

PMVS-NÍJAR²⁰₃₀

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE NÍJAR 2030

**ANEXO-ACTUALIZACIÓN
AGENDA URBANA NIJAR 2030**

*adaptado a LEY 5/2025 de Vivienda en Andalucía (BOJA nº247, de 24 de diciembre)

Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Índice:

1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN = DEMANDA

2. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA = OFERTA

3. ESTRATEGIA = RETOS, RECURSOS Y OPORTUNIDADES

4. PROGRAMACIÓN = PLAN DE ACCIÓN

5. PROYECTOS PILOTO = ACTIVACIÓN

1.-ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

CRECIMIENTO DE POBLACIÓN	8
EDADES.....	9
POBLACIÓN EXTRANJERA	10
RENTA ECONÓMICA.....	11
REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	12
ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA-1	13
ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA-2.....	14
ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA-2.....	15
RENTA ECONÓMICA _ gasto asequible en vivienda	16
RENTA ECONÓMICA _ gasto asequible en vivienda	17
VIVIENDA PROTEGIDA	18

2.-ANÁLISIS DE LA VIVIENDA

NÚMERO DE VIVIENDAS.....	20
TIPO DE VIVIENDAS	21
VIVIENDA VACÍA.....	22
MERCADO DE VIVIENDA -en venta	23
MERCADO DE VIVIENDA -en alquiler.....	24
MERCADO DE VIVIENDA -por núcleos urbanos	25
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	26

3.- ESTRATEGIA

ALINEACIÓN ESTRATÉGICA LOCAL.....	29
RETOS PRINCIPALES:.....	30
RECURSOS Y OPORTUNIDADES (síntesis) :	31
ESTRATEGIA :	35

4.- PROGRAMACIÓN

PROGRAMAS DE ACTUACIONES Y ENFOQUE	37
P1 PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE	40
P2 AYUDAS AL ALQUILER Y GARANTÍA HABITACIONAL	44
P2 AYUDAS AL ALQUILER Y GARANTÍA HABITACIONAL	46
P3 REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.....	48
P3 REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.....	50
P4 ASISTENCIA TÉCNICA Y GESTIÓN.....	52

5.- PROYECTOS PILOTO

PP1 _ VIVIENDAS PARA JÓVENES.....	56
PP2 _VIVIENDAS CRECEDERAS	63
PP3 _ARRU-INC	67
PP4 _ ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	70

anexo 1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

anexo 2. ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA EN NÚCLEOS URBANOS

anexo 3. PROYECTO INTEGRAL DE REALOJO EN LOS GRILLOS

anexo 4. SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA

METODOLOGÍA

ENFOQUE

El municipio de Níjar cuenta con un **Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS)** aprobado en 2018.

La presente actualización PMVS-NÍJAR 2030 está promovido por el Ayuntamiento de Níjar con carácter estratégico sectorial, no-normativo, con objeto principal de actualizar el análisis estadístico y encauzar la financiación a través de los planes estatal y autonómico 2030. El objetivo es abordar el reto de garantizar el acceso a una vivienda digna, asequible y adecuada a todos los ciudadanos.

Se alinea con el planteamiento estratégico de la **AGENDA URBANA 2030 DE NÍJAR**. Y se realiza gracias al impulso del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 para su implementación en las entidades locales,

mediante el proyecto Observatorio-ODS-Níjar (convocatoria 2024).

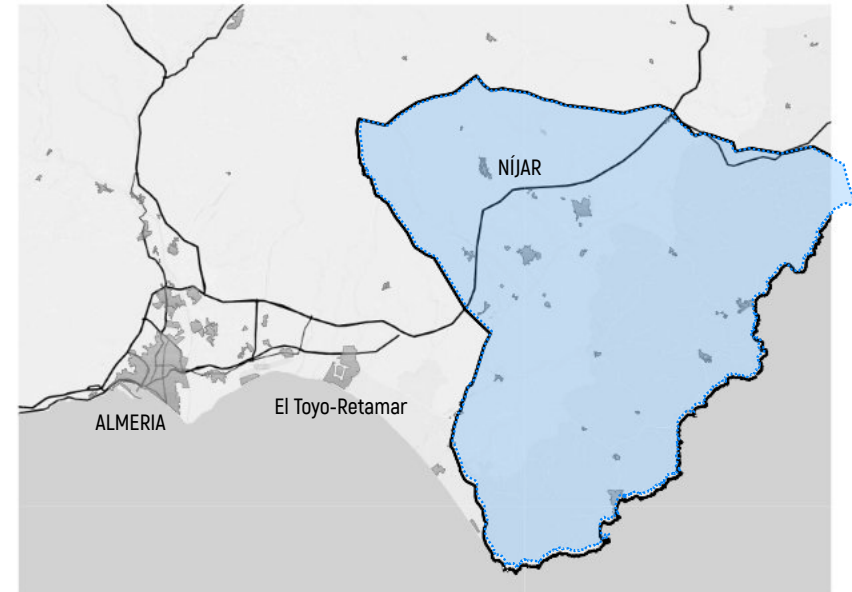
Este proyecto se enfoca especialmente en el ODS-1-(Pobreza en el municipio) y el ODS-11 (Agenda Urbana de Níjar) incidiendo directamente en el desarrollo y puesta en marcha de las siguientes líneas de acción del **Plan de Acción Local 2030**:

OE8-Garantizar el acceso a la vivienda:

- V1.5_Alternativas habitacionales temporales para colectivos vulnerables
- V3.22_Actuaciones sociales para personas de colectivos vulnerables en infravivienda
- V3-21_Impulso de parques públicos y privados de vivienda asequible

La metodología para su elaboración sigue las recomendaciones de la Guía-Modelo PMVS publicada por la Junta de Andalucía, y los criterios de la **Ley 5/2025 de 16 de diciembre, de Vivienda en Andalucía** (BOJA nº 247 de 24 de diciembre), que aborda la planificación desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** datos de información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- **Estratégica:** definición de los objetivos y diseño de estrategias en materia de vivienda y regeneración urbana.
- **Programática:** Definición y programación de las actuaciones en el municipio a medio plazo (horizonte 2030).



El municipio de Níjar se encuentra colindante con el Área Metropolitana de Almería; que actualmente es un enclave de gran dinamismo socioeconómico y de crecimiento.

DOCUMENTO OPERATIVO

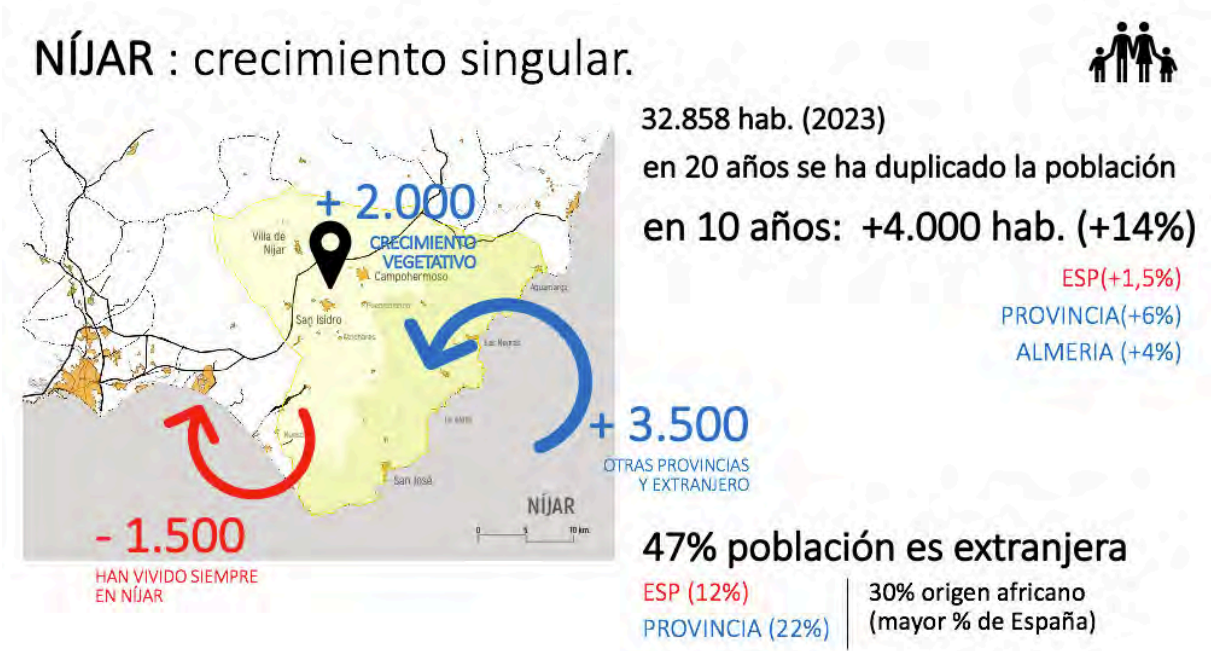
La complejidad del sector de la vivienda en el contexto actual puede conllevar una extensión inabarcable, con profusión de datos ininteligibles para la sociedad local y poco manejable para la toma de decisiones por los responsables políticos. Para intentar evitarlo, el PMVS se ha elaborado atendiendo a varios criterios:

- **Datos comparativos;** se muestran los datos estadísticos oficiales del municipio de Níjar comparados con los de la media nacional y con otros municipios de su entorno o interés (Almería capital, Roquetas de Mar, EL Ejido, Vicar y Vélez-Málaga). De este modo se puede comprender en qué medida el dato local resulta singular respecto al resto.
- **Selección de los datos:** escogiendo los que resultan realmente útiles para justificar las estrategias, diseñar y cuantificar las actuaciones.
- **Lenguaje gráfico y directo:** el documento se ha compuesto con elementos gráficos, texto conciso y jerarquía visual para facilitar su comprensión por un público no técnico y acercar de ese modo el contenido al ciudadano.
- **Permitir varios niveles de lectura:** en el documento se jerarquiza la información para permitir diversas lecturas; se enfatizan conclusiones y grandes números para una lectura muy rápida del mismo, se describen los principales aspectos mediante el texto para una lectura de mayor interés, pero además se incluyen tablas que permiten relacionar datos y extraer nuevas conclusiones para el lector que quiera profundizar con mayor detalle.
- **Planimetría estratégica:** en la realización de la documentación gráfica prima la expresión del contenido estratégico. No modifica ni sustituye a la Ordenación normativa, necesariamente precisa, del Planeamiento Urbanístico General del municipio, sino que orienta sobre los criterios y el ámbito del plan de acción para su aplicación de modo flexible.

1.-ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN DEMANDA

CRECIMIENTO DE POBLACIÓN

Níjar crece proporcionalmente 4 veces más que la media nacional y que la capital provincial



CRECIMIENTO DE POBLACIÓN	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
D.01: Variación de la población total decenal (%) entre 2014- 2024	16,50%	4,40%	18,20%	6,30%	16,90%	12,20%	4,14%
D.32 Variación del número de hogares 2011-2021 (%)	11,10%	9,80%	18,40%	12,30%	22,80%	12,80%	5,0%

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2025)

EDADES

Níjar
tiene una población muy joven
con un crecimiento vegetativo
positivo (nacen 237 personas
más que las que mueren
cada año)

- Destaca la alta proporción de población infantil respecto de la total.
- Además existe baja proporción de mujeres (44%) comparada con la media española (51%),

EDADES Y DEPENDENCIA	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
Índice de envejecimiento de la población (%)	10,40 %	17,90 %	11,10 %	10,70 %	10,00 %	18,20 %	19,10 %
Índice de senectud (%)	12,70 %	13,50 %	9,20 %	11,50 %	11,80 %	11,60 %	14,99 %
Índice de dependencia infantil (%)	30,00 %	25,10 %	25,70 %	28,90 %	27,90 %	24,20 %	22,80 %
Índice de dependencia total (%)	45,10 %	52,40 %	41,40 %	44,30 %	42,20 %	51,70 %	52,44 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO= Nº de habitantes mayores de 65 años por cada 100 habitantes

ÍNDICE DE SENECTUD= % de población mayor de 85 años sobre la población mayor de 65 años.

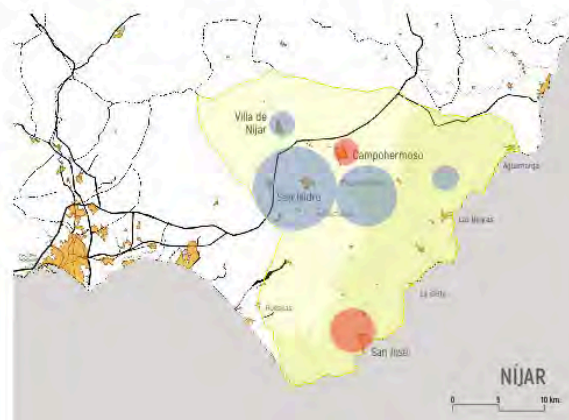
ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL= suma de habitantes en edad infantil (0-14) por cada 100 habitantes en edad de trabajar (15-64)

ÍNDICE DE DEPENDENCIA TOTAL= suma de habitantes en edad infantil (0-14) y mayores (+65) por cada 100 habitantes en edad de trabajar (15-64)

POBLACIÓN EXTRANJERA

la proporción de población
extranjera en Níjar
es cinco veces
la media nacional

NÍJAR : crecimiento singular



**Crecimiento interno desigual:
en 10 años: +4.000 hab. (+14%)**

SAN ISIDRO (+85%)

ATOCHARES-PUEBLOBLANCO: (+41%)

AGUAM+LNEGR+RODALQ+FPZ: (+9%)

VILLA DE NÍJAR (+5,5%)

CAMPOHERMOSO (-2%)

SAN JOSÉ +RUESCAS+FB (-17%)

POBLACIÓN EXTRANJERA	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
Proporción de extranjeros (%) sobre total de población	47,40%	11,00%	30,10%	31,50%	32,90%	11,40%	9,75%
Crecimiento de población extranjera (%) en los últimos 5 años	6,49%	-1,22%	20,09%	10,36%	8,45%	26,25%	19,66%
% de población africana sobre el total de extranjera	80,00%	50,70%	46,80%	71,70%	71,50%	19,00%	19,70%

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2025)

RENTA ECONÓMICA

Níjar se encuentra actualmente entre los municipios con menor renta de España

Sin embargo, Níjar es de los municipios con menor paro de su entorno, y por debajo de la media nacional

ÍNDICES SOCIOECONÓMICOS	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2024	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
RENTA NETA MEDIA ANUAL por HABITANTE (2023)	8.989 €	13.372 €	11.452 €	10.297 €	9.599 €	12.154 €	15.036 €
RENTA NETA MEDIA ANUAL por HOGAR (2023)	27.125 €	35.200 €	31.886 €	32.087 €	28.377 €	28.854 €	38.326 €

Fuente: INE 2025_ ingresos anuales declarados por habitante (datos AEAT-publicados más recientes)

% DE PARADOS TOTAL sobre la población 16-64 años	8,10 %	12,70 %	8,90 %	7,60 %	8,20 %	10,80 %	8,90 %
--	--------	---------	--------	--------	--------	---------	--------

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2024)

ÍNDICE DE GINI (2023) indicador de desigualdad	29,41	33,46	30,25	30,49	30,76	31,14	31,50
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Fuente: INE-2025. El índice de Gini es una medida de desigualdad según ingresos que toma el valor 0 en caso de equidad perfecta y el valor 100 en caso de máxima desigualdad

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

NÍJAR:
ACTUALMENTE
186
DEMANDANTES
INSCRITOS EN
RMDVP

...el 75% de las solicitudes
del RMDVP son personas
que declaran ingresos por
debajo de 1 x IPREM

RMDVP= Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
Ayuntamiento De Níjar

INICIO INSCRIPCIONES GESTIÓN INFORMES ADJUDICACIÓN

06 mayo 2026 El IPREM del año 2025 es de 8400.0 Se encuentra identificado como: 45595040RSALIBARG Salir

Resumen Estado de Tramitación

Nº Solicitudes activas	162
Nº Cancelaciones activas	1
Nº Certificaciones activas	78
Nº Modificaciones activas	65

Existen 198 avisos pendientes de procesar en este registro

Datos Estadísticos

Nº inscripciones activas	186
Nº hombres inscritos	147
Nº mujeres inscritas	151
Nº medio miembros unidad familiar	1.6
Alquiler	121
Compra	68
Alquiler con opción compra	106

Fecha de estadísticas: 05 mayo 2026

Avisos

AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
Telf.: - FAX: - Email:
Buzón Sugerencias: rmdvp.sugerencias.cfv@juntadeandalucia.es

AYUNTAMIENTO DE NÍJAR
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA-1

ASENTAMIENTOS INFORMALES

se estiman más de
1.350 personas
viviendo en
asentamientos
chabolistas

Imágenes
del asentamiento informal
(DON DOMINGO_ Atochares)

El PMVS-2018
incluye localización (coordenadas x,y)
de todos los asentamientos



NÍJAR NÚCLEO CERCANO	ASENTAMIENTOS-2024	Nº DE PERSONAS (aprox.)
	IDENTIFICACIÓN	
CAMPOHERMOSO	EL CALVO	32
	CORTIJO SAN BERNARDO	25
	HOSPITAL CRUZ ROJA	35
	SANTA RITA	45
SAN ISIDRO	EL CHALET	30
	LA CASI (Gasolinera)	5
	EL CAMIÓN	6
	CAMINO JARDIN-1	3
	CAMINO JARDIN-BICICLETAS	25
	CORTIJO EL UNO	42
	LA CHUMBERA	9
	LAS NORIAS Y Balsa SeCa	40
ATOCHARES	DON DOMINGO	380
	DON DOMINGO ABAJO	40
PUEBLOBLANCO	LOS GRANAÍÑOS	85
	EL MOTORCILLO	26
EL BARRANQUETE	EL HOYO	219
	EL SALTADOR	42
	LA MOLINETA	15
	CAÑAVERAL	20
EL VISO	LOCUTORIO	20
	LA PAULA	50
	EL CAUTIVO 1 Y 2	16
LOS GRILLOS	CORTIJO LARGO	30
LOS ALBARICOQUES	CORTIJO EL APERO	40
VENTA DEL POBRE	EL CUCO	13
SALDAR Y LECHE	CORTIJO BERMEJO	3
	LOS GARCÍA	35
	CORTIJO ALMARAZ	35
Nº ASENTAMIENTOS:		30
		1.366

Fuente: AYUNTAMIENTO DE NÍJAR _Asuntos Sociales _Dosier Asentamientos Chabolistas 2024

ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA-2

INFRAVIVIENDA EN NÚCLEOS URBANOS

- Se estima que en los núcleos urbanos de Níjar más de **3.700 personas habitan en infraviviendas**. Lo que supone un 20% respecto de la población de dichos núcleos.
- El 13% se consideran infraviviendas por **necesidades de rehabilitación**, el 47% por deficiencias en su **habitabilidad** y el 40% por presentar **sobreocupación** de personas en su interior.



ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA URBANA: cuadro resumen (ANEXO 2)

NÍJAR NÚCLEO URBANO	Nº INFRAVIVIENDAS				APROX Nº PERSONAS	% sobre total viviendas	% sobre total habitantes
	REHABILITACIÓN	HABITABILIDAD	SOBREOCUPACIÓN	TOTAL			
CAMPOHERMOSO	24	98	97	219	1.118	8%	13%
VISTABELLA (CAMPOHERMOSO)	0	0	23	23	184	32%	61%
SAN ISIDRO	23	98	103	224	1.164	11%	15%
ATOCHARES	3	7	2	12	43	9%	12%
PUEBLOBLANCO	9	28	25	62	302	35%	47%
BARRANQUETE	20	63	14	97	341	48%	74%
EL VISO	21	45	25	91	377	53%	62%
LA JOYA AGUA AMARGA	0	10	0	10	30	100%	100%
LAS CASILLAS DE ATOCHARES	4	19	19	42	217	49%	96%
TOTAL NÍJAR:	104	368	308	780	3.776	14%	20%

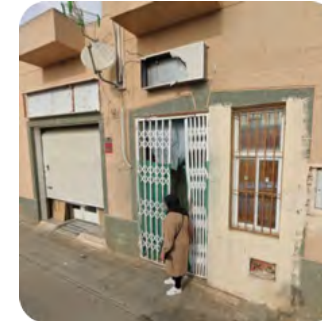
Fuente: AYUNTAMIENTO DE NÍJAR _Proyecto Observatorio ODS-Níjar (2026)

ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA-2

INFRAVIVIENDA EN NÚCLEOS URBANOS



infraviviendas en patios de parcelas del núcleo de Colonización (Campohermoso y San Isidro)

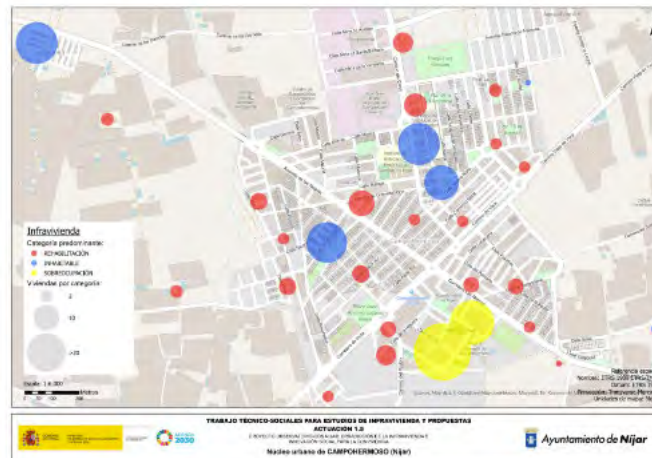


locales y garajes adaptados para infraviviendas (San Isidro)

la infravivienda
a menudo
resulta invisible
desde el exterior

ANÁLISIS DE
INFRAVIVIENDA
URBANA (ANEXO 2)

Planimetría de
Campohermoso



RENTA ECONÓMICA _ gasto asequible en vivienda

se considera
gasto asequible en vivienda
al que representa un 30%
máximo de los ingresos netos
de la unidad familiar

En NÍJAR según los datos de la RENTA * :

*(AEAT-2022)

PODRÍAN DESTINAR A GASTO EN VIVIENDA:

21 % de los hogares→ 0-210 €/mes→ demanda de alojamiento SOCIAL

entre
24 % de los hogares→ 210-400€/mes→ demanda principal de VIVIENDA PROTEGIDA

entre
26 % de los hogares→ 400-600€/mes→ **50%** hogares

entre
25% de los hogares→ 600-900€/mes.....→ demanda de Vivienda ASEQUIBLE

4 % de los hogares→ más de 900€/mes

RENTA ECONÓMICA _ gasto asequible en vivienda

...casi el 50% de los hogares de Níjar no podrían pagar más de 400€/mes para vivienda

EDIFICIO DE LA SOCIEDAD DE NÍJAR

Si trasponemos los datos oficiales más completos de rentas por unidad de consumo con desglose municipal (INE-2022) y los transformamos a hogares, obtenemos un **edificio de la sociedad municipal estructurado en 4 grandes pisos según la renta** (que se utilizarán para identificar los destinatarios de las actuaciones).

Cada piso representa la **suma máxima de los ingresos del hogar** (sea éste de 1-2-3-4 o más personas). Se define el **gasto asequible para vivienda** (cuota de alquiler o hipoteca) como el 30% máximo de los ingresos del hogar.

Los porcentajes de cada población-piso se comparan con los de Almería-ciudad y con la media española. Se incluyen los límites IPREM definidos por la normativa para cada tipo de vivienda protegida-VP.

Límites económicos para ser Beneficiarios según tipo de Vivienda Protegida (VP)

	ESPAÑA	ALMERÍA	RENTAS	NÍJAR			
7x IPREM	24%	13%	ALTAS	4%	1% >58.800€	P3	1.155-1.470€/mes
5,5x IPREM					3% 58.800€		
	30%	31%	MEDIAS	25%	7% 46.200€	P2	900-1.155€/mes
					18% 36.000€		630-900€/mes
3x IPREM							
	35%	47%	BAJAS	50%	26% 25.200€	P1	400-630€/mes
					24% 16.000€		210-400€/mes
1 x IPREM			MUY BAJAS	21%	<8.400€	P0	<210€/mes
	11%	9%					
					RENTA HOGAR ANUAL	GASTO ASEQUIBLE PARA VIVIENDA	

HOGARES EN NÍJAR SEGÚN RENTA

VIVIENDA PROTEGIDA

actualmente en Níjar,
los precios máximos de
venta de VP-Reg.General
son mayores que la
vivienda libre (excepto
en núcleos del litoral)

- La VPO dejó de ser atractiva para la mayoría de los promotores privados y compradores desde 2011.
- En 2007, el precio de la VP era -40% respecto a la vivienda libre (gracias a un marco integral de ayudas) y el 70% eran de promoción privada. En 2025 el precio de la protegida era ligeramente inferior a la vivienda libre (-16%) y el 90% era de promoción pública.
- En marzo-2025 se aumentaron los módulos en Andalucía, se ampliaron los requisitos y simplificaron procedimientos para hacerla más atractiva para los promotores.

VIVIENDAS PROTEGIDAS -VP			PRECIOS MÁXIMOS EN VENTA Y ALQUILER			marzo-26			
NIJAR (municipio del Grupo 2)									
régimen		duración régimen protección	personas destinatarias (ingresos máximos)	VENTA		orientación	ALQUILER _renta máx./mes (1)		
				vivienda (€/m2útil)	anexos (€/m2útil)		orientativo máximo vivienda (€/m2c)	4,5% del precio ref.	con opción a compra: 5%
VP-RE	RÉGIMEN ESPECIAL:	15 años	3,00* veces IPREM**	1.696,50	1.017,90		1.357,20 €	445,33 €	494,81 €
VP-RG	RÉGIMEN GENERAL:	10 años	5,50* veces IPREM**	1.922,70	1.153,62		1.538,16 €	504,71 €	560,79 €
VPL	PRECIO LIMITADO:	7 años	7,00* veces IPREM**	2.262,00	1.357,20		1.809,60 €	593,78 €	659,75 €

Elaboración propia. Fuente: PLAN VIVE en Andalucía 2020-2030, actualizado por Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA Nº41, de 3.03.2025)

* El nº de veces representa el ÍNDICE DE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS, dependiendo tanto del nivel de ingresos anuales de la unidad familiar, como de sus características, y del municipio donde se ubica la vivienda.

** El valor del IPREM - Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples tiene un importe anual para el año 2026 de : 8.400 € (14 pagas)

(1) Cálculo de Precios máximos de renta mensual de alquiler protegido para viviendas sin anexos de 70 m2 útiles (en torno a 90 m2 construidos)

2.-ANÁLISIS DE LA VIVIENDA OFERTA

NÚMERO DE VIVIENDAS

en la última década
ha crecido
proporcionalmente
el número de viviendas
el doble que
en el resto de España

PARQUE DE VIVIENDAS	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
Nº de viviendas familiares:	15.547	101.200	62.148	41.011	12.198	37.584	
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes (viv/1.000 hab)	494,20	504,10	631,80	488,20	445,20	453,00	580,60
Crecimiento del parque de viviendas (2021-2011) (%)	17,20 %	1,30%	8,50 %	3,20 %	8,02 %	6,80 %	7,6 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2024) sobre datos INE.

TIPO DE VIVIENDAS

en NÍJAR, de cada 10 viviendas:
6 son residencia principal,
3 son vacacionales
y 1 está vacía

TIPOS DE VIVIENDAS SEGÚN USO	VIVIENDAS totales	VIVIENDAS NO- PRINCIPALES	DESGLOSE DE VIVIENDAS NO-PRINCIPALES				VIVIENDAS VACÍAS EFFECTIVAS
			VIVIENDAS VACÍAS	VIVIENDAS MUY BAJO CONSUMO	VIVIENDAS DE USO ESPORÁDICO	RESTO DE VIVIENDAS NO- PRINCIPALES	
ESPAÑA	26.623.708	30,37 %	14,41 %	3,55 %	9,44 %	2,97 %	17,96 %
ANDALUCÍA	4.673.007	30,63 %	13,73 %	2,96 %	8,90 %	5,05 %	16,68 %
PROVINCIA de ALMERÍA	433.763	36,55 %	16,84 %	3,72 %	10,53 %	5,46 %	20,55 %
NÍJAR municipio	15.547	39,58 %	8,50%	7,3 %	22,40 %	1,38 %	15,8 %

Fuente: INE-2024 | Elaboración propia sobre datos no definitivos del INE-Censo 2021

- VIVIENDA NO PRINCIPAL= aquella que no contiene población empadronada. (tradicionalmente son las viviendas vacías más las viviendas secundarias)
- VIVIENDA VACÍA = No disponen de contrato de suministro eléctrico, o su consumo está por debajo del umbral mínimo municipal (consumo de 15 días/año según la vivienda media)
- VIVIENDA DE MUY BAJO CONSUMO = con consumo eléctrico entre el umbral mínimo municipal y 250 kWh (equivale a ocupación máxima de 1 mes /año)
- VIVIENDA DE USO ESPORÁDICO = con consumo eléctrico entre 251 y 750 kWh (equivale a ocupación entre 1 y 3 meses /año)
- RESTO DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES = viviendas sin población empadronada con consumos eléctricos mayores al uso esporádico.
- VIVIENDAS VACÍAS EFFECTIVAS = suma de las viviendas vacías + viviendas de muy bajo consumo. Se consideran las más operativas para el plan de actuación del PMVS.

VIVIENDA VACÍA

En Níjar
existe una proporción
de vivienda vacía inferior
a su entorno
y a la media española

EN NÍJAR EXISTEN
1.321
VIVIENDAS
VACÍAS

VIVIENDA VACÍA	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
% Vivienda Vacía sobre total de viviendas del municipio	8,50 %	9,90 %	16,70 %	4,30 %	11,80 %	8,30 %	14,40%
Nº de viviendas vacías	1.321	10.019	10.379	1.763	1.439	3.119	

Proporción de viviendas vacías según su consumo eléctrico sobre el total de viviendas. Se considera que una vivienda está vacía cuando no dispone de contrato de suministro eléctrico, o su consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al consumo que una vivienda media de ese mismo municipio dividido por 24 (lo que significa contar el consumo medio de 15 días en todo el año).

MERCADO DE VIVIENDA -en venta

existe menor proporción de vivienda alquilada que la media española, a pesar de tener precios más bajos



MERCADO DE VENTA	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
Valor tasado de la vivienda total (€/m2) en 4T-2024	1.199	1.490	1.433	1.082		2.136	1.793
Variación interanual (2024) transacciones de viviendas	18,87 %	4,22%	9,59%	17,70%		-3,53 %	6,45 %
Índice de Accesibilidad a Vivienda en Propiedad (precio viv.libre/renta bruta hogar)	3,90	3,50	3,70	3,10	3,30	5,80	3,69

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2025)

MERCADO DE VIVIENDA -en alquiler

existe menor variación
en el precio
del alquiler en Níjar
que en su entorno
y a nivel nacional

- No obstante, se ha detectado un elevado mercado de alquiler irregular en los núcleos de SAN ISIDRO, CAMPOHERMOSO, PUEBLOBLANCO y pedanías
- Existen al menos XXXX infraviviendas en las que se está cobrando una renta entre 150-300€ por residir en ellas.

MERCADO DE ALQUILER	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2025	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
Proporción de Vivienda alquilada (%) respecto total	16,20 %	16,70%	20,10%	15,70%	15,00%	13,00 %	16,1 %
Precio medio de alquiler de vivienda 90m2c (€/mes)	372	500	423	398	362	540	395

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2025)

Variación del precio (%) de la Vivienda alquilada en 5 años (2024-2018)	17,73 %	25,00%	27,03%	22,46%	21,23%	35,3 %	22,7 %
---	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2025)

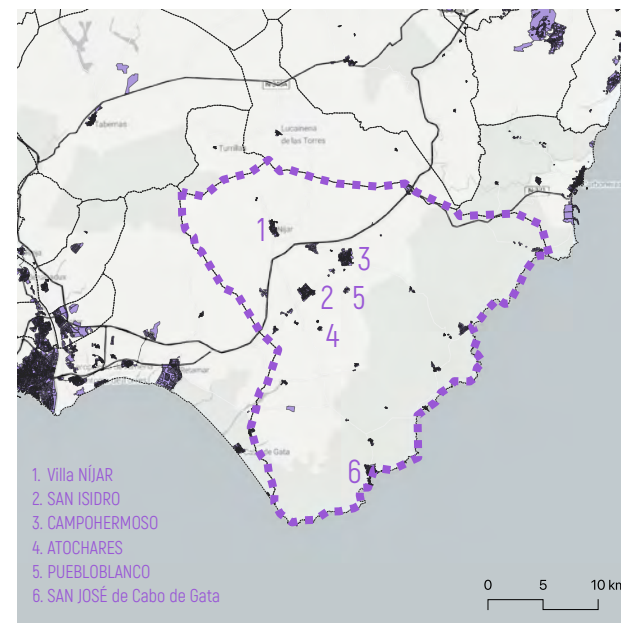
MERCADO DE VIVIENDA _por núcleos urbanos

existe un enorme
desequilibrio
de oferta y de precios
entre zonas
del municipio



existe una
gran diferencia
de atractivo
entre zonas del
municipio

- Sólo el 34% de la oferta de venta está en los núcleos grandes del municipio, en los que apenas existe obra nueva.
- En los núcleos grandes el precio medio de venta es inferior al de construcción



MERCADO (marzo-26)	ofertas-venta buen estado	viviendas ocupadas / con inquilinos
VILLA DE NÍJAR	30	1
SAN ISIDRO	26	11
CAMPOHERMOSO	21	1
ATOCHARES	0	
PUEBLOBLANCO	2	0
SAN JOSÉ de Cabo de Gata	52	0
NIJAR-municipio	233	14

€/m2c venta	€/mes alquiler residencial y nº ofertas	
1.306 €	475-649€/mes	4 alquiler /0 obra nueva.
872 €		0 alquiler /0 obra nueva.
804 €	598€/mes	1alquiler /0 obra nueva.
283 €		0 alquiler /0 obra nueva.
3.000 €		0 alquiler / 6obra nueva.
2.014 €	450-1.000€/mes	10 alquiler residencial /8 obra nueva venta.

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

en Níjar existe
actualmente suficiente
suelo residencial
clasificado

apenas se ha edificado
vivienda protegida en los
últimos 20 años

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA	NÍJAR	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	VÍCAR	VÉLEZ-MÁLAGA	ESPAÑA
Población 2024	33.348	201.946	108.348	89.462	28.505	87.300	
Nº DE VIVIENDAS existentes por cada 1000 habitantes (nºviv/1000 hab)	494,20	504,10	631,80	488,20	445,20	608,20	580,60
Nº de VIVIENDAS PREVISTAS en áreas de desarrollo por cada 1.000 habitantes.	240,80	164,40	302,50	611,20	240,80	491,00	255,80
PORCENTAJE DE VIVIENDAS PREVISTAS en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda existente (%)	51,50 %	32,90%	52,70%	134,70%	56,60%	84,90%	43,8%

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2024)

3.- ESTRATEGIA

RETOS, RECURSOS Y OPORTUNIDADES

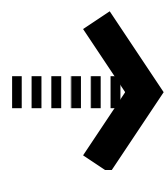
ALINEACIÓN ESTRATÉGICA

ALINEACIÓN CON LOS ODS Y AGENDA 2030



MARCO GLOBAL
(ONU)

Hoja de Ruta.
Documento político (2015)
Visión, principios, metas y compromisos



NÚCLEO OPERATIVO
(ONU)

17 objetivos. 169 metas. 230 indicadores
Traducción práctica y medible: "lo que hay que
Lograr en áreas de pobreza, salud, igualdad, clima..."



Convocatoria -2024 para
impulsar Agenda 2030 en
Entidades Locales

**ODS-1 : POBREZA EN
EL MUNICIPIO**
**ODS-11 : COMUNIDADES
SOSTENIBLES**



actuación 1

actualización
PMVS-NÍJAR 2030



El PROYECTO OBS. ODS-NÍJAR concreta actuaciones fundamentalmente para el desarrollo a nivel local de 2 Objetivos de Desarrollo Sostenible-ODS:

- **ODS-1: POBREZA EN EL MUNICIPIO>> ERRADICAR LA INFRAVIVIENDA** (actuaciones 1.1 /1.2/1.3/1.4/1.5 del proyecto)
- **ODS-11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES>> FOMENTAR UNA MEJOR CONVIVENCIA** (actuaciones 2.1/2.2/2.3/2.4 del proyecto)

ALINEACIÓN ESTRATÉGICA LOCAL

SINERGIAS CON PLANES, PROYECTOS Y PROGRAMAS DEL AYUNTAMIENTO DE NÍJAR



El PROYECTO **OBSERVATORIO ODS-NÍJAR** es un programa de acción que aprovecha la experiencia de estudios y proyectos locales anteriores.

Una de sus actuaciones principales es la actualización del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **PMVS-NÍJAR 2030**:

- **Completar el análisis técnico-social, incluyendo la infravivienda** existente en los núcleos urbanos.
- Estudios de **modelos de gestión y propuestas de ordenación** sobre alojamientos dotacionales en Los Grillos.
- Complementa funcionalmente el PLAN EASEN para la erradicación de los asentamientos informales
- Actualiza y completa el PMVS existente, **alineándolo con los Planes de Vivienda Autonómico y Nacional**, para poder optar a nueva financiación.
- Identificación de proyectos piloto.

RETOS PRINCIPALES:

R1 : MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE

- Impulsando la promoción de VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE
- Movilizando el PARQUE DE VIVIENDA VACÍA
- Facilitando la PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA y su DESARROLLO

R2 : ATENDER LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

- Erradicando la INFRAVIVIENDA y los asentamientos informales
- Incrementando el ALOJAMIENTO DOTACIONAL y el parque de vivienda PÚBLICA-SOCIAL

R3 : MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL

- Equilibrando el atractivo y calidad residencial entre zonas del municipio.

R4 : APROVECHAR LOS RECURSOS EXISTENTES Y GESTIONARLOS

RECURSOS Y OPORTUNIDADES (síntesis) :

1: PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

PROS

- **Limitación de precios** de venta / alquiler que hacen más accesible la vivienda para rentas medias y bajas.
- Diferentes tipos de vivienda protegida (VP) con destino a hogares de diversas rentas y requisitos.

CONTR.

- **costes elevados de construcción** y otros gastos que dificultan la viabilidad económica de la promoción a precios asequibles y la hacen poco atractiva.
- **dificultad en la gestión** de vivienda protegida para alquiler

OPORTUNIDAD - NÍJAR

- Ley 5/25 Andalucía: aumento reciente de los módulos de VP / aumento de rentas máximas de beneficiarios / incentivos para hacerla más atractiva.
- Existe bastante suelo residencial urbanizado de titularidad municipal

2: PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

PROS

- **Disponibilidad de suelo urbanizado** de uso residencial.
- Disponibilidad de suelos clasificados residenciales
- Hay zonas de Níjar de gran **atractivo residencial** para vivir y teletrabajar.

CONTR.

- **Costes elevados de construcción** y gastos de promoción que requieren precios de venta mínimos para rentabilidad.
- Precauciones e **inseguridades** jurídicas ante el alquiler

OPORTUNIDAD - NÍJAR

- **Colaboración público-privada** para promoción y gestión de vivienda en **alquiler asequible**.
- Aplicación de incentivos/ayudas públicas

RECURSOS Y OPORTUNIDADES:

3: EDIFICACIÓN Y GESTIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

PROS

- Fomento y marco legal para el impulso a **edificar alojamientos dotacionales** en parcelas de equipamiento.
- Entre los grupos de posibles beneficiarios se incluyen las personas vulnerables, pero también **jóvenes** menores de 35 años y **los mayores** de 65 años.

CONTR.

- **Dificultades para promover y gestionar** viviendas para alquiler rotatorio por una administración pública.
- Debido a los elevados de costes de construcción y limitación de renta de alquiler, no resulta fácil su **viabilidad**.

OPORTUNIDAD - NÚJAR

- **Construcción y gestión pública** alojamientos dotacionales con servicios destinados a personas que residen en infraviviendas.
- **Construcción y gestión privada** de alojamientos dotacionales con servicios destinados a jóvenes y mayores del municipio,

4: MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

PROS

- Existe una **elevada proporción de viviendas privadas vacías**
- Las viviendas vacías constituyen un **activo potencial** para el acceso a vivienda asequible, y para la revitalización de los centros urbanos

CONTR.

- El temor a okupaciones e impagos **desincentiva** en gran medida la puesta en alquiler de vivienda vacía.
- Posiblemente muchas de las viviendas vacías **necesitan previamente rehabilitación** o acondicionamiento.

OPORTUNIDAD - NÚJAR

- Aplicar las ayudas a la rehabilitación a su movilización para alquiler.
- La **intermediación pública** (garantías a propietarios e inquilinos) es un recurso eficaz para movilizar la vivienda vacía, pero con gran esfuerzo de gestión

RECURSOS Y OPORTUNIDADES:

5: PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA SOCIAL

PROS

- Existe **suelo urbanizado de titularidad municipal** para uso residencial.
- Existe una **demanda real** de solución residencial por parte de una población actualmente con serias dificultades de acceso al mercado.

CONTR.

- La Administración pública es consciente del :
- Elevado **impago en alquiler** a población con rentas bajas
 - Elevados problemas de convivencia, altos costes de mantenimiento y otras **dificultades** para la gestión en vivienda social

OPORTUNIDAD - NÚJAR

- **Limitados recursos** municipales para la promoción y gestión de vivienda social. Resulta necesaria la implicación de la Administración Autonómica.
- La construcción y gestión de **alojamientos dotacionales** resulta más viable y eficaz a corto-medio plazo, incluyendo alojamientos temporales para situaciones de emergencia.

6: AYUDAS PARA EL ALQUILER Y ACCESO A LA VIVIENDA

PROS

- **Existen numerosos programas de ayudas** económicas en los planes de vivienda autonómicos y estatales.
- Entre la amplitud de potenciales beneficiarios están los colectivos vulnerables, jóvenes y mayores.

CONTR.

- La solicitud y gestión de las ayudas requiere a menudo de **asesoramiento técnico** para su correcta tramitación y justificación.

OPORTUNIDAD - NÚJAR

- La **implicación de la iniciativa privada y ONG en los programas** públicos debe incluir el asesoramiento para la solicitud y gestión de los programas de ayudas y subvenciones para los beneficiarios.

RECURSOS Y OPORTUNIDADES:

7: AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

PROS

- **Existen programas de ayudas** económicas a la rehabilitación en los planes de vivienda autonómicos y estatales.
- Existe demanda y **oportunidad de mejora en la edificación residencial**: accesibilidad, adaptación funcional, eficiencia energética, etc.

CONTR.

- **Dificultad** (técnica y administrativa) para su solicitud y gestión.
- **Plazos largos** de tramitación entre la solicitud y comienzo de las obras.

OPORTUNIDAD - NÚJAR

- Recursos económicos y de gestión **limitados**; aplicar ayudas y gestión de otras administraciones
- Dirigir las ayudas públicas hacia la **rehabilitación de vivienda vacía para su puesta en el mercado** de alquiler.

8: AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE BARRIOS

PROS

- **Existen programas de ayudas** económicas para la rehabilitación de edificios de viviendas y sus entornos urbanos
- La **mejora del espacio urbano** resulta clave para aumentar el atractivo residencial y revitalizar el centro urbano.

CONTR.

- **Dificultad** (técnica y administrativa) para su solicitud y gestión.
- Falta de planificación estratégica para la acción integrada en el territorio.

OPORTUNIDAD - NÚJAR

- Delimitar ARRUS en zonas con tendencia a la infravivienda, como los corazones urbanos de los Pueblos de Colonización.
- Renovación y Renaturalización para aumentar el atractivo de los núcleos urbanos.

ESTRATEGIA: Delimitación del territorio en las 3 zonas de actuación según enfoque de Ley 5/25 VIV.AND.

