

Anexo II (b)

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.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

Nº de orden	Denominación del documento	Accesibilidad	Criterio o criterios que da lugar al carácter reservado ¹
1º	Memoria justificativa, de fecha 5 de mayo de 2026.	Parcialmente accesible	2

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto indicado.

Mario Muñoz-Atanet Sánchez
EL VICECONSEJERO

¹ Punto Quinto del Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, Criterios:

1.- Intimidad de las personas, **2.-** Protección de datos de carácter personal, **3.-** Seguridad pública, **4.-** Funciones administrativas de vigilancia, inspección y control, **5.-** Secreto industrial y comercial, **6.-** Protección del interés general y de los derechos e intereses legítimos de terceros, **7.-** Otros.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIO MUÑOZ ATANET SANCHEZ	14/05/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ACUERDO 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”.

ANTECEDENTES

El Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, creó la Unidad Aceleradora de Proyectos de interés estratégico. El apartado 5 del artículo 8, de dicha norma, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, establece que la Comisión General de Viceconsejeras y Viceconsejeros podrá acordar la asignación a dicha Unidad, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, de iniciativas residenciales que cumplan los requisitos en él previstos. La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía contempla dicha medida en su artículo 25.

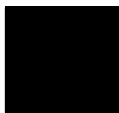
En particular, podrán asignarse actuaciones residenciales que exijan el desarrollo de los instrumentos de ordenación detallada, gestión y ejecución de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial que establezcan entre sus determinaciones una reserva de suelo para, al menos, 250 viviendas protegidas y una programación que garantice que su construcción se iniciará en un plazo inferior a cinco años. También podrán asignarse otras iniciativas residenciales de más de 500 viviendas que exijan actuaciones de urbanización que desarrollen los sectores residenciales en los que estas se localicen y que incluyan entre sus determinaciones la reserva legal de vivienda protegida, así como una programación para iniciar la construcción del 50% de las mismas en un plazo inferior a cinco años, siempre que se consideren medioambientalmente sostenibles, por contribuir sustancialmente a, al menos, uno de los seis objetivos ambientales que define el Reglamento (UE) 2020/852 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y no provoque ningún daño significativo (DNSH) hacia ninguno de los otros cinco.

PROYECTO PARA EL QUE SE HA VALORADO ADECUADA LA ASIGNACIÓN A LA UNIDAD ACELERADORA DE PROYECTOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DEL MISMO

El proyecto residencial “Higuerón Norte de Sevilla”, promovido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., se ubica en la zona norte del municipio de Sevilla. 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 Unidad Aceleradora de Proyectos, 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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	05/05/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/3	

para actividades productivas, que incluyen un distrito tecnológico con un centro de datos de 100.000 m² 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 en más de 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.

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.

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

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.

Cuenta con el apoyo municipal acreditado mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 12 de diciembre de 2025, por el que se declara la tramitación de urgencia de los procedimientos administrativos urbanísticos necesarios para el desarrollo del Sector SUSDMN-06 “Higuerón Norte”.

Desde una perspectiva global, el “Proyecto residencial Higuerón Norte de Sevilla” presenta una valoración favorable a efectos de su asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos, al concurrir de forma acumulativa los criterios estratégicos, ambientales, administrativos, técnicos y temporales exigidos por la normativa aplicable, así como por su coherencia con los Planes y Estrategias vigentes en las materias competencia de esta Consejería.

El proyecto se concibe conforme a criterios de sostenibilidad ambiental, contribuyendo a varios de los objetivos medioambientales establecidos en el Reglamento (UE) 2020/852 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 se encuentran actualmente en proceso de negociación para el acceso a la potencia eléctrica requerida, existiendo en este momento una limitación derivada de la saturación de determinados transformadores de la red eléctrica, circunstancia que se encuentra en vías de solución y que permitirá previsiblemente el suministro por los cauces ordinarios. 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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	05/05/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/3	

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.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda considera de especial interés la promoción de nuevas inversiones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente a la vivienda protegida, para amplios sectores de la población con ingresos limitados, en el marco de desarrollos urbanísticos que contribuyan a la mejora de los equipamientos y servicios públicos y al desarrollo económico y social de las comarcas andaluzas. Dicho interés se encuentra plenamente fundamentado en la medida contemplada en el artículo 25 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía y en el Decreto-ley 1/2025, que pone de manifiesto la urgente necesidad de incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles ante el significativo aumento de los precios del alquiler, especialmente en zonas con elevada actividad turística, y establece como objetivo estratégico la ampliación de la vivienda protegida mediante la agilización de los procesos urbanísticos y la colaboración entre la iniciativa pública y privada. En este contexto, la iniciativa se alinea con el objetivo de duplicar la construcción de viviendas protegidas en los próximos cinco años, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo turístico, la habitabilidad local y la cohesión social.

Por todo lo anterior, a solicitud de Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U., se ha valorado por parte de esta Secretaría General de Vivienda la conveniencia de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos del citado proyecto, por tratarse de una actuación residencial de carácter estratégico, con un elevado impacto social y territorial y una contribución significativa a las políticas públicas de vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, acreditando una adecuada alineación con los objetivos básicos recogidos en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, una programación temporal conforme a los plazos exigidos, viabilidad técnica y administrativa, disponibilidad suficiente de los terrenos, compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente, así como una contribución a los objetivos medioambientales definidos en el Reglamento (UE) 2020/852, sin causar perjuicio significativo (DNSH) a ninguno de ellos. Asimismo, la iniciativa requiere una tramitación administrativa compleja ante la Administración de la Junta de Andalucía y la coordinación de múltiples órganos y procedimientos sectoriales, contando además con el respaldo expreso de la Administración Local, circunstancias que refuerzan la idoneidad de su asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos como instrumento destinado a la agilización, coordinación y seguimiento de actuaciones de interés estratégico.

OBJETO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO

El objeto del Acuerdo de Consejo de Gobierno es la toma de razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos del «Proyecto residencial Higuerón Norte de Sevilla», promovido por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
Fdo.: Alicia Martínez Martín

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	05/05/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/3	