

ORDEN DEL DIA DE LA SESION EXTRAORDINARIA DEL  
AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 DE JUNIO DE 2021, QUE SE  
CELEBRARÁ A LAS 13:00 H.

I.- P R O P U E S T A S

HÁBITAT URBANO, CULTURA Y TURISMO.

.- Iniciar los trámites para llevar a cabo la modificación puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, en los términos definidos en las "Bases para la Ordenación del recinto de la Antigua Fábrica de Tabacos de Altadis" y en el proyecto presentado.

- - - - -

## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte: 6/2020 PTO  
LC/DB

### AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 20 de febrero de 2020, aprobó el documento denominado “BASES PARA LA ORDENACIÓN DEL RECINTO DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE TABACOS DE ALTADIS”, cuyo objeto era el establecimiento de las bases fundamentales del proceso urbanístico y proyectual para la transformación del citado conjunto fabril.

En él se contienen las bases de partida para llevar a cabo su proceso de remodelación, revitalización e integración adecuada en el ámbito urbano en el que se ubica, lo que se prevé instrumentalizar mediante la correspondiente Modificación Puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, que dé cabida a un Proyecto de Intervención previamente consensuado.

A tal efecto, por parte de ALTADIS se ha presentado el Proyecto de Intervención Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla redactado por KKH Property Investors. El documento presentado se estructura en seis apartados, que son los siguientes:

#### Introducción

Donde se resume el alcance y contenido del proyecto de Intervención.

#### El Grupo KKH Property Investors

Contiene una descripción de la entidad, actividad, elementos diferenciadores e información gráfica adicional.

#### Equipo de Diseño

En este apartado se describe el equipo de diseño seleccionado, perfiles y solvencia profesional.

#### Proyecto de Intervención

En él se describe pormenorizadamente la propuesta de intervención que, de manera resumida, puede concretarse de la forma siguiente:

El Proyecto de Intervención asume la conservación del edificio principal de la fábrica, los edificios de almacenes y aquellos otros destinados a capilla y alojamientos de ingenieros y

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

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	22/06/2021 16:43:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==</a>		



personal de la fábrica; tal como se establecía en el informe emitido por el IAPH de 20 de diciembre de 2018.

A partir de la decisión anterior, se propone una nueva distribución de usos y actividades para cada uno de estos edificios. El principal del antiguo complejo fabril (el Cubo) se destina a equipamiento de nivel ciudad con posibilidad de albergar diferentes tipos de dotaciones. Los de alojamiento y capilla, situados en la zona norte y a continuación del edificio principal, se utilizan para equipamientos de rango local. Finalmente, para los edificios de almacenes que se mantienen, se propone su utilización como servicios terciarios complementarios del uso principal lucrativo, siendo este último el correspondiente a hospedaje y que se localiza en edificio de nueva planta sobrepuesto y en continuación con una de las antiguas naves de almacén, y desarrollado siguiendo las trazas de las edificaciones que no permanecen. Este nuevo edificio que alberga el uso hotelero, presenta la forma de un prisma rectangular con patio interior y una altura máxima correspondiente a ocho plantas.

En cuanto a los espacios libres del recinto industrial, estos se destinan a espacios públicos que se conectan con la trama urbana circundante del barrio de los Remedios, los jardines de Manuel Ferrand y se asoman a la margen derecha del río, contemplando además la posibilidad de facilitar la construcción de una pasarela peatonal que conecte con la otra orilla, dando cumplimiento a lo previsto en el apartado 3.B de las Bases aprobadas..

Con respecto a la edificabilidad lucrativa prevista, ésta se distribuye de la forma siguiente:

a.- 26.000 m<sup>2</sup>t. destinados a Servicios Terciarios ubicados en los edificios de almacenes y en el de nueva planta y ampliación.

b.- 10.500 m<sup>2</sup>t. destinados a equipamientos privados localizados en el edificio principal de la fábrica (el Cubo).

El resto de la edificabilidad de ese edificio se destina a equipamiento público, contemplándose la posibilidad de formalizar acuerdos para su gestión.