APV = Área Prioritaria de Vivienda

.....> **TODO EL SUELO URBANO** del municipio

- Enfoque económico / de mercado
- Zonas con alta demanda y alta dificultad
- Prioridad de ayudas al alquiler y para compra
- Incentivos urbanísticos y económicos para la promoción privada

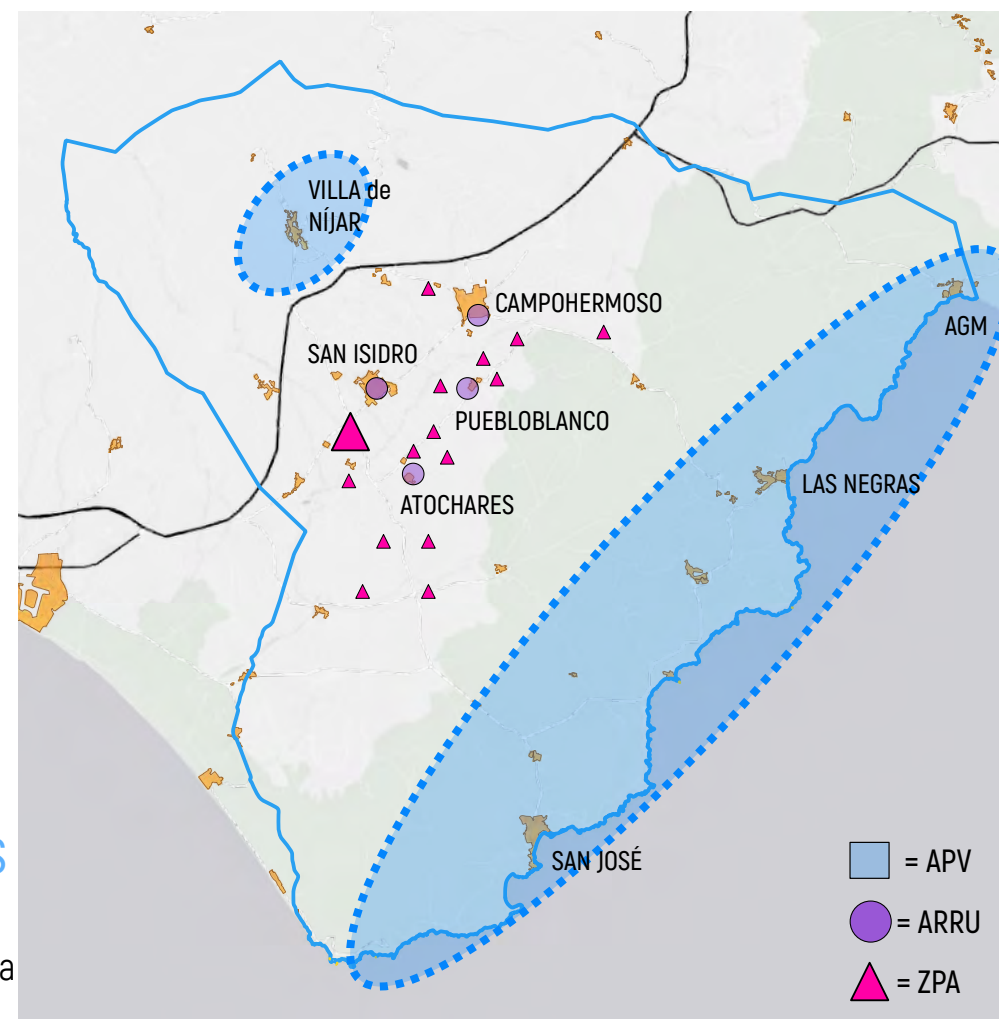
ARRU = Área de Regeneración y Renovación Urbana> **Núcleo Origen-Pueblo de Colonización**

- Enfoque físico + ambiental + social
- Zonas urbanas degradadas
- Intervención integral (edificación + espacio urbano + realojo social)

ZPA = Zona Prioritaria de Actuación

.....> **ASENTAMIENTOS** informales + **LOS GRILLOS**

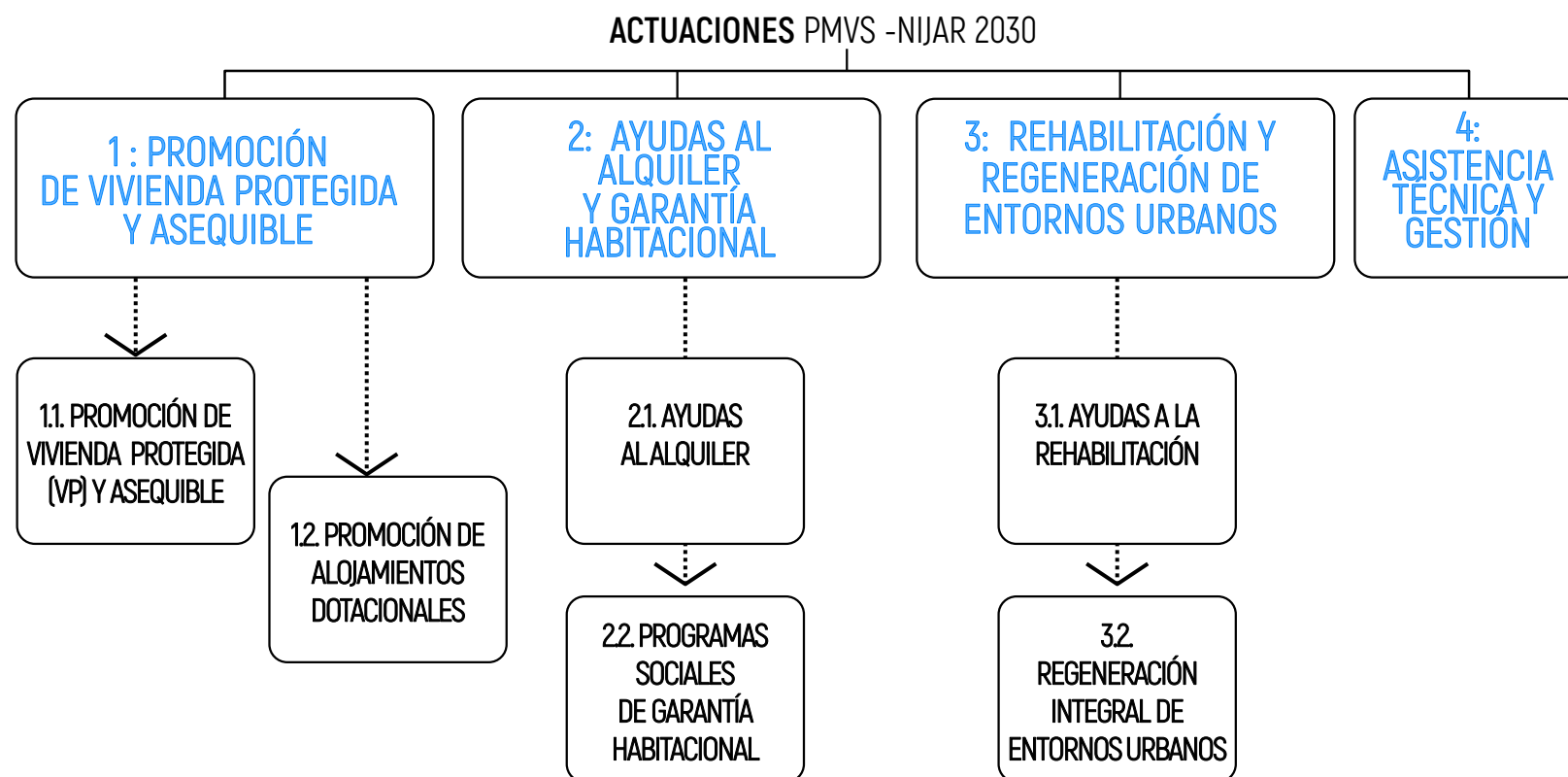
- Enfoque social-vulnerabilidad extrema
- Zonas con concentración de chabolismo e infravivienda
- Exige protocolos de desmantelamiento, programas transversales y espacios alojamiento dotacional



0 5 10 km

4.- PROGRAMACIÓN PLAN DE ACCIÓN

PROGRAMAS DE ACTUACIONES Y ENFOQUE



TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES

CRITERIOS GENERALES

El diseño estratégico debe concretarse en un **programa de actuaciones** y un análisis económico para poder ser implementado.

Se describe el PLAN DE ACCIÓN mediante fichas estructuradas de PROGRAMAS. Cada uno se desarrollarán mediante acciones directas, convocatorias, proyectos o el diseño de programas específicos.

Cada ficha incluye su justificación estratégica, los criterios básicos para su desarrollo, los objetivos operativos municipales temporales, indicadores para el seguimiento y evaluación y las sinergias con otras acciones.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN

La programación incluye un **estudio económico** desglosado por años. Se considera una previsión flexible; de modo que pueda orientar la política de vivienda y ser tomada en cuenta para la elaboración de los presupuestos municipales oficiales pero también adaptarse o corregirse durante su evolución.

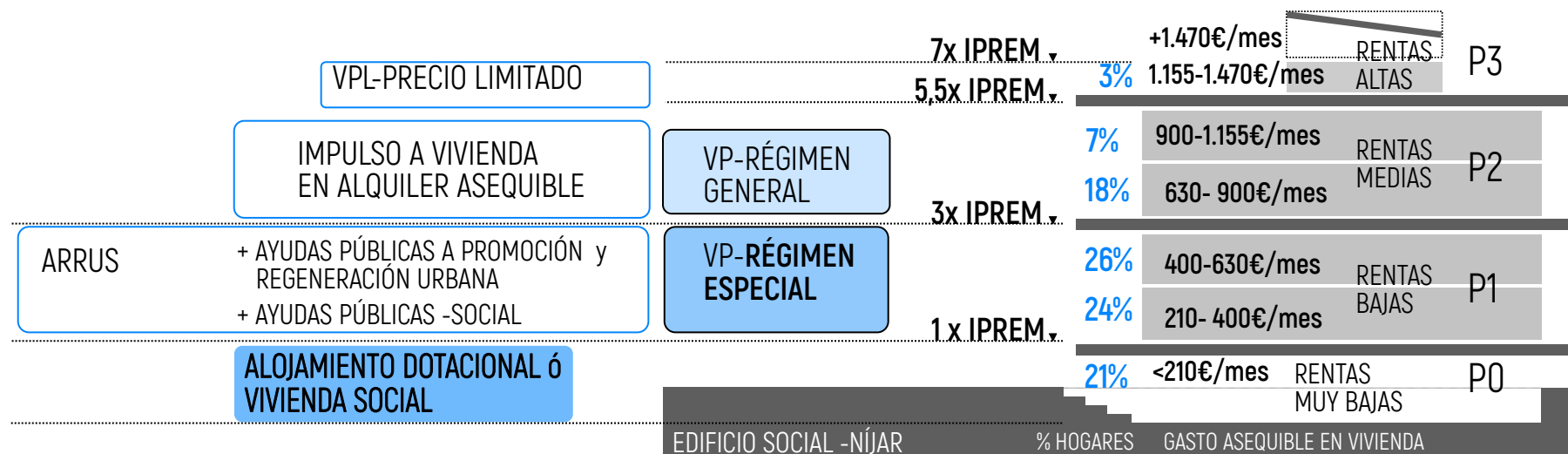
El importe de cada actuación se ha estimado en función de las necesidades identificadas y del volumen de ejecución propuesto.

La implementación dependerá en gran parte de la cofinanciación que se logre obtener de otras administraciones a través de:

- PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (2026-2030) y sucesivos
- PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 2030 y sucesivos.
- Fondos Europeos (PRTR, FEDER-desarrollo urbano 2021-2027, etc).

El Plan de Acción establece una orientación y criterios de las políticas en el territorio, pero los requisitos últimos para su ejecución dependerán de los establecidos en las convocatorias de financiación en los planes estatal y autonómico que se publiquen.

PROPUESTA DE APLICACIÓN DE PROGRAMAS SEGÚN TIPO DE RENTA :



ENFOQUE DE ACTUACIONES

El Plan de Acción enfoca su estrategia dirigiendo las diversas actuaciones hacia un concreto estrato socioeconómico de la población del municipio.

El enfoque es flexible; no se establecen como límites, sino que los diversos recursos se orientan estratégicamente hacia el momento vital de las personas que mejor lo pueden emplear para su acceso a la vivienda.

- ACTUACIÓN PRIVADA incentivada por lo PÚBLICO
- ACTUACIÓN PÚBLICA + [colaboración público-privada]

P1 PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE

P1.1 PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA (VP) Y ASEQUIBLE

DESCRIPCIÓN

Plan de fomento de la promoción de la edificación de vivienda protegida (VP) y asequible sobre **suelos de titularidad pública y privada** en todos los suelos residenciales clasificados como urbanos que constituyen el Área Prioritaria de Vivienda en el municipio.

La promoción pública se concentrará en VP-Régimen Especial y VP-Régimen General y la promoción privada en VP-Régimen General y VPL-de Precio Limitado. Aplicación de medidas de apoyo que persigan limitar los precios al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar (criterio de vivienda asequible).

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

- 1.- **Promoción directa de viviendas sobre suelo público**, para destinarlas a alquiler asequible, alquiler con opción a compra, o venta. Por promotor público o privado (mediante fórmulas de cooperación público-privada).
- 2.- **Promoción de viviendas protegidas sobre suelo privado**, para destinarlas a venta o a alquiler asequible.
- 3.- Venta protegida de suelo público para la promoción privada de VP en régimen de **autoconstrucción**.
- 4.- **Gestión y explotación** de viviendas destinadas al alquiler asequible sobre suelos de titularidad pública o privada.

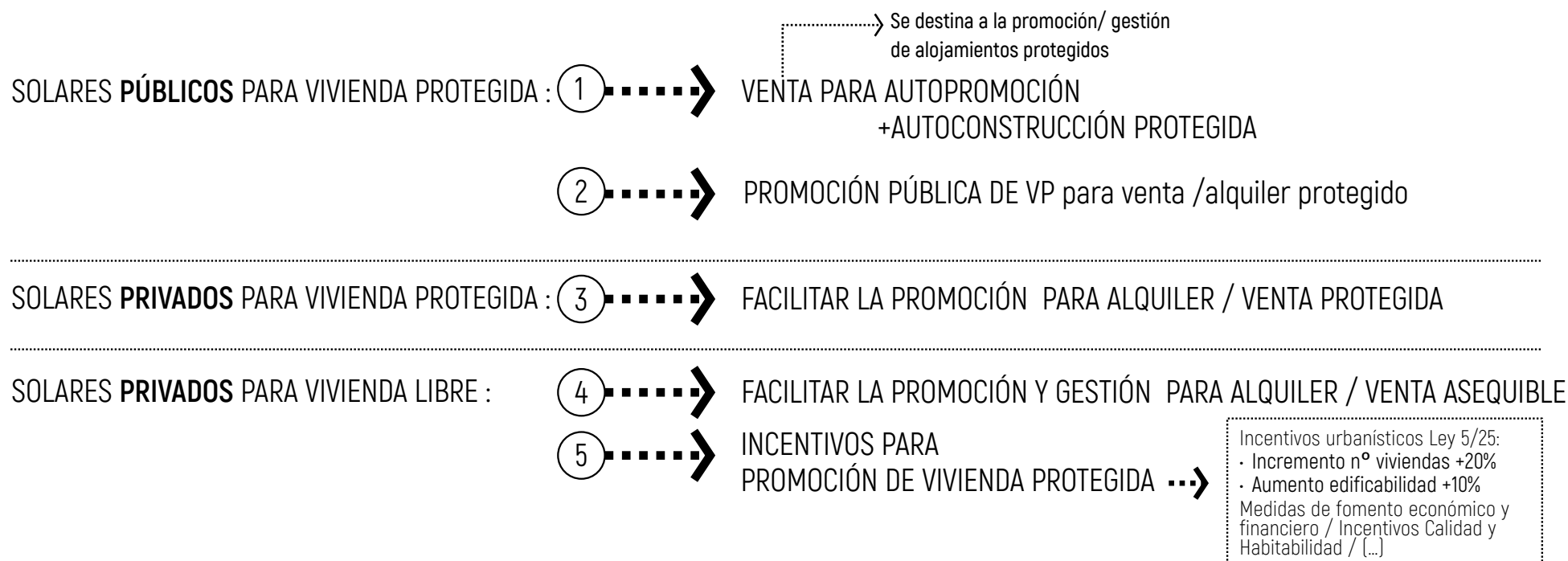
RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R1: MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE
- O1: existencia de suelo residencial urbanizado calificado para edificación de vivienda protegida.

ÁMBITO : ÁREA PRIORITARIA DE VIVIENDA

- TODOS LOS NÚCLEOS URBANOS del término municipal.
- Priorizando suelo urbanizado municipal.

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2030:



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atender a la legislación y ordenanzas de vivienda protegida-VP, y requisitos de las convocatorias de subvenciones y ayudas de los Planes Estatal y Autonómico.
- En Níjar los mayores obstáculos para la promoción de VP son la escasez de recursos de gestión y el elevado coste de la construcción. Una alternativa es la venta protegida del suelo de titularidad municipal para la **autopromoción y autoconstrucción** privada de vivienda protegida. El montante económico resultante de la venta se destinará al patrimonio municipal de suelo, a promover alojamientos protegidos o a la gestión de alquiler social y asequible. Los beneficiarios deberán estar inscritos en el Registro-RMDVP.

- El impulso y ayudas a la **construcción industrializada** pueden contribuir en abaratar el precio de la construcción contribuyendo a la venta asequible.
- Se facilitará la **promoción y gestión privada** de vivienda en regimen de alquiler y venta asequible.
- **Colaboración público-privada** en la cesión de suelo público y subvenciones para la promoción y gestión privada de viviendas en alquiler.
- **Aplicación de los incentivos** previstos en Ley 5/25 para la promoción privada de vivienda protegida en suelo destinado a vivienda libre.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

Coste total de construcción y promoción de VP en 150.000€/viv. para 70 m²útiles (90-92 m²c) sin anexos. El valor del suelo es el 15% del módulo del régimen de protección.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS1: nº de viviendas VP terminadas
- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.
- IS4: estimación de nº de empleos

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

- P1.3 Promoción y gestión de alojamientos dotacionales aplicando ingresos por venta de suelo público para autopromoción protegida.
- P.2.1 Aplicación de ayudas al alquiler.

P1 PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE

P1.2 PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES



Alojamientos dotacionales municipales construidos recientemente en Los Grillos.

DESCRIPCIÓN

Actuaciones de **fomento e impulso para la promoción y gestión** de alternativas de alojamiento digno, de carácter temporal, a precios reducidos.

Se trata de edificaciones que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, pero que se adaptan adecuadamente a situaciones, etapas y modos de vida en los que resulte compatible la vida en superficies mínimas y servicios comunes compartidos. Por ejemplo personas residiendo en infraviviendas, jóvenes sin cargas familiares, etc.

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

- 1.- **Promoción directa de alojamientos dotacionales sobre suelo destinado a equipamiento general** (no educativo ni sanitario), para su gestión pública o privada. Especialmente destinado al alojamiento por demolición de los asentamientos informales existentes.
- 2.- **Fomento de la vivienda cooperativa** en cesión de uso **y otras soluciones residenciales** modelo cohousing, coliving, alojamientos temporales o similares, destinadas al arrendamiento, cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen, ya sea de titularidad pública o privada, para atracción de población y talento.

RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R1: MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE
- R2: ATENDER A LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL
- O3: solares urbanizados de equipamiento disponibles.

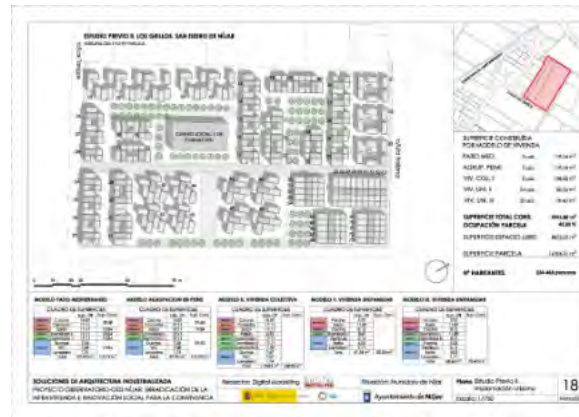
ÁMBITO TERRITORIAL:

- AREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA (todo el suelo urbano del municipio).
- ZONAS DE PRIORITARIAS DE ACTUACIÓN: zonas de asentamientos informales y paraje Los Grillos.

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2040:



En el paraje de LOS GRILLOS el Ayuntamiento dispone de más de 4,8 hectáreas de suelo



existen **varias propuestas urbanísticas y arquitectónicas** para promover suelo municipal alojamientos dotacionales temporales para personas que residen en asentamientos chabolistas.



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atender a la legislación y ordenanzas técnicas para los alojamientos, y a los requisitos de las convocatorias de subvenciones y ayudas.
- Priorizar los Grupos de Especial Protección en materia de vivienda con carácter más vulnerable.
- Construir y gestionar simultáneamente alojamientos residenciales y equipamientos sociales y asistenciales.
- Los alojamientos dotacionales tendrán carácter temporal; por construirse sobre suelo de equipamiento y con objeto de fomentar la rotación social.
- Se fomentará la gestión publico-privada con entidades ONG

- Se enfoca como un servicio integral de alojamiento temporal (no como un alquiler residencial).
- Las rentas por el servicio de alojamiento no superarán el 30% de los ingresos netos.
- Se fomentará la edificación de complejos inmobiliarios en la misma parcela (equipamiento y alojamientos).
- En el caso de alojamientos para jóvenes o para atracción de talento, las soluciones podrán ser mínimas (35-40 m²) con servicios comunes. Fomento de modelos cohousing, coliving, asistenciales, etc.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

Coste total de construcción y promoción de alojamientos en 75.000€/ud. para 44 m² útiles (50 m² c). Incluido precio de suelo reglamentario, honorarios técnicos y gastos de gestión.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.
- IS4: estimación de nº de empleos

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

- P1.1 recursos económicos que provengan de ingresos por venta de suelo público para autopromoción protegida.

P2 AYUDAS AL ALQUILER Y GARANTÍA HABITACIONAL

P2.1 AYUDAS AL ALQUILER

DESCRIPCIÓN

El Plan de Fomento del Alquiler incluye el desarrollo y puesta en marcha de programas, medidas y recursos para aumentar la oferta de vivienda en alquiler y mejorar las condiciones de acceso de los ciudadanos en el municipio.

El gobierno municipal presenta recursos limitados, pero facilitará la tramitación y la concreción en el Área Prioritaria municipal de las ayudas al alquiler del PLAN VIVE autonómico y el PLAN ESTATAL que se promuevan, con objeto de contribuir al acceso a la vivienda asequible y a la revitalización del centro.

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

Se indican algunas de las actuaciones identificadas:

- 1: **Programa de ayudas al alquiler**, fundamentalmente económicas para personas inquilinas (pago parcial de la renta de alquiler de la vivienda habitual)
- 2: Ayudas al alquiler para la **emancipación de las personas jóvenes** (<=35 años).
- 3: programas de ayudas al **alquiler con opción a compra** de vivienda en este municipio.

RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R1: MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE
- R2: ATENDER A LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL
- O4: existencia de numerosas viviendas vacías

ÁMBITO TERRITORIAL:

- AREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA (todo el suelo urbano del municipio).

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2040:

en los núcleos urbanos se ha detectado que se pagan muchos **alquileres para residir en infraviviendas** (habitaciones, locales, prefabricados, garajes, chabolas, etc) y en gran parte con sobreocupación



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atender a los requisitos concretos y procedimiento de las convocatorias de subvenciones y ayudas que promuevan las administraciones autonómica y estatal.
- Aplicación prioritaria al alquiler de viviendas vacías movilizadas en el municipio
- Programa de contraprestación a la ayuda económica otorgada mediante servicios de interés para la comunidad (pago en especie), que ayuden a la cohesión social.
- Coordinación con los programas de apoyo social e itinerarios de inserción laboral existentes para mejorar su eficacia.

- Beneficiarios con ingresos netos inferiores a 5xIPREM (x5,5 en caso de personas con discapacidad y x6 en grado de discapacidad igual o superior al 30%), y prioridad en el estrato inferior del edificio social municipal.
- Fomento de alquiler estratégico para retener a jóvenes y facilitar su emancipación, apoyo a emprendedores y atracción de talento al centro urbano.
- Facilitar la solicitud y tramitación de Ayudas para el alquiler con opción a compra de VP

CRITERIOS DE CÁLCULO:

Se estima un coste total de 250€/mes de ayuda pública por cada alquiler, lo que supone 3.000€/año/vivienda. El 100% de la subvención procedente de Plan Estatal y Autonómico.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

P2 AYUDAS AL ALQUILER Y GARANTÍA HABITACIONAL

P2.2 GARANTÍA HABITACIONAL Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

DESCRIPCIÓN

Diseño de PROGRAMAS DE GARANTÍA HABITACIONAL, que concentre atención integral y ayudas específicas para abordar situaciones temporales de vulnerabilidad residencial, infravivienda y emergencia habitacional.

El Programa se alinearán con los Planes de Vivienda autonómico y estatal. Con criterios que permitan aplicar el Fondo Social Europeo-FSE+ y con el Plan de Acción Local de la Agenda Urbana 2030.

Mejora de los protocolos de intervención entre administraciones y coordinación con las ONG con la finalidad de abordar las situaciones de infravivienda y de precariedad temporal evitando su consolidación.

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

- 1.-**Gestión de los alojamientos y viviendas sociales**
- 2.-Ayudas a las personas sin hogar, que residen en infravivienda y con perfil **especialmente vulnerable**
- 3.-Avales para la cobertura de impagos. Protocolos de mediación y resolución de conflictos en **situaciones de ocupación ilegal** de viviendas.
- 4.- Ayudas a la **adquisición de viviendas por entidades ONG** para su destino al alquiler o cesión de uso asequible

RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R1: MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE
- R2: ATENDER A LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

ÁMBITO: ÁREA PRIORITARIA DE VIVIENDA

- AREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA (todo el suelo urbano del municipio).
- ZONAS DE PRIORITARIAS DE ACTUACIÓN: zonas de asentamientos informales y paraje Los Grillos.

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2030:

- Facilitar la aplicación de los programas que promuevan las administraciones autonómica y estatal para las personas en situación de vulnerabilidad en el municipio.

Se dispone de un modelo de gestión para un Nodo de Acogida e Inserción (NAI) en Los Grillos destinado a inmigrantes (se incorpora en ANEXO 3)



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atender a los requisitos concretos y procedimiento de las **convocatorias de subvenciones y ayudas** que promuevan las administraciones autonómica y estatal.
- En el caso de ayudas para realojo en alojamientos y vivienda social, debe conllevar la demolición de la infravivienda donde residía.
- En el caso de personas vulnerables las ayudas destinadas a **garantizar la solución habitacional podrá llegar al 100% del coste**, y con un plazo máximo de 5 años.
- Las ayudas podrán **gestionarse a través de entidades colaboradoras** o del

tercer sector que trabajen con colectivos vulnerables.

- Se debe perseguir **que las ayudas tengan un carácter temporal** dirigido a la superación progresiva de la situación de pobreza y peligro de exclusión social.
- Para ello deben integrarse las ayudas en materia de vivienda con **itinerarios de formación, fomento del empleo e inserción sociolaboral** de las personas beneficiarias, y realizar un seguimiento de la eficacia de las mismas.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

El 100% de la subvención será procedente de Plan Estatal y Autonómico.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

- P.1.3: la promoción de alojamientos dotacionales pueden constituir soluciones habitacionales de gran interés para colectivos vulnerables, mayores y jóvenes.

P3 REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

P3.1 AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

DESCRIPCIÓN

El objetivo principal es aumentar la oferta de viviendas en **alquiler asequible**.

Se diseña un programa de fomento e impulso para la movilización de **viviendas vacías privadas** para su puesta en el mercado de alquiler.

Las medidas consisten fundamentalmente en **concentrar estratégicamente las ayudas** en los núcleos urbanos de NÍJAR para la adquisición, para la rehabilitación privada y para el alquiler, siempre que su objeto sean las viviendas vacías existentes y el alquiler asequible.

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

- 1.- **Ayudas para la Rehabilitación privada** de vivienda para su mejora energética, constructiva-funcional, y de accesibilidad.
- 2.- **Ayudas para la adquisición de viviendas vacías** para su puesta en el mercado de alquiler asequible
- 3.- **Programas de intermediación pública o privada** para la cesión de viviendas vacías privadas y su gestión para ofrecerlas en alquiler asequible.

RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R1: MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE
- R3: MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL
- O4: existencia de numerosas viviendas vacías

ÁMBITO TERRITORIAL:

- AREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA (todo el suelo urbano del municipio).
- ARRUS: áreas origen de los Pueblos de Colonización

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2030:

Gran parte de la **infravivienda en los núcleos urbanos** lo son por deficiencias constructivas que las hacen inhabitables



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atender a los requisitos concretos y procedimiento de las convocatorias de subvenciones y ayudas.
- Los programas públicos de ayudas a la rehabilitación privada se aplicarán prioritariamente a la rehabilitación y acondicionamiento de inmuebles residenciales que se encuentren vacíos al menos con un año de antelación. Y siempre que el objetivo efectivo sea ofrecerlos en régimen de alquiler al menos durante 5 años tras la aplicación de las ayudas.
- Se estima un gasto público para rehabilitación o acondicionamiento de inmueble residencial vacío del 80% del coste, y máximo 10.000€ por vivienda.

- Las actuaciones subvencionables serán en materia de seguridad, accesibilidad habitabilidad y sostenibilidad.
- La intervención podrá ser parcial en el inmueble, siempre que se garantice el programa mínimo de vivienda, y se impida el acceso físico de manera segura a la parte no acondicionada.
- Se priorizará la intervención en los inmuebles con fachadas de arquitectura tradicional que se rehabiliten y se pongan en valor conforme a las instrucciones municipales.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

P3 REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

P3.2 REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE ENTORNOS URBANOS

DESCRIPCIÓN

Desarrollo y puesta en marcha de programas, medidas y actuaciones para la conservación, rehabilitación, solución de accesibilidad, adaptación funcional, salubridad, ahorro energético y mejora de la sostenibilidad **en viviendas y edificios existentes** de uso residencial.

También se incluyen programas de intervención en entornos residenciales delimitados para realizar **actuaciones integrales y coordinadas** en rehabilitación de edificación y de espacio público,

Fundamentalmente se aplicarán en el territorio municipal los programas del Plan Estatal y Autonómico.

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

- **1- Actuaciones subvencionadas de mejora de la accesibilidad en edificios residenciales;** especialmente en los de altura mayor a PB+3 sin ascensor.
- **2.-Actuaciones de rehabilitación** en edificios y viviendas para **erradicar la infravivienda** en materia de seguridad, habitabilidad y sostenibilidad.
- 3.-Actuaciones en **mejora del espacio público** de zonas residenciales para mejorar su accesibilidad, confort ambiental-climático y convivencia.
- **4.-Programas de Regeneración integral del ámbito ARRUS-INC:** intervención integral en vivienda, equipamiento y espacio público con programas sociales.

RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R3: MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL
- O5: existencia de edificios residenciales sin ascensor

ÁMBITO TERRITORIAL:

- AREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA (todo el suelo urbano del municipio).
- ARRUS: áreas origen de los Pueblos de Colonización.

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2040:

las viviendas
de los CENTROS URBANOS de los
Pueblos de Colonización
(con interés patrimonial)
requieren una **intervención integral**
ARRU en rehabilitación + espacio
urbano+realojo social,



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atender a los requisitos concretos y procedimiento de las convocatorias de subvenciones y ayudas.
- Las actuaciones subvencionables serán en materia de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad. Los beneficiarios podrán ser tanto las comunidades de propietarios, como los propietarios e inquilinos de las viviendas.
- Se estima un gasto público para rehabilitación privada en edificios residenciales de máximo del 60% del coste de la actuación.

- Los Planes en los espacios urbanos deben diseñarse con contenido integral: incluyendo al menos actuaciones coordinadas de mejora de la movilidad, la accesibilidad y **renaturalización**, de modo que mejoren el atractivo y confort ambiental que potencie la convivencia.
- los ARRU-inc deben abordarse con perspectiva integral; incluyendo actuaciones en materia de acceso a la vivienda, incentivos a la promoción y construcción, equipamiento común, conjuntamente con programas de realojo **social** de las personas en infravivienda. Y coordinarse con las actuaciones de disciplina urbanística.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación. (desglosar accesibilidad, eficiencia energética, conservación, etc.)
- IS4: estimación de nº de empleos generados.

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

- Coordinación entre Programas de garantía habitacional con estos programas de rehabilitación de edificación y espacio público en entornos vulnerables.

P4 ASISTENCIA TÉCNICA Y GESTIÓN

P4.1 OFICINA TÉCNICA

DESCRIPCIÓN

Creación de oficina técnica en materia de vivienda, mediante refuerzo técnico de los recursos humanos existentes, y/o asistencias técnicas específicas, que tengan por objeto informar al ciudadano y gestionar los variados programas de acceso a la vivienda, rehabilitación y regeneración urbanas en el municipio.

Se consideran especialmente necesarios para el objetivo de erradicación de la infravivienda, promoción de vivienda pública y regeneración de entornos urbanos.

Se incluye un Observatorio de la Vivienda; como recurso técnico para seguimiento, actualización de diagnósticos, y desarrollo de los programas del PMVS.

TIPOLOGÍA DE ACCIONES

- **1.-Programas de difusión y de acompañamiento técnico y social** para solicitud de las ayudas en las convocatorias que se programen.
- **2.- Asistencias técnicas** a las administraciones promotoras de los programas para su gestión integral y ejecución en el término municipal.
- **3.- Asistencias técnicas** para desarrollo de programas de vivienda y regeneración urbana y solicitud de financiación en convocatorias de ayudas.

RETO PRINCIPAL Y POTENCIALIDADES:

- R4: APROVECHAR LOS RECURSOS EXISTENTES Y GESTIONARLOS
- O2: nuevos sectores urbanizables residenciales de atractivo supramunicipal.

ÁMBITO TERRITORIAL:

- Todo el término municipal con carácter general.
- Prioridad de actuación de información y gestión en ÁREA PRIORITARIA DE VIVIENDA: suelo urbano consolidado

OBJETIVOS OPERATIVOS PMVS-2040:

- 2027 - estudio de viabilidad de Oficina Técnica para Solicitud y gestión de subvenciones en materia de vivienda

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Se estima que lo más efectivo es la creación de equipos técnicos multidisciplinares.
- Procedimiento de contratación: personal laboral ó contratos de servicios mediante asistencias técnicas temporales adscritas a programas.
- Objeto integral: Planificación y Gestión de actuaciones. Elaboración de análisis previos e informes, certificados, valoraciones, planes de acción. Elaboración de anteproyectos, proyectos técnicos y direcciones de obra. Información y acompañamiento

social. Búsqueda proactiva de convocatorias y solicitud de ayudas y subvenciones. Seguimiento y gestión.

- Las asistencias técnicas se prevén financiarse al 100% con recursos municipales, aunque se imputarán gastos a la gestión de los programas si resulta compatible.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

INDICADORES DE SEGUIMIENTO:

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.
- IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación. (desglosar accesibilidad, eficiencia energética, conservación)

SINERGIAS CON OTRAS ACTUACIONES:

- Las convocatorias de ayudas (para la promoción, alquiler, rehabilitación...) suelen conllevar procesos de solicitud y gestión que requieren personal técnico especializado

5.- PROYECTOS PILOTO

ESTUDIOS PREVIOS

PP1_ VIVIENDAS PARA JÓVENES



- En zonas APV: aplicación de ayudas a la Promoción pública y privada
- Vivienda protegida para alquiler y venta asequible

PP2_ VIVIENDAS CRECEDERAS



- En zonas APV: aplicación de ayudas a la Promoción pública y privada
- Vivienda protegida para venta asequible

PP3_ ARRU-inc



- En zonas ARRU de los Pueblos de Colonización: aplicación de ayudas a la regeneración de edificio + entorno +social
- Renovación urbana para alquiler asequible

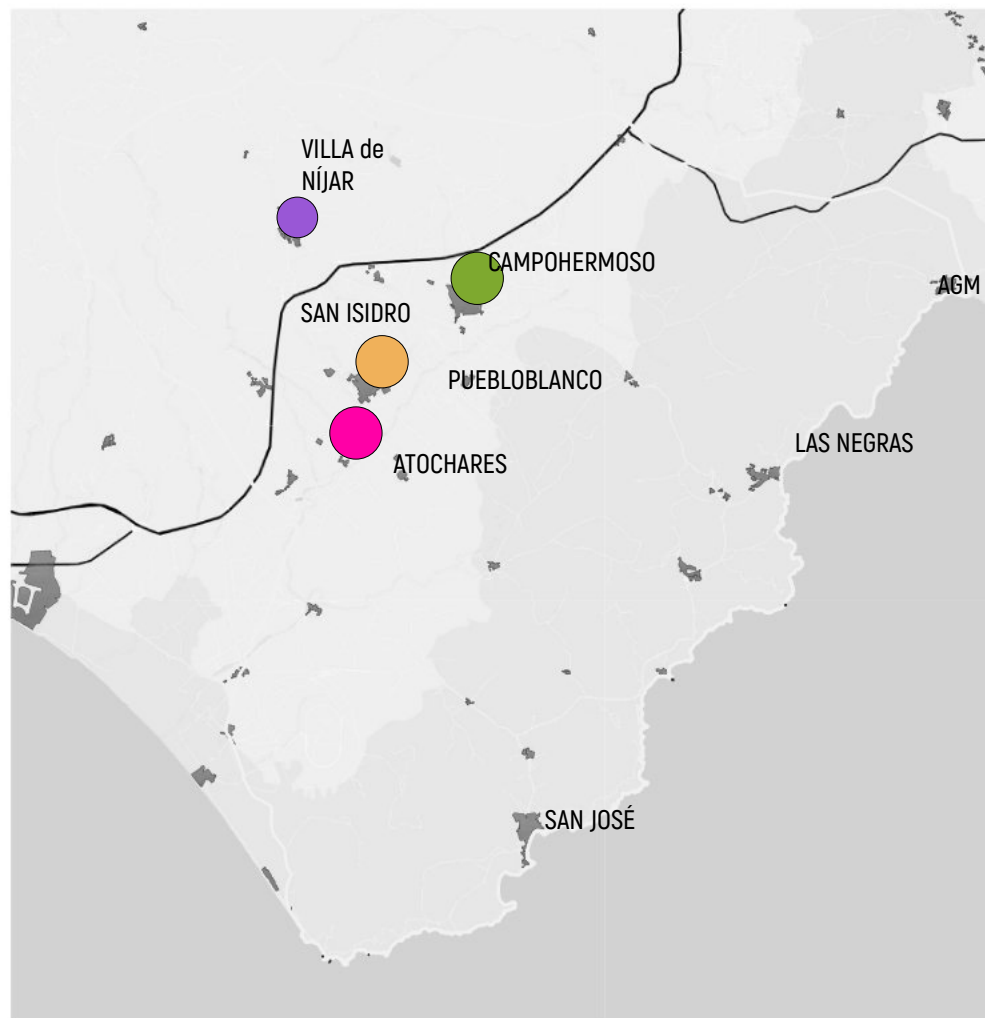
PP4_ ALOJAMIENTOS DOTACIONALES



- En paraje de LOS GRILLOS
- Alojamientos dotacionales + equipamientos para realojar personas de infraviviendas demolidas. (alquiler social)

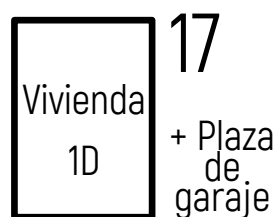
Se plantean unos PROYECTOS PILOTO de arquitectura (estudios previos) para enfocar posibles actuaciones ejemplares y con impacto.

Abordan diversos retos del territorio y materializan las ayudas previstas del Estado y la CCAA.



PP1 _ VIVIENDAS PARA JÓVENES

CONCEPTO



Superficie mínima= coste de construcción reducido
Alquiler rotatorio - temporal (7 años máximo)
Alquiler asequible (aprox. 300€/mes)



Venta asequible (VP-Régimen General)
Permite financiación de la promoción

- Uno de los principales problemas de Níjar es la **retención y atracción de los jóvenes** en el municipio, en parte motivado por la falta de vivienda asequible.
- Los **costes de construcción** actualmente son muy elevados. La promoción de viviendas mínimas (1 Dormitorio) permite reducir costes, y son adecuadas para 1-2 personas en su primera etapa vital, facilitando el emancipamiento.
- Una de las principales **dificultades** en la promoción de vivienda protegida **es la financiación** de las viviendas destinadas al alquiler asequible **y la gestión** de las mismas.
- Las viviendas en alquiler, para cumplir su misión social, **deberían ser rotatorias**. Es decir, con alquileres muy económicos pero con limitación en el tiempo. Ello permite ahorrar durante ese tiempo para la entrada de una nueva vivienda de mayor superficie.
- **Las viviendas pequeñas favorecen la rotación**, porque lo habitual es que los hogares vayan creciendo en necesidades de superficie a lo largo del tiempo.
- **PROPUESTA: realizar promociones mixtas** con viviendas en venta y en alquiler asequible, de modo que unas ayuden a la viabilidad de las otras. Las viviendas en alquiler cumplen la función vital para 1-2 personas al inicio de su vida independiente, y permiten el ahorro, pero se quedan pronto escasas de superficie, favoreciendo la rotación de las mismas.

DISPOSICIÓN URBANA:

Se plantea sobre una parcela teórica de la **Villa de Níjar**.

17 viviendas de 1D _dormitorio con plaza de garaje vinculada para alquiler muy asequible.

4 viviendas de 2D/3D en venta protegida con plaza de garaje y trastero vinculados.



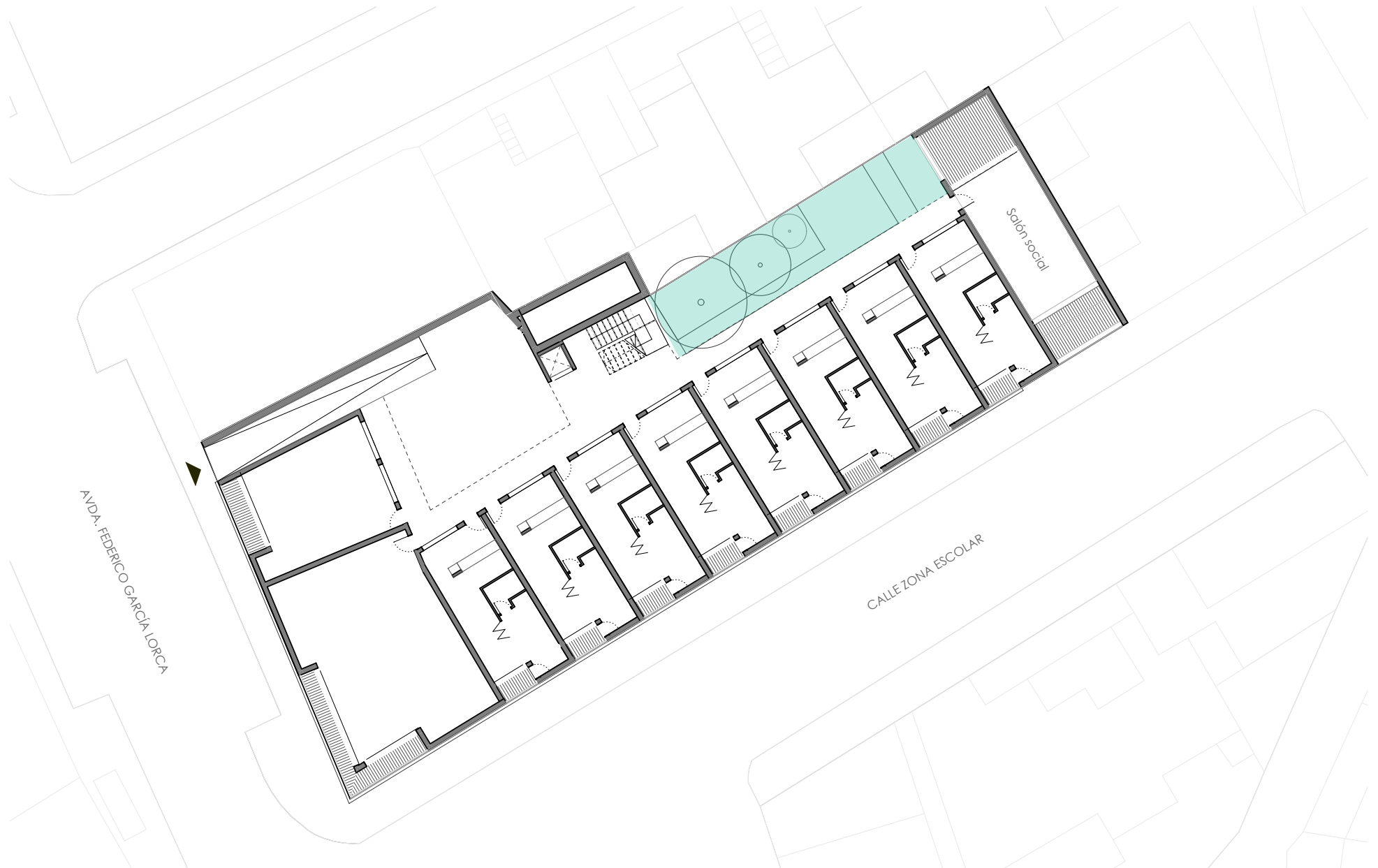
VIVIENDAS PARA JÓVENES en NÍJAR

e: 1:5000



PLANO DE SITUACIÓN

01



**ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS
EN ALQUILER PARA JÓVENES**

Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2026

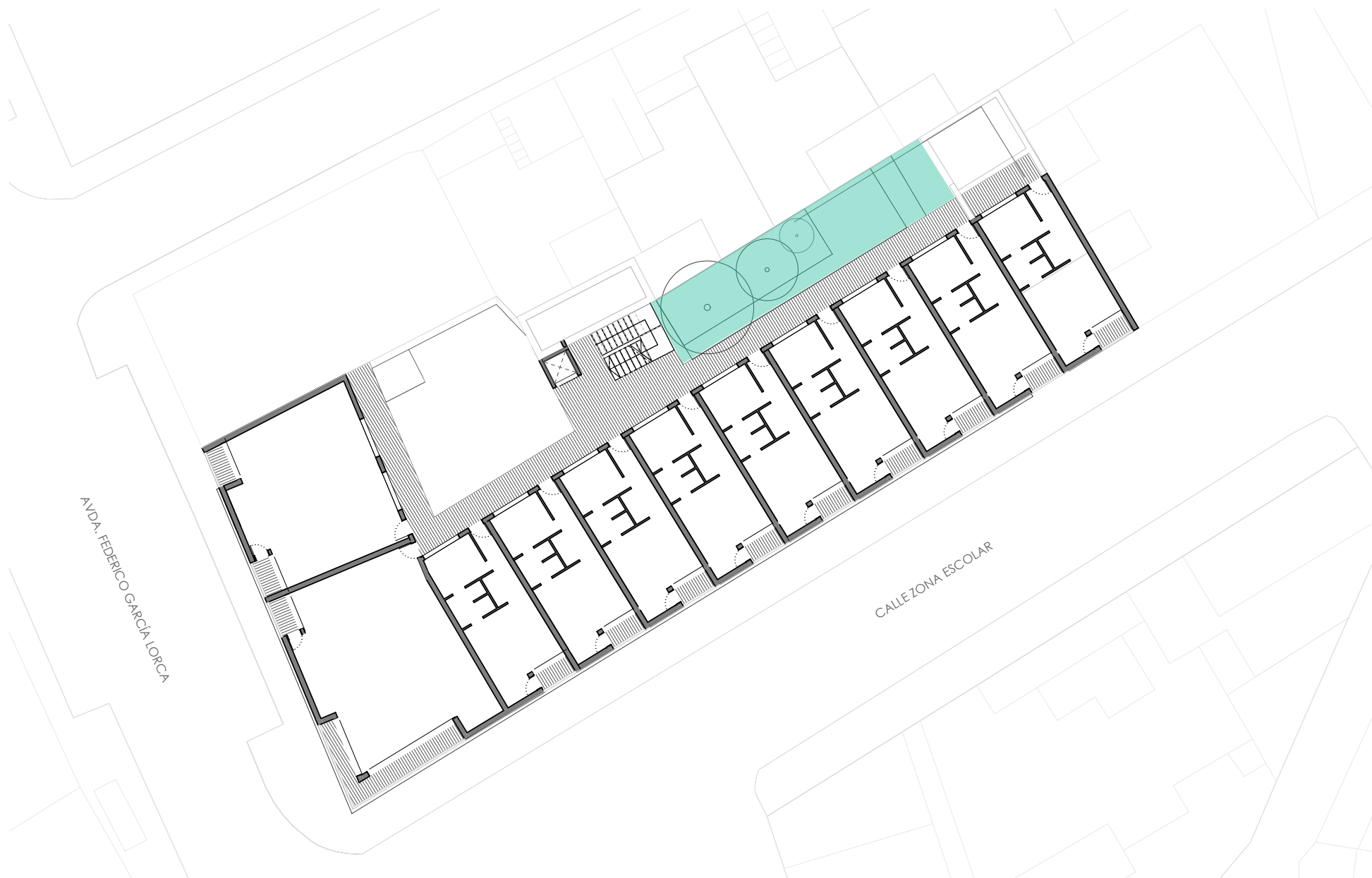
e: 1:200

0 2 4 6 8 10m.



