 2015 fue suscrito, entre este Ayuntamiento de Sevilla y la representación de ALTADIS, S.A. Unipersonal, Convenio Urbanístico para la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla en la zona de las instalaciones de la Fábrica de Altadis, S.A.

La Estipulación Octava del citado Convenio condicionaba la efectividad de los compromisos establecidos en el mismo a la aprobación definitiva de la innovación del PGOU pretendida, estableciendo dicha estipulación que el Convenio quedaría resultado automáticamente, quedando sin efecto y valor alguno, en el caso de que los terrenos que constituyen el Complejo de la Fábrica de Tabacos de Sevilla no experimenten la transformación urbana acordada mediante la innovación del Plan General en el plazo de dos años.

Consecuentemente al día de la fecha el Convenio suscrito el 4 de febrero se encuentra resuelto.

Sin embargo, el interés municipal en la transformación del suelo industrial ocupado por el Complejo de la Fábrica de Tabacos no ha decaído, máxime desde la perspectiva de los beneficios que reportará a la Ciudad la incorporación de nuevas dotaciones, la apertura al río de la fachada urbana y la articulación de zonas verdes y espacios libres de uso público que garantizarán la continuidad peatonal y el acceso a la ribera fluvial en su ámbito inédito para la ciudadanía, así como la implantación de equipamientos públicos de distinto carácter, orientados a satisfacer servicios hasta ahora inexistentes en el Distrito de Los Remedios.

En este convencimiento, la entidad ALTADIS, S.A. Unipersonal y el Ayuntamiento de Sevilla han considerado conveniente suscribir un PROTOCOLO que, conforme a lo dispuesto en el art. 47 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, es sólo una mera declaración de intenciones para la actuación de las partes con un objetivo común, proporcione unas pautas previas a la suscripción futura de un Convenio donde queden reflejados los compromisos de cada una de las partes para la transformación urbanística del Complejo de la Fábrica de Tabacos.

Constituye el inicio de dicha transformación la redacción de un Catálogo de las edificaciones y espacios libres que conforman dicho Complejo, cuya tramitación permitirá dar

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/01/2018 15:06:31
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==		



a conocer a la ciudadanía su contenido y su valoración por la Dirección General de Bienes Culturales como Administración competente en materia de patrimonio histórico.

Estos primeros trabajos posibilitarán el éxito en una futura innovación del Plan General vigente en el referido ámbito, para la cual será suscrito el oportuno Convenio de conformidad con lo establecido en el art. 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Procede, en consecuencia, elevar propuesta a la Junta de Gobierno en orden a la aprobación del Protocolo de Intenciones a suscribir entre el Ayuntamiento de Sevilla y ALTADIS, S.A.U. en relación con el Complejo de la Fábrica de Tabacos de Sevilla.

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, que suscribe tiene a bien proponer la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Tener por resuelto el Convenio Urbanístico suscrito el 4 de febrero de 2015 entre el Ayuntamiento de Sevilla y la Entidad ALTADIS, S.A.U, quedando sin efecto ni valor, de conformidad con lo establecido en su Estipulación Octava.

SEGUNDO: Aprobar el Protocolo de Intenciones a suscribir entre el Ayuntamiento de Sevilla y la Entidad ALTADIS, S.A.U en relación con el Complejo de la Fábrica de Tabacos de Sevilla, y cuyo contenido es del siguiente tenor literal:

“PROTOCOLO DE INTENCIONES QUE SUSCRIBEN EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y LA ENTIDAD ALTADIS S.A.U. EN RELACIÓN CON EL COMPLEJO DE LA FÁBRICA DE TABACOS DE SEVILLA

En Sevilla, a de enero de 2018

REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. Antonio Muñoz Martínez, Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo del Ayuntamiento de Sevilla, asistido por el Sr. Secretario General del Ayuntamiento de Sevilla y del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, D. Luis Enrique Flores Domínguez.

Y, de otra, D. Juan Arrizabalaga Azurmendi, con D.N.I. nº 15.993.691-C y con domicilio en calle de Vía de los Poblados nº 3, de Madrid.

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/01/2018 15:06:31	
Observaciones		Página	2/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==			

INTERVIENEN

El Sr. Muñoz Martínez, Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo en representación del Ayuntamiento de Sevilla,

Y el Sr. Arrizabalaga Azurmendi, en nombre y representación de la Entidad ALTADIS, S.A.U.