#### Consideraciones de Interés General: Beneficios para Sevilla

Este apartado justifica el interés general del Proyecto de Intervención basándose en los aspectos siguientes:

a.- Recuperación de un ámbito urbano emblemático de la ciudad y su puesta en valor después de casi 14 años en desuso.

b.- Apertura y creación de un nuevo parque urbano y fluvial, eliminando el cerramiento existente, integrando los jardines de Manuel Ferrand y Alférez Provisional, con continuidad peatonal que contribuye a crear un paseo fluvial continuo.

c.- Preservación del Patrimonio Industrial de la fabricación del tabaco relacionado con Sevilla, que contempla un recorrido histórico de la vinculación de esa actividad con Sevilla y

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	22/06/2021 16:43:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==</a>		



su Puerto; así como la recuperación de la pintura mural realizada por la artista española Delhy Tejero, representada en la colección permanente del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía de Madrid.

d.- Mejora del entorno inmediato del recinto de la fábrica mediante la construcción de una pasarela peatonal sobre la dársena del Guadalquivir, reurbanización de la calle Juan Sebastián Elcano, remodelación de la Plaza Central de la hermandad de las Cigarreras y potenciación de las conexiones y circulaciones peatonales.

e.- Incorporación de nuevos equipamientos públicos y privados.

f.- Por último, la consideración de otras cuestiones relacionadas con un proyecto emblemático con proyección para Sevilla a nivel nacional e internacional que dinamicen la reactivación urbana y económica.

#### Material gráfico del Proyecto de Intervención

Compuesto por 15 láminas donde se describe gráficamente el contenido y alcance del Master Plan de la intervención.

A la vista del Proyecto de Intervención presentado por ALTADIS el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 21 de junio de 2021 ha emitido informe donde hace las siguientes consideraciones:

- 3.1.- En términos generales puede afirmarse que, la propuesta presentada cumple con las determinaciones urbanísticas definidas en el documento de Bases para la ordenación del recinto industrial, sin perjuicio de que en momentos procedimentales posteriores se concreten algunas de las soluciones propuestas.
- 3.2.- La opción de ubicar el equipamiento de nivel ciudad en el edificio principal de la fábrica, debe entenderse como una mejora en relación con lo establecido en el documento de Bases, en el que, contrariamente a la propuesta presentada, se plantea el edificio principal como gran edificio contenedor del uso lucrativo destinado a Servicios Terciarios.

Con esta nueva alternativa que propugna el documento analizado ahora, se refuerza el carácter e importancia que tiene el equipamiento de nivel ciudad para la organización del recinto y el conjunto de las edificaciones, colaborando a crear un interesante ámbito unitario, a la vez que híbrido, integrado por equipamientos de nivel ciudad y local, en el que pueden quedar incluidos diferentes y complementarias opciones dotacionales. De esta forma se propicia la recomposición y puesta en valor de un importante espacio urbano de carácter emblemático, representativo del barrio de los Remedios y de gran importancia para la imagen de la ciudad y el paisaje urbano percibido desde la otra margen del río.

- 3.3.- La propuesta supone una evidente mejora de las características y calidad del sistema de espacios públicos, ya que contempla la apertura del recinto de la antigua fábrica,

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

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	22/06/2021 16:43:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==</a>		



propiciando con ello el carácter público de los espacios libres, la conexión de éstos con el entorno urbano inmediato e incluso facilita, como ya se ha expresado en la descripción de la propuesta, la ejecución de una pasarela peatonal sobre la Dársena del Guadalquivir que vincule este singular espacio con los Jardines de Cristina y la Puerta de Jerez, recuperando el sentido de la alineación histórica definida por la fachada principal del Palacio de San Telmo.

A la vista de cuanto ha sido expuesto, el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día de la fecha, ha acordado elevar al Excmo. Ayuntamiento Pleno una propuesta en orden a la toma de conocimiento del Proyecto de Intervención Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla presentado por ALTADIS, por cuanto el Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes

### ACUERDOS

**PRIMERO.-** Tomar conocimiento del informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico el 21 de junio de 2021 obrante en el expediente.

**SEGUNDO.-** Tomar conocimiento del Proyecto de Intervención Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla presentado por ALTADIS conforme a lo previsto en las Bases para la Ordenación del Recinto de la Antigua Fábrica de Tabacos de Altadis aprobadas por el Pleno Municipal el 20 de febrero de 2020

**TERCERO.-** Iniciar los trámites necesarios para llevar a cabo la modificación puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística en los términos definidos en las “Bases para la Ordenación del recinto de la Antigua Fábrica de Tabacos de Altadis” y en el Proyecto de Intervención presentado.

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

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	22/06/2021 16:43:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8/MOzMUv9QGGrXgWSgGAzNQ==</a>		

