

Acuerdo de 4 de febrero de 2026, del Consejo de Gobierno, por el que se toma razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos del «Proyecto residencial “Albacerrado” para la construcción de 514 viviendas en Tarifa (Cádiz)», promovido por Investment Real Estate Tarifa, S.L.

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, constituye un factor de riesgo para la cohesión social, la fijación de población y el desarrollo equilibrado del territorio, particularmente en municipios con una fuerte presión turística.

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, como instrumento de coordinación administrativa destinado a facilitar la ejecución de actuaciones de especial relevancia estratégica, económica y social.

El municipio de Tarifa (Cádiz) presenta una situación especialmente crítica en materia de vivienda, derivada de su singular atractivo turístico y de un mercado inmobiliario sometido a una fuerte presión que dificulta gravemente el acceso a la vivienda para la población residente, en particular jóvenes, familias de rentas medias y bajas y trabajadores vinculados a la actividad económica local. Esta problemática se ve agravada por la obsolescencia del planeamiento general vigente, que no ha permitido en las últimas décadas dar respuesta a la demanda real de vivienda, y muy especialmente de vivienda protegida.

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 30 de enero de 2026, se enmarca como una iniciativa residencial denominada Proyecto residencial “Albacerrado”, promovida por la entidad Investment Real Estate Tarifa, S.L., tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector ATU-TA-01 «Albacerrado» y la construcción de 514 viviendas, de las cuales 283 estarán destinadas a Vivienda Protegida, lo que representa un 55 % del total, incluyendo las correspondientes cesiones obligatorias al Ayuntamiento. Asimismo, de acuerdo con las directrices del Plan Vive en Andalucía, al menos la mitad de dichas viviendas protegidas serán de régimen especial, reforzando el marcado carácter social de la actuación.

El proyecto constituye la primera fase de un ámbito residencial de mayor alcance, que prevé en conjunto el desarrollo de aproximadamente 1.000 viviendas, compartiendo infraestructuras y dotaciones, lo que refuerza el carácter estructurante de esta primera actuación. La intervención se ampara expresamente en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que identifica el ámbito de «El Guijo-

Albacerrado» como área de oportunidad estratégica para el desarrollo residencial, estableciendo una reserva mínima de vivienda protegida que la propuesta presentada cumple e incluso supera.

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.

Desde el punto de vista económico y social, el proyecto supone una inversión de 131.761.659 euros y presenta un impacto significativo en la generación de empleo. 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 454 puestos de trabajo directos. Asimismo, se prevé la generación de aproximadamente 14 puestos de trabajo indirectos asociados a la ejecución del proyecto. Adicionalmente, la actuación tendrá un efecto dinamizador sobre la economía local y comarcal, favoreciendo la creación de empleo indirecto inducido y el impulso de actividades económicas vinculadas.

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 y sin causar un perjuicio significativo a ninguno de ellos, de conformidad con el principio de “no causar un perjuicio significativo” (DNSH).

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, 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 Unidad Aceleradora de Proyectos.

La asignación del proyecto a la Unidad Aceleradora de Proyectos se extenderá durante el período necesario para garantizar la adecuada coordinación y seguimiento de su tramitación y ejecución, abarcando todas las fases del desarrollo urbanístico y edificatorio previstas, hasta la finalización de las obras de edificación de todo el proyecto, prevista para el 30 de abril del año 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, 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, para la creación de una Unidad Aceleradora de Proyectos y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 4 de febrero de 2026,

ACUERDA

Tomar razón de la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos del «Proyecto residencial “Albacerrado”, para la construcción de 514 viviendas en el municipio de Tarifa (Cádiz)», promovido por Investment Real Estate Tarifa, S.L.

Sevilla, 4 de febrero de 2026

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía

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