

Anexo II (b)

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.

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 (28/01/2026).	Parcialmente accesible	2

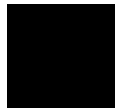
En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento 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	05/02/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA ASIGNACIÓN A LA UNIDAD ACCELERADORA DEL PROYECTO RESIDENCIAL “ALBACERRADO” PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 514 VIVIENDAS EN TARIFA (CÁDIZ).

ANTECEDENTES

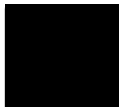
El Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, creó la Unidad Aceleradora de Proyectos de interés estratégico. El apartado 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 Viceconsejeros y Viceconsejeras, a propuesta de la Consejería competente en la materia, podrá acordar la asignación a dicha Unidad, de todas aquellas iniciativas, que por su importancia o naturaleza contribuyan al logro de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establecidos en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía de Andalucía. Posteriormente, se elevará el citado acuerdo al Consejo de Gobierno para su toma de razón.

En particular, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, 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.

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.



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	28/01/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/3	

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

El proyecto residencial, promovido por Investment Real Estate Tarifa, S.L., se ubica en el Campo de Gibraltar, concretamente en Tarifa (Cádiz), en el ámbito del Sector ATU-TA-01 «Albacerrado». La actuación comprende una primera etapa para la transformación urbanística del suelo que servirá de soporte a la construcción de las 514 viviendas que son el objeto central de la iniciativa que nos ocupa, de las cuales 283, es decir, un 55 % de las mismas, estarán destinadas a Vivienda Protegida y de estas últimas, 88 corresponden a la cesión obligatoria a realizar al Ayuntamiento. Además, de acuerdo con lo contemplado en el Plan Vive de Andalucía al menos la mitad de estas serán de régimen especial, lo que contribuye al carácter social del proyecto.

El proyecto conlleva el desarrollo urbanístico de 73.245 metros cuadrados de suelo, clasificado actualmente como suelo rústico común, que aparte de las viviendas, incluye 30.000 metros cuadrados de espacios libres destinados a zonas verdes, casi 10.000 metros cuadrados de techo para actividades económicas que dinamizarán el empleo y la economía local, 5.000 m² de equipamientos, y más de 700 plazas de aparcamiento.

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 trascendencia de impulsar la ejecución de la primera fase facilitará además el desarrollo de la segunda dado que comparten infraestructuras.

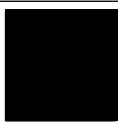
La intervención se ampara expresamente en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que identifica el ámbito de «El Guijo-Albacerrado» como área de oportunidad estratégica para el desarrollo residencial, estableciendo una reserva mínima de vivienda protegida que la propuesta presentada 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 justificación estratégica primordial del proyecto que nos ocupa es la necesidad urgente de dar respuesta a la grave situación de tensión del mercado de la vivienda que sufre el municipio de Tarifa, derivada de su elevada presión turística. La actuación se concibe como una intervención directa frente a la “dificultad insostenible para acceder a una vivienda digna” que afecta de manera crítica a segmentos clave de la

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	28/01/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/3	

población local: jóvenes, familias de rentas medias y bajas, y trabajadores esenciales para la economía del municipio.

Desde una perspectiva global, el proyecto residencial “Albacerrado” presenta una valoración muy 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.

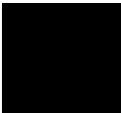
La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda considera de especial interés la promoción de nuevas inversiones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente a la vivienda protegida, para amplios sectores de la población con ingresos limitados, en el marco de desarrollos 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 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 Investment Real Estate Tarifa, S.L., 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 sustancial 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 conocimiento 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.

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	28/01/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/3	