PLANTA BAJA

03



**ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS
EN ALQUILER PARA JÓVENES**

Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2026

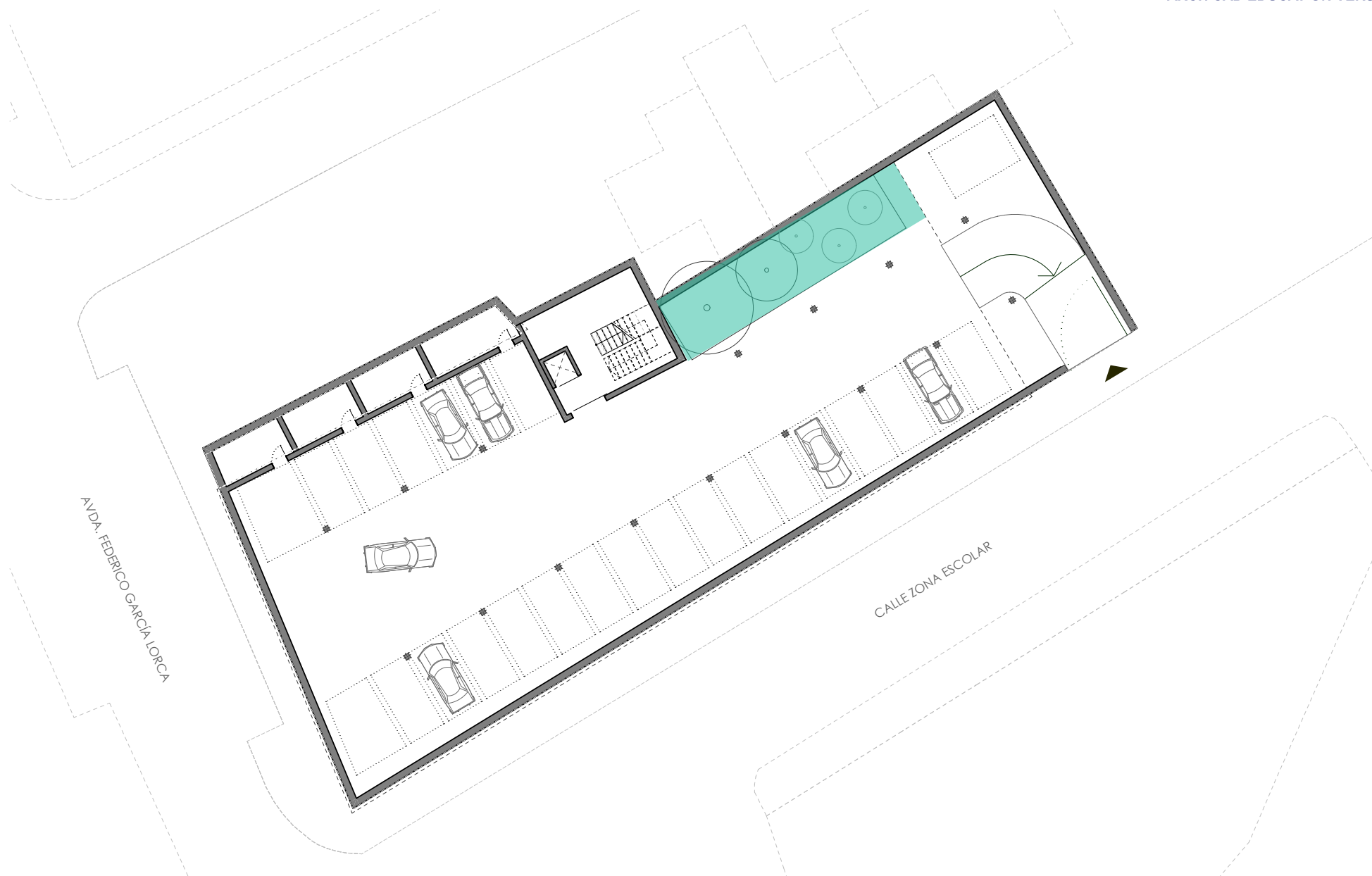
e: 1:200

0 2 4 6 8 10m.



PLANTA PRIMERA

02



**ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS
EN ALQUILER PARA JÓVENES**

Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2026

Nº de plazas: · 22 plazas 2,2x4,5m
· 2 plazas grandes

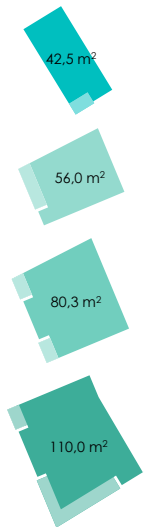
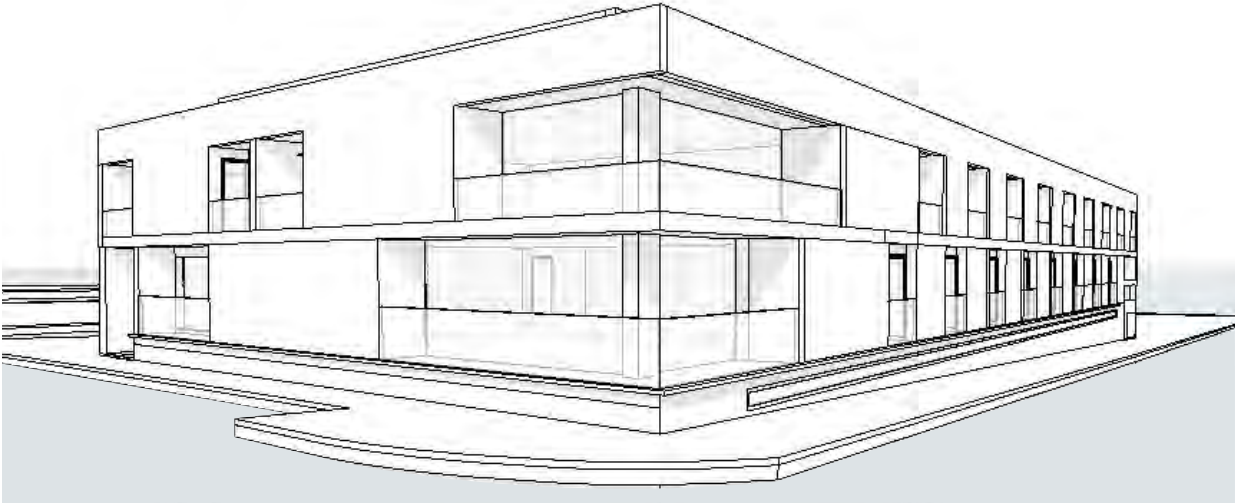
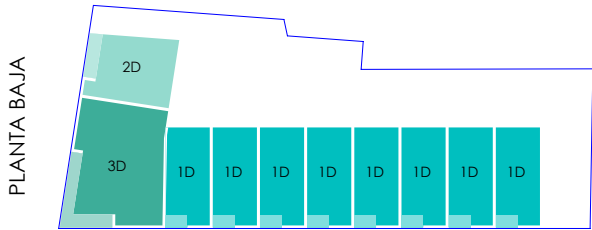
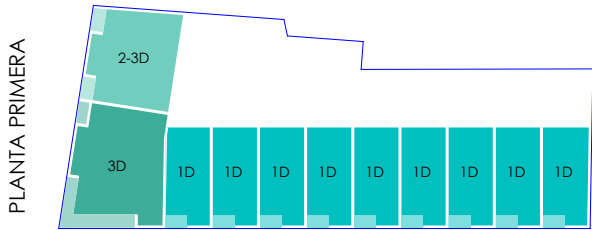
e: 1:200

0 2 4 6 8 10m.



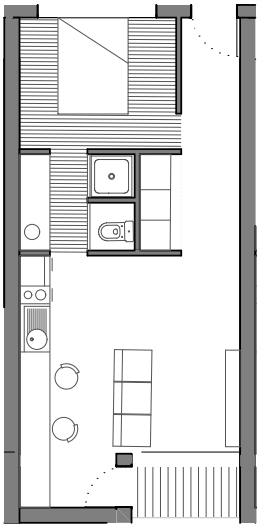
PLANTA GARAJE

04

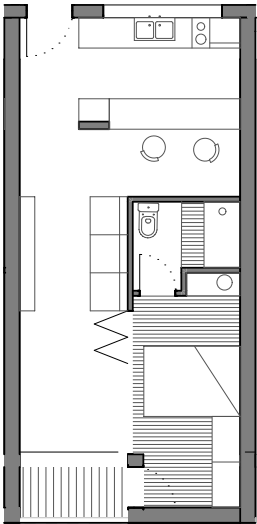


TIPO APARTAMENTO	SUPERFICIE (m²)	Nº
1 Dormitorio	42,5 m²	17
2 Dormitorios	56,0 m²	1
2-3 Dormitorios	80,3 m²	1
3 Dormitorios apartamento en esquina	110,0 m²	2

Nº total apartamentos = 21



APARTAMENTO TIPO 1



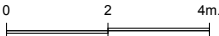
APARTAMENTO TIPO 2

APARTAMENTOS 1 DORMITORIO e:1:100

ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS
EN ALQUILER PARA JÓVENES

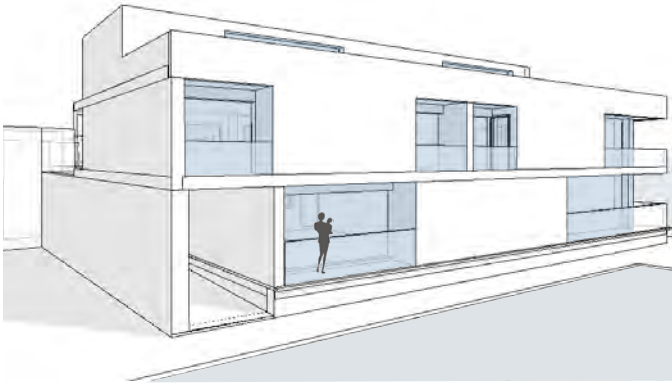
Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2026

e: 1:100

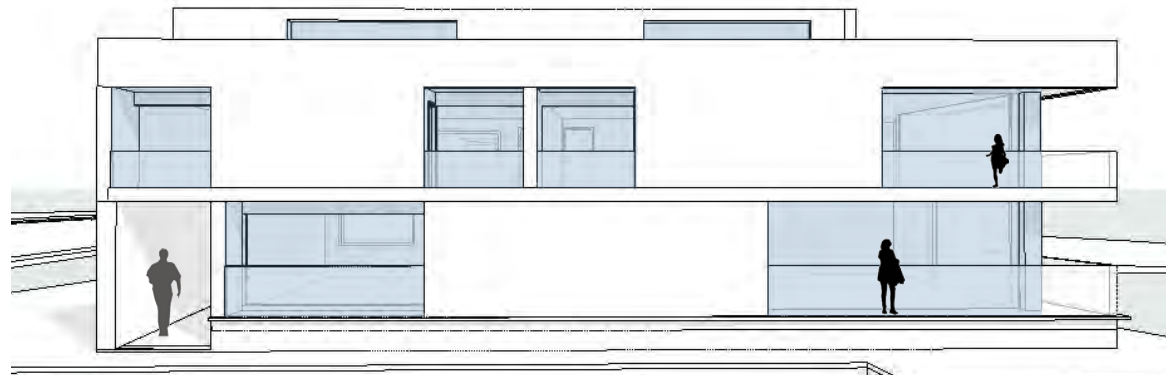


APARTAMENTO TIPO

05



ENTRADA POR FACHADA SUR-OESTE



ALZADO SUR-OESTE_ apartamentos 2-3 dormitorios



ALZADO SUR-ESTE_ apartamentos tipo 1 dormitorio

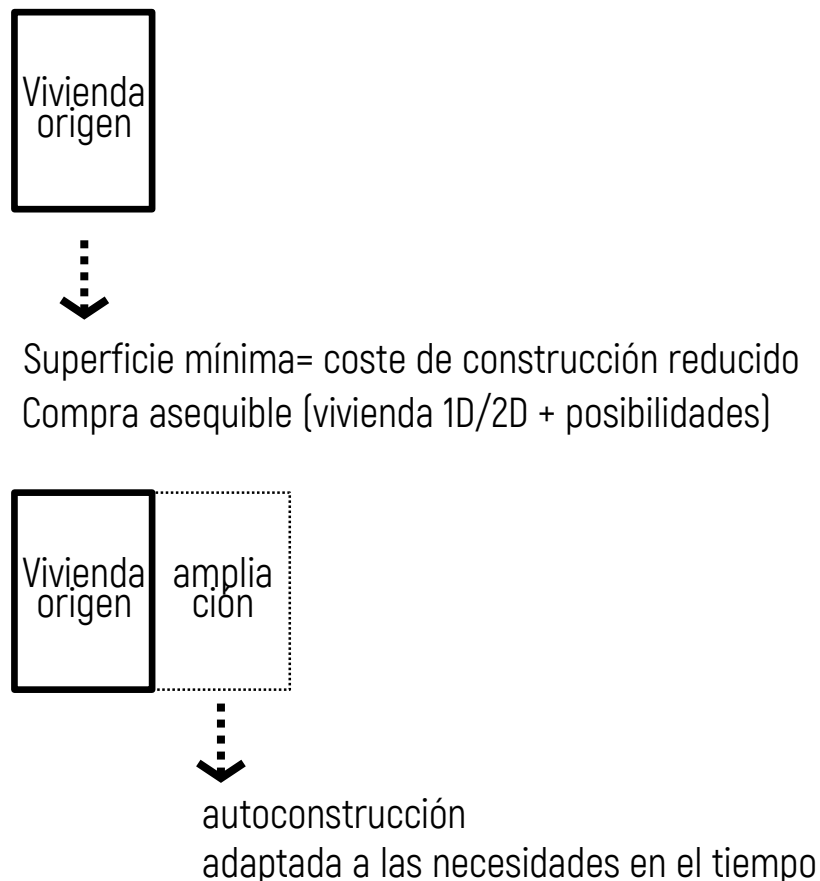
ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS EN ALQUILER PARA JÓVENES

Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2024

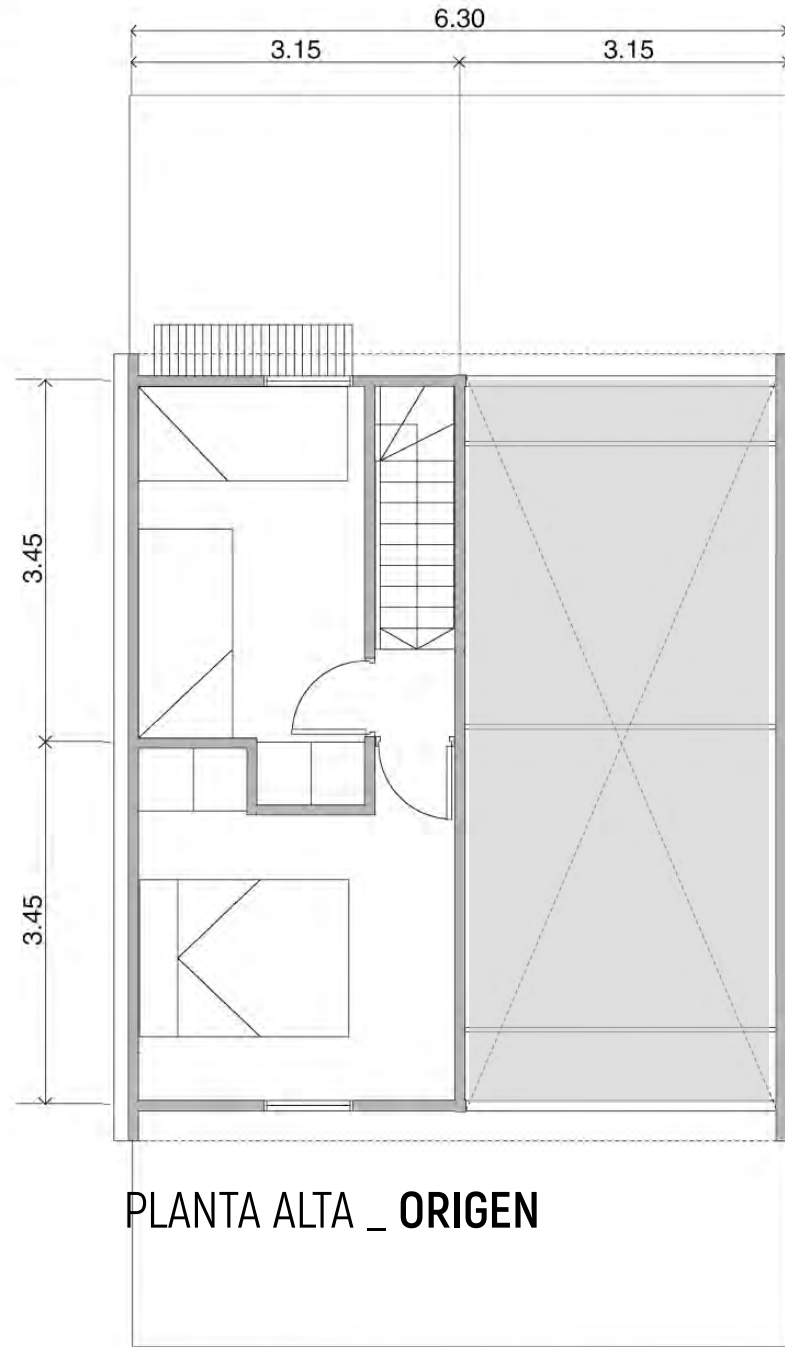
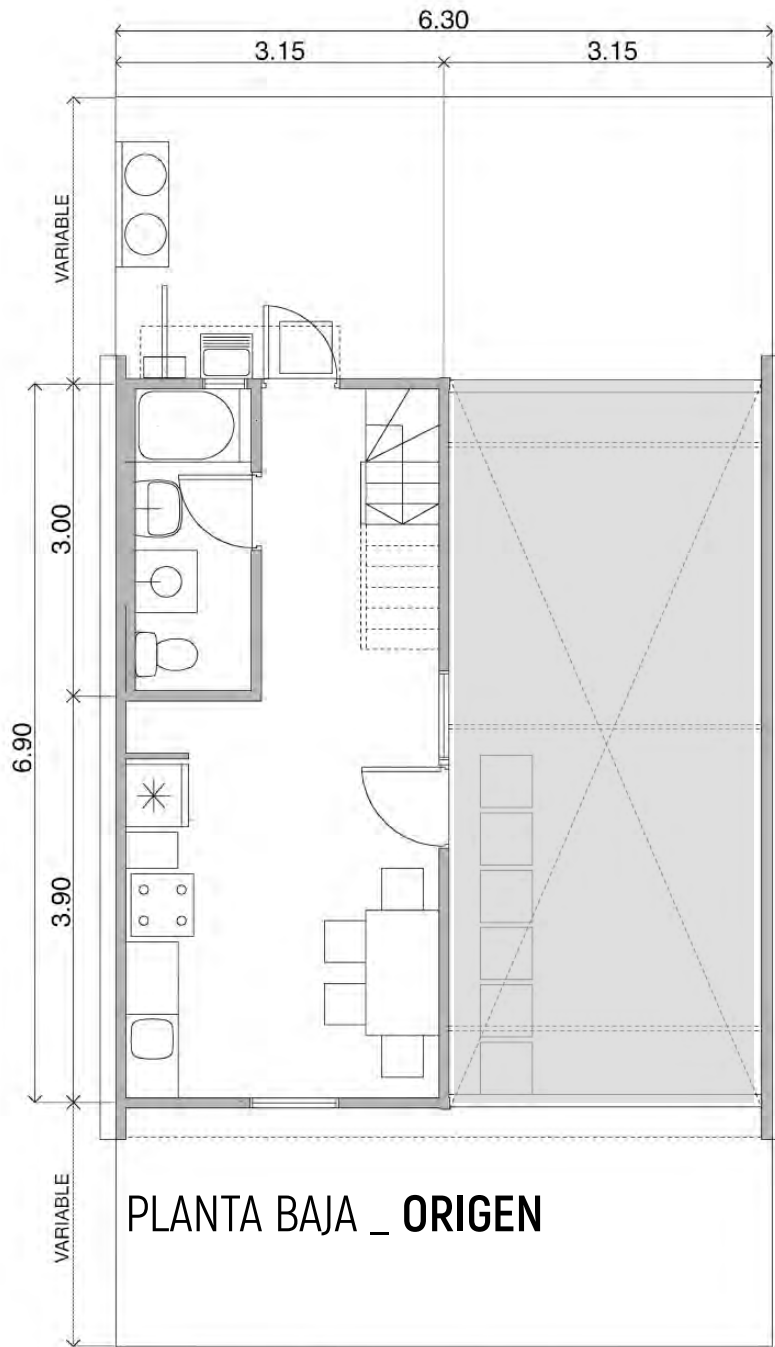
VISTAS Y ALZADOS **06**

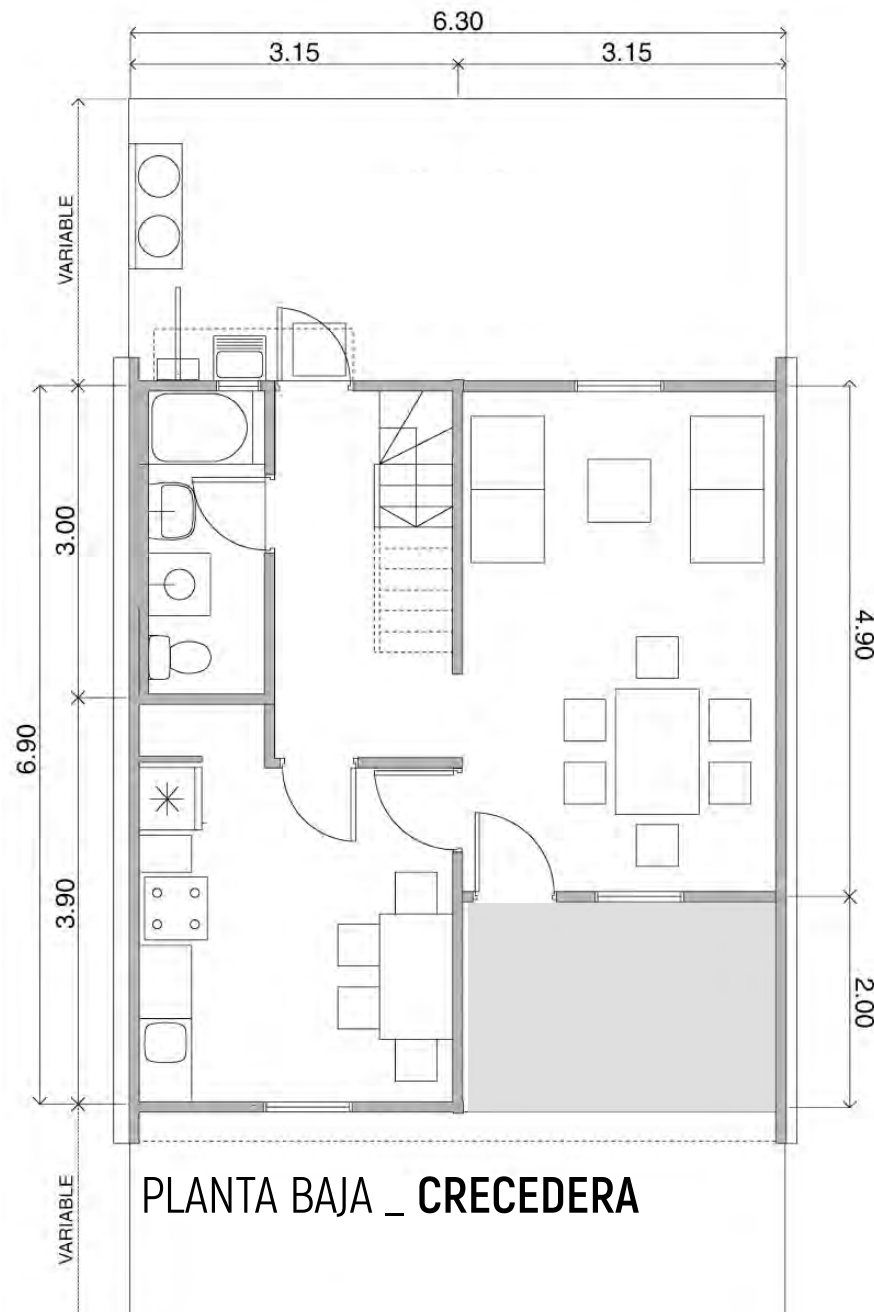
PP2_VIVIENDAS CRECEDERAS

CONCEPTO

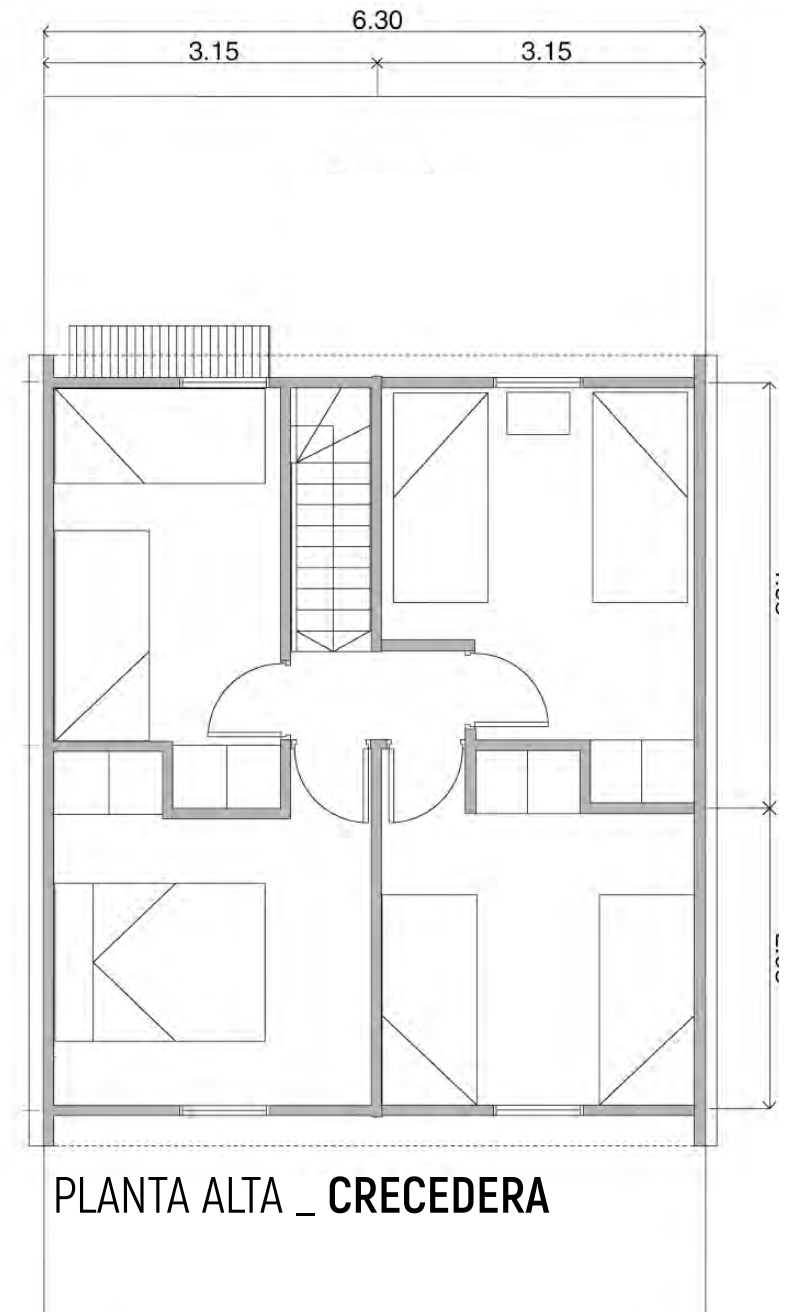


- Uno de los problemas principales para la promoción de vivienda protegida son los **elevados costes de edificación**. En los núcleos urbanos de San Isidro y Campohermoso de NIJAR, el precio medio actual de venta está incluso por debajo de los costes de construcción.
- En el ámbito socioeconómico, para gran parte de la población las **necesidades de habitabilidad cambian con el tiempo**. Un hogar suele iniciarse con una o dos personas, que con el tiempo va incorporando nuevos miembros familiares. Por lo que la necesidad de superficie habitable va creciendo con el tiempo.
- Otra de las dificultades principales en el ámbito de la promoción de vivienda protegida es la gestión. El alquiler requiere infraestructura para el seguimiento y el mantenimiento. Sin embargo **la venta asequible** presenta dos claras ventajas:
 1. No existen costes de gestión ni mantenimiento posterior para el promotor.
 2. Las familias con vivienda en propiedad adquieren un activo que les proporciona estabilidad y les permitirá progresar económicamente.
- PROPUESTA: promover una **vivienda crecedera para venta**. Se reduce la superficie inicial (40 m² u_1 ó 2 dormitorios) pero ampliable en el tiempo por los propietarios mediante obras no-estructurales.





PLANTA BAJA _ CRECEDERA



PLANTA ALTA _ CRECEDERA



DISPOSICIÓN URBANA:

Sobre parcela tipo de SAN ISIDRO de 57 m de longitud por 22 de fondo.

Se crea una calle interior pública, peatonal y arbolada que favorece el encuentro, la convivencia y la permeabilidad urbana.



ALZADO ORIGEN

Se realiza la estructura completa y unitaria, pero las viviendas en origen la ocupan sólo parcialmente, dejando la mitad del espacio sin cerramientos.

Se crean unos porches en planta baja entre calles que esperan la ampliación futura.

ALZADO CRECEDERO:

Con el tiempo las viviendas solicitarán licencia para crecer. Deberán respetar el retranqueo de planta baja.

Cada ampliación será diversa en materiales y colores, pero la estructura original logra unificar el conjunto.



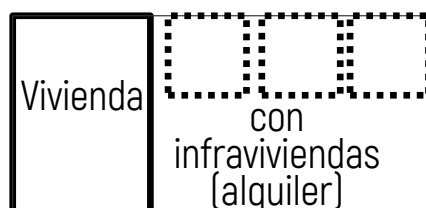
PP3_ARRU-INC

CONCEPTO

PUEBLOS DE COLONIZACIÓN



Tendencia observada:



Regeneración urbana a potenciar:



apartamentos + zonas comunes
Cohousing
Manteniendo imagen de INC
Regenerando corazones urbanos

- Se ha observado que en los centros origen de los Pueblos de Colonización de San Isidro y Campohermoso de Níjar se está produciendo un auge de sobreocupación irregular aprovechando las amplias parcelas, y en muchos casos mediante **infraviviendas** destinadas al alquiler, que no reúnen condiciones de habitabilidad dignas.
- **La imagen urbana del Pueblo de Colonización** presenta interés patrimonial. La arquitectura y urbanismo de estos pueblos está ampliamente reconocida, por su diseño unitario e intencionado.
- La infravivienda en el mismo corazón urbano afecta a la vitalidad y espacios de identidad de la población. Estas zonas requieren por consiguiente una **regeneración física, ambiental y social**.
- La figura del **ARRU (Área de Regeneración y Renovación Urbana)** prevista en la Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía, puede encajar con dicho objetivo al establecer incentivos y ayudas para una intervención integral y coordinada en edificación, espacio urbano y realojos sociales en áreas urbanas degradadas.
- **PROPUESTA:** delimitar los Pueblos de Colonización como ARRUs preferentes, de modo que **simultáneamente a implementar acciones para erradicar la infravivienda, se proponga un marco de apoyo e incentivo** a los privados para que edifiquen apartamentos dignos para alquiler en su parcela, con zonas comunes compartidas, (modelo cohousing), y dentro de las normativa urbanística.



estado actual

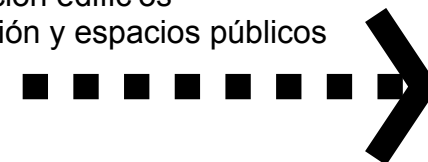
PARCELA COLONIZACIÓN:

- vivienda principal+ 3-4 infraviviendas en alquiler en el patio.

ARRU-inc + disciplina urbanística

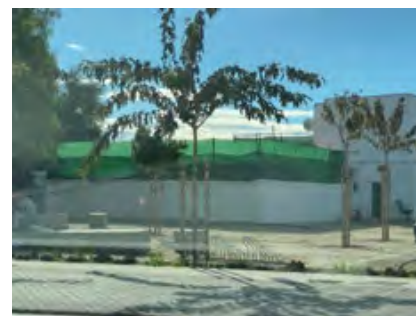
INCENTIVOS financieros:

- realojos y acompañamiento social
- rehabilitación edificios
- urbanización y espacios públicos



INFRAVIVIENDAS en Campohermoso:

- Chabolas en el interior de una vivienda de Colonización en pleno centro urbano





REHABILITACIÓN PARCELA COLONIZACIÓN:

- vivienda principal
- + 3/4 apartamentos 40m² alquiler (250-350€/mes)
- equipamiento dotacional (coworking / zona común)
- calidad en edificación y servicios
- modelo coliving: unidades privadas con servicios comunes y gestión profesional
- flexliving: alojamientos destinados al alquiler

APARTAMENTOS en parcelas de Colonización:

- Ejemplos de Módulos mínimos de Planta Baja.



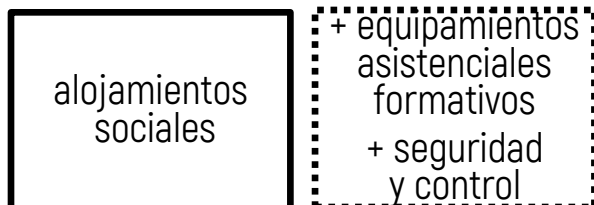
PP4_ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CONCEPTO


asentamientos informales de infravivienda
existentes



su demolición y erradicación
conlleva la construcción y gestión de:



- Níjar presenta una **grave problemática de asentamientos irregulares** en suelo no urbanizable. La demolición de los asentamientos y su erradicación conlleva **aportar una solución temporal y digna** a las personas que residen en ellos.
- Se necesitan no sólo alojamientos para dormir y asearse, sino también equipamientos para desarrollar las otras funciones humanas (comer, relacionarse, ocio, etc). Además requieren una **atención específica asistencial y de control**.
- El Ayuntamiento de Níjar dispone de terrenos en el **paraje de Los Grillos** donde se han construido ya varios alojamientos. El gran reto es su gestión, pero también resulta necesaria la ordenación adecuada de su crecimiento.



- PROPUESTA: ordenar el suelo municipal para **edificar alojamientos dotacionales** que faciliten los requisitos de control y seguridad, pero que también constituyan espacios saludables, ventilados y dignos.
- El Ayuntamiento dispone de **varios anteproyectos**; todos ellos incluyen alojamientos con zonas verdes, equipamientos sociales, asistenciales y de formación. Se señala un extracto de los aportados en el desarrollo del proyecto Observatorio ODS-NIJAR.

4. 1.- fundación almeria tierra abierta



(se incorpora la propuesta completa en ANEXO 3)

UNIDADES DE ALOJAMIENTO ESTUDIADAS

MÓDULO LOS GRILLOS

USUARIOS:	2 o 4	Nº DE DORMITORIOS:	1	SUP/COCINA:	14,5
M2 CONSTRUIDOS:	33	USUARIOS/DORM:	4	SUP/DORM:	10,4
SUP/USUARIO:	16,5	SUP/TOTAL:	28,1	SUP/BAÑO:	3,2

MÓDULO TARIQUEJO

USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	16,4
M2 CONSTRUIDOS:	50	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4
SUP/USUARIO:	12,5	SUP/TOTAL:	41,4	SUP/BAÑO:	4,2

MÓDULO ALOJAMIENTO TEMPORERO COSTA DE HUELVA

USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	18,1
M2 CONSTRUIDOS:	57,8	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	9,5
SUP/USUARIO:	14,45	SUP/TOTAL:	46	SUP/BAÑO:	4,3

UNIDAD DE ALOJAMIENTO ÓPTIMA

MÓDULO ALOJAMIENTO TEMPORERO COSTA DE HUELVA MODIFICADO

USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	13,4
M2 CONSTRUIDOS:	51,3	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4
SUP/USUARIO:	12,8	SUP/TOTAL:	38,4	SUP/BAÑO:	4,2

MÓDULO ALOJAMIENTO TEMPORERO COSTA DE HUELVA MODIFICADO

USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	17,8
M2 CONSTRUIDOS:	51	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4
SUP/USUARIO:	12,75	SUP/TOTAL:	43,9	SUP/BAÑO:	5,3

La Unidad de Alojamiento propuesta, basada en experiencias exitosas y las conclusiones del programa, combina funcionalidad, confort y eficiencia de coste. Sus características principales son:

- Dormitorios: Dos dormitorios para 4 personas, ampliables a 6 en casos puntuales, con espacio de almacenamiento individual.
- Espacio de almacenamiento: Cada usuario dispone de dos módulos de armario para ropa y enseres personales.
- Baño: Un baño completo, con lavabo exterior para permitir el uso simultáneo de dos personas.
- Zona de estancia interior/exterior: Cocina y área de estancia funcional, reducida respecto a otras propuestas, que permite incorporar un porche cubierto exterior.
- Espacio exterior: Útil para guardar bicicletas, pequeño tendedero y área de estancia durante gran parte del año; fomenta la relación entre vecinos.

Módulo prefabricado, versátil y apilable. Estructura económica y rápido de ejecutar que permite agrupar unidades, generar volúmenes urbanos atractivos y ampliar posteriormente según necesidades.

Se proponen dos variantes:

- Para 4 usuarios. Con un porche exterior para guardar las bicicletas
- Para 6/8 usuarios. El porche exterior pasa a formar parte del salón ya que se necesita más superficie por usuario en las zonas comunes

ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR

FINANCIACIÓN

PROMOTOR

UNIDADES DE ALOJAMIENTO

12.03.26

ESCALA

P7

[OASIS]:

Los alojamientos se disponen en torno a un espacio circular de encuentro y con arbolado, y desde el que se accede a todos los equipamientos asistenciales, sociales y de formación, dispuestos en planta baja.

Los alojamientos se abren tanto al interior común como al paisaje exterior, recibiendo luz a cualquier hora del día y ventilación cruzada.

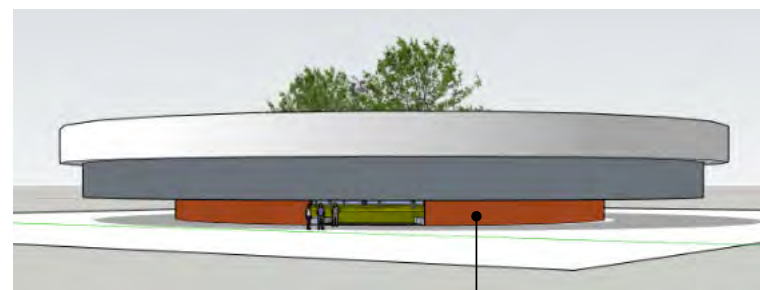
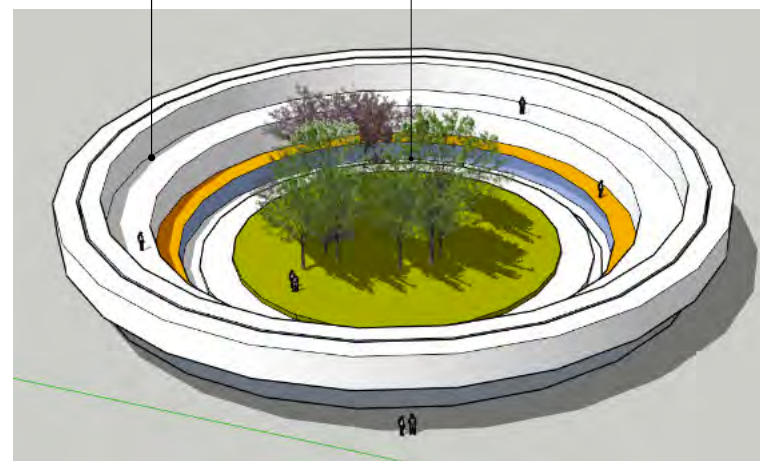
El modelo compacto y la prefabricación consiguen una mayor eficacia de los costes en construcción y mantenimiento

4.2.- aletheia geosolutions s.l.

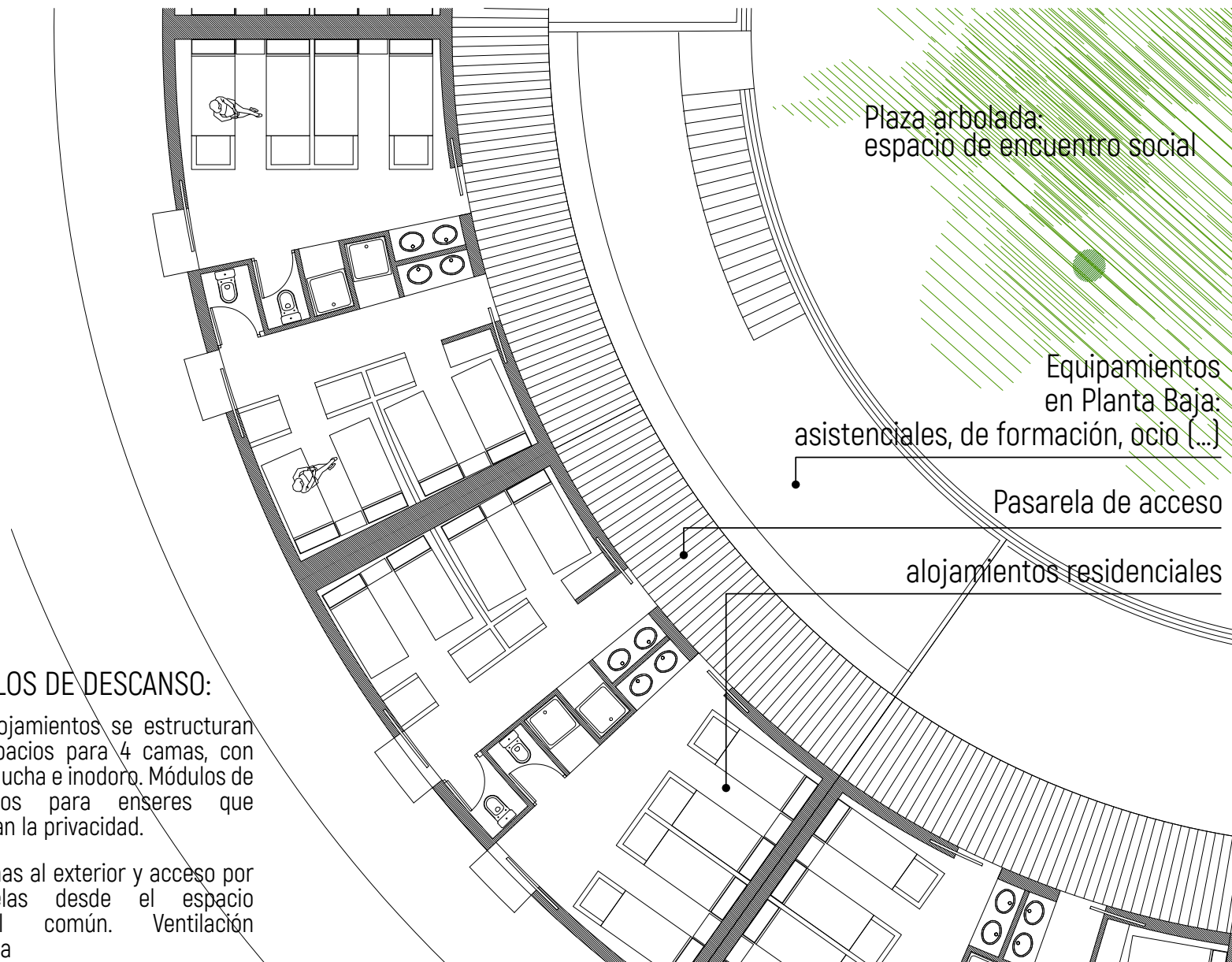
Cada edificio circular tiene capacidad para alojar a 280 personas.

ESPACIO COMÚN de encuentro y convivencia:

ALOJAMIENTOS residenciales:
planta 1ª y 2ª:



DOTACIONES sociales
y asistenciales: planta BAJA:

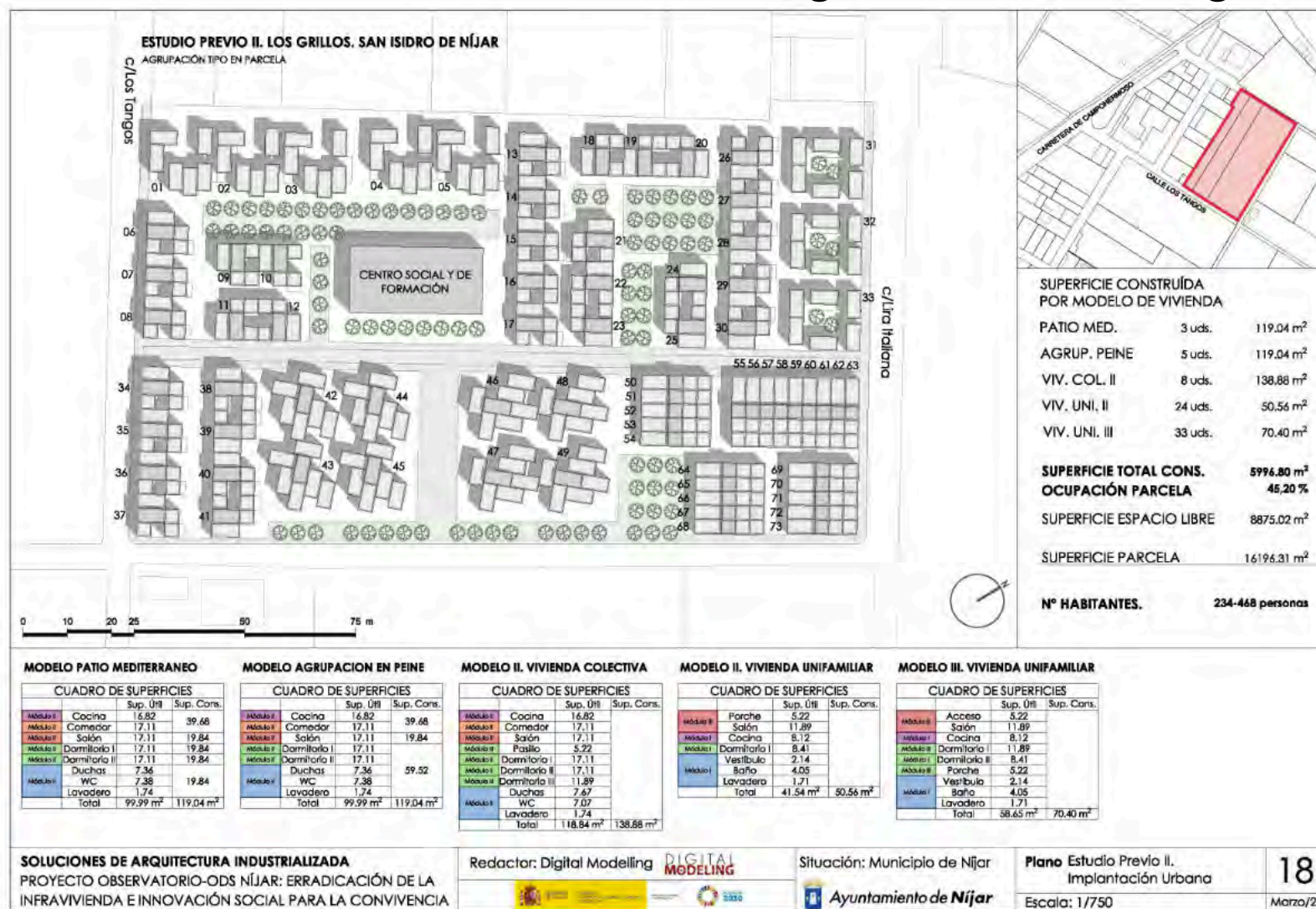


4.3.- digital modelling s.l.

