

Acuerdo de 12 de mayo de 2026, del Consejo de Gobierno, por el que se toma razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos del «Proyecto residencial Higuerón Norte de Sevilla», promovido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.

Andalucía afronta en la actualidad uno de los principales retos sociales y territoriales de las últimas décadas: garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna y asequible, especialmente en aquellos ámbitos con elevada tensión del mercado residencial. El incremento sostenido de los precios de compra y alquiler, unido a la insuficiencia de oferta de vivienda protegida, suponen un riesgo para la cohesión social, la fijación de población y el desarrollo equilibrado del territorio, particularmente en municipios con una importante demanda de vivienda.

En este contexto, la Junta de Andalucía ha venido impulsando un conjunto de medidas normativas y estratégicas orientadas a incrementar de manera urgente la oferta de vivienda a precios asequibles, agilizando los procedimientos urbanísticos y favoreciendo la colaboración público-privada. Entre dichas medidas destaca el refuerzo del papel de la Unidad Aceleradora de Proyectos (en adelante, UAP), como instrumento de coordinación administrativa destinado a facilitar la ejecución de actuaciones de especial relevancia estratégica, económica y social.

El municipio de Sevilla presenta una situación crítica en materia de vivienda, en especial para jóvenes, familias de rentas medias y bajas y trabajadores esenciales. Existen 26.416 inscripciones activas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (diciembre 2025) y 29.003 demandantes según el Sistema Municipal del Ayuntamiento, lo que evidencia la enorme tensión residencial. Esta falta de vivienda provoca el desplazamiento de población hacia el área metropolitana, generando disfunciones en la movilidad y en la cohesión social de la capital.

El proyecto objeto del Acuerdo, incluido en la asignación de la UAP acordada por la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras en su sesión de 11 de mayo de 2026, es una iniciativa residencial denominada “Proyecto residencial Higuerón Norte de Sevilla”, promovida por la entidad Iberdrola Inmobiliaria, S.A., que tiene por finalidad la construcción de las 1.926 viviendas correspondientes a la Fase 1 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SUS-DMN-06 al norte de Sevilla, de las que 1.054 serán viviendas protegidas. La inversión será de 352.347.426 euros y el plazo previsto para su desarrollo es de 8 años. A los efectos de su asignación a la UAP, la empresa promotora se compromete al inicio de la edificación del 50 % de las viviendas protegidas en un plazo inferior a 5 años. De acuerdo con la inversión prevista para llevar a cabo la Fase 1, durante la fase de construcción, que incluye tanto las obras de urbanización del ámbito como la edificación de las viviendas, se estima la creación de 3.180 puestos de trabajo directos y durante la fase de explotación del proyecto, se estima la creación de 64 puestos de trabajo directos.

El Sector SUS-DMN-06, con una superficie total de 1.157.230 m², prevé un total de 2.546 viviendas de las cuales 1.054 serán viviendas protegidas (todas ellas incluidas en la Fase 1) y 1.492 viviendas libres, incluye más de 350.000 m² de espacios libres y zonas verdes (sumando sistemas generales y locales), 263.991 m²

para actividades productivas, que incluyen un distrito tecnológico con un centro de datos de 100.000 m²t para dinamizar la economía local y 43.300 m² de equipamientos públicos comunitarios. Precisa de una inversión total superior a 1.088 millones de euros y un plazo de desarrollo estimado superior a 10 años. Además, el proyecto es clave para optimizar la rentabilidad de la inversión pública al integrar una nueva estación y aparcamiento disuasorio para la Línea 3 del Metro de Sevilla. El proyecto contempla la creación de un Anillo Verde y la naturalización del cauce del arroyo Tamarguillo.

Desde el punto de vista económico social, las actuaciones previstas permitirán no solo incrementar de manera significativa la oferta de vivienda protegida en el municipio, sino también generar un entorno urbano equilibrado, dotado de zonas verdes, equipamientos, espacios para actividades económicas y las infraestructuras necesarias para garantizar su correcta integración territorial y funcional. Todo ello contribuirá a mejorar la calidad de vida de la población, reforzar la cohesión social y favorecer un modelo de desarrollo urbano sostenible.

La actuación cuenta con planeamiento aprobado inicialmente e informes sectoriales en tramitación avanzada. La entidad promotora dispone de cerca del 88 % del suelo del sector lo que garantiza su viabilidad material.

Por otra parte, el proyecto se concibe conforme a criterios de sostenibilidad ambiental, contribuyendo a varios de los objetivos medioambientales establecidos en el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088, y sin causar un perjuicio significativo a ninguno de ellos, de conformidad con el principio de “no causar un perjuicio significativo” (DNSH).

Asimismo, en relación con las infraestructuras necesarias para el adecuado desarrollo del ámbito, debe señalarse que los promotores del proyecto aspiran a obtener suministro eléctrico por los cauces ordinarios, para lo cual, actualmente, se encuentran en proceso de negociación para el acceso a la potencia eléctrica requerida, ya que en este momento existe una limitación derivada de la saturación de determinados transformadores de la red eléctrica, circunstancia que se encuentra en vías de solución. No obstante, con el fin de garantizar el abastecimiento energético desde las fases iniciales, se ha planteado una solución alternativa de suministro eléctrico autónomo, cuya viabilidad técnica, económica y jurídica ha sido acreditada. Dicha solución incorpora un Sistema Aislado de Energía basado en una arquitectura híbrida que integra generación fotovoltaica, cogeneración de alta eficiencia y sistemas de almacenamiento energético, configurándose como una actuación innovadora que refuerza la sostenibilidad y resiliencia del desarrollo. Asimismo, se prevé la creación de una Comunidad Energética Local para la gestión colectiva de la energía, lo que permitirá optimizar la demanda, favorecer la eficiencia del sistema y reducir los costes energéticos, con especial incidencia en las viviendas protegidas, contribuyendo adicionalmente a la lucha contra la pobreza energética y al impulso de un modelo urbano descarbonizado.

Por todo ello, el desarrollo del ámbito constituye una actuación estratégica y estructurante para el desarrollo urbano del norte del municipio.

La iniciativa se encuadra plenamente en lo previsto en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, y en el artículo 25 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, al tratarse de una actuación residencial de más de 500 viviendas, que exige actuaciones de urbanización, incorpora la reserva legal de vivienda protegida y cuenta con una programación que garantiza el inicio de la construcción de, al menos, el 50 % de las viviendas en un plazo inferior a cinco años. Asimismo, requiere una tramitación administrativa compleja que hace especialmente adecuada su asignación a la UAP.

La asignación del proyecto a la UAP se extenderá durante el período necesario para garantizar la adecuada coordinación y seguimiento de su tramitación y ejecución, que abarcará todas las fases del desarrollo urbanístico y edificatorio previstas hasta la finalización de las obras contempladas en la Fase 1, programadas para mediados de 2034, sin perjuicio de que la puesta en funcionamiento de las primeras

viviendas protegidas esté prevista para junio de 2031, de conformidad con la planificación aportada por la entidad promotora.

En virtud de lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.22 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, así como en el artículo 25 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 12 de mayo de 2026,

ACUERDA

Tomar razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos del «Proyecto residencial Higuerón Norte de Sevilla», promovido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.

Sevilla, 12 de mayo de 2026

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y
Vivienda