

ABC SEVILLA / 15/6/2017

ALBERTO GARCÍA REYES

El futuro de la fábrica de tabacos de Los Remedios comienza a despejarse. Después de que **Juan Espadas**

derogara el convenio que firmó el anterior alcalde,

Juan Ignacio Zoido

, con la empresa propietaria del edificio, Altadis, por considerarlo un pelotazo urbanístico que sólo beneficiaba a la compañía tabaquera, las negociaciones se han retomado con una hoja de ruta que pretende

buscar un acuerdo de aquí a finales de año

. Si no es así, Espadas ya ha hecho saber a la empresa que presentará un proceso de expropiación en el juzgado y que serán los tribunales los que fijarán el justiprecio. Sin embargo, ésta no es la intención prioritaria del gobierno municipal, que quiere firmar un pacto para acortar los tiempos, ya que la decisión judicial mantendría la fábrica sin uso durante varios años más.

Varios miembros del gobierno municipal ya se han sentado a dialogar con representantes de Altadis y actualmente las posiciones están bastante lejanas, aunque por ambos lados están dispuestos a limar las asperezas. La diferencia de criterio en la tasación es el principal escollo. El Ayuntamiento considera que ese inmueble vale unos **20 millones de euros**, según la tasación realizada por la Intervención Municipal, mientras que Altadis valora los suelos y los equipamientos en algo más de 30 millones de euros a partir de una pericial realizada por una empresa especializada contratada por la tabaquera.

Sin embargo, estas tasaciones no son exactas actualmente porque todavía hay que resolver una duda urbanística clave para cerrar la operación: si se pueden demoler los edificios secundarios de la fábrica. La Comisión de Patrimonio de la Junta de Andalucía ya emitió un informe en el que **rechazaba el proyecto presentado por Zoido** porque consideraba que afectaba demasiado a las zonas verdes aledañas, como los jardines de Manuel Ferrand, y se pretendía demoler los edificios secundarios, ya que según la Comisión estos inmuebles también están protegidos y, por tanto, no se pueden derribar. En ese documento, Patrimonio indicaba que «se propone mantener el mismo índice de edificabilidad que le corresponde al uso industrial, es decir, 1,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado», pero denegaba la petición del Ayuntamiento asegurando que «la nueva edificabilidad que se propone, superior a la

existente, no resulta compatible con el mantenimiento de los edificios».

Si hay que mantener esos inmuebles, la tasación se aproxima a la que ahora plantea el Ayuntamiento, ya que la distribución urbanística tendría que ser de un 80 por ciento para equipamientos y de sólo un 20 por ciento para servicios. Sin embargo, si esos edificios pudieran finalmente derribarse, **la valoración de Altadis ganaría enteros**. Para resolver esa diferencia, el delegado de Hábitat Urbano, Antonio Muñoz, envió hace unos días una solicitud a la Comisión de Patrimonio para que se pronuncie de una forma más clara acerca de los edificios secundarios, especificando si se pueden demoler o no caso por caso. Con este documento las tasaciones podrán ser mucho más precisas, por lo que las partes se han dado lo que queda de año para resolver las diferencias.

Más allá de lo económico

Según las fuentes consultadas por este periódico, la cuestión económica no es la única que determinará el acuerdo. También será clave la calificación de los inmuebles. Por eso **una tercera vía**

que también se ha puesto sobre la mesa para acercar las posturas es una posible **permuta de terrenos**

. Es decir, que el Ayuntamiento intercambie con Altadis la fábrica de tabaco por un suelo municipal que pueda resultar más interesante comercialmente a la compañía y que esté tasado en la misma cantidad que el de su propiedad, una labor que corresponde al interventor.

Esta opción es vista con buenos ojos por las dos partes. Si el 80 por ciento del **solar de Los Remedios** tien
e que seguir siendo para equipamiento porque la Comisión de Patrimonio determine que los edificios secundarios no pueden demolerse, para Altadis puede ser viable hacerse con otro terreno que sí pueda explotar aunque tenga menos metros cuadrados.

En todo caso, las conversaciones están en marcha y hay un plazo ya cerrado para intentar firmar un nuevo convenio para no tener que llegar a una solución que el propio gobierno municipal quiere evitar, pero que ya ha puesto sobre el tapete: el **proceso de expropiación**. Esto provocaría que sea un perito judicial quien tase el suelo de manera definitiva, pero alargaría los tiempos y la fábrica de tabacos continuaría criando matorrales unos años más. En diciembre de 2017, por cierto, **se cumplirá una década**
exacta de su cierre.