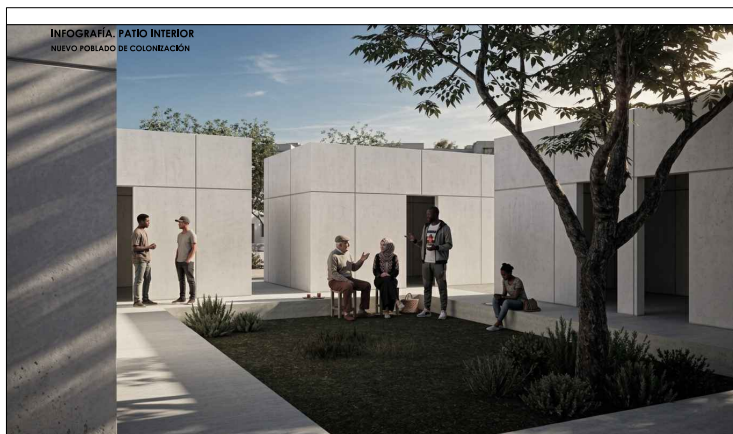
(Pueblo nuevo):

Se han diseñado unos **módulos prefabricados** que pueden componer diversas tipologías de alojamientos.

La agrupación flexible de ellos permite una ordenación que integra plazas y equipamientos



(se incorpora
la propuesta
completa en
ANEXO 4)



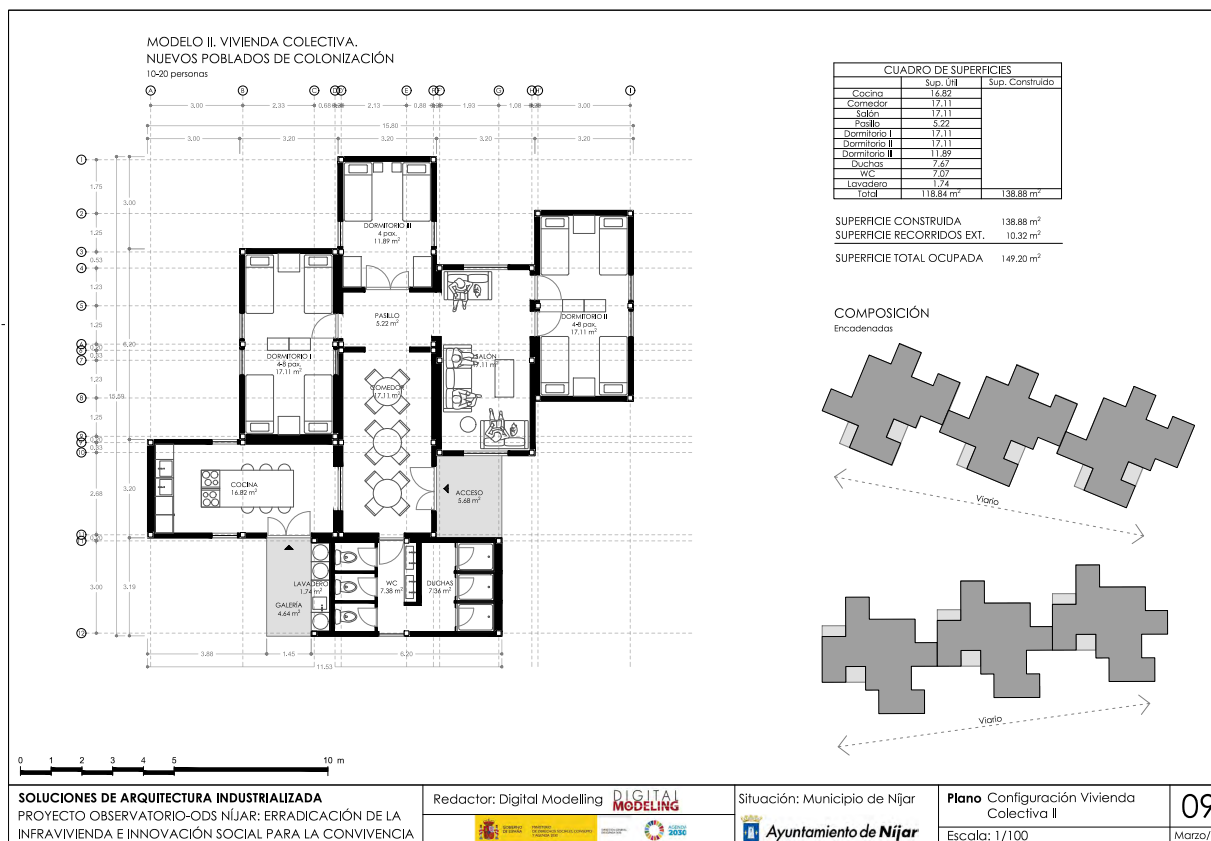
SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA
PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NÍJAR: ERRADICACIÓN DE LA
INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Redactor: Digital Modelling
DIGITAL
MODELING

Situación: Municipio de Níjar
Ayuntamiento de Níjar

Plano: Infografía II
Vivienda industrializada
Escala: 1:100

15
Marzo/23



anexos

PMVS-NÍJAR²⁰₃₀

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE NÍJAR 2030

Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



índice **anexos**:

anexo 1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

anexo 2. ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA EN NÚCLEOS URBANOS

anexo 3. PROYECTO INTEGRAL DE REALOJO EN LOS GRILLOS

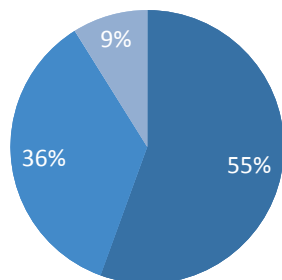
anexo 4. SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA

anexo 1

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

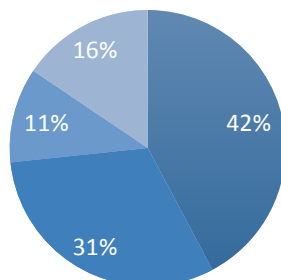
PARTICIPACIÓN

edad



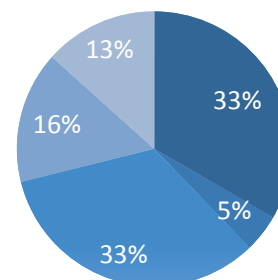
■ menor de 30 años ■ entre 30-50 años ■ mayor de 50 años

residencia



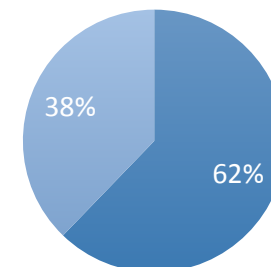
■ en Camphormoso ■ en San Isidro ■ en Níjar-villa ■ en Almería

ocupación



■ AMA DE CASA ■ JUBILADO /A
■ TRABAJADOR /A ■ ESTUDIANTE / EN PARO
■ EMPRESARIO /A

género



■ mujer ■ hombre

METODOLOGÍA

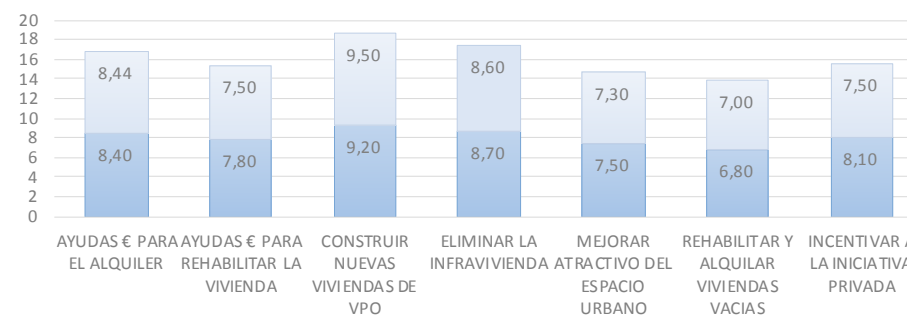
La estrategia de participación del PMVS se ha compuesto fundamentalmente de una encuesta subjetiva, para analizar la valoración cualitativa y subjetiva de los datos (objetivos) obtenidos por el análisis, y poder establecer un diagnóstico más acertado.

ENCUESTA DE DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA

- En el cuestionario se incluyen no sólo aspectos relacionados con la vivienda, sino también **otros retos y estrategias generales del municipio**, con objeto de conocer la importancia de la vivienda respecto a estos otros aspectos globales del territorio.
- En la encuesta se solicita la valoración entre 0-10 a escala municipal y a nivel personal, con objeto de conocer la percepción subjetiva de la realidad, pero también la **importancia relativa cuantitativa** entre los diversos asuntos.
- La consulta se ha diseñado con **carácter anónimo y subjetivo**. No obstante, se obtienen datos de ocupación, edad, género y barrio de residencia para poder filtrar los resultados y analizar si existen desviaciones de interés debido a alguno de estos factores.

valoración de ACTUACIONES

PRIORIDAD
INTERÉS



ENCUESTA SUBJETIVA



PMVS -NIJAR 2030

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO | NIJAR

NADA / POQUÍSIMO / EN ABSOLUTO 0
NORMAL / NI MUCHO NI POCO 5
MUCHÍSIMO / IMPORTANTÍSIMO / TOTALMENTE 10

GUÍA

1 VALORE CUÁL ES LA IMPORTANCIA DE ESTOS PROBLEMAS GENERALES DE ROQUETAS DE MAR:

0-10

EL DESEMPLEO O LA FALTA DE TRABAJO	
QUE EL TURISMO SÓLO VIENE EN VERANO	
QUE ES DIFÍCIL ACCEDER A UNA VIVIENDA	
TRANSPORTE PÚBLICO INSUFICIENTE	
HAY PROBLEMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL	

REFIERA OTRO:

--	--

4 VALORE EN SU OPINIÓN LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN NIJAR

0-10

VIVIENDAS EN MAL ESTADO O INCÓMODAS	
FALTA DE AYUDAS PARA REHABILITAR	
TRABAS ADMINISTRATIVAS / NORMATIVA	
ESCASA OFERTA DE ALQUILER ASEQUIBLE	
DEMASIADOS GASTOS DE MANTENIMIENTO	
VIVIENDAS OKUPADAS, VACÍAS O EN RUINA	

7 DE LAS SIGUIENTES ACTUACIONES PARA NIJAR VALORE DE 1-10 SU INTERÉS :

0-10

AYUDAS € PARA EL ALQUILER	
AYUDAS € PARA REHABILITAR LA VIVIENDA	
CONSTRUIR NUEVAS VIVIENDAS DE VPO	
ELIMINAR LA INFRAVIVIENDA	
MEJORAR ATRACTIVO DEL ESPACIO URBANO	
REHABILITAR Y ALQUILAR VIVIENDAS VACÍAS	
INCENTIVAR A LA INICIATIVA PRIVADA	

2 VALORE QUÉ ES EN SU OPINIÓN LO MEJOR ACTUALMENTE DE NIJAR:

0-10

LUGAR ATRACTIVO PARA VIVIR Y TRABAJAR	
EL ENTORNO NATURAL Y PAISAJE	
LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS	
EL CLIMA DURANTE TODO EL AÑO	
TRANQUILIDAD / QUE SE ESTÁ A GUSTO	

REFIERA OTRO:

--	--

5 VALORE EN SU OPINIÓN LAS NECESIDADES DE SU VIVIENDA EN NIJAR:

0-10

MEJORAR EL AISLAMIENTO FRÍO-CALOR	
MODERNIZARLAS POR DENTRO Y FUERA	
CONSEGUIR MAYOR ESPACIO	
MEJORAR ACCESIBILIDAD / ASCENSORES	
ADAPTARLA PARA PODER TELETRABAJAR	
REQUIERE UNA REHABILITACIÓN INTEGRAL	

8 DE LAS SIGUIENTES ACTUACIONES PARA NIJAR VALORE DE 1-10 SU PRIORIDAD :

0-10

AYUDAS € PARA EL ALQUILER	
AYUDAS € PARA REHABILITAR LA VIVIENDA	
CONSTRUIR NUEVAS VIVIENDAS DE VPO	
ELIMINAR LA INFRAVIVIENDA	
MEJORAR ATRACTIVO DEL ESPACIO URBANO	
REHABILITAR Y ALQUILAR VIVIENDAS VACÍAS	
INCENTIVAR A LA INICIATIVA PRIVADA	

3 VALORE EL INTERÉS DE LAS SIGUIENTES ACCIONES PARA EL FUTURO DE NIJAR:

INTERÉS 0-10

REVITALIZAR LOS CENTROS URBANOS	
MEJORAR EL ATRACTIVO DE CALLES Y PLAZAS	
PUESTA EN MARCHA DE VIVIENDAS VACÍAS	
MEJORAR LA INTEGRACIÓN SOCIAL	
ATRAER TURISTAS -VISITANTES TODO EL AÑO	

REFIERA OTRA:

--	--

6 VALORE EN SU OPINIÓN LA IMPORTANCIA DE ESTOS RECURSOS PARA MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDAS:

0-10

AYUDAS ECONÓMICAS	
PLANES INTEGRALES PARA BARRIOS O ZONAS	
FACILIDADES PARA SOLICITAR Y GESTIONAR AYUDAS	
APOYO TÉCNICO DE ARQUITECTOS PARA PROYECTOS	
UNA OFICINA TÉCNICA EN MI BARRIO	

datos estadísticos:

Ocupación Actual:

☐ AMA DE CASA ó JUBILADOS	mayor de 50 años	
☐ EMPRESARIO /A	entre 30 y 50 años	
☐ TRABAJADOR /A	menor de 30 años	
☐ ESTUDIANTE / EN PARO		
☐ DESEMPLEADO/A		

RANGO DE EDAD

GÉNERO

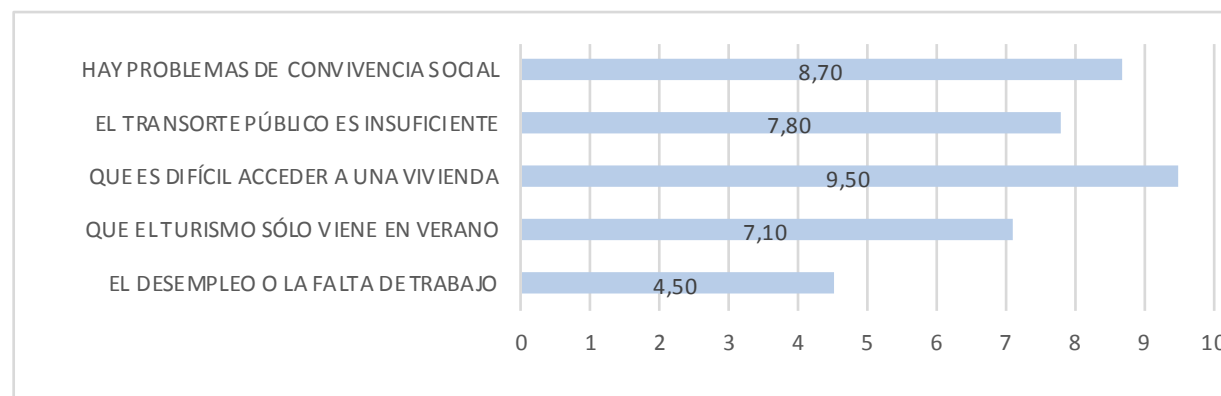
RELACIÓN CON SU VIVIENDA ACTUAL:

☐ PROPIETARIO		VIVE CON SUS PADRES
☐ EN ALQUILER		OTRO

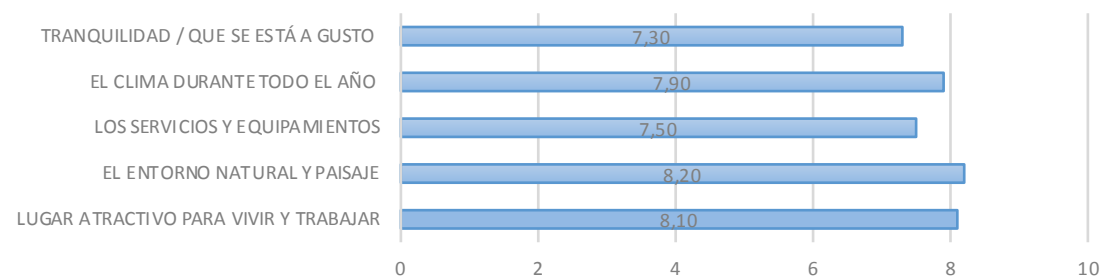
MUNICIPIO / NÚCLEO EN EL QUE RESIDE:

--

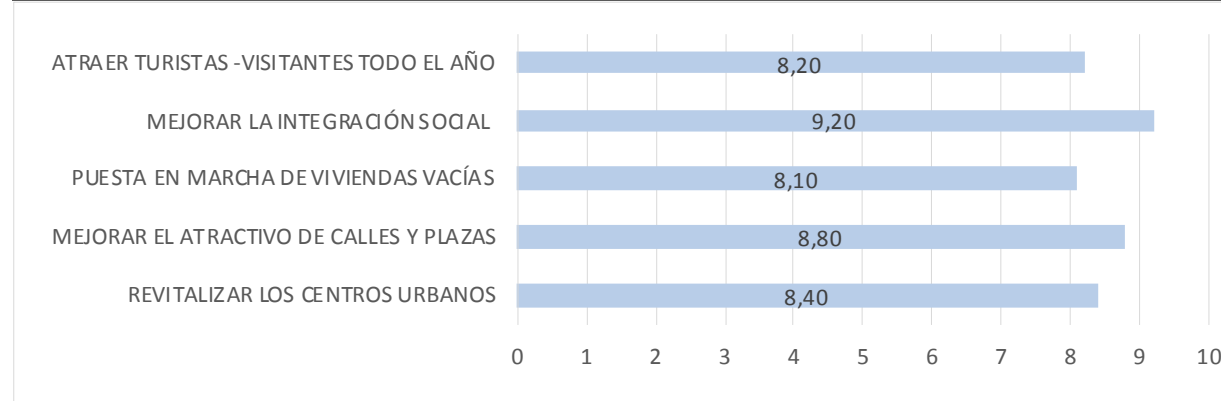
1 RETOS O PROBLEMAS DE NÍJAR:



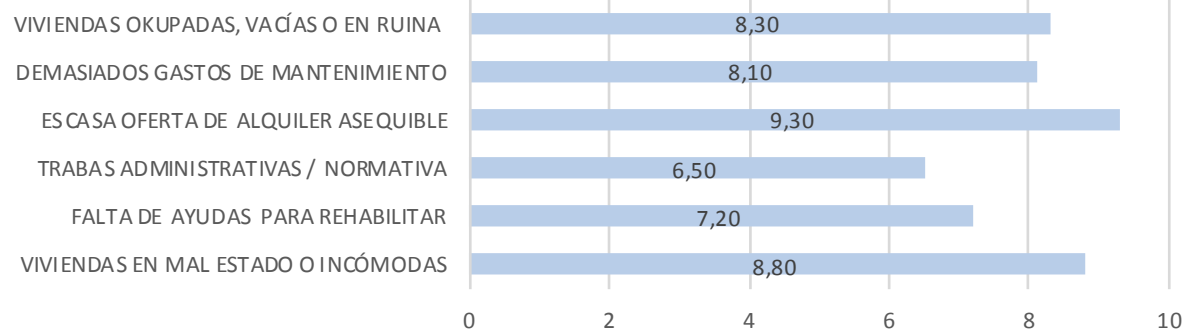
2 LO MEJOR DE NÍJAR



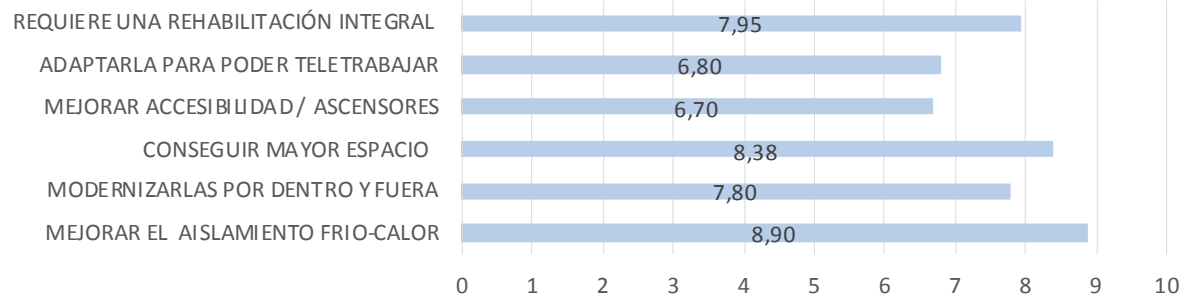
3 INTERÉS DE LOS OBJETIVOS PARA EL FUTURO DE NÍJAR



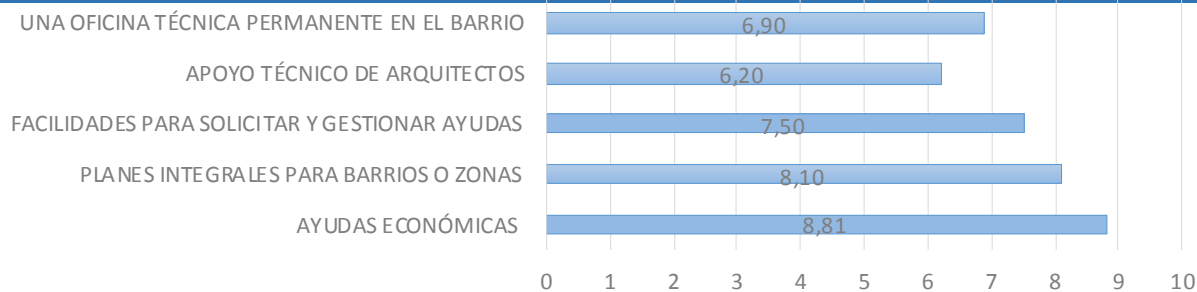
4 PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN NÍJAR :



5 NECESIDADES DE SU VIVIENDA



6 IMPORTANCIA DE ESTOS RECURSOS PARA MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDAS:



anexo 2

ANÁLISIS DE INFRAVIVIENDA

OBSERVATORIO ODS-NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA.

ACTUACIÓN 1.5. "TRABAJOS TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS"



INFRAVIVIENDA (en núcleos urbanos)



Ayuntamiento de Níjar

OBSERVATORIO NIJAR
ODS



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



AGENDA
2030

Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	3
1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE ESTUDIO	4
2 METODOLOGÍA Y TRABAJO DE CAMPO	5
2.1 Enfoque metodológico	5
2.2 Clasificación R-H-S	6
3 RESULTADOS CUANTITATIVOS	8
3.1 Magnitud del estudio	8
3.2 Distribución por núcleos	9
3.3 Incidencia relativa: los núcleos con mayor incidencia	10
4 PATRONES ESTRUCTURALES DETECTADOS	12
4.1 Ocupación de espacios no residenciales	12
4.2 Mercado informal de alojamiento	12
4.3 Déficits en suministros básicos	13
4.4 Autoconstrucción	13
4.5 Hacinamiento	13
4.6 El círculo de exclusión residencial	13
4.7 Exposición de referencias fotográficas de los núcleos estudiados	14
5 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR NÚCLEOS	20
5.1 Campohermoso.	20
5.2 Vistabella	20
5.3 San Isidro de Níjar	20
5.4 El Barraquete	21
5.5 El Viso	21
5.6 Puebloblanco	21
5.7 Atochares, Las Casillas y La Joya	22

6	IMPACTOS PRINCIPALES DE LA INFRAVIVIENDA	23
6.1	Salud pública	23
6.2	Cohesión social.....	23
6.3	Desarrollo urbano y territorial.....	23
7	CONCLUSIONES	25
8	PROPUESTA DE ACTUACIÓN	26
8.1	Intervenciones por tipología	26
8.2	Eje transversal: coordinación interinstitucional	26
8.3	Núcleos y priorización territorial	27
9	RECOMENDACIONES FINALES	28
10	CARTOGRAFÍA DEL ANÁLISIS ESPACIAL	29
10.1	Núcleo urbano de Campohermoso (Níjar)	29
10.2	Núcleo urbano de San Isidro (Níjar).....	29
10.3	Núcleo urbano de Barranquete (Níjar)	29
10.4	Núcleo urbano de Atochares y Las Casillas (Níjar).....	29
10.5	Núcleo urbano de La Joya de Agua Amarga (Níjar)	29
10.6	Núcleo urbano de Pueblo blanco (Níjar)	29
10.7	Núcleo urbano de El Viso (Níjar).....	29
10.8	Concentración de personas afectadas por Infravivienda	29

RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio analiza la situación de la infravivienda en los principales núcleos de la comarca de Níjar, abarcando Campohermoso, San Isidro, Atochares y Las Casillas, El Viso, El Barranquete, La Joya de Agua Amarga y Puebloblanco.

Este diagnóstico cuantifica y analiza la infravivienda en los núcleos del término municipal de Níjar con un nivel de detalle y rigor metodológico sin precedentes en el municipio. Los datos obtenidos confirman que el fenómeno tiene carácter estructural y que afecta a más de un quinto de la población de los núcleos estudiados, sin contar la población residente en asentamientos chabolistas.



Figura 1 Indicadores clave del diagnóstico de infravivienda.

Los datos agregados revelan tres realidades complementarias que no pueden disociarse en el análisis.

En primer lugar, la infravivienda es un problema de escala municipal: afecta a todos los núcleos estudiados, desde los de mayor dimensión Campohermoso y San Isidro, con más de 200 unidades cada uno hasta los más pequeños, donde la incidencia relativa puede alcanzar el 100 % de la población.

En segundo lugar, la tipología dominante es la inhabitabilidad (H), es decir, la ocupación residencial de espacios que nunca fueron concebidos para ese uso: cocheras, locales, casetas agrícolas, cortijos sin adecuación. Esto revela una crisis de oferta más que un simple deterioro del parque existente.

En tercer lugar, el fenómeno está indisolublemente ligado al modelo económico del municipio: la llegada constante de mano de obra migrante que no encuentra alojamiento adecuado.

1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE ESTUDIO

El presente informe sintetiza, consolida y desarrolla los resultados del diagnóstico de infravivienda llevado a cabo en el marco de la Actuación 1.5 del Proyecto Observatorio ODS-Níjar. El ámbito territorial comprende los núcleos de Campohermoso, San Isidro de Níjar, Puebloblanco, Atochares y Las Casillas, El Viso, El Barranquete y Cortijo Los Murcia (La Joya de Agua Amarga).

Níjar es uno de los municipios de mayor extensión territorial de España, con una economía fuertemente anclada en el sector agrícola. Este modelo productivo ha generado, a lo largo de décadas, flujos migratorios de gran magnitud y el desarrollo de núcleos diseminados. El resultado es un territorio marcado por: barrios urbanizados con alta densidad de infravivienda conviven con entornos rurales dispersos de difícil acceso e intervención.

Desde esta perspectiva, la infravivienda no se limita a la existencia de edificaciones deterioradas. Abarca también situaciones en las que una vivienda formalmente construida deja de ser adecuada por la acumulación de subdivisiones interiores, la transformación de cocheras o patios en alojamiento permanente, o la ausencia de condiciones materiales mínimas de seguridad, salubridad, ventilación, intimidad y estabilidad residencial.

El objeto principal del estudio es cuádruple: identificar y cuantificar las infraviviendas presentes en los núcleos analizados; caracterizar sus tipologías y la población afectada; aportar una lectura territorial que permita priorizar actuaciones; y proporcionar una base para la actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), la coordinación con el Plan EASEN y el diseño de intervenciones municipales e interinstitucionales.



2 METODOLOGÍA Y TRABAJO DE CAMPO

2.1 Enfoque metodológico

La metodología aplicada combina técnicas de investigación social cualitativas con herramientas de análisis cuantitativo y espacial, articuladas en seis fases secuenciales y complementarias. Esta aproximación mixta responde a la naturaleza del objeto de estudio: la infravivienda es, al mismo tiempo, un fenómeno físico, cuantificable y cartografiable y un fenómeno social, que sólo se comprende en toda su complejidad a través del contacto directo con las personas y el territorio.

Inspección directa in situ. Visitas sistemáticas a calles, viviendas, cocheras, patios, cortijos de todos los núcleos del estudio y algunos diseminados. En los casos en que fue posible y con consentimiento, las inspecciones incluyeron el interior de las viviendas, con apoyo de Protección Civil.

Entrevistas sociales. Entrevistas semiestructuradas con personas residentes, informantes clave del vecindario y profesionales de los equipos de intervención social, para obtener información sobre régimen de tenencia, costes del alquiler, acceso a suministros, composición del hogar y situación administrativa.

Registro fotográfico sistemático. Documentación visual por zonas que recoge el estado exterior e interior (cuando fue posible) de las edificaciones. Las imágenes constituyen evidencia directa de las condiciones detectadas e ilustran los informes específicos por núcleo.

Georreferenciación de casos. Incorporación de cada unidad residencial identificada a una base de datos SIG (Sistema de Información Geográfica) georreferenciada y atributos descriptivos: tipología, número estimado de ocupantes, régimen de tenencia, acceso a suministros y nivel de urgencia de intervención.

Análisis espacial. Aplicación de herramientas de geoestadística y análisis de densidad para identificar focos de concentración, delimitar áreas, detectar patrones de distribución territorial y estimar la población en cada ámbito.

Coordinación técnica-social. Reuniones periódicas entre la Dirección de Servicios sociales, Trabajadora Social, la Asistencia Técnica, Urbanismo, el Arquitecto

Municipal para contrastar la información de campo con los datos del SIG y ajustar progresivamente la clasificación de las unidades residenciales.

2.2 Clasificación R-H-S

Se ha utilizado un sistema tripartito de clasificación operativa que ordena la heterogeneidad del fenómeno en tres tipologías, asignando un coeficiente de ocupación, vinculado a cada una de ellas a líneas de actuación diferenciadas. Cuando una unidad residencial podría encajar en más de una categoría, se la asigna a aquella que expresa el déficit principal o el déficit más determinante para sus ocupantes.

Tipo	Denominación	Criterio de clasificación	Coef. ocupación
R	Rehabilitación	Viviendas en las que se observan deficiencias constructivas que requieren rehabilitación en distintos grados. Se recomienda realizar una inspección técnica especializada para evaluar las condiciones del inmueble.	2 personas / unidad
H	Inhabitabilidad	Espacio sin condiciones mínimas de habitabilidad: carencia de baño, cocina, ventilación, iluminación, saneamiento o suministros. Incluye chabolas, locales, cocheras y casetas agrícolas habilitadas para uso residencial.	3 personas / unidad
S	Sobreocupación	Densidad residencial muy superior a la capacidad del inmueble: subdivisiones irregulares, alquiler por habitaciones o camas, uso habitacional de patios, cocheras o anexos. Los informes de campo documentan de 7 a 35 personas por unidad original.	8 personas / unidad

Tabla 1 Clasificación R-H-S: criterios y coeficientes de estimación de población.

Los coeficientes son medias establecidas a partir de las tendencias observadas en el estudio de campo. Los informes específicos documentan que las cifras más significativas corresponden a las categorías H y S, la estimación de 3.776 personas afectadas debe considerarse un límite inferior del fenómeno real.

Conviene también subrayar que el estudio tiene carácter de fotografía rigurosa del período analizado. Dada la elevada rotación de residentes, la naturaleza cambiante de la ocupación y la dificultad de acceso a algunos ámbitos (apoyo de imagen aérea), el diagnóstico es necesariamente dinámico y requiere actualización periódica.

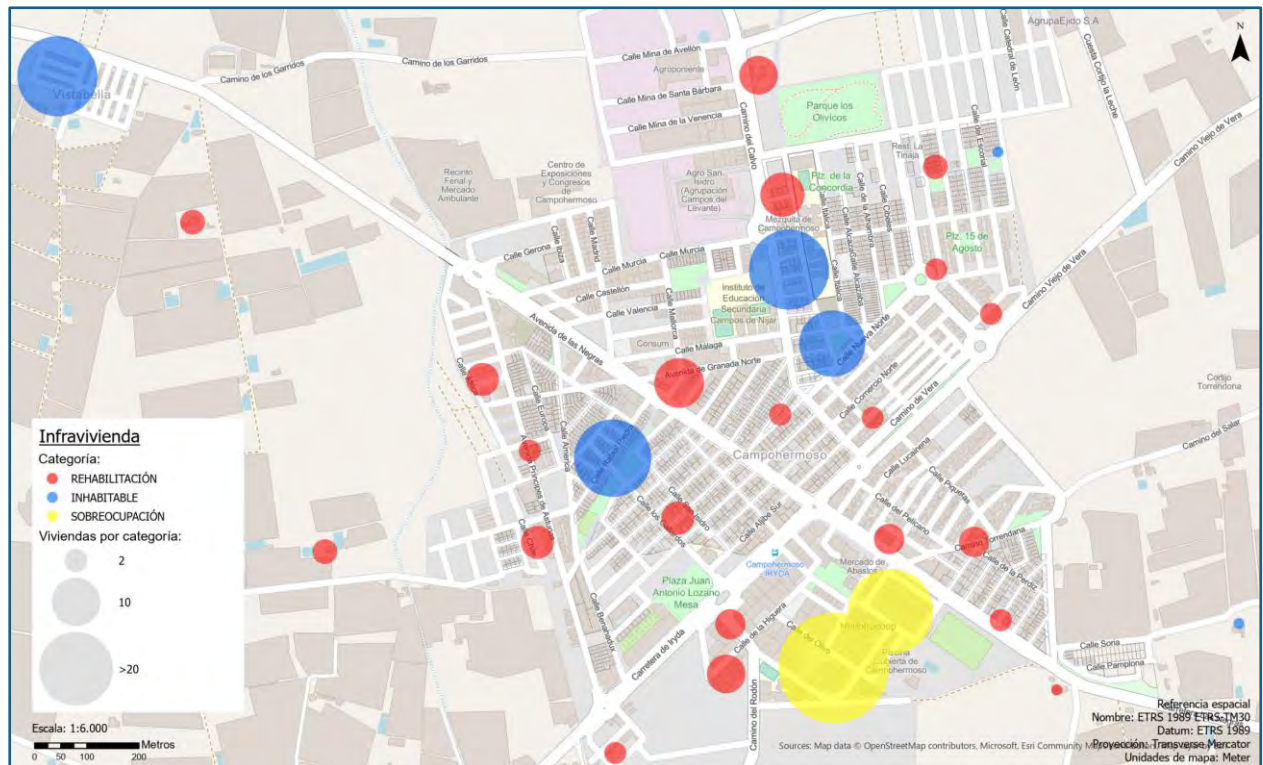


Figura 2 Análisis de categorías predominantes en el núcleo urbano de Campovermoso (Níjar).

Esta información recopilada para realizar el análisis ha quedado reflejada en planos generales de cada núcleo, donde se representa la categoría predominante en cada zona en relación con todos los núcleos estudiados. Y planos de detalle de cada núcleo, donde cada círculo corresponde (al entorno de ubicación) de una vivienda.



3 RESULTADOS CUANTITATIVOS

3.1 Magnitud del estudio

El estudio ha identificado un total de 780 infraviviendas en los núcleos analizados, que afectan a una población estimada de 3.776 personas. Esta cifra representa el 20,15 % de la población total del conjunto de núcleos estudiados (18.744 habitantes registrados).

El análisis no incorpora en el cómputo principal la población residente en los 18 asentamientos informales detectados, que suman aproximadamente 1.350 personas adicionales en condiciones de infravivienda.

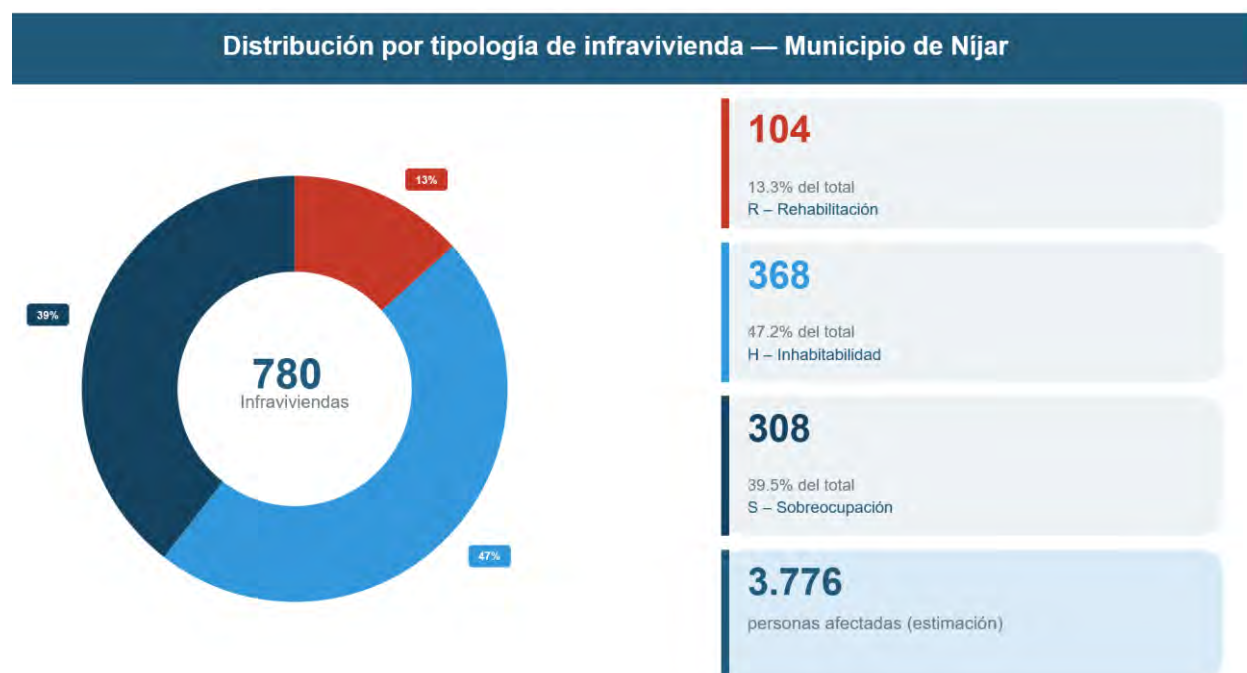


Figura 3 Distribución de las 780 infraviviendas por tipología R-H-S

La categoría predominante es la inhabitabilidad (H), con 368 unidades (47,2 % del total), seguida de la sobreocupación (S), con 308 (39,5 %), y rehabilitación (R), con 104 (13,3 %).

3.2 Distribución por núcleos

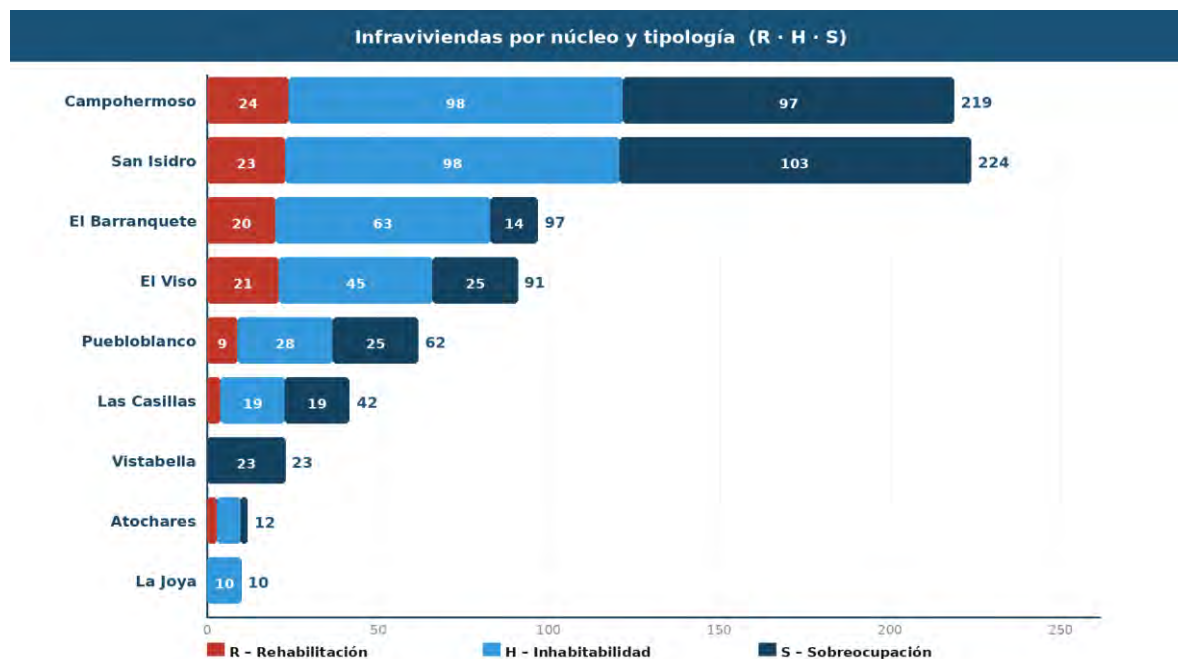


Figura 4 Infraviviendas por núcleo y tipología (barras proporcionales al valor absoluto).

Núcleo	R	H	S	Total Infrav.	Total Viviendas	% Infrav.	Pers. afect.	% Pob.
Campohermoso	24	98	97	219	2.614	8,38	1.118	13,04
San Isidro de Níjar	23	98	103	224	2.078	10,78	1.164	15,43
El Barranquete	20	63	14	97	201	48,26	341	74,29
El Viso	21	45	25	91	173	52,60	377	62,42
Puebl Blanco	9	28	25	62	177	35,03	302	46,68
Las Casillas	4	19	19	42	86	48,84	217	95,59
Vistabella	0	0	23	23	72	31,94	184	60,93
Atochaes	3	7	2	12	131	9,16	43	12,18
La Joya (Cjo. Los Murcia)	0	10	0	10	10	100	30	100
TOTAL	104	368	308	780	5.542	14,07 %	3.776	20,15 %

Tabla 2 Síntesis estadística ampliada por núcleo.

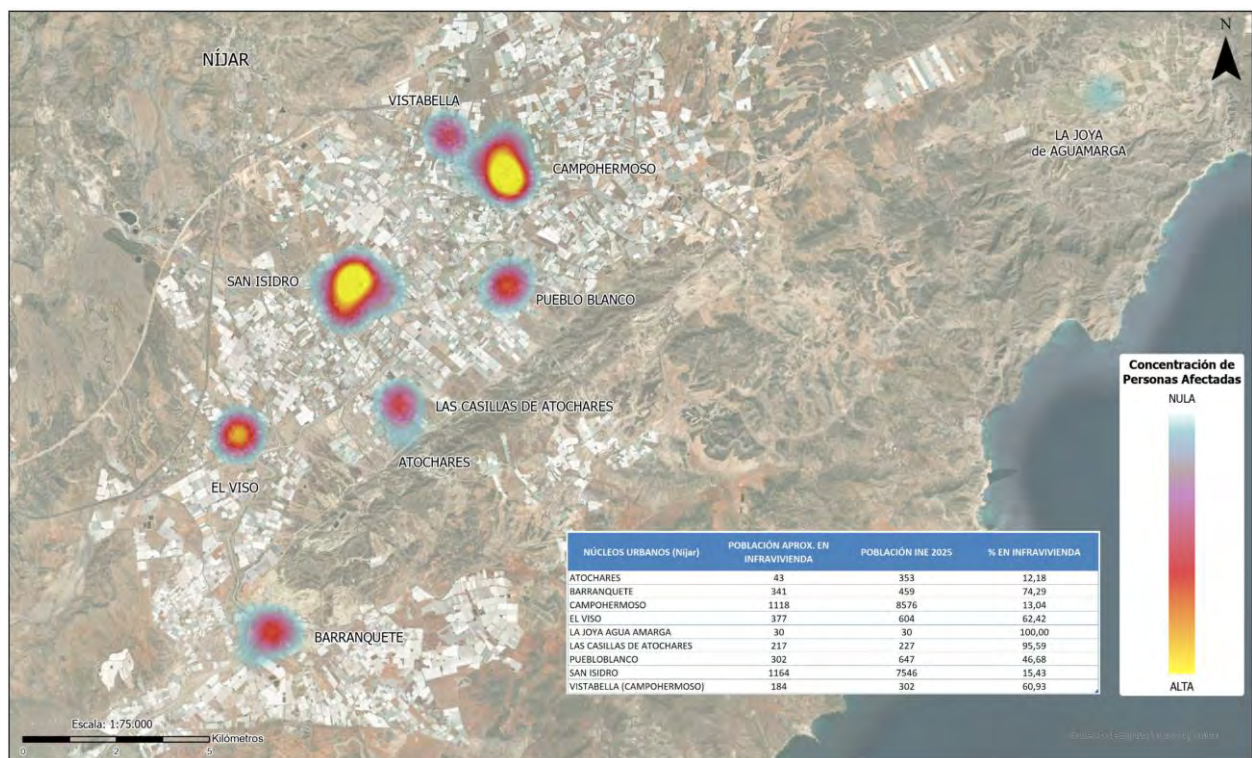


Figura 5 Concentración de personas afectadas por infravivienda en los núcleos de estudio.

3.3 Incidencia relativa: los núcleos con mayor incidencia

Los núcleos de menor tamaño presentan tasas de afectación elevadas que los convierten en enclaves de vulnerabilidad habitacional.