EXPONEN

PRIMERO: El Ayuntamiento de Sevilla y la entidad ALTADIS S.A.U. suscribieron el 4 de febrero de 2015 un Convenio Urbanístico para la innovación del PGOU de 2006 con la finalidad de incorporar a la zona de las instalaciones de la antigua fábrica de tabacos propiedad de ALTADIS, S.A.U. determinadas funciones productivas que pudieran integrarse en la economía de la ciudad y, simultáneamente, dotar al barrio de Los Remedios de equipamientos y espacios libres.

En desarrollo del citado Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento de Sevilla inició la "Modificación Puntual 12 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla (Fábrica de Tabacos)", que fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27 de Marzo de 2015.

La cláusula 8ª del Convenio preveía respecto de su eficacia, que el Convenio quedaría automáticamente resuelto, quedando sin efecto y sin valor alguno, en el caso de que la innovación del PGOU pactada no se aprobara definitivamente en el plazo de dos años desde su suscripción.

Pues bien, transcurridos ya más de dos años desde la firma del Convenio, la citada Modificación Puntual 12 del PGOU no ha progresado hacia su aprobación definitiva por distintos motivos, entre ellos por la existencia de informes desfavorables de administraciones sectoriales.

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	17/01/2018 15:06:31	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==			

En consecuencia, la situación urbanística ha vuelto a ser la de partida, esto es, la contemplada en el PGOU de 2006, que calificaba estos suelos como Industria Singular tabaquera.

SEGUNDO: Ambas partes, son, pese a los antecedentes señalados, conscientes de la importancia que para la ciudad de Sevilla representa el Complejo de la Fábrica de Tabacos de Sevilla, propiedad de la entidad ALTADIS, S.A.U.

El Complejo, ubicado en el distrito de Los Remedios actualmente se encuentra sin uso y aislado de su entorno, en primera línea de la margen derecha de la Dársena del Guadalquivir.

La parcela en su situación actual se configura como una barrera arquitectónica para la ciudad y, especialmente, para el barrio de Los Remedios, pero también aparece como un activo infrautilizado sobre el que se cierne el riesgo de un deterioro progresivo, tras el abandono definitivo de la actividad que se desarrolla en las instalaciones existentes.

Es por ello evidente la necesidad de actuar sobre estas instalaciones desde el punto de vista urbanístico de manera que este ámbito se convierta no solo en un espacio abierto a la ciudadanía de Sevilla y, especialmente, a los que residen en su entorno más próximo, sino también para que pueda actuar como revulsivo económico en esa zona.

La vinculación que ha tenido la "Fábrica de tabacos" con la ciudad de Sevilla se remonta a más de cuatro siglos, tal y como pone de relieve la ficha CP.065 del Catálogo Periférico. Su ubicación en el actual emplazamiento data de 1954, en conexión con un barrio en desarrollo en ese momento como era el de Los Remedios, por lo que actuar sobre este espacio, abrirlo y devolverlo a los ciudadanía mediante la implantación de espacios libres y zonas verdes que respeten los elementos más significativos del Complejo, supondría recuperar parte de la historia de la ciudad y, al mismo tiempo, colocarla de lleno en el siglo XXI.

Por ello se considera conveniente retomar la idea de modificar el planeamiento urbanístico de Sevilla en ese ámbito, pero abordando el procedimiento desde otra perspectiva, de manera que pueda existir certeza, desde el principio, sobre los elementos del Complejo que deban ser conservados y se garantice el necesario debate ciudadano.

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/01/2018 15:06:31
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==		



TERCERO: Ambas partes coinciden en que resulta conveniente poner nuevamente en marcha los trabajos tendentes a la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Sevilla con la finalidad de introducir en él aquellos cambios que pudiera requerir la puesta en valor del indicado Complejo y de la superficie que ocupa.

A tal fin, y con carácter previo, se considera prioritario que por parte del Ayuntamiento de Sevilla se formule una propuesta sobre los bienes e instalaciones existentes en el Complejo de la Fábrica de Tabacos que deberían quedar protegidos, propuesta que debe ser remitida a los órganos con competencia en materia de protección de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, en orden a obtener una respuesta favorable que permita abordar la eventual innovación del planeamiento urbanístico de Sevilla con garantías de acierto y éxito y con la participación de la ciudadanía.