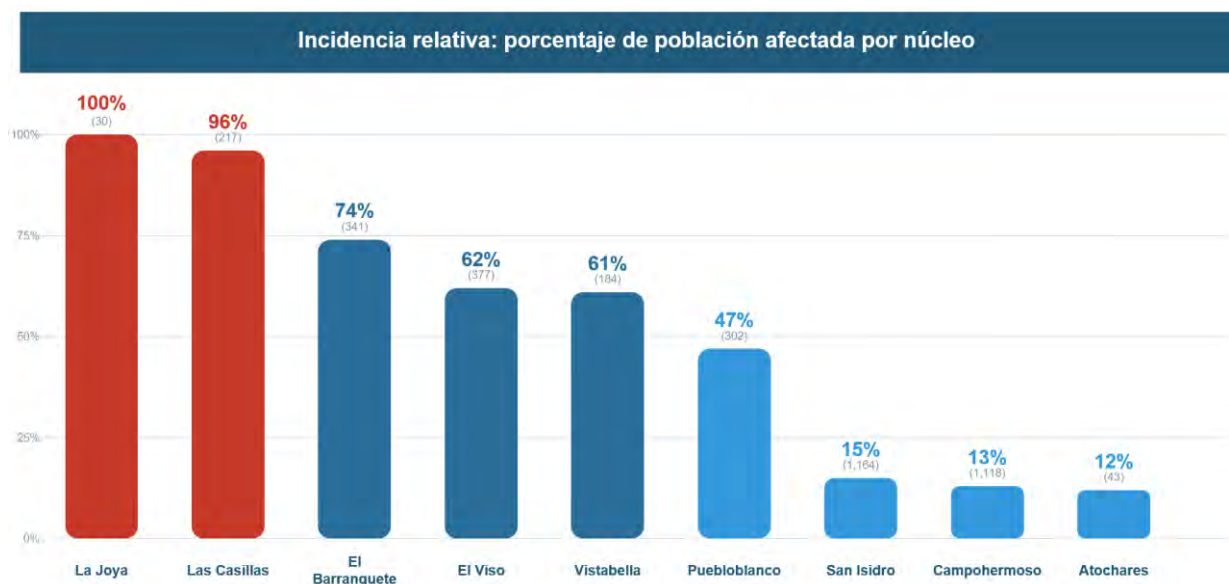


Figura 6 Porcentaje de población afectada por infravivienda en cada núcleo (cifra: personas afectadas estimadas).

La Joya (Cortijo Los Murcia) presenta una tasa de afectación del 100 %, lo que significa que la totalidad de sus 30 habitantes reside en condiciones de infravivienda, en este caso, viviendas autoconstruidas, con electricidad inestable y aislamiento geográfico. Las Casillas de Atochares alcanza el 95,59 %, El Barranquete el 74,29 % y El Viso el 62,42 %.



Figura 7 La Joya (Cortijo Los Murcia)

4 PATRONES ESTRUCTURALES DETECTADOS

El análisis transversal de los informes específicos de cada núcleo permite identificar seis patrones recurrentes que caracterizan el fenómeno de la infravivienda en Níjar. Estos patrones no son independientes entre sí: se superponen, se retroalimentan y configuran un entramado residencial de gran complejidad que sólo puede abordarse eficazmente desde una perspectiva multidimensional.



Figura 8 Esquema sinóptico de los seis patrones estructurales de la infravivienda en Níjar.

4.1 Ocupación de espacios no residenciales

El patrón más extendido es la conversión residencial de espacios donde se alojan personas. Esta transformación aparece de forma sistemática en todos los núcleos estudiados y adopta formas diversas según el tejido urbano: cocheras de dúplex habilitadas como dormitorios colectivos; chabolas levantadas en patios interiores con materiales inapropiados; casetas de aperos y cortijos sin adecuación técnica reconvertidos en residencia y locales comerciales con persiana habilitados para alojamiento colectivo de hombres solos.

4.2 Mercado informal de alojamiento

Estrechamente vinculado al patrón anterior, en todos los núcleos se ha constatado la existencia de un mercado informal de alquiler que opera completamente al margen de la regulación administrativa y contractual.

El caso más documentado es el propietario conocido en Campohermoso como "El Charpas", que posee cocheras en Calle Gerona (cinco cocheras con 40 camas a 120 euros por plaza), chabolas en la Plaza del Mercado (11 unidades sin agua ni luz),

viviendas subdivididas en la zona de Colonización y varios inmuebles en San Isidro, todos sin contratos formales y con cobros en efectivo.

4.3 Déficits en suministros básicos

Los informes documentan tres modalidades principales de déficit: enganches a la red eléctrica con cableado expuesto que presentan condiciones no regladas y requieren evaluación técnica; abastecimiento de agua mediante bidones rellenos con camión cisterna y pozos ciegos compartidos, que generan humedades en las viviendas.

4.4 Autoconstrucción

En todos los núcleos se han documentado construcciones realizadas por los propios residentes, utilizando materiales propios del entorno agrícola: plásticos de invernadero, chapas metálicas, palés, tablas, bloques de hormigón sin revestir. Estas construcciones presentan déficits constructivos significativos: ausencia de aislamiento térmico adecuado, carencia de ventilación e iluminación natural suficientes, y una baja resistencia frente a condiciones meteorológicas adversas.

4.5 Hacinamiento

El hacinamiento es una constante en prácticamente todos los núcleos analizados, aunque su intensidad varía significativamente. Las situaciones más destacadas documentadas incluyen las cocheras de Calle Gerona (Campohermoso), con 7 a 10 personas por cochera; la antigua Residencia "La Milagrosa" con 23 personas en cuatro módulos; las chabolas de la Plaza del Mercado de Campohermoso con 11 unidades en un único recinto; y las viviendas de colonización de San Isidro subdivididas en hasta 10 unidades que albergan simultáneamente entre 25 y 35 personas, con contadores de agua y electricidad compartidos. En Las Casillas de Atochares se han identificado dos dúplex propiedad de un único propietario que los destina íntegramente al alquiler de camas y habitaciones con fines lucrativos.

4.6 El círculo de exclusión residencial

El análisis social de cada núcleo desvela que la infravivienda no es únicamente un problema de vivienda: es el nodo central de un sistema de exclusión multidimensional en el que cada déficit agrava los demás aspectos de la vida diaria.



La ausencia de contrato formal de arrendamiento bloquea el acceso a recursos y servicios. La irregularidad administrativa impide renovar el permiso de residencia, lo que a su vez obstaculiza el acceso al empleo formal. La precariedad laboral impide acceder a la vivienda normalizada, cerrando el círculo.

4.7 Exposición de referencias fotográficas de los núcleos estudiados



Ilustración 1 Atocha



Ilustración 2 Campohermoso



Ilustración 3 Campohermoso



Ilustración 4 San Isidro



Ilustración 5 San Isidro



Ilustración 6 Puebl Blanco



Ilustración 7 El Viso



Ilustración 8 El Barranquete



Ilustración 9 El Barranquete



Ilustración 10 El Barranquete

El Cortijo Los Murcia se caracteriza por infraviviendas autoconstruidas por los propios residentes. Muchas de estas construcciones presentan acceso limitado a servicios básicos. Entre ellas se identifican **10 unidades reconstruidas**.



Ilustración 11 La Joya de Agua Amarga

5 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR NÚCLEOS

A continuación, se describe la situación específica de cada ámbito, con base en los informes de campo.

5.1 Campohermoso.

Campohermoso concentra la segunda mayor bolsa de infravivienda del municipio en términos absolutos (219 unidades / 1.118 personas) y la red más diversificada en cuanto a tipologías. La problemática se articula en torno a tres focos principales. Camino del Calvo, entre el IES y el Colegio, agrupa viviendas en estado deteriorado, muchas de ellas propiedad de particulares. Las Casas de Colonización y la Plaza del Mercado constituyen la zona de mayor concentración: viviendas subdivididas en hasta diez unidades, patios ocupados por chabolas de plástico y chapa, y situaciones documentadas de 25 a 35 personas por inmueble original. Calle Gerona, cinco cocheras que alojan 40 camas a 120 euros por plaza, ilustra la escala del mercado informal de alojamiento.

5.2 Vistabella

Vistabella, clasificada como suelo urbano dentro del diseminado de Campohermoso, presenta 23 infraviviendas de tipo S (sobreocupación) que afectan al 60,93 % de su población. La zona presenta una apariencia exterior relativamente normalizada, dúplex aparentemente consolidados, que oculta una realidad de alta densidad de ocupación: viviendas subdivididas mediante obras internas, cocheras habilitadas sin ventilación, y contratos verbales. Este caso ilustra cómo la infravivienda puede quedar invisible tras fachadas aparentemente normalizadas.

5.3 San Isidro de Níjar

San Isidro es el núcleo con mayor número de infraviviendas del municipio 224 unidades / 1.164 personas y el que presenta mayor diversidad tipológica. El informe específico estructura el territorio en tres áreas de concentración donde coexisten simultáneamente cocheras habilitadas en los bajos de dúplex, viviendas de colonización con patios con chabolas, locales comerciales habitados, viviendas antiguas en estado deteriorado, parcialmente acondicionadas por sus propios ocupantes, y viviendas tapiadas por sus propietarios para evitar nuevas ocupaciones.

La situación social en San Isidro refleja con especial intensidad el círculo de exclusión descrito en el apartado anterior. Se documenta también la presencia de mujeres en situación de vulnerabilidad, algunas llegadas con contrato de trabajo desde Huelva y en situación sobrevenida de irregularidad tras perder el empleo. En Calle de Castro, tres viviendas subdivididas en cinco habitaciones individuales cada una alojan principalmente mujeres solas que pagan entre 350 y 400 euros por habitación, con problemas sistemáticos de empadronamiento.

5.4 El Barraquete

El Barraquete es el área urbana con mayor porcentaje de inhabitabilidad (tipo H) del estudio: 63 de sus 97 infraviviendas identificadas pertenecen a esta categoría, lo que representa el 64,9 % del total del núcleo. Con una tasa de afectación del 74,29 % de su población, el Barraquete constituye un ámbito prioritario de intervención municipal, reconocido como tal mediante la implantación de la Oficina ERACIS y el Punto Vuela Guadalinfo.

Las deficiencias detectadas en el núcleo urbano incluyen puertas construidas con cartón, cubiertas con deficiencias estructurales. El Camino de Cuevas del Lino agrupa aproximadamente 20 infraviviendas con chabolas en patios traseros alquiladas en condiciones de insalubridad.

5.5 El Viso

El Viso, con 91 infraviviendas y 377 personas afectadas (62,42 % de su población), concentra la problemática en la parte superior de su vía principal, donde la mayor densidad edificatoria convive con las construcciones más antiguas y deterioradas. El informe documenta viviendas con deficiencias constructivas, cocheras sin ventilación adecuada en múltiples calles, y alta densidad de ocupación en Avenida Campos de Níjar nº 60, donde conviven personas en situación irregular con animales en el interior y materiales de plástico y madera como elementos constructivos principales.

5.6 Puebloblanco

Pueblo blanco presenta 62 infraviviendas que afectan a 302 personas (46,68 % de su población), distribuidas de forma difusa por múltiples calles del casco urbano, en una de las calles se detecta, una vivienda en mal estado alberga tres unidades familiares con 12 personas y enfrenta riesgo de desahucio. La Avenida de la Colonización

concentra cocheras habitadas, conexiones eléctricas irregulares, humedades estructurales y viviendas en estado de deterioro significativo.

5.7 Atochares, Las Casillas y La Joya

Este grupo de núcleos ilustra de forma especialmente clara la diferencia entre la situación de un núcleo urbano consolidado. El núcleo urbano de Atochares presenta infravivienda puntual y localizada (12 unidades). Las Casillas, en cambio, con apenas 250 habitantes registrados, presenta una concentración de infravivienda del 95,59 %: dúplex con sobreocupación, cocheras reconvertidas sin adecuación técnica, cortijos con necesidad de rehabilitación y casas subdivididas irregularmente. La Joya (Cortijo Los Murcia): el 100 % de sus 30 habitantes reside en infravivienda autoconstruida en unas condiciones que dificultan cualquier acceso a recursos o servicios.

Ver punto 10. Cartografía del análisis espacial

6 IMPACTOS PRINCIPALES DE LA INFRAVIVIENDA

La infravivienda no es únicamente un problema habitacional. Sus consecuencias se extienden a múltiples dimensiones de la vida individual y colectiva.

6.1 Salud pública

Las condiciones de habitabilidad pueden tener efectos negativos sobre la salud. La humedad asociada a pozos ciegos deficientes o a la falta de aislamiento. El hacinamiento facilita la presencia de animales e insectos y déficit sanitario. La escasa ventilación en cocheras habilitadas como vivienda puede dar lugar a la acumulación de gases en el interior. El almacenamiento de agua en bidones sin garantías sanitarias puede afectar a la calidad del agua. En el Cortijo Los Murcia, la falta de saneamiento y la dependencia de duchas exteriores comunitarias incide especialmente en las condiciones de salud durante las épocas frías. En El Barranquete se ha observado la convivencia con animales y residuos en el interior de las viviendas, lo que puede repercutir en las condiciones de salubridad.

6.2 Cohesión social

La infravivienda puede contribuir a situaciones de exclusión social. Limitan el acceso a servicios básicos como la atención sanitaria, la escolarización o determinadas prestaciones sociales. Esto puede generar desigualdades dentro del propio municipio.

Las tensiones de convivencia asociadas al hacinamiento inciden en la cohesión social de los núcleos. Asimismo, el aislamiento geográfico de los diseminados y del Cortijo Los Murcia reduce las oportunidades de participación social, con un impacto notable en las mujeres, que en muchos casos no disponen de carné de conducir y dependen de otras personas para desplazarse.

6.3 Desarrollo urbano y territorial

La concentración de infravivienda en zonas de colonización, bordes urbanos y áreas próximas a la actividad agrícola puede dar lugar a procesos de deterioro urbano que dificultan la mejora de estos entornos y refuerzan percepciones negativas sobre los barrios.

La expansión de construcciones no regularizadas en suelo rústico puede generar desajustes con la normativa urbanística y añadir complejidad a la planificación del territorio.

Asimismo, la presencia de un mercado no regularizado de la vivienda puede influir en el funcionamiento del mercado residencial en los núcleos con mayor demanda, contribuyendo a la subida de precios y dificultando el acceso a una vivienda adecuada para determinados sectores de la población.

7 CONCLUSIONES

Primera conclusión. La infravivienda en el término municipal de Níjar puede considerarse un fenómeno de carácter estructural más que coyuntural. Con 780 infraviviendas identificadas, un 20,15 % de la población de los núcleos estudiados afectada.

Segunda conclusión. La situación de habitabilidad limitada constituye el rasgo más extendido del fenómeno. Que la categoría H represente el 47,2 % del total indica que el principal problema no es únicamente el deterioro del parque de viviendas, sino la existencia de espacios que no fueron concebidos para un uso residencial continuado. Esto pone de relieve una importante dificultad en la disponibilidad de vivienda asequible.

Tercera conclusión. Los núcleos de menor tamaño presentan una mayor intensidad relativa del fenómeno. Las Casillas (95,59 %), El Barranquete (74,29 %), El Viso (62,42 %) y Vistabella (60,93 %) muestran situaciones en las que la infravivienda tiene un peso muy significativo en la estructura residencial.

Cuarta conclusión. El mercado informal de alojamiento actúa como una forma de acceso a la vivienda en un contexto de escasez de alternativas asequibles. La ausencia de contratos formales, el alquiler por camas y la concentración de inmuebles en determinados propietarios reflejan dinámicas asociadas a la limitada oferta de vivienda.

Quinta conclusión. La infravivienda se relaciona con un conjunto de factores sociales interconectados. La precariedad laboral y determinadas condiciones de salud, entre otros, tienden a aparecer de forma simultánea y a reforzarse entre sí. Por ello, las intervenciones parciales pueden resultar insuficientes, siendo más adecuados enfoques integrales y de continuidad en el tiempo.

8 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

El diagnóstico permite organizar las intervenciones en tres ejes diferenciados por tipología, complementados por un eje transversal de coordinación interinstitucional.

8.1 Intervenciones por tipología

Tipo R — Rehabilitación (104 viviendas)

Las viviendas clasificadas como tipo R pueden abordarse mediante procesos de evaluación técnica orientados a identificar necesidades de mejora en las condiciones constructivas. A partir de este análisis, se plantean posibles actuaciones como la consideración de su incorporación a programas de mejora residencial de carácter público o privado.

Tipo H — Inhabitabilidad (368 viviendas)

Dado el volumen de este grupo, se contemplan actuaciones de carácter amplio y coordinado. En los casos en los que resulte viable desde el punto de vista técnico, pueden impulsarse mejoras en las condiciones básicas de habitabilidad, como ventilación, saneamiento y acceso adecuado a suministros de agua y electricidad.

Tipo S — Sobreocupación (308 viviendas)

Las actuaciones en este ámbito se orientan a dos líneas complementarias. Por un lado, la identificación de alternativas residenciales que puedan contribuir a reducir situaciones de sobreocupación en determinados casos. Por otro, el seguimiento de posibles prácticas de división de espacios o arrendamientos no formalizados, especialmente en situaciones con concentración de inmuebles.

8.2 Eje transversal: coordinación interinstitucional

La implementación de las actuaciones requiere la colaboración entre distintos agentes con presencia en el territorio. Este eje incluye a los Servicios Sociales Comunitarios, encargados del acompañamiento y seguimiento de los casos; el Área de Urbanismo, responsable de la disciplina urbanística; el equipo ECISO y las entidades del tercer sector como Cáritas, Cruz Roja y asociaciones locales, que complementan la atención

social. También se considera fundamental la participación de las personas residentes en el diseño y desarrollo de las soluciones.

8.3 Núcleos y priorización territorial

El diagnóstico permite establecer una priorización de actuación en función del nivel de afectación. Campohermoso y San Isidro requieren estrategias de alcance municipal, debido al volumen de viviendas afectadas y a la complejidad de las dinámicas de alojamiento. El Barranquete, El Viso, Las Casillas y La Joya necesitan intervenciones más intensivas y adaptadas a su situación específica. En Pueblo blanco y Atochares se plantean actuaciones más focalizadas en casos concretos, junto con mecanismos de seguimiento y prevención.

9 RECOMENDACIONES FINALES

Las siguientes recomendaciones se derivan del diagnóstico realizado y se plantean como posibles líneas de trabajo orientadas a la mejora progresiva de la situación habitacional en el municipio.

- Favorecer el aumento de la disponibilidad de vivienda asequible y de alternativas de alojamiento temporal, como condición facilitadora para posibles procesos de mejora residencial o reubicación voluntaria.
- Apoyar el desarrollo de mecanismos de orientación y acompañamiento jurídico para personas arrendatarias sin contrato formal, en colaboración con los servicios municipales y entidades sociales.
- Valorar la elaboración de enfoques específicos de intervención para núcleos como Las Casillas, La Joya y El Barranquete, donde la infravivienda tiene un peso significativo en la estructura residencial.
- Mantener espacios de coordinación entre los distintos agentes implicados en el territorio (servicios sociales, urbanismo, ECISO, protección civil, policía local y tercer sector), favoreciendo el intercambio de información y el seguimiento compartido de la situación.
- Actualizar periódicamente la información disponible sobre el fenómeno, con el fin de observar su evolución y ajustar las líneas de actuación cuando sea necesario.
- Incorporar los resultados del diagnóstico a posibles solicitudes de financiación en el marco de programas europeos de cohesión social y regeneración urbana.
- Favorecer la comprensión social del fenómeno y de las condiciones de vida de las personas afectadas.



10 CARTOGRAFÍA DEL ANÁLISIS ESPACIAL

10.1 Núcleo urbano de Campohermoso (Níjar)

10.2 Núcleo urbano de San Isidro (Níjar)

10.3 Núcleo urbano de Barranquete (Níjar)

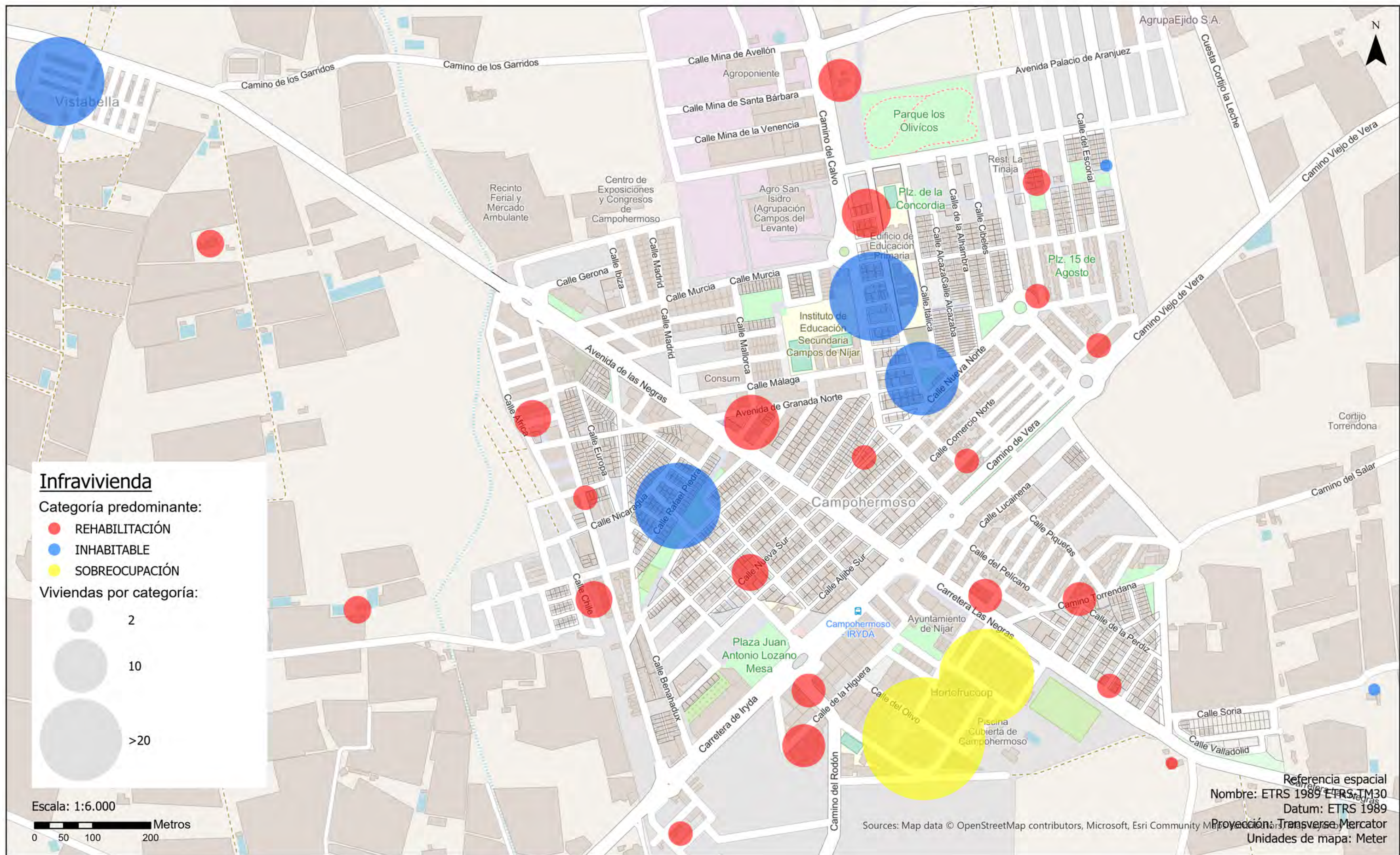
10.4 Núcleo urbano de Atochaes y Las Casillas (Níjar)

10.5 Núcleo urbano de La Joya de Agua Amarga (Níjar)

10.6 Núcleo urbano de Puebloblanco (Níjar)

10.7 Núcleo urbano de El Viso (Níjar)

10.8 Concentración de personas afectadas por Infravivienda



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de CAMPOHERMOSO (Níjar)



Infraviviendas

Categoría

- REHABILITACIÓN
- INHABITABLE
- SOBREOCUPACIÓN

Escala: 1:6.000

0 75 150 300 Metros

TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Núcleo urbano de CAMPOHERMOSO (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E
INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Plano Guía Detalles. CAMPOHERMOSO (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Vistabella. CAMPOHERMOSO (Níjar)



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E
INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Barrio de Colonización. CAMPOHERMOSO (Níjar)



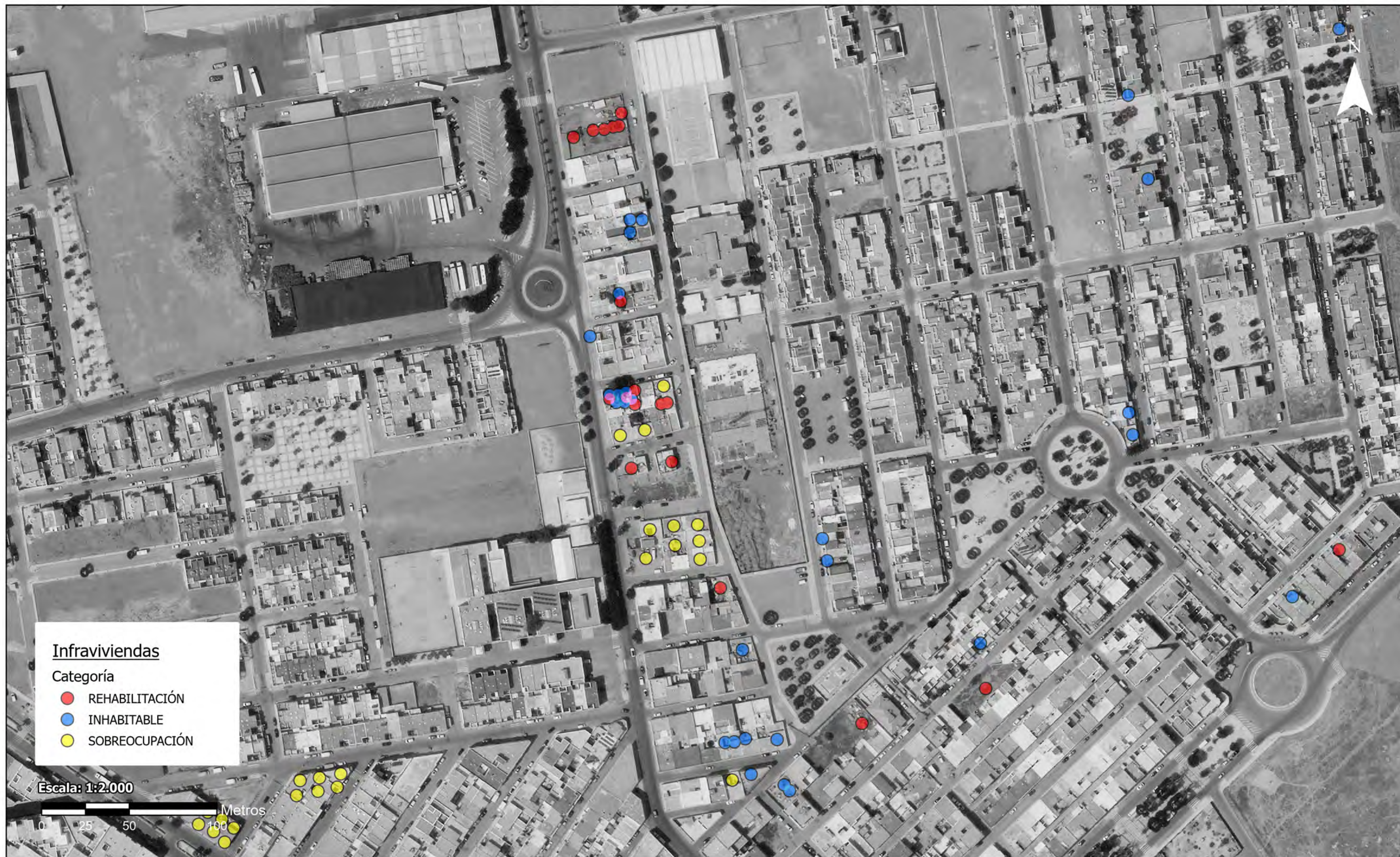
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Camino del Calvo. CAMPOHERMOSO (Níjar)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E
INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Avda. Príncipe y Avda. Las Negras. CAMPOHERMOSO (Níjar)



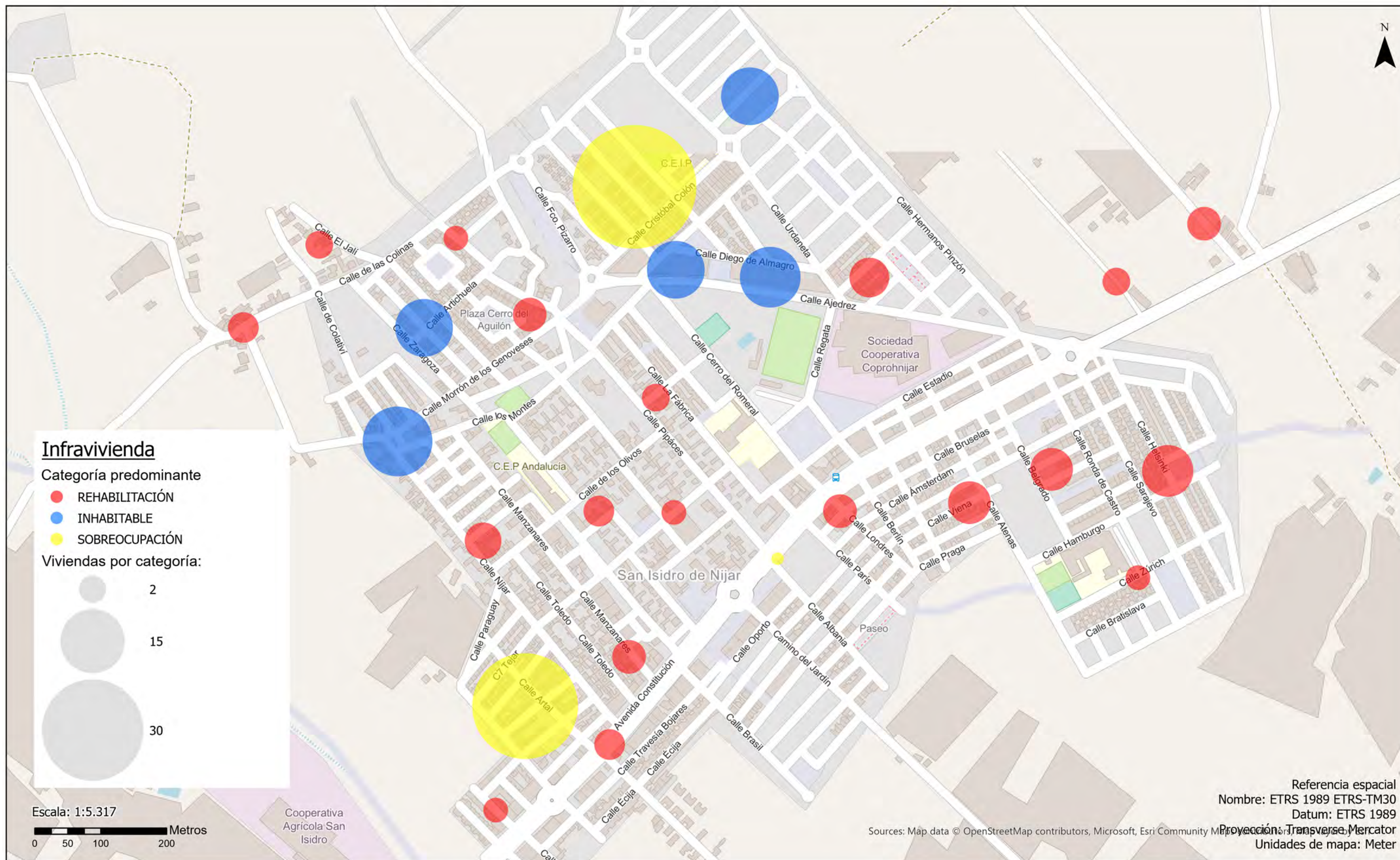
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de SAN ISIDRO (Níjar)



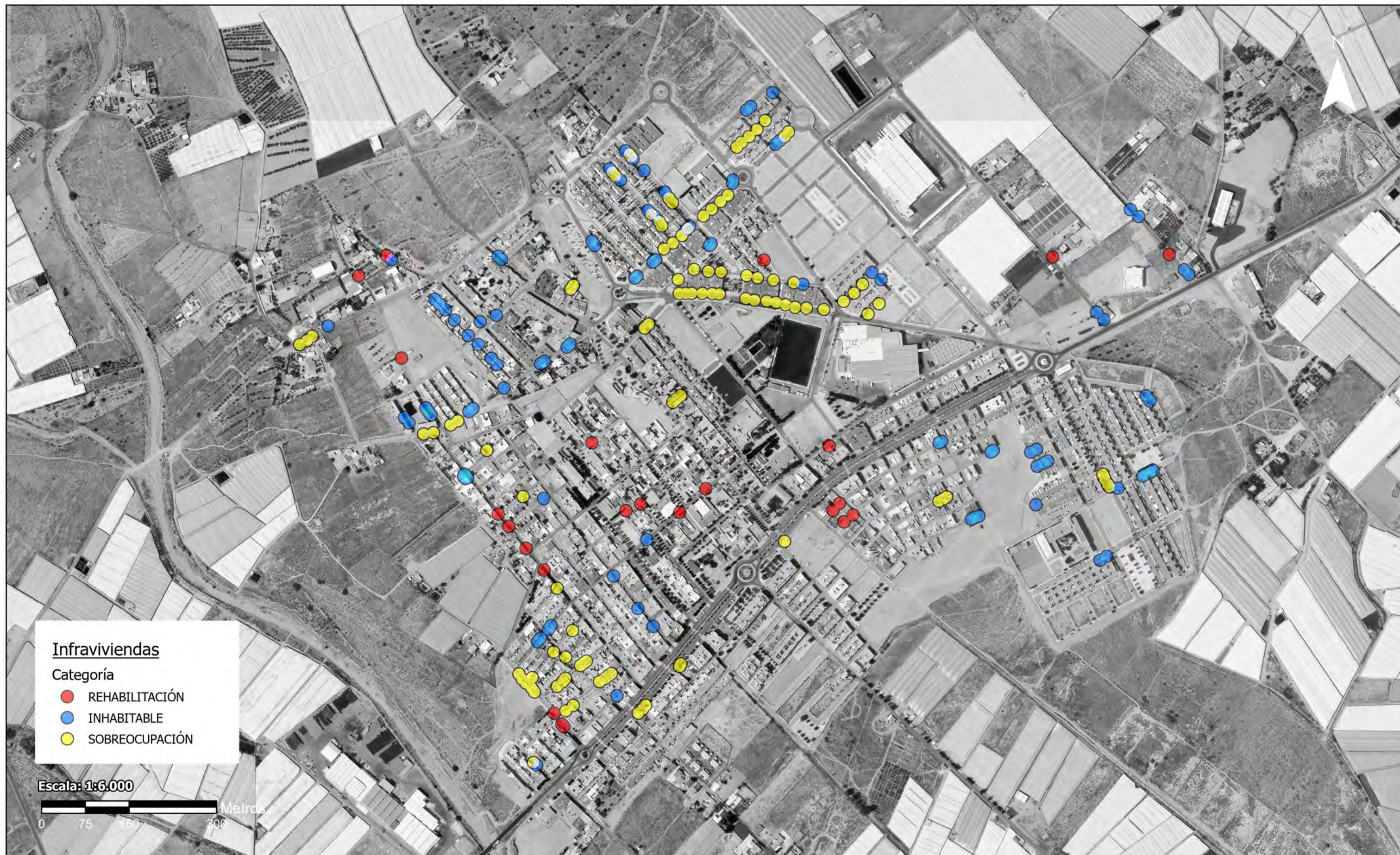
GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



Infraviviendas

Categoría

- REHABILITACIÓN
- INHABITABLE
- SOBREOCUPACIÓN

Escala: 1:6.000

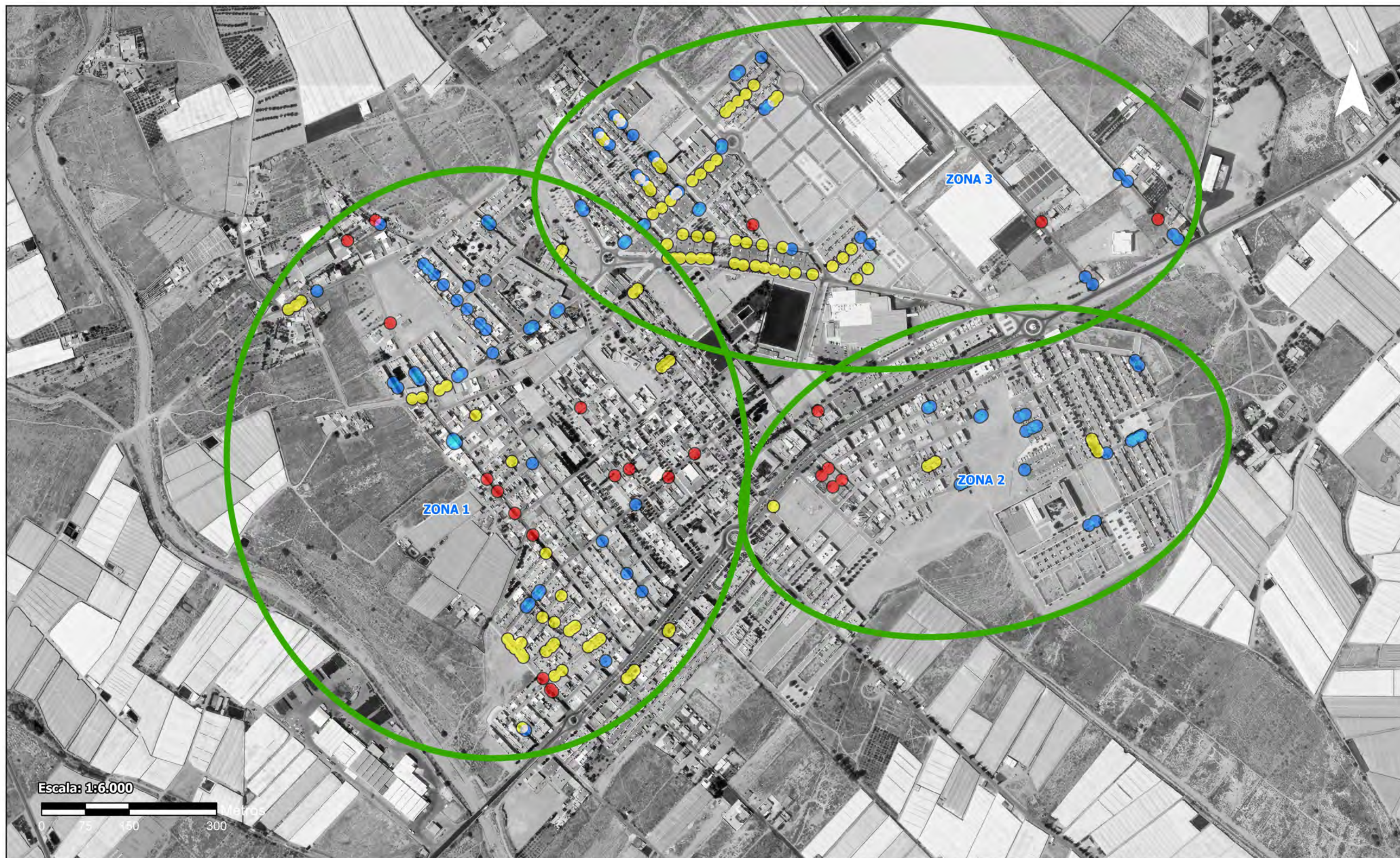
0 75 150 200 Metros

TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Núcleo urbano de SAN ISIDRO (Níjar)



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Plano Guía Detalles. SAN ISIDRO (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Zona 1. SAN ISIDRO (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Zona 2. SAN ISIDRO (Níjar)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Zona 3. SAN ISIDRO (Níjar)



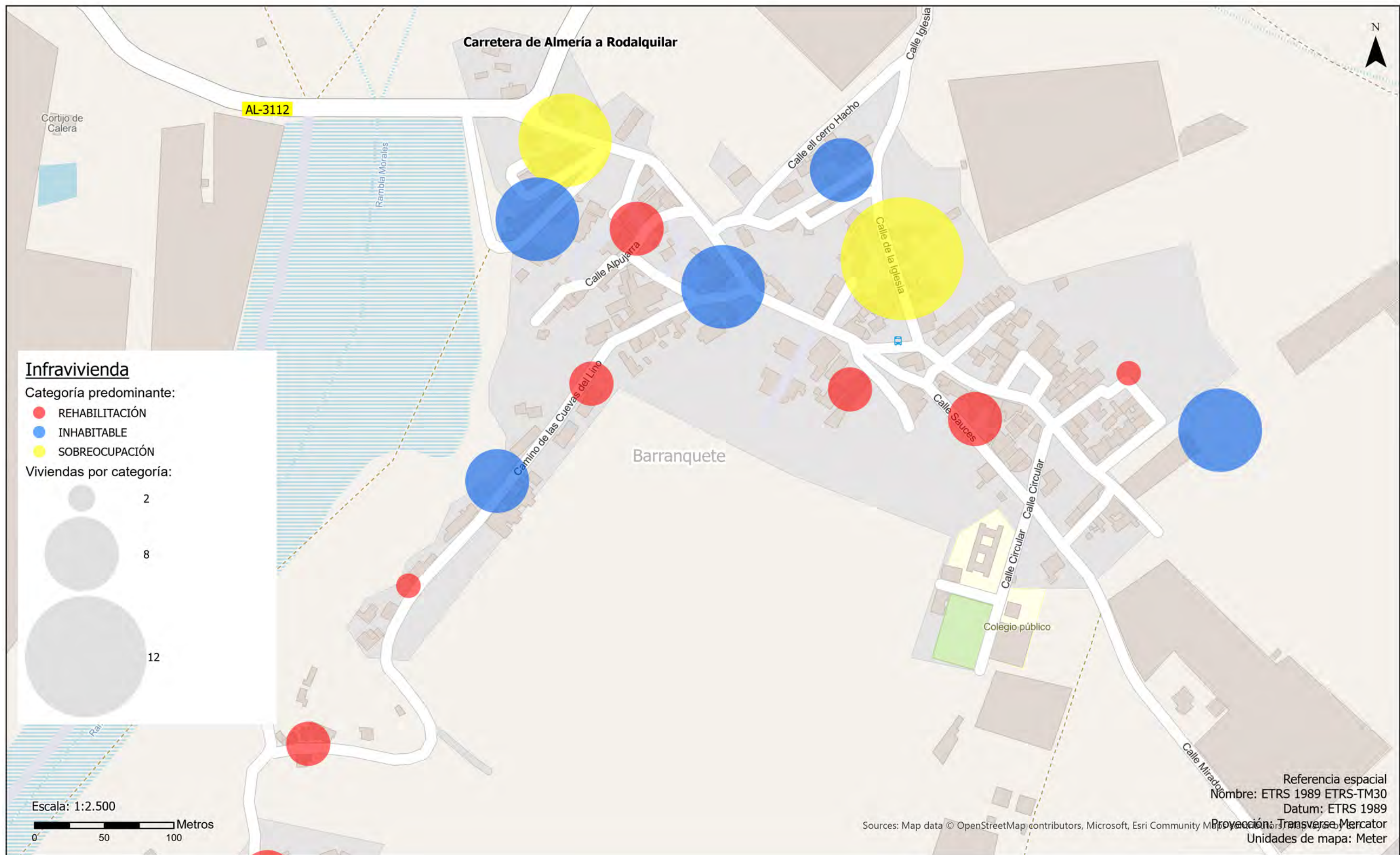
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de BARRANQUETE (Níjar)



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Núcleo urbano BARRANQUETE (Níjar)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Plano Guía Detalles. BARRANQUETE (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Camino del Calvo. BARRANQUETE (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle de La Hondonada. BARRANQUETE (Níjar)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de ATOCHARES y LAS CASILLAS DE ATOCHARES (Níjar)



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



**TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5**

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E
INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle de Núcleo urbano de ATOCHARES Y LAS CASILLAS DE ATOCHARES (Níjar)



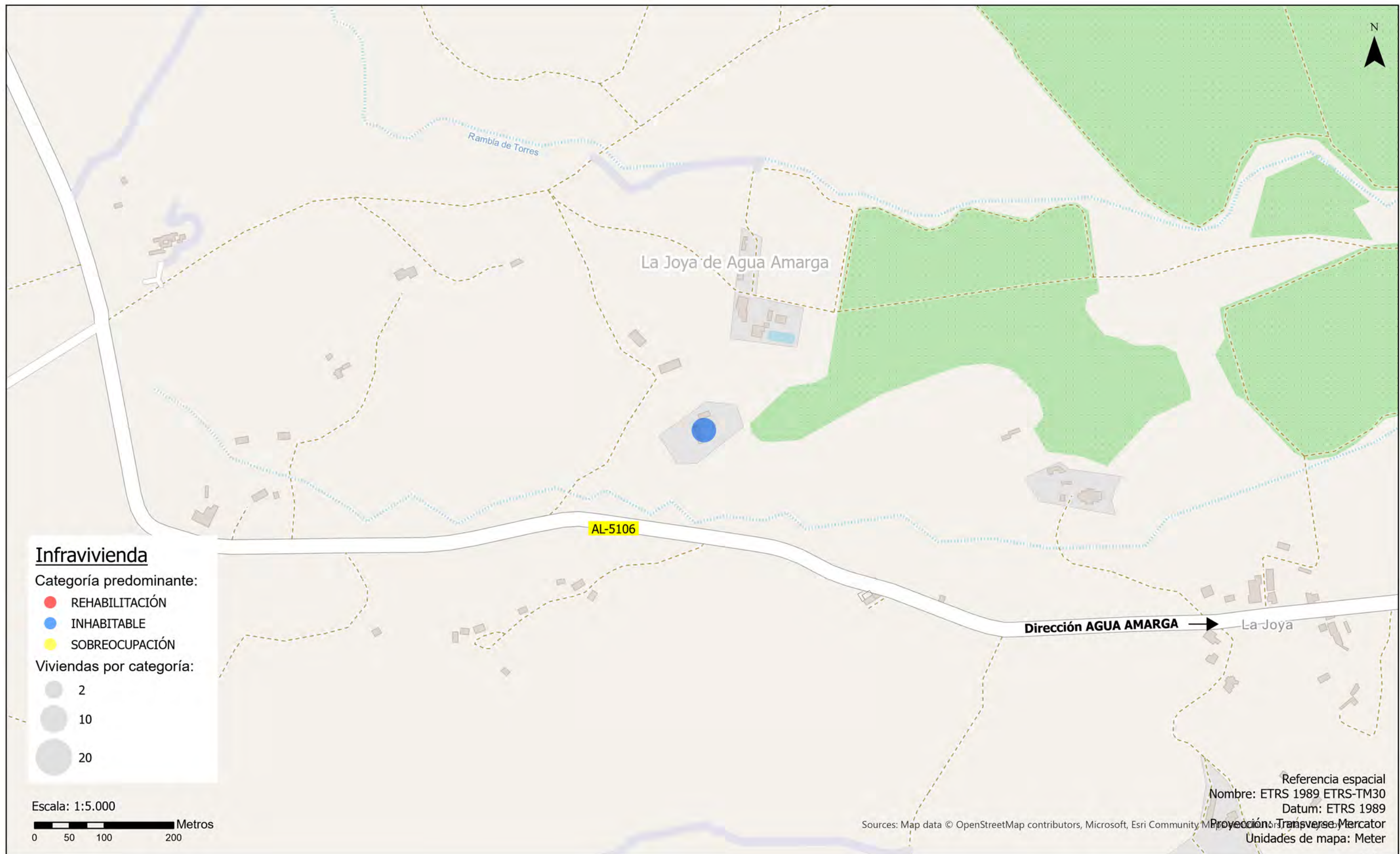
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

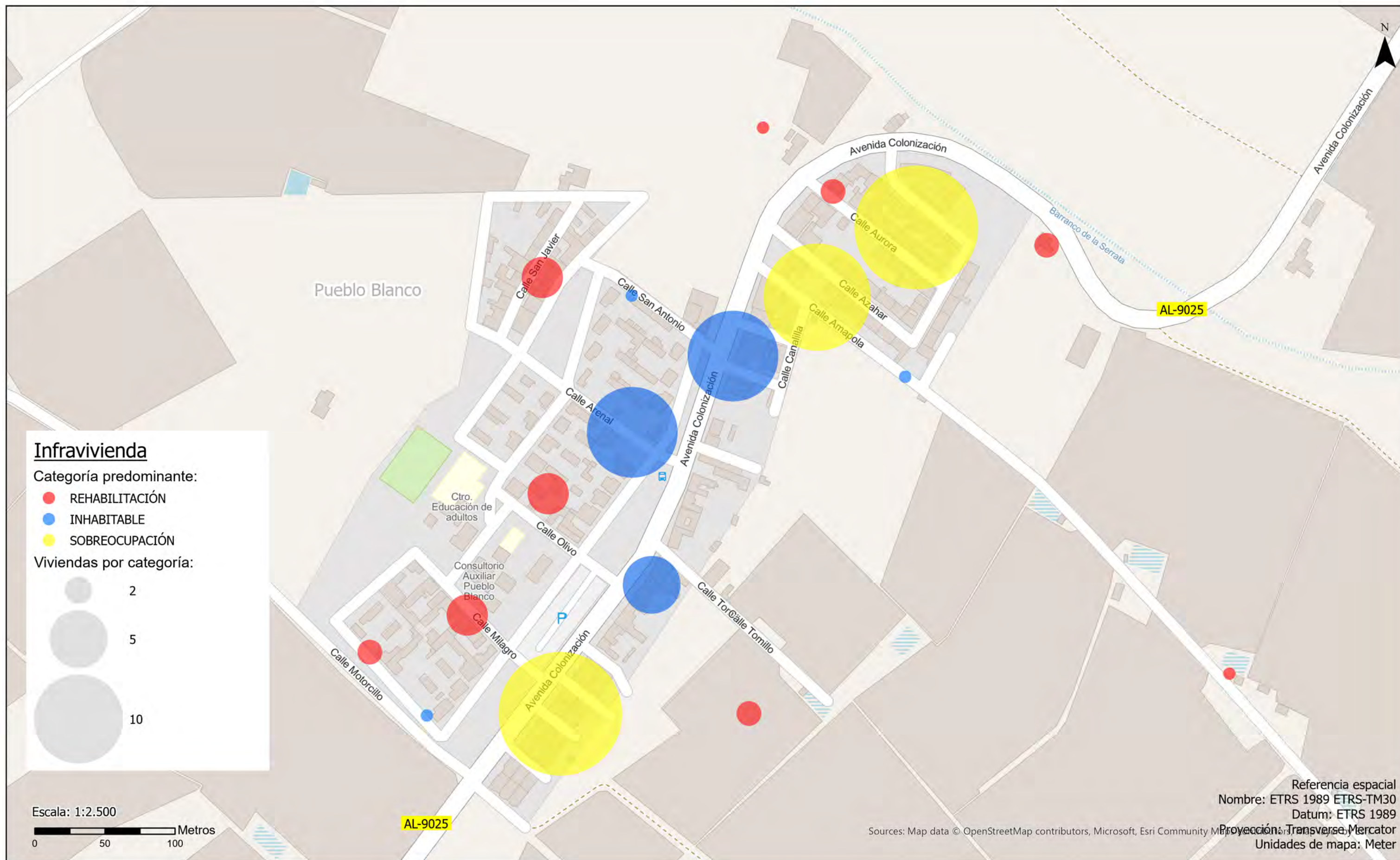
Núcleo urbano LA JOYA DE AGUA AMARGA (Níjar)



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Núcleo urbano de LA JOYA DE AGUA AMARGA (Níjar)

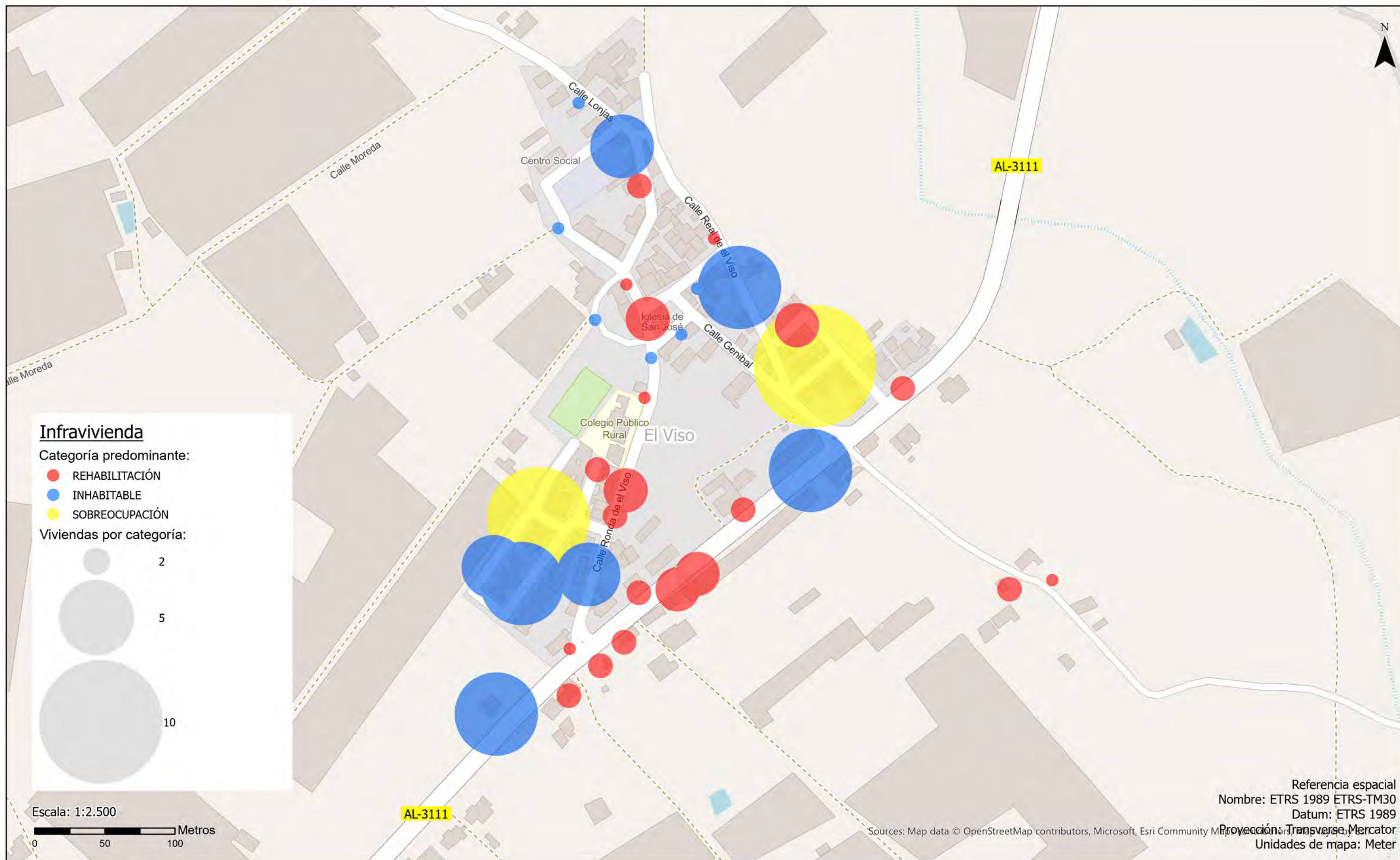


TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de PUEBLOBLANCO (Níjar)





TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de EL VISO (Níjar)



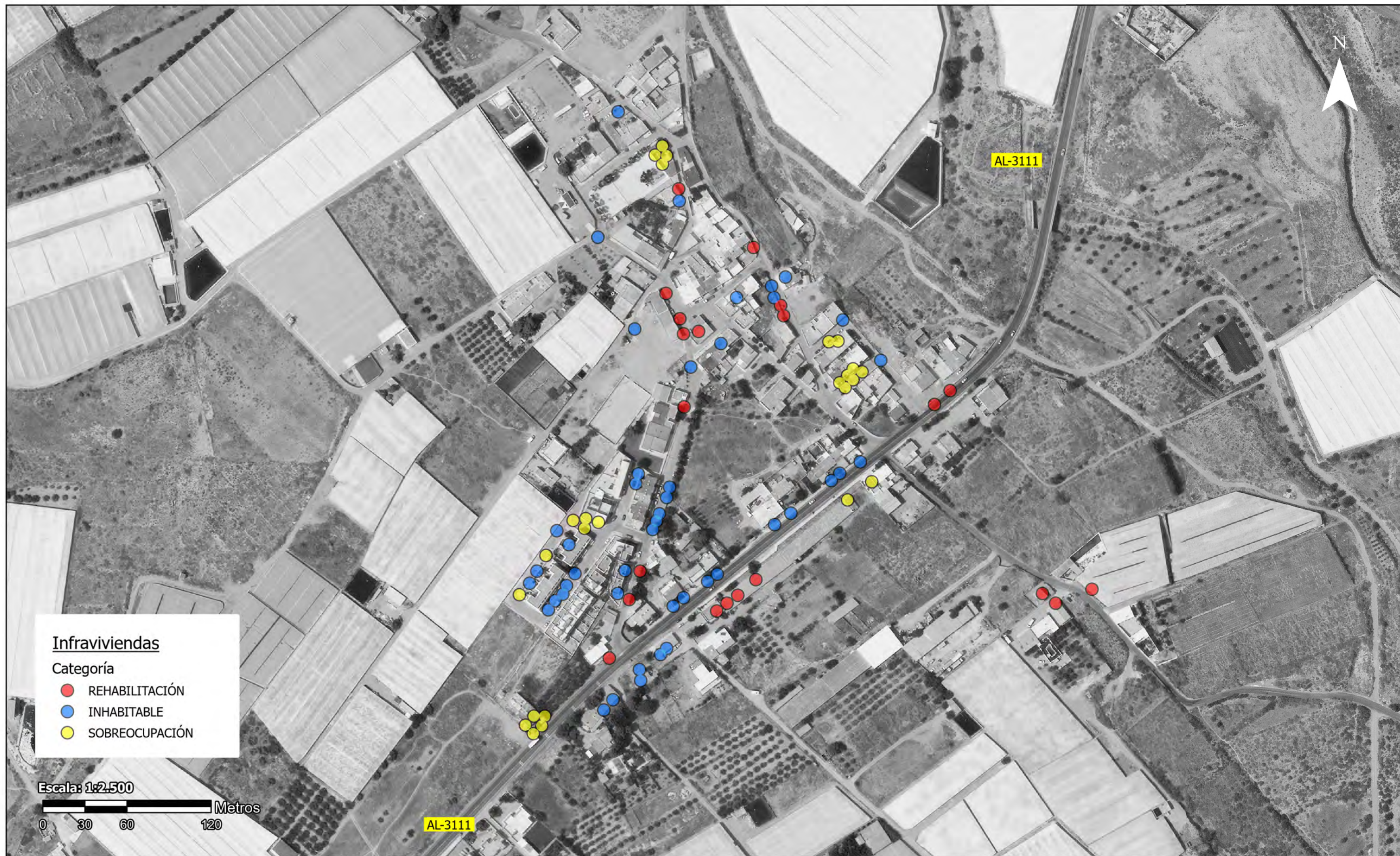
GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

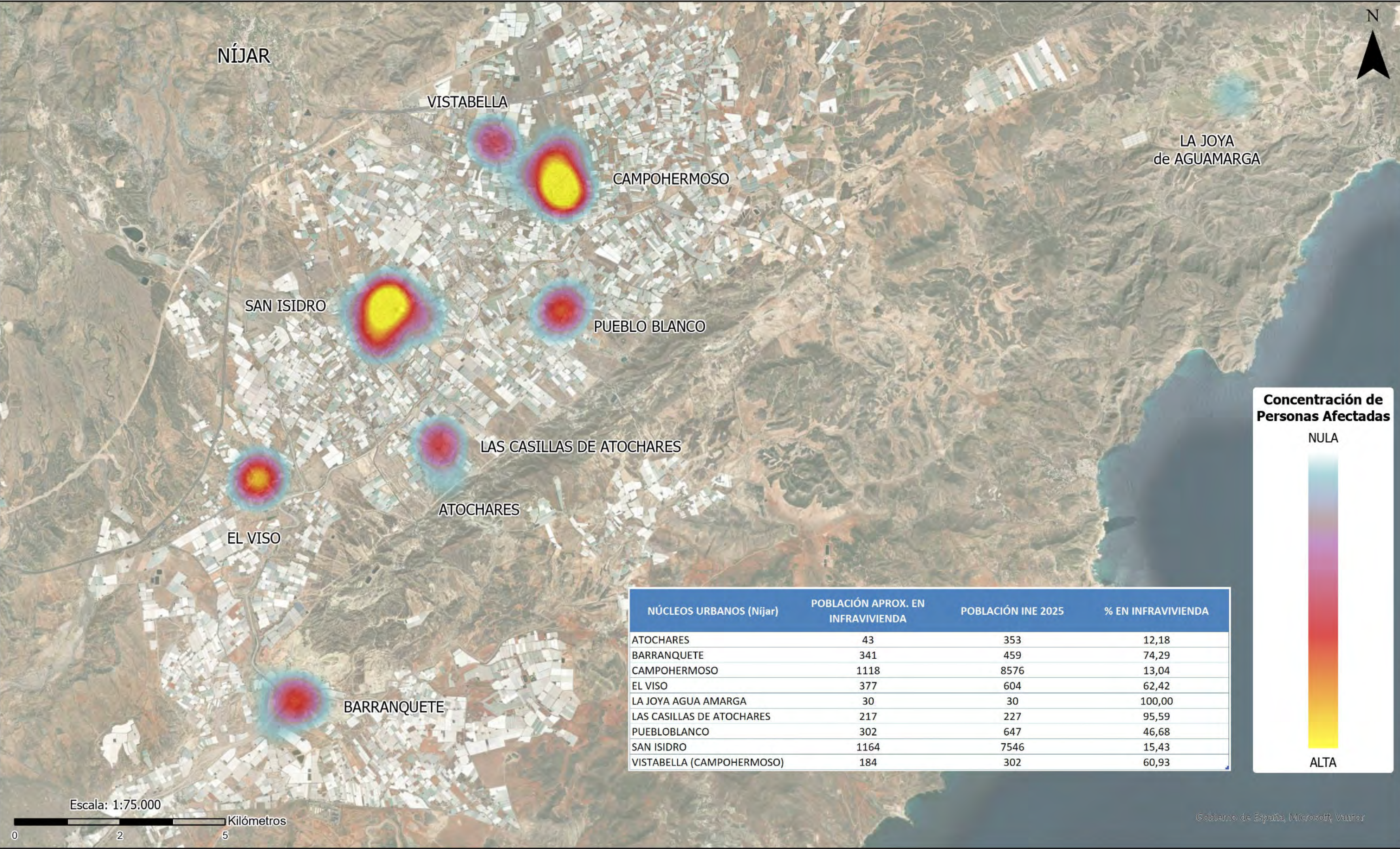
DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



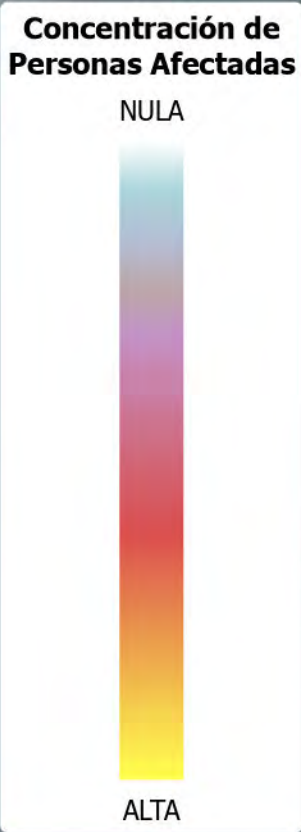
Ayuntamiento de Níjar



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5
PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA
Detalle Núcleo urbano de EL VISO (Níjar)



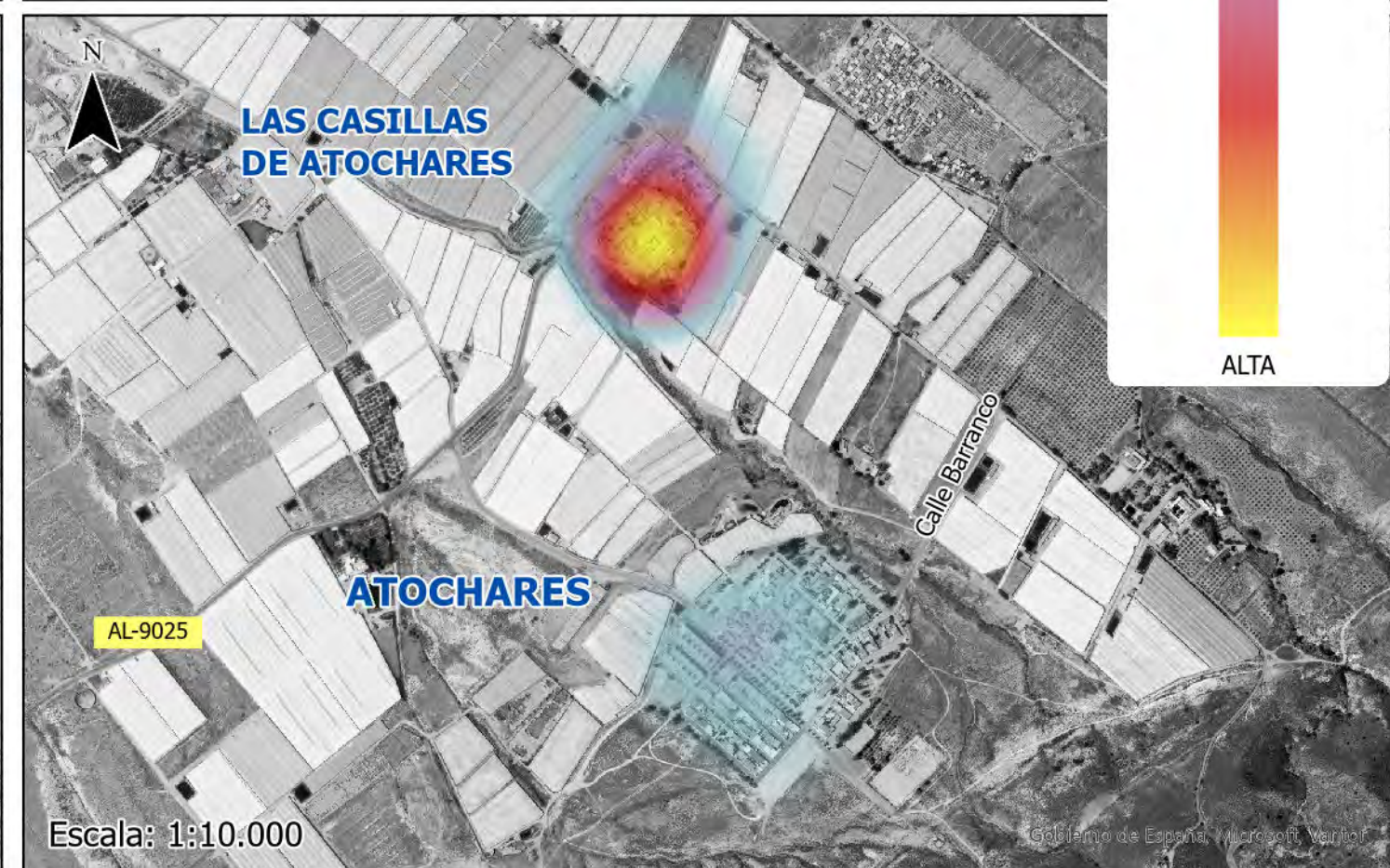
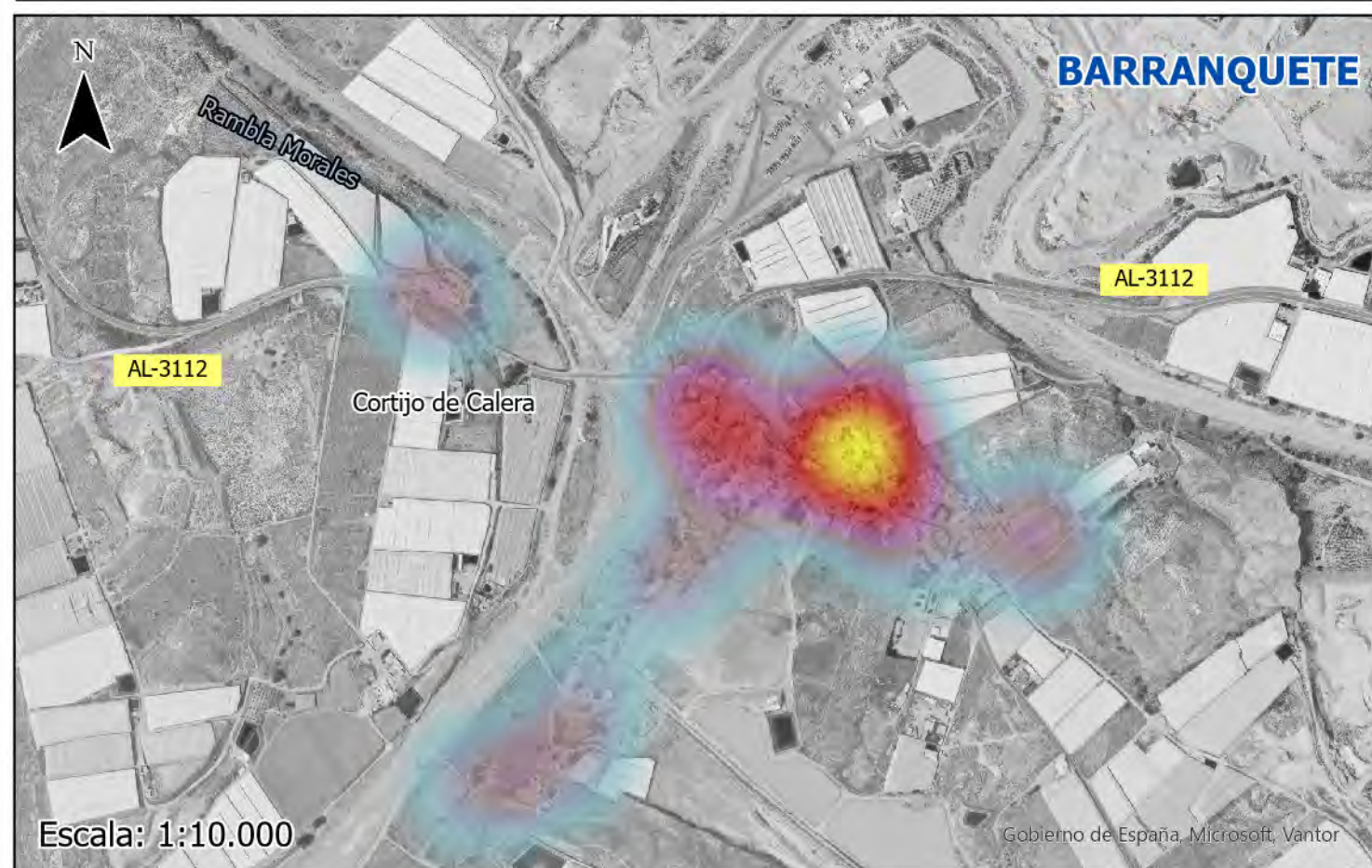
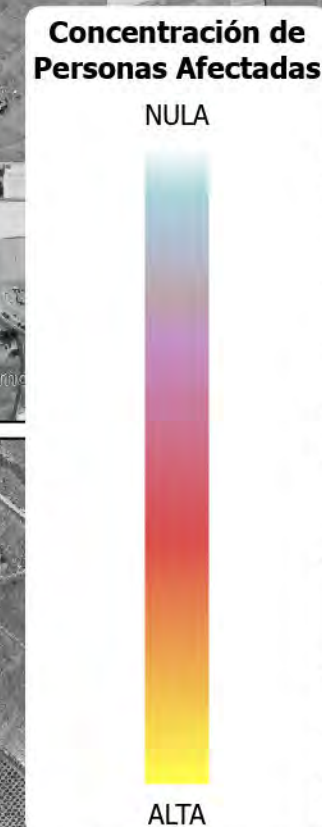
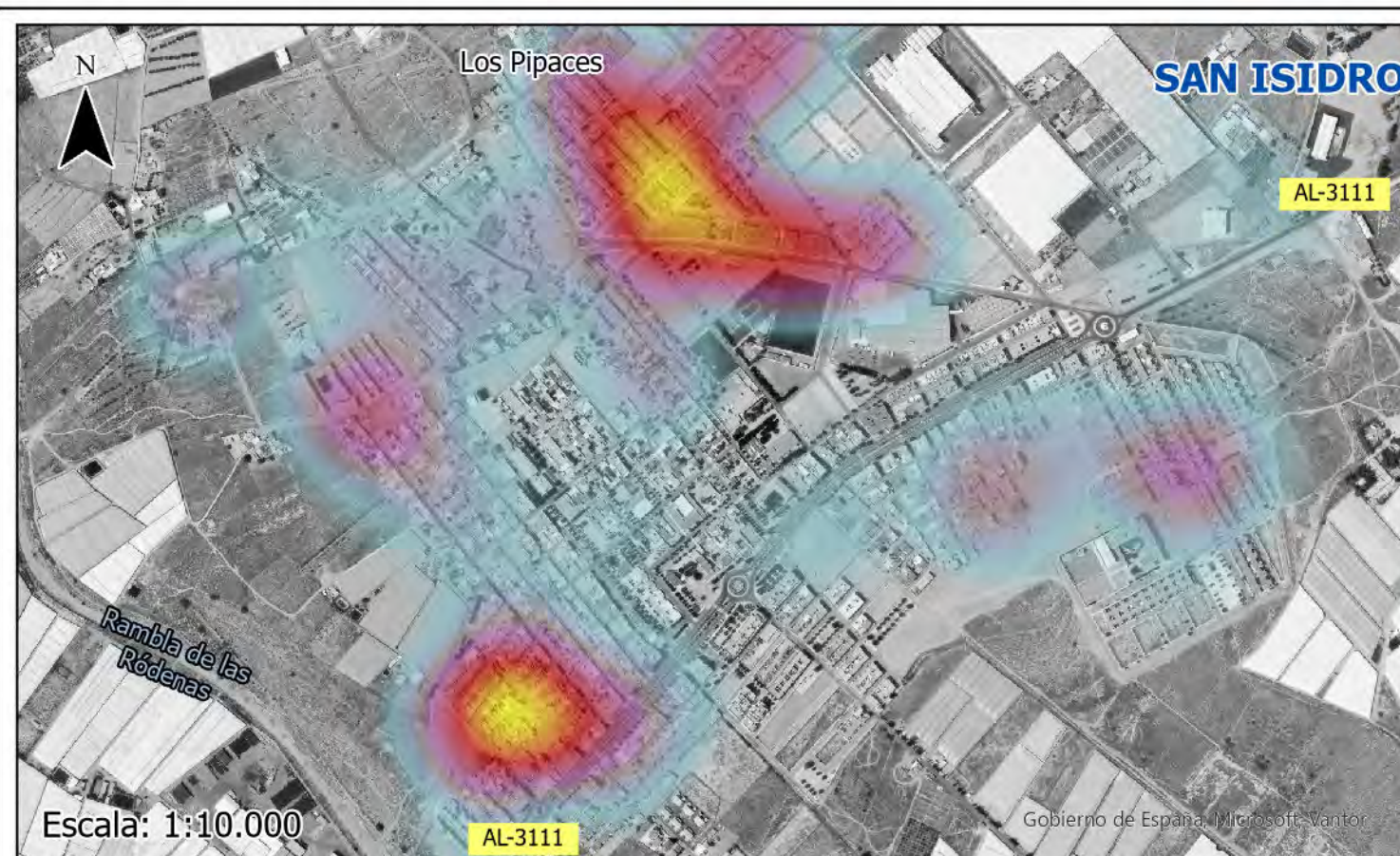
NÚCLEOS URBANOS (Níjar)	POBLACIÓN APROX. EN INFRAVIVIENDA	POBLACIÓN INE 2025	% EN INFRAVIVIENDA
ATOCHARES	43	353	12,18
BARRANQUETE	341	459	74,29
CAMPOHERMOSO	1118	8576	13,04
EL VISO	377	604	62,42
LA JOYA AGUA AMARGA	30	30	100,00
LAS CASILLAS DE ATOCHARES	217	227	95,59
PUEBLOBLANCO	302	647	46,68
SAN ISIDRO	1164	7546	15,43
VISTABELLA (CAMPOHERMOSO)	184	302	60,93



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS
ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Concentración de Personas afectadas por Infravivienda. Núcleos urbanos TM de Níjar

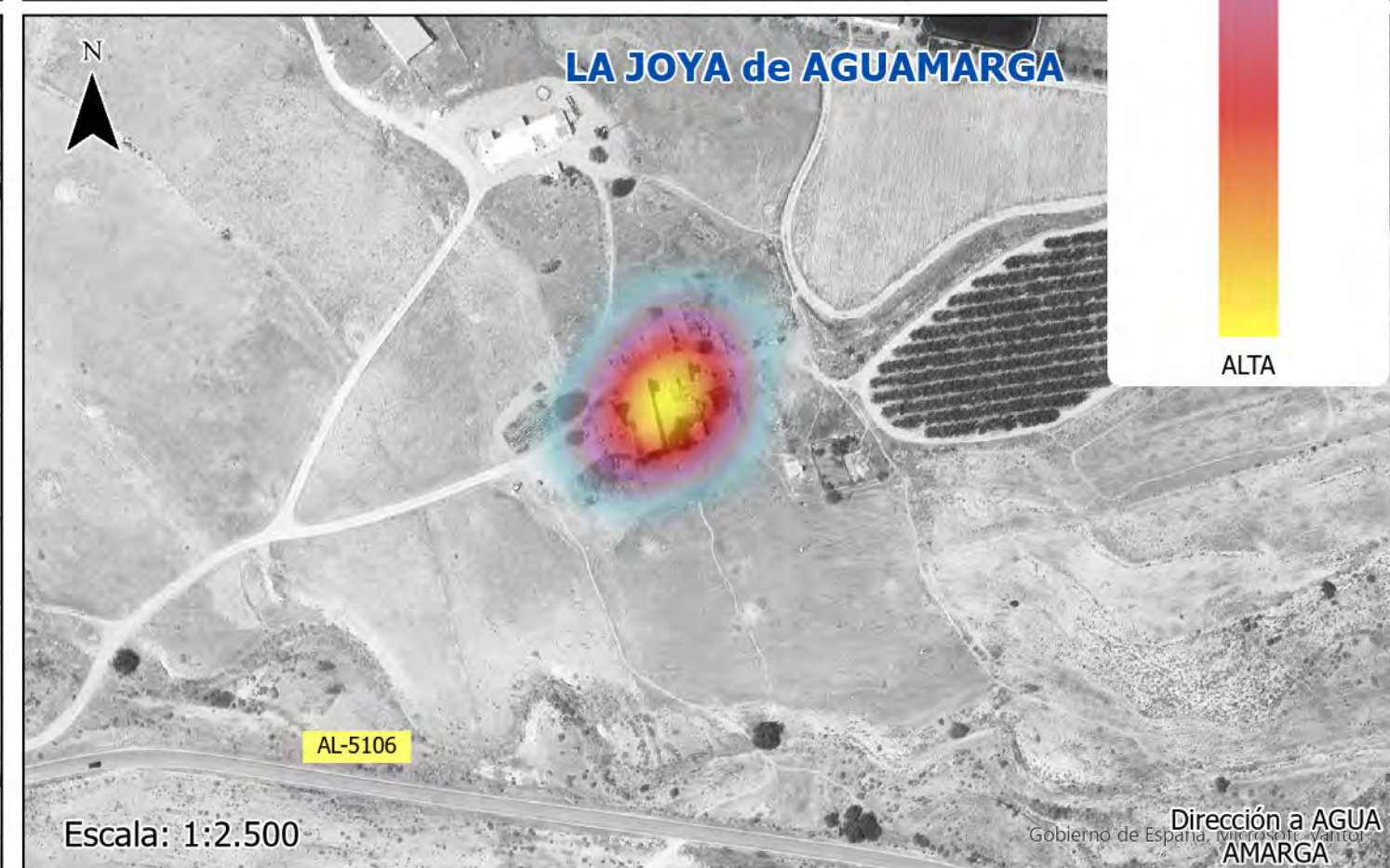
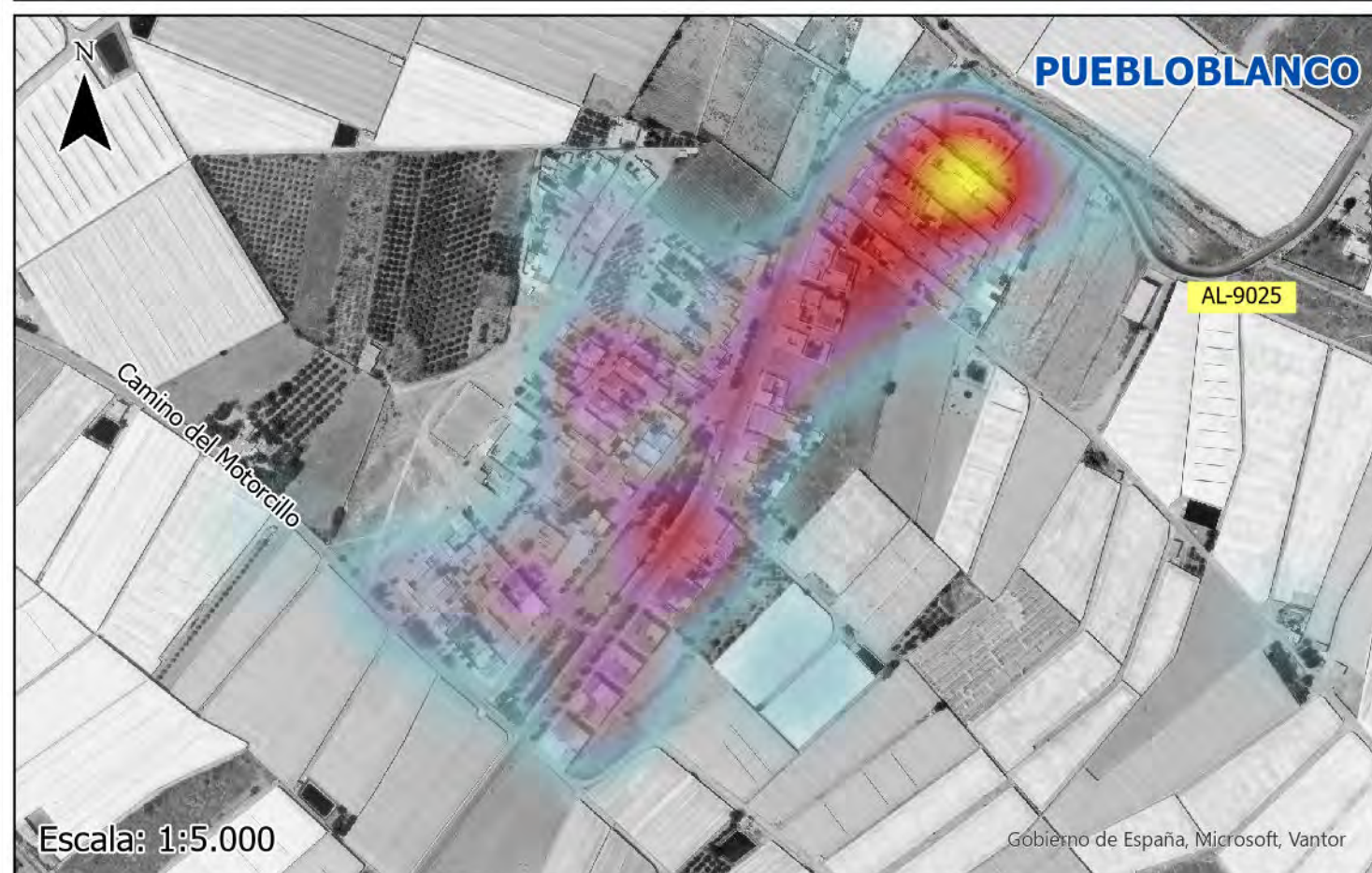
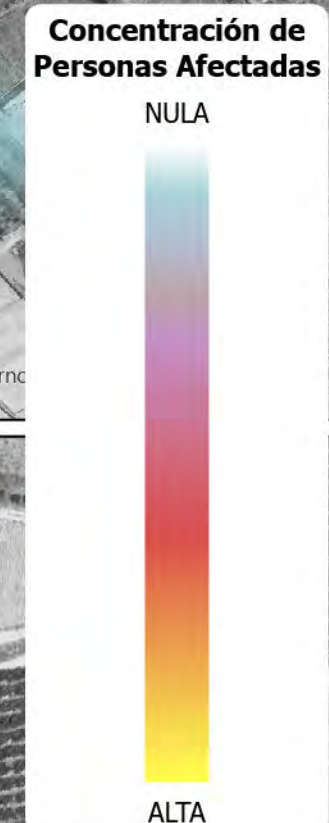
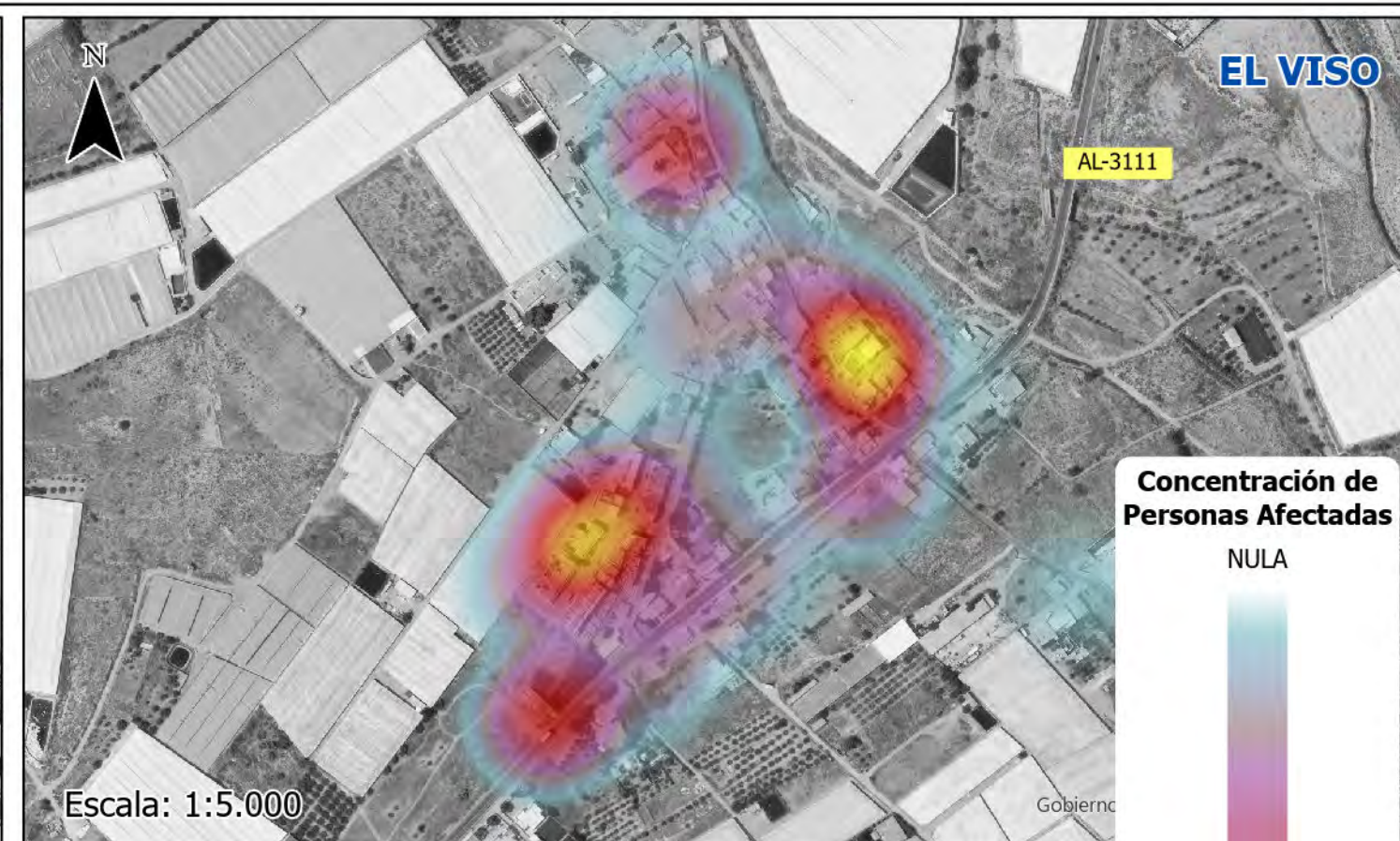
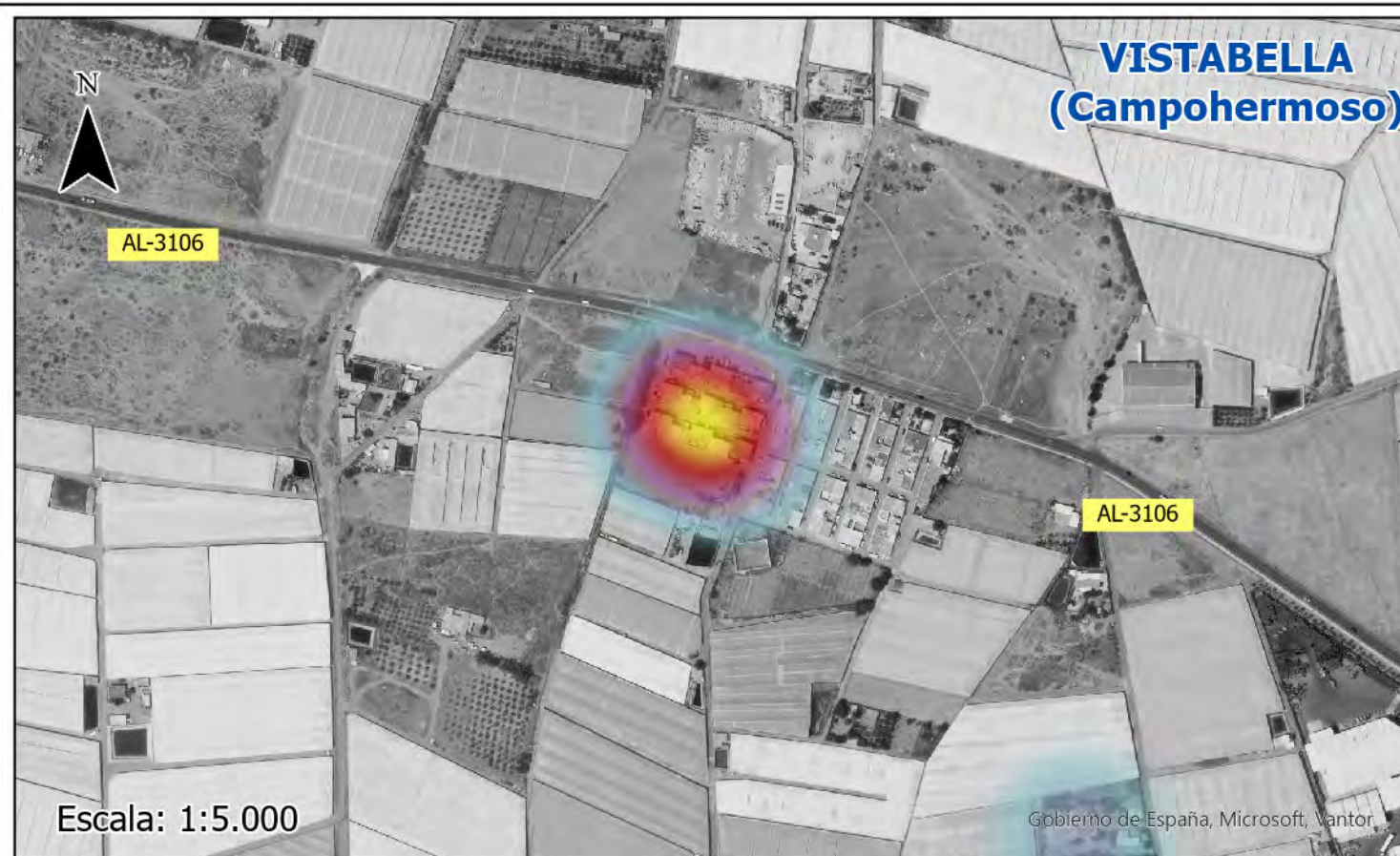


TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Concentración de personas afectadas por Infravivienda. Detalle por Núcleo Urbano (1/2)



TRABAJO TÉCNICO-SOCIALES PARA ESTUDIOS DE INFRAVIVIENDA Y PROPUESTAS

ACTUACIÓN 1.5

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Concentración de personas afectadas por Infravivienda. Detalle por Núcleo Urbano (2/2)

anexo 3

PROYECTO INTEGRAL DE REALOJO EN LOS GRILLOS

PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NIJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA.

**CONTRATO MENOR 1.3: ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS
INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL
EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL
IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.**

Trabajo realizado por
FUNDACIÓN COMUNITARIA



Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. Así mismo, esta publicación ha sido cofinanciada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Níjar.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



AGENDA
2030



Ayuntamiento de Níjar

INTRO

La provincia de Almería, especialmente Níjar, presenta una problemática estructural de **infravivienda** vinculada a la **población migrante trabajadora del sector agrícola**, con asentamientos chabolistas, viviendas precarias y situaciones de hacinamiento que afectan a miles de personas. Esta realidad implica graves **riesgos para la salud y la exclusión social**, y exige una respuesta integral basada en la coordinación institucional, la planificación habitacional y la intervención social..

OPORTUNIDAD

En este contexto, el ámbito de Los Grillos se identifica como una oportunidad para el **desarrollo de un sistema de alojamientos temporales** y equipamientos comunitarios, aprovechando el espacio disponible, los recursos existentes y la presencia de servicios municipales. Este sistema permitiría dar respuesta a situaciones de desalojo, emergencias habitacionales y necesidades de alojamiento temporal de trabajadores agrícolas.