Sin perjuicio de los informes patrimoniales que resulten de aplicación, la propuesta resultante deberá incorporar los siguientes objetivos:

- i. La integración del complejo de la Fábrica de Tabacos en la ciudad y especialmente en el barrio de Los Remedios, abriendo al río la fachada urbana, articulando zonas verdes, espacios libres de uso público y garantizando la continuidad peatonal y acceso público a la ribera fluvial, en un ámbito hasta ahora inaccesible a la ciudadanía.
- ii. La implantación de equipamientos públicos de distinto carácter, orientados a satisfacer servicios públicos no cubiertos adecuadamente en la actualidad en el Distrito Los Remedios.
- iii. El protagonismo del edificio principal, que debe quedar garantizado a través de un proyecto innovador que sea capaz de generar, desde distintas perspectivas, un retorno cualitativo y emblemático para la ciudad de Sevilla.
- iv. La preservación íntegra de los Jardines de Manuel Ferrand.
- v. Asegurar la continuidad de los usos sociales que se desarrollan actualmente en la Capilla y espacios asociados en los que tiene su sede la Hermandad de las Cigarreras.

Los objetivos señalados anteriormente deberían ser compatibles, a su vez, con la introducción ponderada de usos de servicios terciarios que permitan superar la inviabilidad actual del Uso Industrial Singular (IS) del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. La implantación proporcionada de estos usos, en una intensidad a la baja respecto a las expectativas suscitadas en el Convenio de

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIV1L+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/01/2018 15:06:31
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIV1L+Mw9IVo9xze6A==		



2015, debe propiciar a través de un proyecto arquitectónico atractivo, patrimonialmente respetuoso y enfocado desde criterios de sostenibilidad urbana, la revitalización económica y social de esta margen de la dársena urbana del Guadalquivir sirviendo como elemento de atracción para la localización de empresas y actividades económicas diversas, logrando de esta forma conciliar el legítimo interés de la propiedad y el interés público que tutela la administración municipal, que se vería incrementado respecto al diseño que se realizaba en el anterior Convenio Urbanístico.

CUARTO: A la vista de cuanto se ha señalado ambas partes acuerdan implicarse activamente en el desarrollo de los objetivos indicados, manifestando su INTENCIÓN DE:

I. EN EL CASO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

1. Iniciar la tramitación, y aprobar en su caso, una propuesta en la que se definan con precisión los elementos que deben ser protegidos existentes en el Complejo de la Fábrica de Tabacos a efectos de su elevación a los órganos competentes de la Junta de Andalucía a efectos de su valoración.
2. Propiciar, en paralelo al procedimiento anterior, la apertura de un debate ciudadano que pueda aportar ideas, sugerencias y preocupaciones a considerar en la futura propuesta de innovación del PGOU.
3. En función del resultado, promover la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en los terrenos correspondientes al Complejo de la Fábrica de Tabacos propiedad de Altadis S.A.U. con los objetivos indicados con anterioridad suscribiendo para su instrumentación un Convenio Urbanístico con la entidad ALTADIS, S.A.U. en el que se reflejen los compromisos que se asumen mutuamente en relación con la nueva ordenación y, en particular, con los nuevos usos y actividades a desarrollar en la parcela.

II. EN EL CASO DE LA ENTIDAD ALTADIS, S.A.U.:

1. Suscribir un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Sevilla en el que se reflejen los compromisos y cargas que se asumirían mutuamente en relación con la nueva ordenación urbanística y, en particular, con los nuevos usos y actividades a desarrollar en la parcela, y que garantice un equilibrio racional

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/01/2018 15:06:31	
Observaciones		Página	6/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==			

que permita dar satisfacción a los intereses de ambas partes, haciendo efectivo los principios de desarrollo urbano sostenible y participación ciudadana y garantizando simultáneamente la viabilidad urbanística y económica de la futura ordenación.

2. Ceder a favor del Municipio los terrenos y edificaciones destinados a equipamientos públicos, espacios libres de dominio y uso público y las superficies destinadas a viarios en el interior de la parcela, el edificio de la Capilla ocupada por la Cofradía de la Hermandad de las Cigarreras, así como la edificabilidad lucrativa correspondiente, todo ello sin menoscabo de las obligaciones que legalmente correspondan.

QUINTO: Que con el objeto de hacer efectivo el presente Protocolo de Intenciones el Ayuntamiento de Sevilla deberá proceder al inicio de la tramitación formal relativa a los bienes y elementos a proteger de entre los existentes en el Complejo y elevarlo al órgano de la Junta de Andalucía competente para su valoración dentro del mes siguiente al de la fecha de la firma del presente protocolo.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede las partes intervinientes firman el presente PROTOCOLO DE INTENCIONES en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento”.

TERCERO: Facultar al Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo para la firma del Protocolo transcrito en el anterior acuerdo.

En Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO,
CULTURA Y TURISMO

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

Código Seguro De Verificación:	+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	17/01/2018 15:06:31	
Observaciones		Página	7/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/+G6tkIVlL+Mw9IVo9xze6A==			