MODELO INTEGRAL DE INTERVENCIÓN

La propuesta plantea un modelo integral que combina **alojamientos y equipamientos sociales** con un proceso de reabsorción progresiva de asentamientos, garantizando continuidad en los **itinerarios de inclusión**. Se define una organización espacial, criterios de diseño, modelos de gestión y una estimación económica orientativa, incorporando principios de sostenibilidad y adaptabilidad

IMPLEMENTACIÓN PROGRESIVA

Su implementación se propone de forma progresiva, comenzando con un **proyecto piloto** en el que se prioricen los recursos humanos y de gestión, para posteriormente consolidar y ampliar las infraestructuras, manteniendo siempre el acompañamiento social como eje central del proceso.

CONTEXTO MIGRATORIO Y NECESIDADES HABITACIONALES

Demanda mano de obra Sector Agrícola

El sector agrícola de Níjar tiene una alta demanda de mano de obra y sin embargo no siempre se cubre, La situación de los trabajadores en el territorio se ve agravada por la **falta de acceso a vivienda** y la inestabilidad laboral, lo que hace necesaria una mejora en la intermediación, formación y políticas de alojamiento.

Almería y la ruta migratoria

Almería es un punto clave de la ruta migratoria del Mediterráneo occidental, recibiendo miles de personas al año, de las cuales una parte permanece, lo que hace imprescindible contar con **recursos de acogida y alojamiento transitorio** para evitar asentamientos informales.

Más de 3000 personas en infravivienda

La infravivienda afecta a entre 1.250 y 3.000 personas en la zona en los últimos años, mayoritariamente hombres solos en situación administrativa irregular, con ingresos inestables vinculados al trabajo agrícola

PROGRAMA DE NECESIDADES

PROGRAMA DE NECESIDADES

- **Censo actualizado de asentamientos y planificación territorial.**

Disponer de un censo actualizado y compartido de asentamientos, elaborado de forma colectiva para garantizar información completa y precisa.

- **Prevención y gestión de asentamientos informales.**

Implementar estrategias que garanticen el traslado efectivo de personas desde asentamientos a alternativas habitacionales.

- **Coordinación agentes del territorio**

Crear un organismo coordinador que integre a todos los agentes en la reabsorción de asentamientos.

- **Alojamientos temporales para perfiles específicos**

Construir soluciones habitacionales temporales adaptadas a los distintos perfiles, tanto de personas que vienen de asentamientos, como personas en tránsito o con necesidad de un alojamiento como temporáneo.

- **Apoyo del sector agrícola**

Desarrollar políticas de alojamiento que estén estrechamente vinculadas a la intermediación laboral y a la formación adaptada.

- **Integración socio-laboral y formación**

Disponer de espacios y programas para realizar itinerarios de inserción sociolaboral, con aulas y talleres que faciliten la integración en la sociedad y el empleo.

- **Servicios complementarios**

Garantizar el acceso a servicios que cubran las necesidades cotidianas y promuevan la autonomía y la integración

ESTRATEGIA DE REABSORCIÓN DE ASENTAMIENTOS

La estrategia de reabsorción de asentamientos se organiza en fases residenciales progresivas, basadas en un diagnóstico participativo, que integran de forma simultánea tres ejes, **residencial, formativo-laboral y de acogida**. Desde esta triple perspectiva se plantean todas las acciones del plan, con el objetivo de impulsar un proceso continuo de transición hacia una vida digna y estable, promoviendo un **cambio sistémico** y soluciones sostenibles a largo plazo.



- FASE 0** Reconocimiento de los asentamientos y del trabajo de las entidades sociales, evitando desalojos sin alternativa.
Objetivo: facilitar la transición al sistema de acogida
- FASE 1** Alojamiento temporal flexible que ofrece un espacio seguro, estabiliza situaciones e inicia procesos de inserción adaptados a cada persona.
Objetivo: Garantizar unos servicios básicos de primera acogida
- FASE 2** Recursos habitacionales con distintos niveles de autonomía que permiten estabilidad residencial y desarrollar itinerarios de inserción.
Objetivo: avanzar hacia la autonomía sin perder apoyo social
- FASE 3** Acceso a vivienda normalizada mediante alquiler, compra o rehabilitación, con mediación para la integración en el sistema.
Objetivo: garantizar estabilidad residencial a largo plazo.



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA

Tras estudiar varios ejemplos de alojamientos temporales, especialmente para trabajadores agrícolas, se han determinados una unidades óptimas de alojamiento

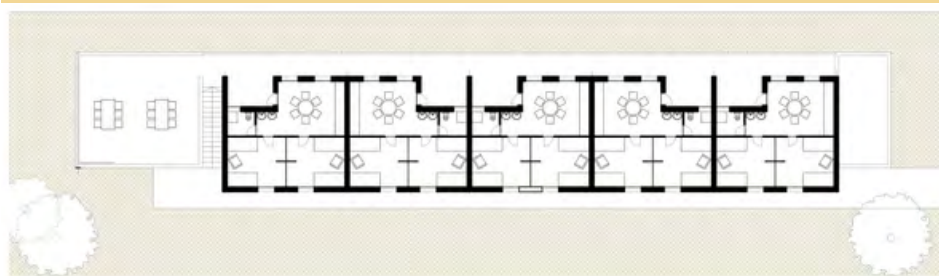
Unidad de alojamiento mínima



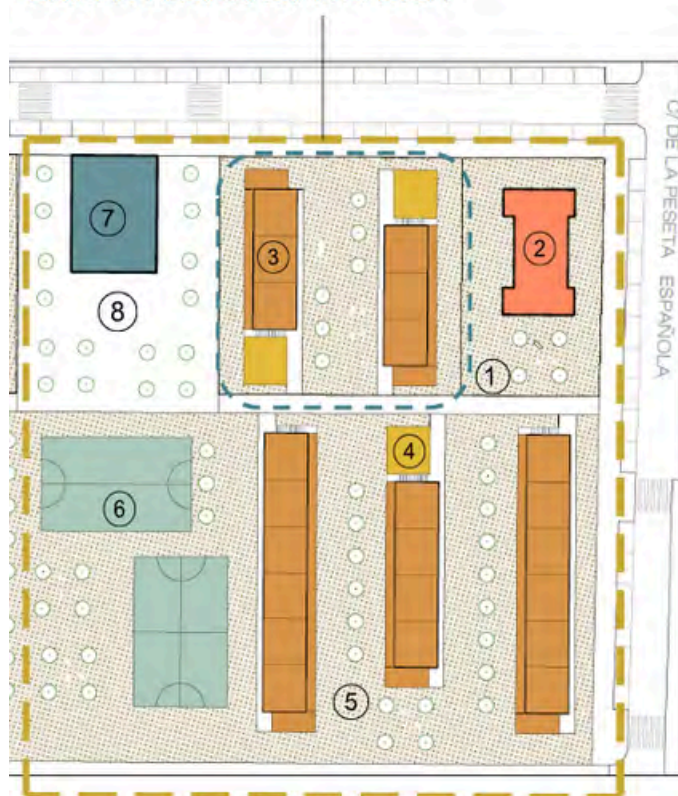
- Vivienda para 4 personas (ampliable a 6).
- Dos dormitorios de 10,4 m²
- Baño completo
- Salón-cocina de 13-17 m²
- Superficie const. 51,3 m²

Módulo de alojamiento básico

- crujía de 7 m y módulos de dos plantas
- espacios comunes, requiere
- espacios destinados a trastero y lavandería
- sistema constructivo mediante estructura metálica que permite flexibilidad de ampliación



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA



1. Trazado en árbol de vías de acceso
2. Mód. alojamiento transitorio tipo 1. Albergue de primera acogida
3. Mód. alojamiento transitorio tipo 2.
4. Espacios comunes por módulo
5. Espacios verdes dotados de mobiliario urbano (banco, mesas, columpios)
6. Espacios deportivos
7. Edificio de equipamiento comunitario.
8. Plaza central

NODO DE ACOGIDA E INSERCIÓN (NAI) LOS GRILLOS

El Nodo de Acogida e Inserción “Los Grillos” agrupa unidades residenciales y formación reglada para residentes y población externa, aprovechando el espacio disponible y la alta demanda existente.

Integra además recursos ya existentes en el sector, optimizando su uso y mejorando sus prestaciones.



RECURSOS DE PERSONAL Y FINANCIACIÓN

- Dirección
- Mediación
- Educación e integración para la convivencia y cuidado de los alojamientos
- Control y supervisión de los recursos
- Administración

- Asesoramiento jurídico
- Formaciones específicas
- Inserción laboral

- Mantenimiento

Entidad Gestora

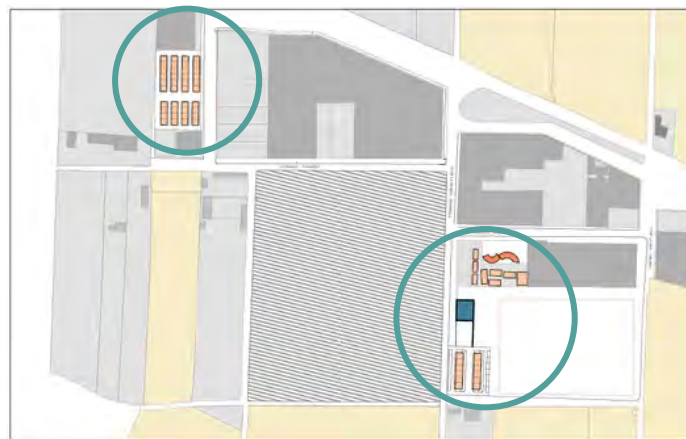
Ongs y Empresas Agro y de formación

Administración local

ETAPAS IMPLANTACIÓN NAI LOS GRILLOS

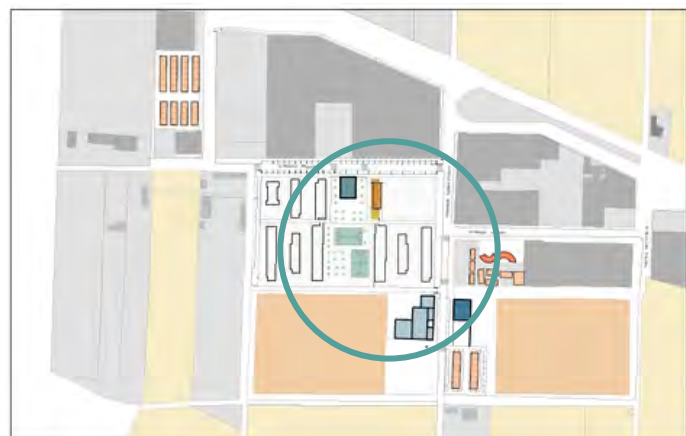
ETAPA 1

Objetivos: aprovechamiento de los **recursos habitacionales existentes** actualmente e implementación del **personal mínimo** adecuado así como los **programas de inserción** socio-laboral y socio-residencial, y mecanismos de coordinación interinstitucional.



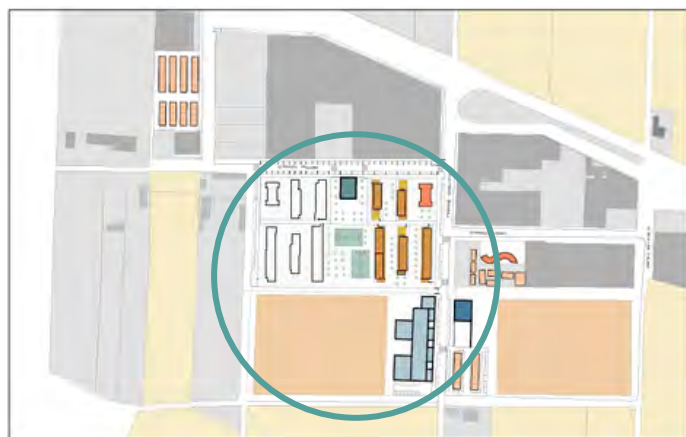
ETAPA 2

Objetivos: evaluación de la experiencia anterior y consolidación del **personal adecuado**, de los programas de inserción socio-laboral y socio-residencial, y de los mecanismos de coordinación interinstitucional. Inversión en **espacios comunitarios** y en un mayor número de alojamientos si se considera necesario. Iniciar la construcción del espacio de formación reglada.



ETAPA 3

Objetivos: consolidación de los espacios de **formación reglada** e implantación de mecanismos estables para la consecución de vivienda digna y asequible en el municipio así como centros de formación activa y dual.



RECURSOS ETAPA 1

Residenciales y espacios comunitarios

Fase 0

- Mapeo de construcciones informales

Fase 1 y Fase 2

- Adaptación de Albergue existente a dispositivo de 1º acogida
- Adaptación de alojamientos contruidos para distintos usuarios:
- específicos para mujeres o familias
- específicos para hombres
- Equipamiento comunitario en zonas comunes de los módulos
- Espacios de ocio. Acondicionamiento exterior

Fase 3

- Incentivar procesos para ampliar el parque de vivienda.
- Buscar edificio municipal Centro de promoción comunitaria.

Programáticos

Fase 0

- Censo actualizado, y geolocalizado y planificación territorial.
- Creación protocolo de eliminación de infraviviendas
- Creación plataforma de Inclusión Residencial
- Creación de la entidad de gestión de la reabsorción.
- Formación "Actuar frente a asentamientos".

Fase 1 y Fase 2

- Programas específicos de primera acogida
- Programas de inserción socio-laboral
- Programas de inserción socio-residencial
- Hermanamiento
- Sellos de Responsabilidad Social

Fase 3

- Facilitar el transporte a núcleo urbano así y puntos de trabajo.

Personal

Fase 0

- Personal en el asentamiento de forma continuada
- Colaboración con ONGs

Fase 1 y Fase 2

- Dirección del Nodo de acogida e inserción
- Trabajador/a social para unos 100 alojamientos, 200 us
- Educador/a para unos 100 alojamientos, 200 us
- Mediador/a de general para unos 100 alojamientos, 200 us
- Mediador/a sanitaria
- Personal administrativo
- Conserje para control de los equipamientos y personas.

Fase 3

- Facilitar el transporte a núcleo urbano así y puntos de trabajo.

RECURSOS ETAPA 2

Residenciales y espacios comunitarios

Fase 0

- Continuar mapeo y Trabajar condiciones mín. de habitabilidad

Fase 1 y Fase 2

Construcción de:

- Centro de día ampliado.
- Edificio de equipamiento comunitario.
- Espacios de ocio y deporte
- Nuevos alojamientos temporales si fuese necesario
- Iniciar espacios para la formación reglada

Fase 3

- Iniciar promociones de vivienda asequible
- Iniciar procesos de rehabilitación

Programáticos

Fase 0

- Programas de acompañamiento y censo para entender necesidades y trabajar el traslado a los Grillos

Fase 1 y Fase 2

Seguir con:

- Programas específicos de primera acogida
 - Programas de inserción socio-laboral
 - Programas de inserción socio-residencial
 - Hermanamiento
 - Sellos de Responsabilidad Social
- Iniciar:
- Sinergia rural- urbana

Fase 3

- Programas de insercio socio-residencial

Personal

Fase 0

- Mantener Personal para trabajar en el asentamiento
- Colaboración con ONGs

Fase 1 y Fase 2

Consolidar:

- Equipo en el NAI Los Grillos y ver si es necesario ampliar según el número de usuarios:
- Incorporar:
- personal para la formación reglada (convenios con empresas)
 - Convenios con ONGs

Fase 3

Mantener:

- Colaboración con ONGs para promoción comunitaria

RECURSOS ETAPA 3

Residenciales y espacios comunitarios

Fase 0	Continuar mapeo y Trabajar condiciones mín. de habitabilidad
Fase 1 y Fase 2	Construcción de: - Nuevos alojamientos temporales si fuese necesario - Consolidar espacio para la formación reglada
Fase 3	- Continuar con promociones y rehabilitaciones de vivienda Buscar espacio para: - Oficina local de vivienda - Centros de formación activa - Centros de formación dual

Programáticos

Fase 0	Mantener programas de acompañamiento y censo para entender necesidades y trabajar el traslado a los Grillos
Fase 1 y Fase 2	Seguir con: - Programas específicos de primera acogida - Programas de inserción socio-laboral - Programas de inserción socio-residencial - Hermanamiento - Sellos de Responsabilidad Social - Sinergia rural- urbana
Fase 3	Mantener: - Programas de insercio socio-residencial Constituir: - Oficina local de vivienda

Personal

Fase 0	- Mantener Personal para trabajar en el asentamiento - Colaboración con ONGs
Fase 1 y Fase 2	Consolidar el Equipo en el NAI Los Grillos Ampliación de personal: - en el NAI según usuarios - para la formación reglada según usuarios y estudios
Fase 3	- Mantener Colaboración con ONGs para promoción comunitaria Incorporar: - Personal para Oficina de vivienda local

PROPUESTAS DE GESTIÓN

MODELOS DE GESTIÓN:

- **Fundación** de colaboración público-privada con patronato plural.
- **Sociedad de economía mixta** orientada a la gestión social.
- **Cooperativa de iniciativa social** que permita incorporar a distintos agentes, incluidos trabajadores, entidades sociales e incluso usuarios.

Se propone un modelo participativo que favorece la corresponsabilidad, la participación directa y la integración progresiva.

Objetivo: asegurar una gobernanza transparente, eficiente y sostenible.

AGENTES

“LOS GRILLOS”



Propuesta de participación de los actores

- **Ayuntamiento:** socio institucional, funciones supervisión y garantía pública.
- **ONGs:** socios de iniciativa social, con peso en la gestión y acompañamiento.
- **Fundación ALTA:** socio estratégico, con funciones de coordinación y cohesión.
- **Empresas agrícolas:** socios colaboradores o de servicios, con aportación económica y generación de empleo.

FINANCIACIÓN

Subvenciones

Nivel europeo:

- Fondos FEDER: 4ª convocatoria de Acciones Innovadoras EUI-IA
- Convocatorias New European Bauhaus 2026
- FSE+ (Fondo Social Europeo Plus)
- Fondos Next Generation EU (PRTR)

Nivel estatal:

- Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025
- Subvenciones del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Nivel regional:

- Plan Vive
- Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad:
- Estrategia Eracis

Nivel local:

- Diputación de Almería: Programas de freno al despoblamiento rural
- Ayuntamiento de Níjar: Aportación de suelo y gestión de servicios públicos

RSC

- **Empresas, especialmente del sector agro**, a través de su Responsabilidad Social Corporativa, involucradas en procesos sociales y con la intención de mejorar el sector

Donaciones

- **Fundaciones**
- **Organizaciones del tercer sector (ONG)**
- **Organismos financiadores (nacionales e internacionales)**

TRABAJO EN RED

Poder realizar cambios y transformaciones en un entorno tan complejo requiere ser conscientes de todos los actores que están presentes en el territorio y el grado de interés e influencia que pueden tener en este proceso.



Carencias del ecosistema local:

- Oficina de vivienda social
- Asociaciones de migrantes en el territorio
- Mesas técnicas y políticas operativas
- Visión estratégica a largo plazo
- Técnicos con formación específica en administración, ongs y empresas agrícolas

La fundación **Almería Tierra abierta** se sitúa como puente de comunicación entre los distintos agentes que operan en el territorio, reconociéndoles en lo que son y lo que hacen.

FUNDACIÓN



ALMERIA TIERRA ABIERTA

info@almeriatierraabierta.es
www.almeriatierraabierta.es



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

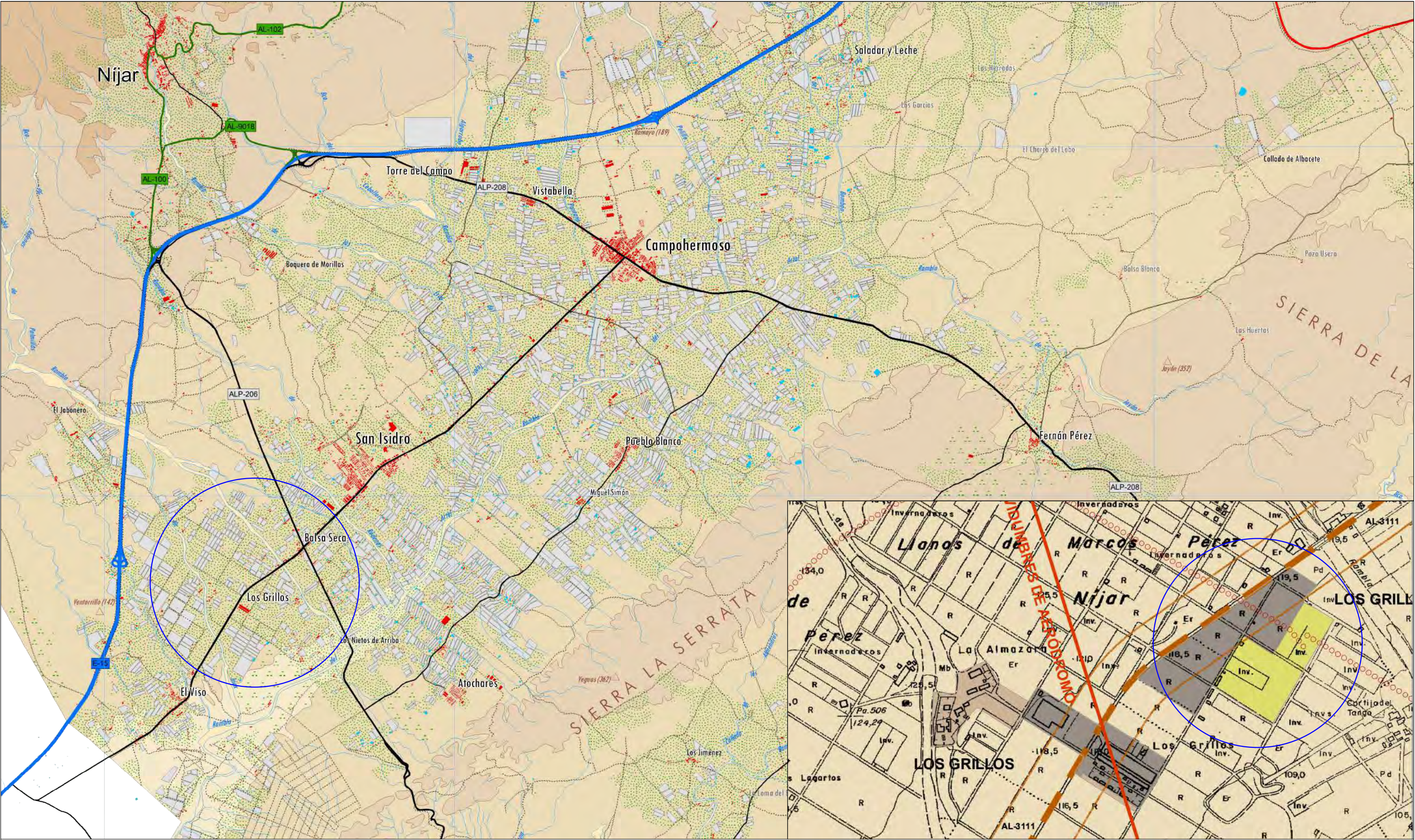
DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



AGENDA
2030



Ayuntamiento de **Níjar**



SITUACIÓN SEGÚN MAPA MUNICIPAL DE NÍJAR ESCALA 1:10000

SITUACIÓN REFERIDA AL PGOU DE NÍJAR ESCALA 1:5000

ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030



PROMOTOR



Ayuntamiento de Níjar

SITUACIÓN

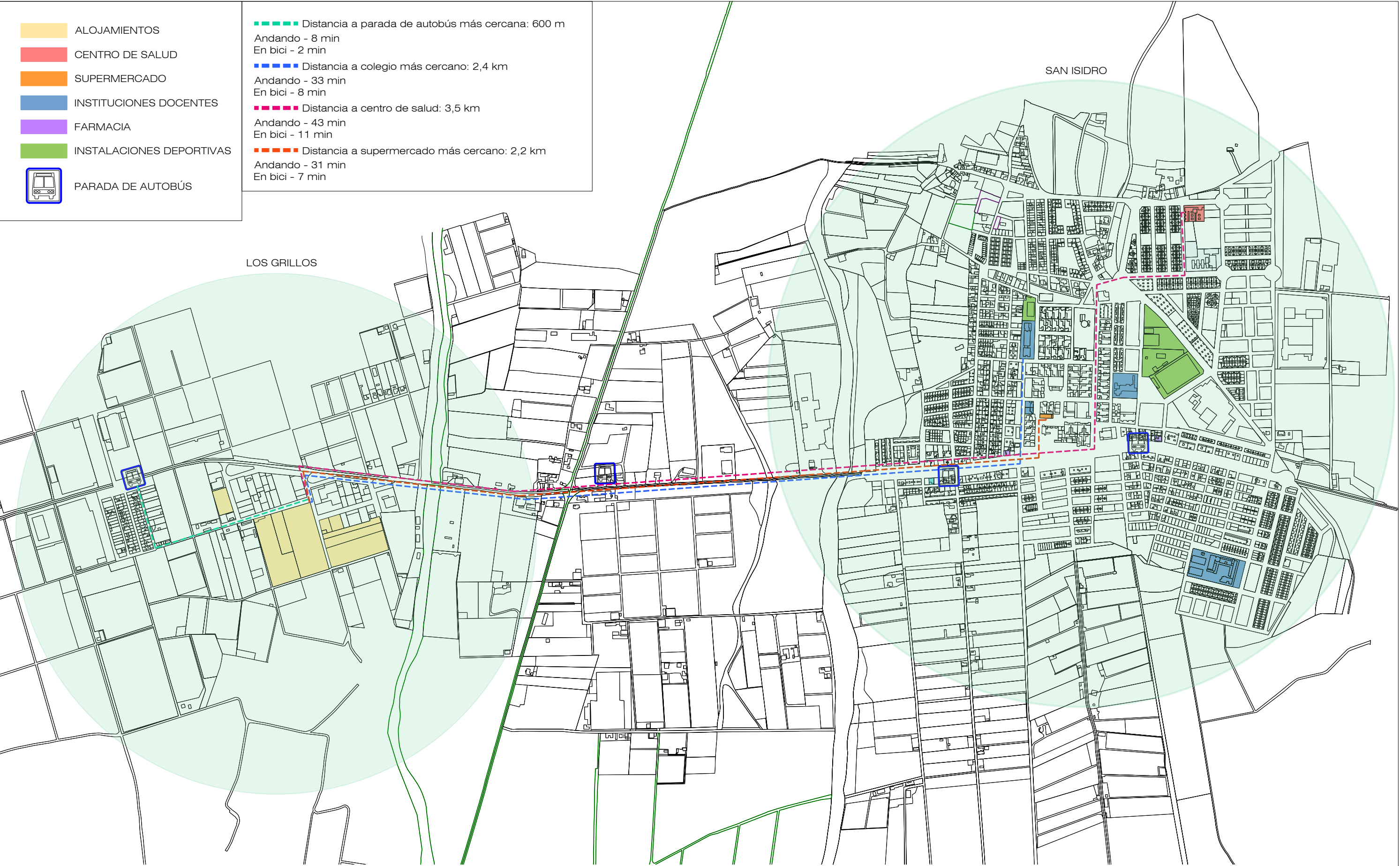
MARZO 2026

ESCALA

1:10.000

0 100 200 300 400 500

P0



ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



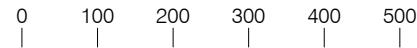
SERVICIOS

MARZO 2026



ESCALA

1:10000



P1

ELEMENTOS EXISTENTES

- INVERNADEROS
- UNIDADES DE ALOJAMIENTO EXISTENTES
- SOLARES VACÍOS
- VIVIENDAS Y NAVES INDUSTRIALES

INTERVENCIÓN

- INVERNADEROS DE FORMACIÓN
- ESPACIOS COMUNES
- NUEVAS UNIDADES DE ALOJAMIENTO
- ALBERGUES DE PRIMERA ACOGIDA
- PISTAS DEPORTIVAS
- FORMACIÓN REGLADA
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- CENTRO DE DÍA AMPLIADO

EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se propone un edificio polivalente de gestión y formación destinado a albergar oficinas administrativas y de dirección, así como espacios donde se puedan implantar los servicios que requieran los usuarios.

ALBERGUES DE PRIMERA ACOGIDA

La primera acogida se plantea en el albergue existente, adaptándolo o ampliándolo si es necesario. En el caso de que aumente la demanda, se pueden implantar nuevos albergues con la tipología propuesta.

CENTRO DE DÍA AMPLIADO

Se ha detectado la necesidad de ampliar los centros de día existentes para atender a personas de todo el territorio. Se propone un centro de día o bien ubicado en los módulos existentes o realizando un edificio nuevo.

ALOJAMIENTOS EN CONSTRUCCIÓN

Tienen una capacidad entre 40 y 64 personas, según se usen las habitaciones para 4 o para 2 personas.
Debido a la alta densidad de todo el conjunto y a la falta de espacio en el apartamento para 4 personas, se recomienda el uso de 2 personas por unidad de alojamiento.
TOTAL RECOMENDADO: 40 personas

ALOJAMIENTOS EXISTENTES

Tienen una capacidad entre 136 y 240 personas, según se usen las habitaciones para 4 o para 2 personas.
Debido a la alta densidad de todo el conjunto y a la falta de espacio en el apartamento para 4 personas, se recomienda el uso de 2 personas por unidad de alojamiento.
TOTAL RECOMENDADO: 136 personas

UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA

Unidad residencial básica basada en un estudio de capacidad y dotaciones, que integra alojamientos y servicios en un modelo replicable y adaptable. Se organiza mediante un trazado en árbol con albergue de primera acogida, módulos residenciales con espacios comunes, zonas verdes equipadas, espacios deportivos, edificio comunitario y plaza central.
Se ha evaluado una propuesta para 184 usuarios. En el caso de que se duplicara sería una propuesta para 368 usuarios, este número junto con la capacidad de los edificios existentes de considera demasiado para una única localización y gestión, por tanto no se aconseja completar la parcela con todos los alojamientos proyectados.

ESPACIO PARA LA FORMACIÓN REGLADA

Se propone habilitar un nodo de formación reglada que ofrezca tanto aulas para la enseñanza teórica como espacios destinados a la formación práctica, permitiendo impartir programas completos y de calidad

NODO DE ACOGIDA E INSERCIÓN "LOS GRILLOS"

La agrupación de varias unidades residenciales básicas junto con una dotación de formación reglada que atiende a una población más allá de los propios residentes genera el Nodo de Acogida e inserción "Los Grillos"
Este plano representa una propuesta de máximos, cubriendo toda la parcela central con alojamientos y dotaciones para un total 544 personas. (incluyendo recursos existentes).



ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



EMPLAZAMIENTO - PLANO DE USOS

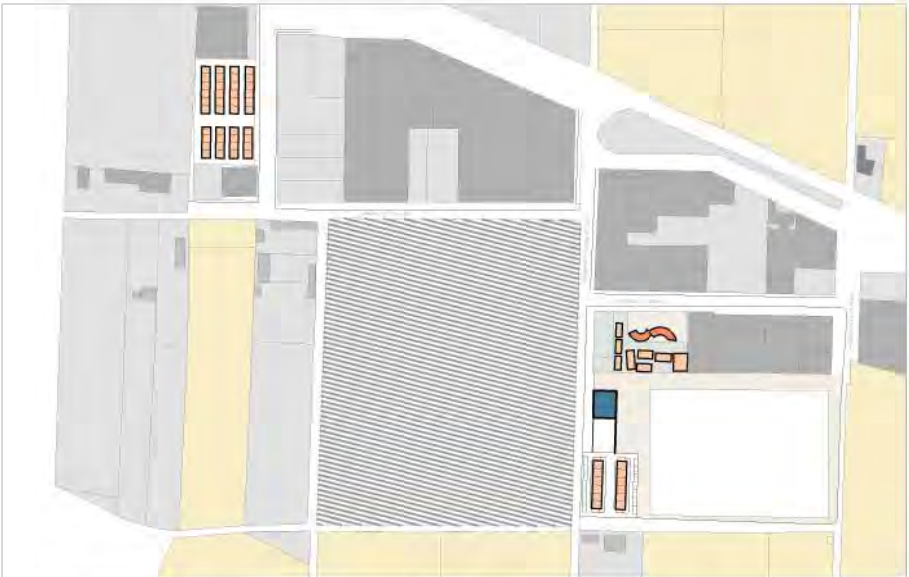
Nodo de Inserción y Acogida
NAI "LOS GRILLOS"
MARZO 2026

ESCALA

1:2000
0 20 40 60 80 100

P2

ETAPAS DE IMPLATACIÓN DE LA PROPUESTA



ETAPA 1: Acondicionamiento y utilización de infraestructuras existentes. Inversión en equipo de gestión eficiente, en programas de inserción social, laboral y residencial, en protocolos de coordinación multiactor



ETAPA 2: Evaluación etapa previas, consolidación del personal y de los programas de inserción, mejora de la coordinación entre instituciones. Inversión en espacios comunitarios y alojamientos si fuera necesario ampliarlo. Puesta en marcha de un centro de formación reglada



ETAPA 3: Consolidación de los espacios de formación reglada. Implantación de mecanismos estables para la consecución de vivienda digna y asequible así como centros de formación activa y dual.

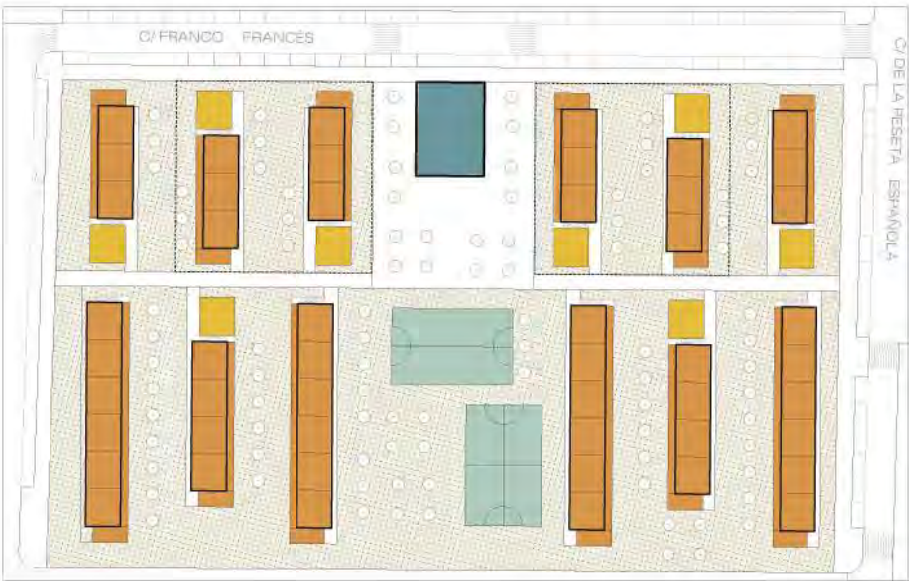
POSIBILIDADES DE IMPLANTACIÓN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA SEGÚN NECESIDAD



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA

OPCIÓN BASE:

- Edificio comunitario, plaza y pistas deportivas en un área central
- Albergue nuevo de primera acogida de una planta, ampliable a dos
- Franja de arriba con módulos más pequeños para usuarios minoritarios pero con necesidad de disponer de espacios independientes (mujeres y familias)
- Capacidad de la unidad residencial: 184 personas
- Capacidad de toda la parcela: 368 personas



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA

OPCIÓN 2:

- Edificio comunitario, plaza y pistas deportivas en un área central
- No hay albergue de primera acogida porque se usa el albergue existente y otras dotaciones
- Franja de arriba con módulos más pequeños para usuarios minoritarios pero con necesidad de disponer de espacios independientes (mujeres y familias)
- Capacidad de la unidad residencial: 192 personas
- Capacidad de toda la parcela: 384 personas



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA

OPCIÓN 3:

- Edificio comunitario, plaza y pistas deportivas divididas en dos y colocadas en los extremos
- No hay albergue de primera acogida porque se usa el albergue existente y otras dotaciones
- Franja de arriba con módulos más pequeños para usuarios minoritarios pero con necesidad de disponer de espacios independientes (mujeres y familias)
- Capacidad de la unidad residencial: 192 personas
- Capacidad de toda la parcela: 384 personas

ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE UNIDADES RESIDENCIALES BÁSICAS DENTRO DE LA PARCELA

MARZO 2026

ESCALA 1:1500

0 15 25 35 45 55



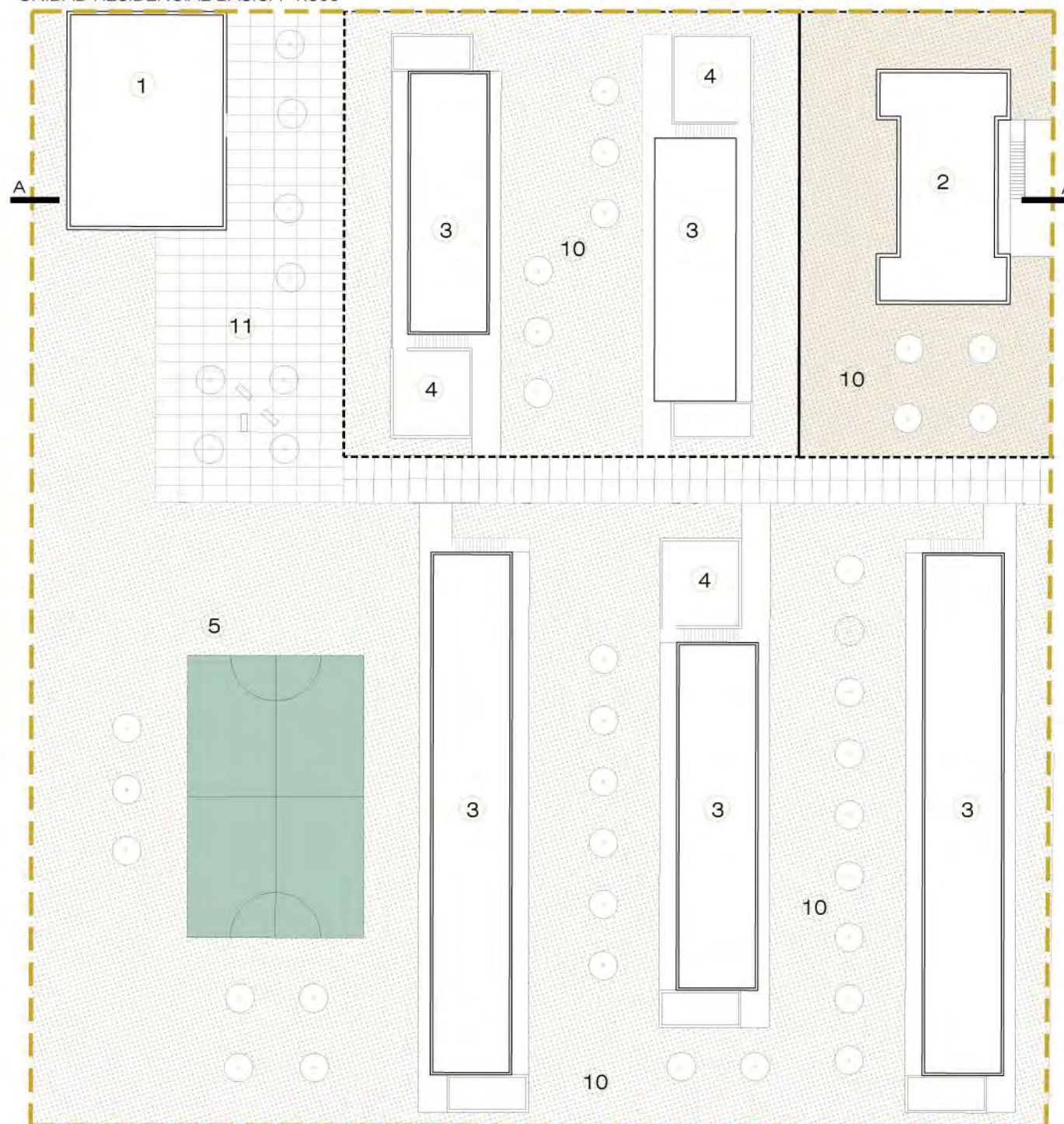
P3



SECCIÓN A-A' 1:500



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA 1:500



ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



UNIDAD RESIDENCIAL BÁSICA
PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN

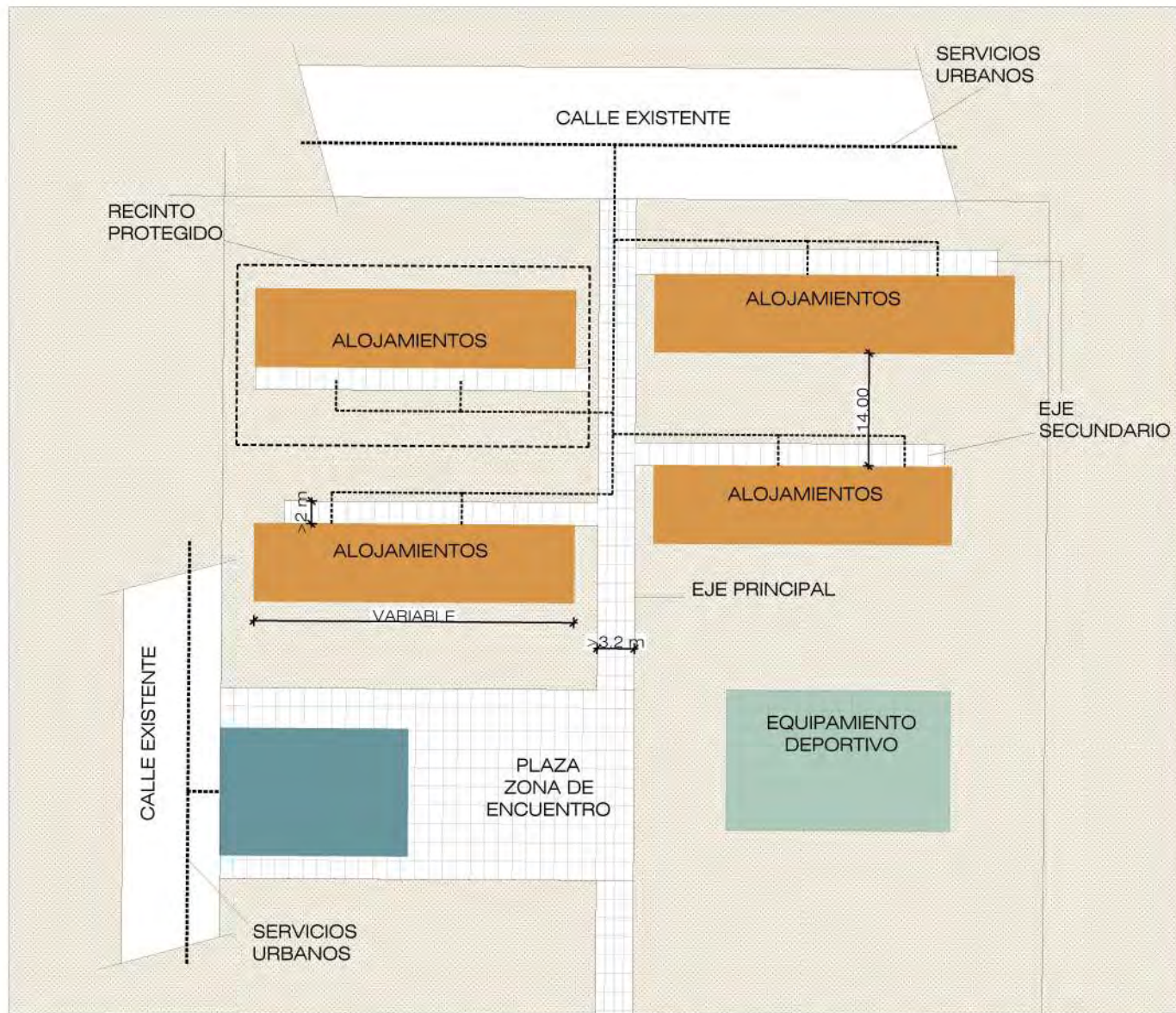
12.03.2026

ESCALA

1:1000

0 10 20 30 40 50

P4



IMPLANTACIÓN SOBRE SUELO RÚSTICO MINIMIZANDO LA URBANIZACIÓN MEDIANTE LOSAS PREFABRICADAS DESMONTABLES

SISTEMA PROPUESTO	Eje principal ($\geq 3,2$ m): trazado pral. con instalaciones (agua, saneamiento, electricidad) y acceso peatonal/bici y emergencia.		
	Ejes secundarios ($\geq 2-2,4$ m): conexión a cada módulo y paso de instalaciones.		
	Módulos: cimentación superficial, apoyados sobre el terreno.		
ORGANIZACIÓN	Separación entre módulos: ~ 14 m (soleamiento, privacidad y espacios libres).	DOTACIONES	Pista deportiva
	Uso de espacios intermedios: ocio, estancia, juego y posibles huertos.		Equipamiento comunitario
	Disposición en "árbol": módulos alternados para evitar espacios ciegos y mejorar la calidad urbana.		Alojamiento de primera acogida y temporal con espacios comunes



DESMONTABLE, MÍN. IMPACTO
Las dimensiones de los ejes de comunicación y viario, junto con la plaza, se ajustarán a las medidas estándar de losas prefabricadas disponibles en el mercado, optimizando coste y funcionalidad sin comprometer los criterios de implantación.



ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



PROMOTOR



Ayuntamiento de Níjar

UNIDAD RESIDENCIAL MÍNIMA
ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN

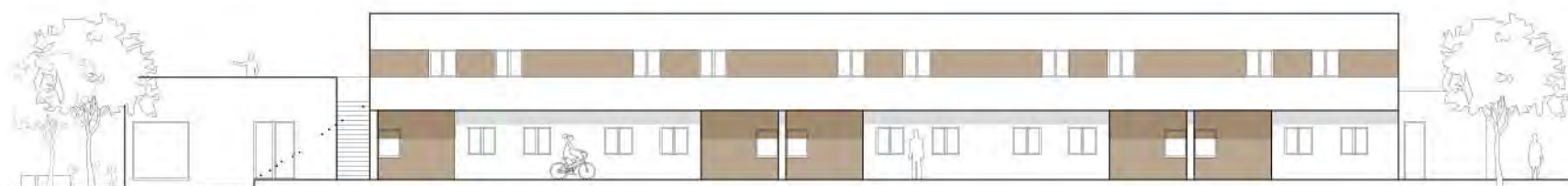
MARZO 2026

ESCALA

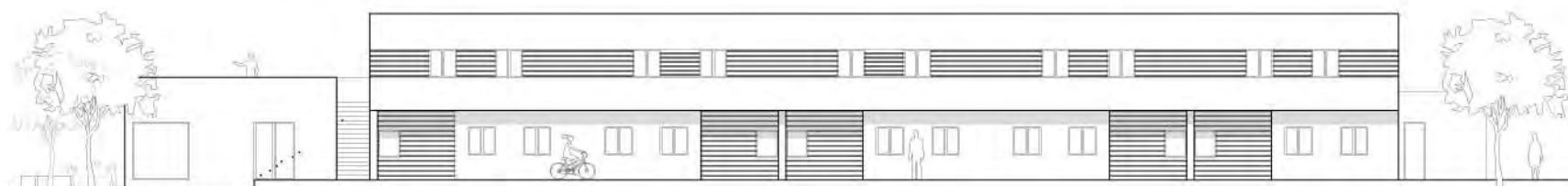
1:500

0 5 10 15 20 25

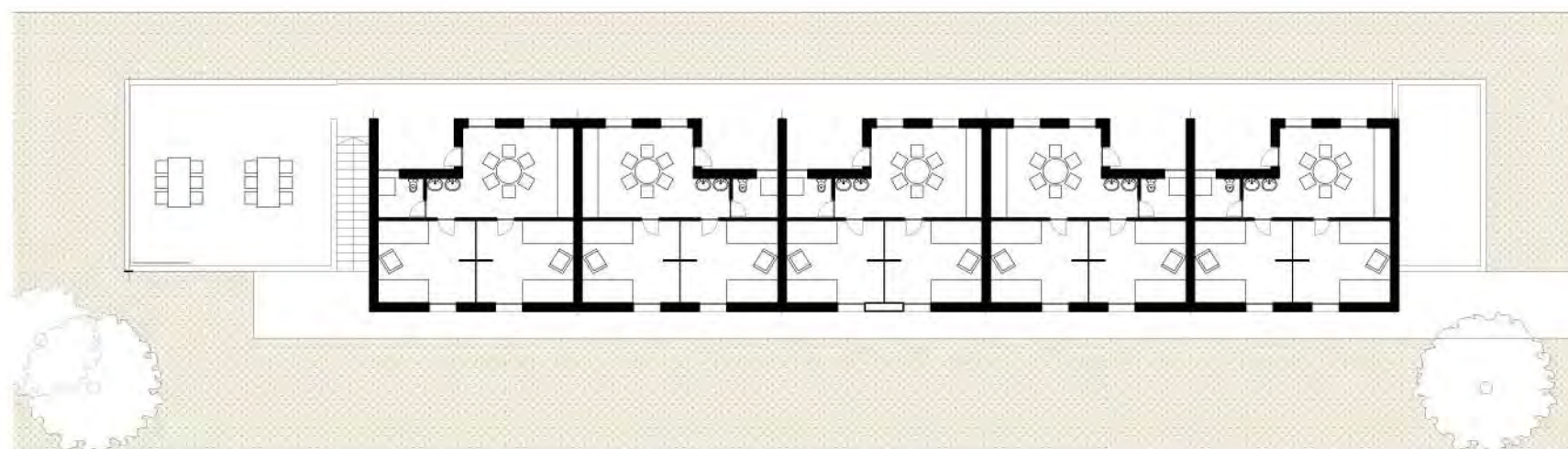
P5



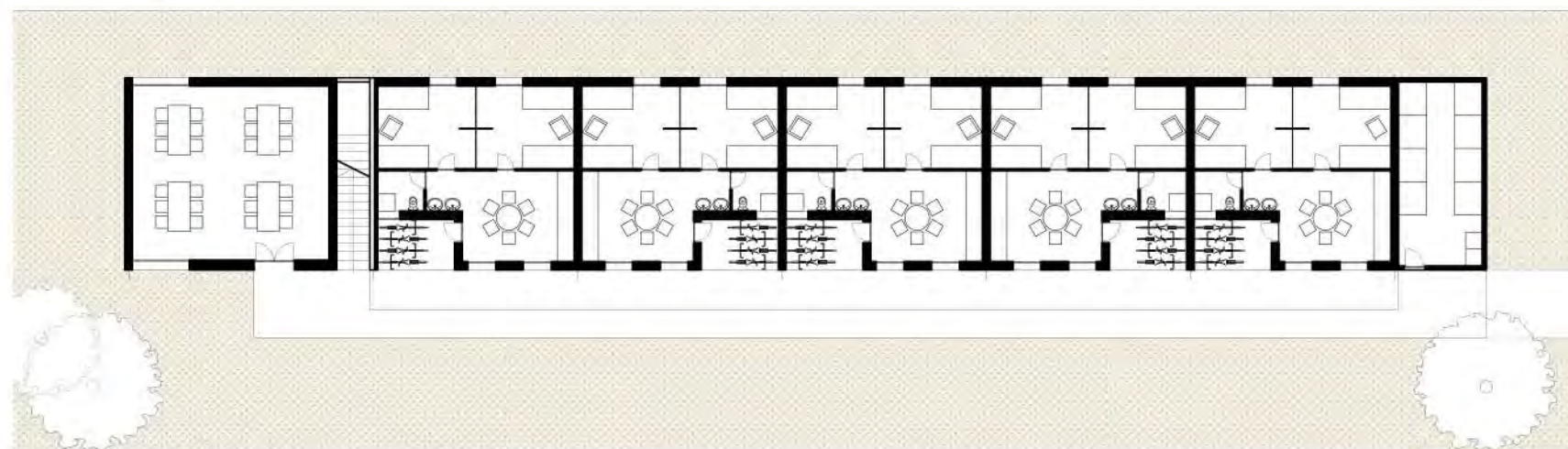
Alzado paramentos con diferente pintura



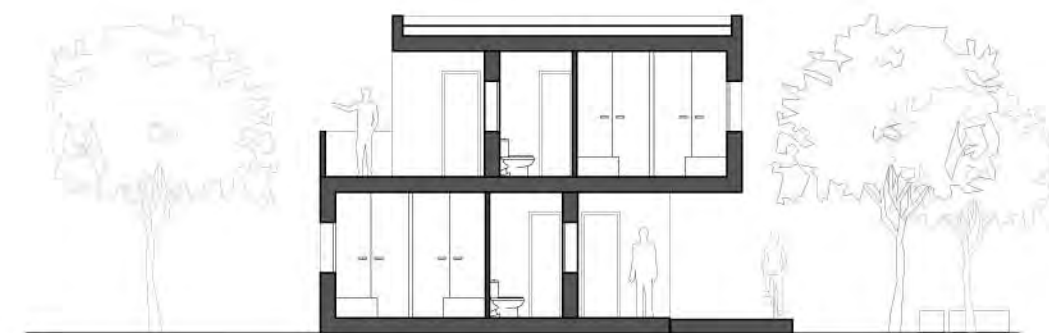
Alzado con paneles imitación madera



PLANTA 1



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO 1 (espacios comunes independientes)



Módulo de 3 unidades por planta: 24 personas



Módulo de 4 unidades por planta: 32 personas



Módulo de 5 unidades por planta: 40 personas



Alzado planta tipo 1

Sección plantas desfasadas

Sección plantas coincidentes y pasarela

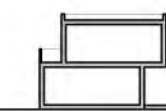
PLANTA TIPO 2 (espacios comunes integrados en el lugar de un alojamiento)



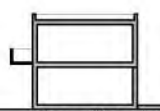
Módulo de 3 unidades por planta: 20 personas



Alzado planta tipo 2



Sección plantas desfasadas



Sección plantas coincidentes y pasarela

ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



MÓDULOS

12.03.26

ESCALA

1:100

0 1 2 3 4 5

P6

UNIDADES DE ALOJAMIENTO ESTUDIADAS	MÓDULO LOS GRILLOS	MÓDULO TARIQUEJO	MÓDULO ALOJAMIENTO TEMPORERO COSTA DE HUELVA																																																					
	<table><tr><td>USUARIOS:</td><td>2 o 4</td><td>Nº DE DORMITORIOS:</td><td>1</td><td>SUP/COCINA:</td><td>14,5</td></tr><tr><td>M2 CONSTRUIDOS:</td><td>33</td><td>USUARIOS/DORM:</td><td>4</td><td>SUP/DORM:</td><td>10,4</td></tr><tr><td>SUP/USUARIO:</td><td>16,5</td><td>SUP/TOTAL:</td><td>28,1</td><td>SUP/BAÑO:</td><td>3,2</td></tr></table>	USUARIOS:	2 o 4	Nº DE DORMITORIOS:	1	SUP/COCINA:	14,5	M2 CONSTRUIDOS:	33	USUARIOS/DORM:	4	SUP/DORM:	10,4	SUP/USUARIO:	16,5	SUP/TOTAL:	28,1	SUP/BAÑO:	3,2	<table><tr><td>USUARIOS:</td><td>4</td><td>Nº DE DORMITORIOS:</td><td>2</td><td>SUP/COCINA:</td><td>16,4</td></tr><tr><td>M2 CONSTRUIDOS:</td><td>50</td><td>USUARIOS/DORM:</td><td>2</td><td>SUP/DORM:</td><td>10,4</td></tr><tr><td>SUP/USUARIO:</td><td>12,5</td><td>SUP/TOTAL:</td><td>41,4</td><td>SUP/BAÑO:</td><td>4,2</td></tr></table>	USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	16,4	M2 CONSTRUIDOS:	50	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4	SUP/USUARIO:	12,5	SUP/TOTAL:	41,4	SUP/BAÑO:	4,2	<table><tr><td>USUARIOS:</td><td>4</td><td>Nº DE DORMITORIOS:</td><td>2</td><td>SUP/COCINA:</td><td>18,1</td></tr><tr><td>M2 CONSTRUIDOS:</td><td>57,8</td><td>USUARIOS/DORM:</td><td>2</td><td>SUP/DORM:</td><td>9,5</td></tr><tr><td>SUP/USUARIO:</td><td>14,45</td><td>SUP/TOTAL:</td><td>46</td><td>SUP/BAÑO:</td><td>4,3</td></tr></table>	USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	18,1	M2 CONSTRUIDOS:	57,8	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	9,5	SUP/USUARIO:	14,45	SUP/TOTAL:	46	SUP/BAÑO:
USUARIOS:	2 o 4	Nº DE DORMITORIOS:	1	SUP/COCINA:	14,5																																																			
M2 CONSTRUIDOS:	33	USUARIOS/DORM:	4	SUP/DORM:	10,4																																																			
SUP/USUARIO:	16,5	SUP/TOTAL:	28,1	SUP/BAÑO:	3,2																																																			
USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	16,4																																																			
M2 CONSTRUIDOS:	50	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4																																																			
SUP/USUARIO:	12,5	SUP/TOTAL:	41,4	SUP/BAÑO:	4,2																																																			
USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	18,1																																																			
M2 CONSTRUIDOS:	57,8	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	9,5																																																			
SUP/USUARIO:	14,45	SUP/TOTAL:	46	SUP/BAÑO:	4,3																																																			
UNIDAD DE ALOJAMIENTO ÓPTIMA	MÓDULO ALOJAMIENTO TEMPORERO COSTA DE HUELVA MODIFICADO	MÓDULO ALOJAMIENTO TEMPORERO COSTA DE HUELVA MODIFICADO	La Unidad de Alojamiento propuesta, basada en experiencias exitosas y las conclusiones del programa, combina funcionalidad, confort y eficiencia de coste. Sus características principales son: - Dormitorios: Dos dormitorios para 4 personas, ampliables a 6 en casos puntuales, con espacio de almacenamiento individual. - Espacio de almacenamiento: Cada usuario dispone de dos módulos de armario para ropa y enseres personales. - Baño: Un baño completo, con lavabo exterior para permitir el uso simultáneo de dos personas. - Zona de estancia interior/exterior: Cocina y área de estancia funcional, reducida respecto a otras propuestas, que permite incorporar un porche cubierto exterior. - Espacio exterior: Útil para guardar bicicletas, pequeño tendedero y área de estancia durante gran parte del año; fomenta la relación entre vecinos. Módulo prefabricado, versátil y apilable. Estructura económica y rápido de ejecutar que permite agrupar unidades, generar volúmenes urbanos atractivos y ampliar posteriormente según necesidades.																																																					
	<table><tr><td>USUARIOS:</td><td>4</td><td>Nº DE DORMITORIOS:</td><td>2</td><td>SUP/COCINA:</td><td>13,4</td></tr><tr><td>M2 CONSTRUIDOS:</td><td>51,3</td><td>USUARIOS/DORM:</td><td>2</td><td>SUP/DORM:</td><td>10,4</td></tr><tr><td>SUP/USUARIO:</td><td>12,8</td><td>SUP/TOTAL:</td><td>38,4</td><td>SUP/BAÑO:</td><td>4,2</td></tr></table>	USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	13,4	M2 CONSTRUIDOS:	51,3	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4	SUP/USUARIO:	12,8	SUP/TOTAL:	38,4	SUP/BAÑO:	4,2	<table><tr><td>USUARIOS:</td><td>4</td><td>Nº DE DORMITORIOS:</td><td>2</td><td>SUP/COCINA:</td><td>17,8</td></tr><tr><td>M2 CONSTRUIDOS:</td><td>51</td><td>USUARIOS/DORM:</td><td>2</td><td>SUP/DORM:</td><td>10,4</td></tr><tr><td>SUP/USUARIO:</td><td>12,75</td><td>SUP/TOTAL:</td><td>43,9</td><td>SUP/BAÑO:</td><td>5,3</td></tr></table>	USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	17,8	M2 CONSTRUIDOS:	51	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4	SUP/USUARIO:	12,75	SUP/TOTAL:	43,9	SUP/BAÑO:	5,3	Se proponen dos variantes: - Para 4 usuarios. Con un porche exterior para guardar las bicicletas - Para 6/8 usuarios. El porche exterior pasa a formar parte del salón ya que se necesita más superficie por usuario en las zonas comunes																	
USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	13,4																																																			
M2 CONSTRUIDOS:	51,3	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4																																																			
SUP/USUARIO:	12,8	SUP/TOTAL:	38,4	SUP/BAÑO:	4,2																																																			
USUARIOS:	4	Nº DE DORMITORIOS:	2	SUP/COCINA:	17,8																																																			
M2 CONSTRUIDOS:	51	USUARIOS/DORM:	2	SUP/DORM:	10,4																																																			
SUP/USUARIO:	12,75	SUP/TOTAL:	43,9	SUP/BAÑO:	5,3																																																			

ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



UNIDADES DE ALOJAMIENTO

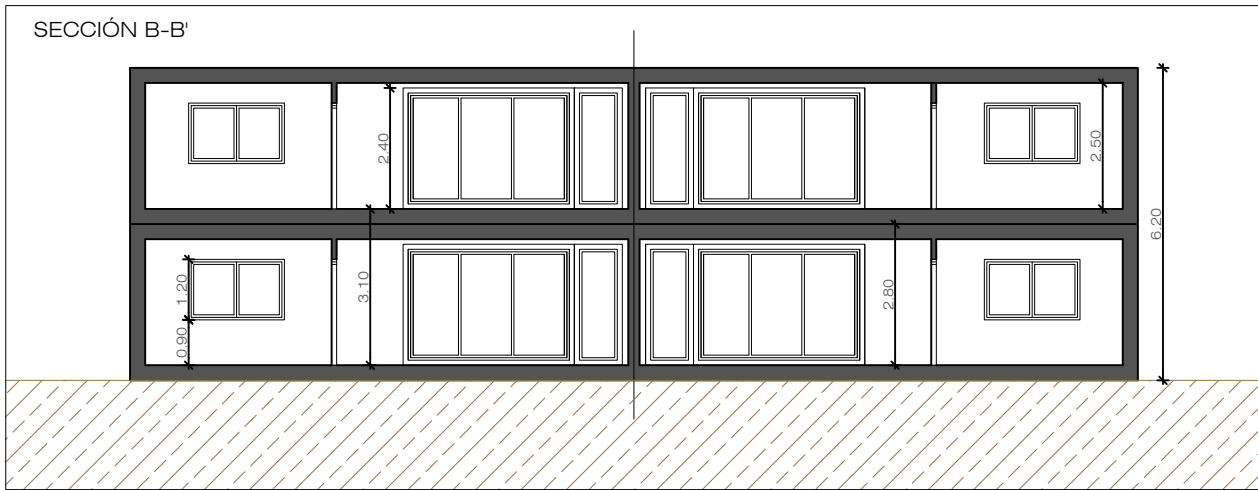
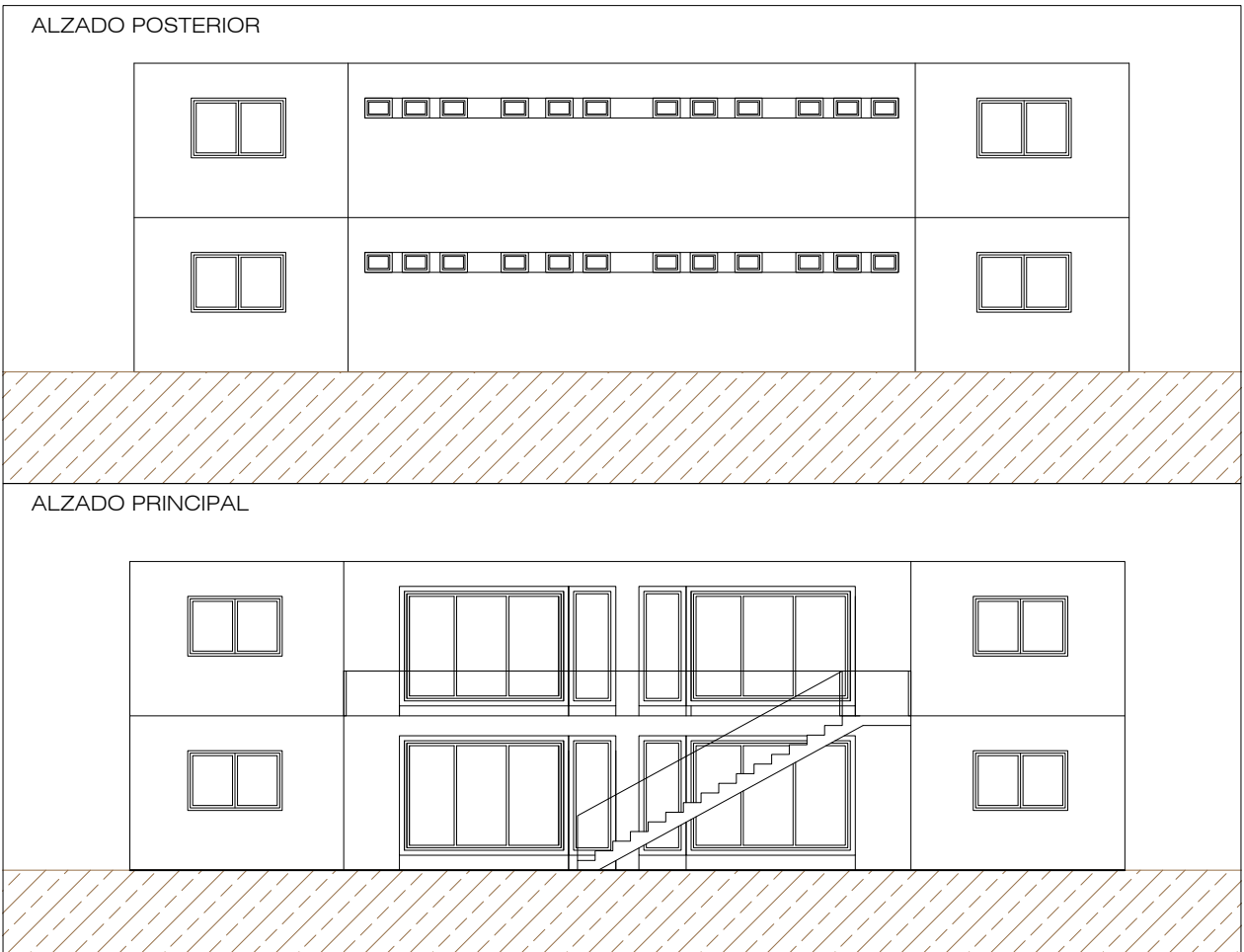
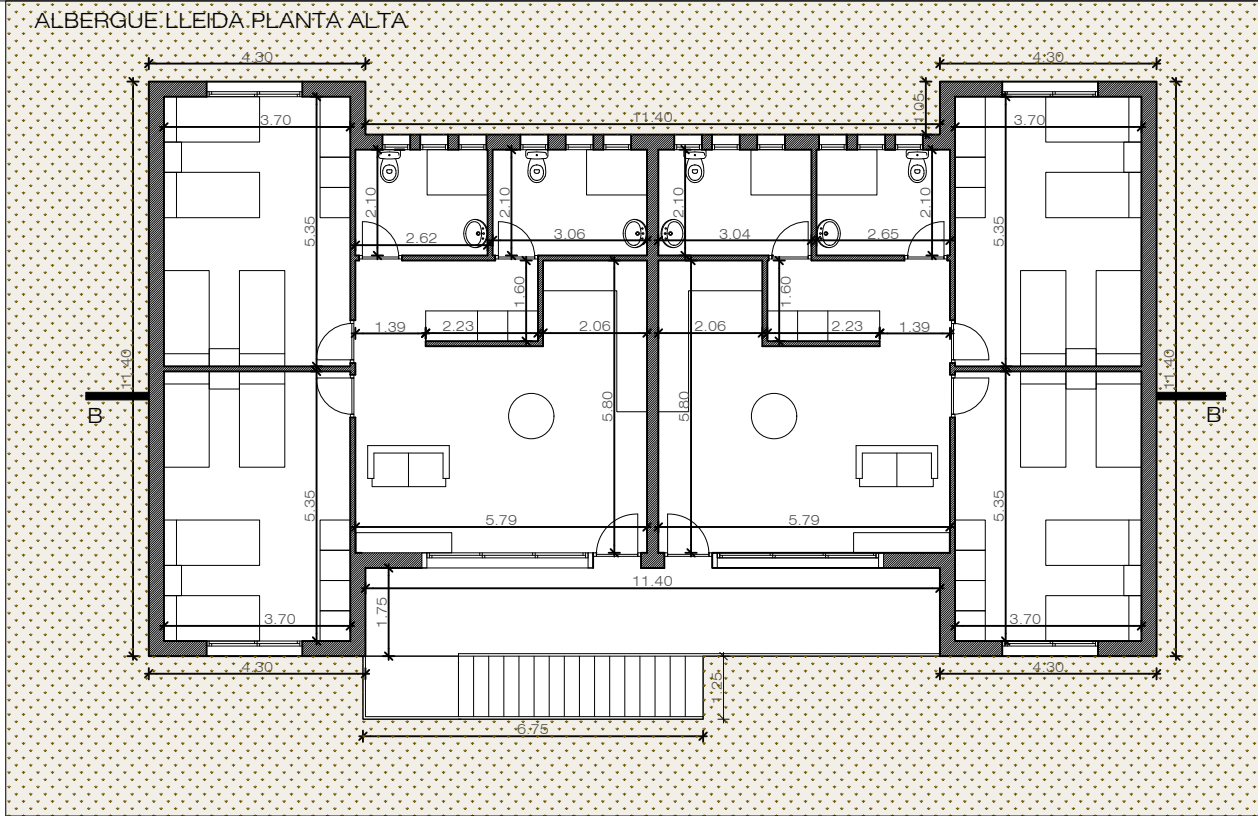
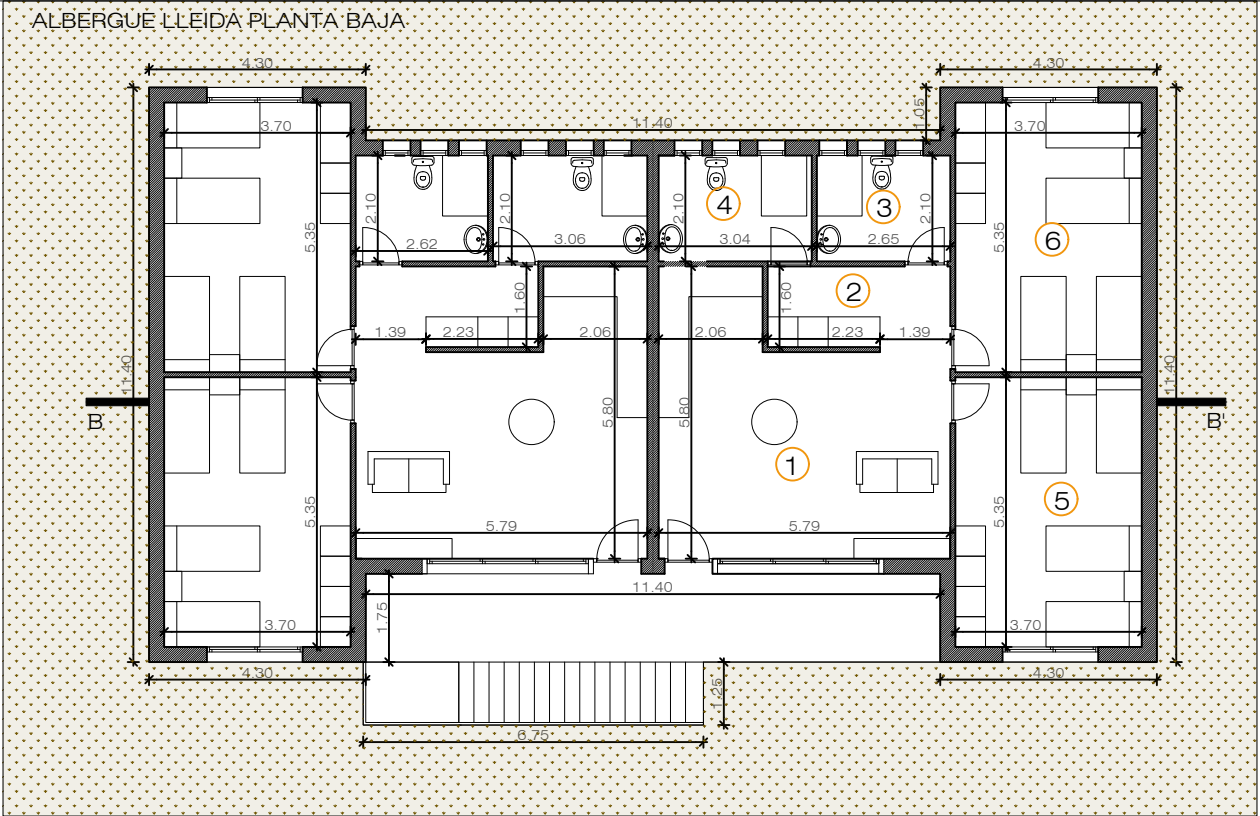
12.03.26

ESCALA

1:100

0 1 2 3 4 5

P7



- SUPERFICIES:
- 1. Cocina/Salón - Comedor: 27,2 m²
 - 2. Zona de lavandería: 5,9 m²
 - 3. Baño 1: 5,6 m²
 - 4. Baño 2: 6,4 m²
 - 5. Dormitorio 1: 19,8 m²
 - 6. Dormitorio 2: 19,8 m²

ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



PROMOTOR



ALBERGUES

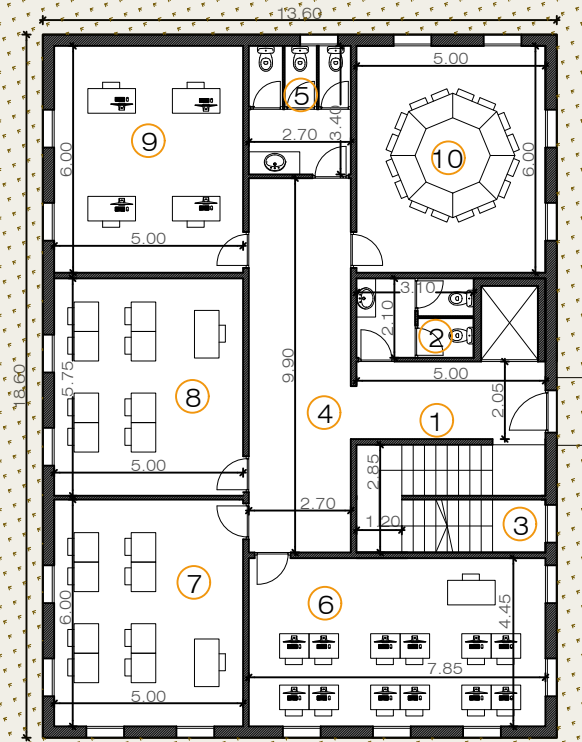
12.03.26

ESCALA

1:150

0 1.5 3 4.5 6 7.5

P8



EDIFICIO COMUNITARIO

SUPERFICIES:

1. Distribuidor: 10,5 m²
2. Baños 1: 6,5 m²
3. Escaleras: 13,9 m²
4. Pasillo: 26,7 m²
5. Baños 2: 9,2 m²
6. Aula 1: 35,0 m²
7. Aula 2: 30,0 m²
8. Aula 3: 30,0 m²
9. Aula 4: 30,0 m²
10. Aula 5: 30,0 m²



CENTRO DE DÍA AMPLIADO

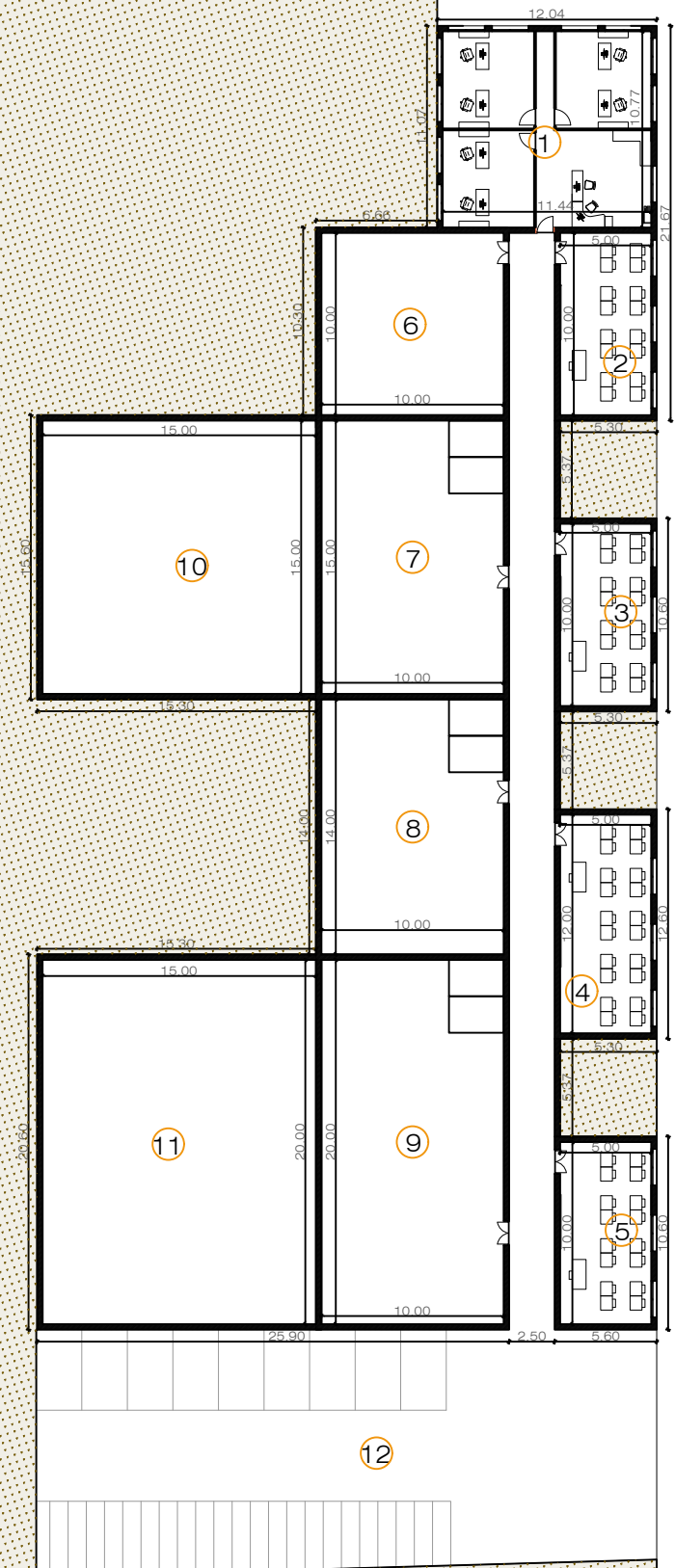
SUPERFICIES:

1. Entrada - Pasillo: 15,0 m²
2. Zona de lavandería: 13,4 m²
3. Zona de encuentro: 12,1 m²
4. Administración: 12,8 m²
5. Baños - Vestuarios 1: 19,3 m²
6. Baños - Vestuarios 2: 34,3 m²
7. Sala polivalente: 23,5 m²
8. Baños 3: 5,3 m²

EDIFICIO DE FORMACIÓN ESCALA 1/400

SUPERFICIES:

1. Zona de administración: 123,2 m²
2. Aula 1: 50,0 m²
3. Aula 2: 50,0 m²
4. Aula 3: 60,0 m²
5. Aula 4: 50,0 m²
6. Naves y talleres 1: 100,0 m²
7. Naves y talleres 2: 150,0 m²
8. Naves y talleres 3: 140,0 m²
9. Naves y talleres 4: 200,0 m²
10. Espacios de prácticas 1: 225,0 m²
11. Espacios de prácticas 1: 225,0 m²
12. Aparcamiento



ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ALOJAMIENTO TEMPORAL EN LOS GRILLOS, CON CARGO A LA SUBVENCIÓN PARA EL IMPULSO DE LA AGENDA 2030 DE LAS EE.LL.

TRABAJO REALIZADO POR



FINANCIACIÓN



MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



PROMOTOR



Ayuntamiento de Níjar

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
EDIFICIO COMUNITARIO, CENTRO DE DÍA
AMPLIADO Y EDIFICIO DE FORMACIÓN

12.03.26

ESCALA

1:200

0 2 4 6 8 10

P9

anexo 4

SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA



SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA

ACTUACIÓN 1.4

PROYECTO OBSERVATORIO ODS-NÍJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

REDACTOR: DIGITALMODELING
marzo 2026



Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

Tabla de contenido

Estructura del Proyecto de Investigación	3
I. Introducción y Contexto Estratégico	5
1.1. El Desafío Habitacional en el Siglo XXI: Hacia un Nuevo Modelo.....	5
1.2. El Contexto Específico de Níjar: Emergencia Habitacional y Plan EASEN	6
1.3. Objetivos del Observatorio ODS-Níjar: Erradicación y Convivencia.....	7
1.4. Marco de Oportunidad: PERTE de Industrialización y Financiación Estratégica ...	8
II. Introducción y Contexto Estratégico	9
2.1. El Cambio de Paradigma: Del Edificio al Producto	9
2.2. Optimización de Plazos: La Respuesta a la Urgencia Social	10
2.3. Sostenibilidad, Reversibilidad y Economía Circular	11
2.4. Comparativa de Alternativas y Matriz de Decisión.....	14
2.5. Casos de Éxito y Referentes de Arquitectura Industrializada	16
2.6. Conclusiones del Capítulo II: Justificación de la Solución Adoptada	19
III. Estrategias de Implantación y Criterios de Diseño	20
3.1. Justificación de la Solución Técnica Adoptada.....	20
3.2. Tipologías Genéricas de Módulos (Catálogo Base).....	22
3.3. Estrategias de Agrupación y Tejido Social	24
3.4. La Interfaz con el Espacio Público: Sección Constructiva.....	34
3.5. Implantación Urbana. Casos Prácticos.	37
3.6. Esquema del Plan de Desmontaje y Restauración (PDR)	40
IV. Análisis económico y Presupuesto	43
4.1. Justificación Solución Seleccionada	43
4.2. Presupuesto de Soluciones de Arquitectura Industrializada	43
V. Comparativa y Conclusiones.....	47
5.1. Matriz de Decisión.....	47
5.2. Hoja de Ruta para la Contratación	49

Estructura del Proyecto de Investigación

I. Introducción y Contexto Estratégico

Este bloque establece la justificación del proyecto, vinculando la necesidad social con la realidad económica de 2026.

- **1.1. El Desafío Habitacional en el Siglo XXI:** Análisis de la crisis de acceso a la vivienda, el incremento sostenido de los costes de materiales y la escasez de mano de obra especializada en la construcción tradicional.
- **1.2. El Contexto Específico de Níjar:** Diagnóstico de los asentamientos informales asociados a la actividad agrícola y la necesidad de soluciones dignas a través del Plan EASEN.
- **1.3. Objetivos del Observatorio ODS-Níjar:** Cómo la industrialización contribuye a la erradicación de la infravivienda y la innovación social para la convivencia.
- **1.4. Marco de Oportunidad (PERTE):** Identificación de recursos de financiación a través del Plan Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica de la Industrialización de la Vivienda.

II. Análisis de la Arquitectura Industrializada como Solución

- **2.1. El Cambio de Paradigma:** De la "obra" al "producto". Ventajas en el control de calidad y previsibilidad presupuestaria.
- **2.2. Optimización de Plazos:** Comparativa de tiempos de ejecución (reducción de plazos de entrega en un 50-60% frente a la edificación convencional).
- **2.3. Sostenibilidad y Reversibilidad:** Cumplimiento de los criterios de la Agenda 2030 y capacidad de retorno del suelo a su estado original.
- **2.4. Comparativas de Alternativas y Matriz de Decisión:** Ventajas e inconvenientes de la solución propuesta frente a la construcción tradicional.
- **2.5. Casos de Éxito y Referentes de Arquitectura Industrializada:** Análisis de modelos que han resuelto problemáticas similares de urgencia habitacional, sostenibilidad y cohesión social.
- **2.6. Conclusiones del Capítulo II: Justificación de la Solución Adoptada**

III. Estrategias de Implantación y Criterios de Diseño (Actuación 1.4)

Desarrollo técnico de los modelos solicitados en el pliego.

- **3.1. Justificación de la Solución Técnica Adoptada:** Criterios constructivos, de adaptación y de integración en el paisaje de Níjar.
- **3.2. Tipologías Genéricas de Módulos (Catálogo Base):** Planimetría, sistemas constructivos y eficiencia energética (CTE).
- **3.3. Estrategias de Agrupación y Tejido Social:** Desarrollo de modelos tipo de agrupación para diversos grupos poblacionales y núcleos familiares.

- **3.4. La Interfaz con el Espacio Público:** Desarrollo Técnico-Constructivo de la propuesta.
- **3.5. Implantación Urbana. Casos Prácticos**
- **3.6. Esquema del Plan de Desmontaje y Restauración (PDR)**

IV. Análisis Económico y Presupuesto

- **4.1. Justificación de Solución Seleccionada**
- **4.2. Presupuesto de Soluciones de Arquitectura Prefabricada:** Aplicación del 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial.

V. Comparativa y Conclusiones

- **5.1. Matriz de Decisión:** Ventajas e inconvenientes de cada alternativa propuesta.
- **5.2. Hoja de Ruta para la Contratación:** Criterios fundamentales para el desarrollo de futuros contratos derivados

I. Introducción y Contexto Estratégico

1.1. El Desafío Habitacional en el Siglo XXI: Hacia un Nuevo Modelo

La provisión de vivienda y alojamiento temporal en 2026 se enfrenta a un cambio de paradigma forzado por factores económicos y sociales que han agotado el modelo de construcción convencional. Este escenario se define por tres ejes críticos:

A. La Escalada de Costes y la Inestabilidad de Mercados

La construcción tradicional ha experimentado una volatilidad de precios sin precedentes en las materias primas (acero, hormigón y madera), lo que genera desviaciones presupuestarias que las Entidades Locales no pueden asumir en contratos de obra cerrada. La **arquitectura industrializada** permite una compra de materiales a gran escala y un control de costes en fábrica que minimiza los imprevistos, alineándose con el objetivo de proponer soluciones residenciales de **menor coste**.

B. El Factor Tiempo: De meses a semanas

La urgencia por **erradicar la infravivienda** en contextos de vulnerabilidad social, como los detectados en el **Proyecto Observatorio ODS-Níjar**, requiere una respuesta inmediata. Mientras que la obra *in situ* se ve afectada por retrasos meteorológicos y falta de mano de obra especializada, la fabricación *off-site* permite:

- **Simultanear tareas:** La preparación del terreno en Níjar se realiza al mismo tiempo que la fabricación de los módulos en taller.
- **Reducción de plazos de ejecución:** Se estima una entrega hasta un 60% más rápida, requisito fundamental para los **alojamientos temporales** vinculados a la actividad agrícola.

C. Sostenibilidad y la Agenda 2030

El sector de la edificación es responsable de una gran parte de las emisiones de CO2 y de la generación de residuos. El enfoque de este trabajo, integrado en el **Observatorio ODS-Níjar**, prioriza soluciones que respeten la **Agenda 2030** mediante:

- **Reducción de residuos:** La construcción industrializada genera hasta un 80% menos de escombros que la tradicional.
- **Eficiencia Energética:** Los procesos controlados de fábrica aseguran un cumplimiento estricto del CTE, mejorando el aislamiento térmico en climas extremos como el de Almería.

D. Digitalización y Nuevos Marcos de Financiación

La adopción de estas tecnologías abre la puerta a recursos de financiación estratégica, como el **PERTE de la Industrialización de la Vivienda**, impulsado por el Gobierno de España para modernizar el sector y mejorar el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**.

1.2. El Contexto Específico de Níjar: Emergencia Habitacional y Plan EASEN

El municipio de Níjar constituye uno de los núcleos agrícolas más dinámicos de Europa, pero esta pujanza económica convive con una **grave problemática de asentamientos informales**. La Actuación 1.4 del Proyecto Observatorio ODS-Níjar nace para dar una respuesta técnica y humana a esta realidad.

A. Diagnóstico de la Infravivienda en el Municipio

Níjar presenta una alta concentración de personas, principalmente trabajadores del sector agrícola, alojadas en asentamientos que carecen de las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad.

- **Impacto Social:** La precariedad habitacional dificulta la integración y la convivencia social en el municipio.
- **Necesidad de Prototipos:** El objetivo es sustituir estas estructuras precarias por **modelos habitacionales industrializados** que ofrezcan una solución residencial digna y segura.

B. El Plan EASEN y la Estrategia Municipal

El **Plan EASEN** (Estrategia para la Erradicación de Asentamientos y la Inclusión Social en Níjar) es la iniciativa municipal que articula la respuesta junto a los agentes sociales.

- **Innovación Social:** El proyecto busca no solo construir, sino generar espacios que fomenten la **innovación social para la convivencia**.
- **Base Técnica:** Este trabajo servirá como avance estratégico para el futuro **Plan de Actuación Integrada (PAI)**, que marcará la hoja de ruta de las infraestructuras municipales hasta el año 2030.

C. Ámbito de Aplicación y Viabilidad Urbanística

El estudio se centra específicamente en el uso de **parcelas municipales** distribuidas por el término municipal de Níjar.

- **Adaptación Ambiental:** Las soluciones deben ser capaces de adaptarse a las **circunstancias ambientales extremas** de Níjar (alta radiación, aridez), innovando sobre productos industriales existentes.
- **Integración en el Planeamiento:** Los resultados se incorporarán a la revisión del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, asegurando que las actuaciones propuestas sean técnica y jurídicamente viables.

D. Relevancia de la Industrialización en este Contexto

Dada la dispersión y la urgencia de los asentamientos, la arquitectura industrializada ofrece ventajas que la construcción tradicional no puede igualar en Níjar:

- **Escalabilidad:** Capacidad de desplegar múltiples unidades en diferentes puntos del municipio de forma simultánea.
- **Mínimo Impacto:** Al tratarse de parcelas que podrían tener otros usos futuros, la **reversibilidad** de los sistemas prefabricados protege el patrimonio de suelo municipal.

1.3. Objetivos del Observatorio ODS-Níjar: Erradicación y Convivencia

El Proyecto Observatorio ODS-Níjar se concibe como un avance estratégico para el **Plan de Actuación Integrada (PAI)**, que define las infraestructuras de acción municipal necesarias para el horizonte 2030. La Actuación 1.4, centrada en la arquitectura industrializada, persigue los siguientes objetivos específicos:

A. Erradicación de la Infravivienda y Dignificación Residencial

El objetivo primordial es aportar soluciones técnicas que permitan acoger a las personas que actualmente habitan en asentamientos informales, sustituyendo la precariedad por prototipos habitacionales que cumplan con los estándares de dignidad y seguridad.

- **Innovación en Prototipos:** Desarrollar modelos que no solo sean habitáculos, sino soluciones residenciales integrales.
- **Salubridad:** Garantizar el acceso a servicios básicos mediante el diseño de módulos de aseos y equipamientos específicos.

B. Innovación Social para la Convivencia

La arquitectura no se limita a la edificación, sino que busca crear entornos que favorezcan la cohesión entre los trabajadores y el tejido social del municipio.

- **Espacios Polivalentes:** El diseño de módulos de uso polivalente y oficinas-trabajo busca dotar a los asentamientos de infraestructuras para la mediación y el desarrollo social.
- **Participación Ciudadana:** La documentación generada debe ser comprensible para la ciudadanía, sirviendo de base para acciones de participación y consenso.

C. Eficiencia Técnica y Económica

Cumplir con el mandato de reducción de plazos y optimización de costes es vital para la viabilidad de la actuación municipal.

- **Reducción de Plazos:** Identificar sistemas que permitan una ejecución rápida para dar respuesta a la urgencia social.
- **Sostenibilidad Financiera:** Identificar los recursos de financiación disponibles, vinculando la propuesta al **PERTE de la Industrialización de la Vivienda** y otros fondos europeos o estatales.

D. Mejora de la Planificación Municipal

Los resultados de este estudio no pretenden ser documentos aislados, sino que sean capaces de integrarse directamente en la revisión del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**.

- **Base Técnica para Licitaciones:** El trabajo servirá como guía técnica para iluminar el contenido de los futuros contratos de ejecución del Ayuntamiento.
- **Valoración Económica Real:** Establecer con claridad las fases valoradas económicamente para facilitar la toma de decisiones políticas y técnicas.

1.4. Marco de Oportunidad: PERTE de Industrialización y Financiación Estratégica

La implementación de soluciones de arquitectura industrializada en Níjar se produce en un momento de alineación normativa y financiera sin precedentes en España. Este apartado identifica las vías para que el Ayuntamiento transforme esta investigación técnica en una realidad ejecutiva.

A. El PERTE de la Industrialización de la Vivienda

El Gobierno de España ha impulsado el **Plan Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE)** específicamente orientado a la industrialización del sector.

- **Objetivo:** Modernizar los procesos constructivos para reducir plazos y costes.
- **Aplicación en Níjar:** Este proyecto de investigación servirá como la base técnica necesaria para que el Ayuntamiento opte a estas líneas de financiación, justificando la innovación tecnológica y la erradicación de la infravivienda.

B. Subvenciones del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030

El presente contrato se enmarca dentro de las subvenciones para Entidades Locales destinadas a la implementación de la Agenda 2030.

- **Enfoque ODS:** La Actuación 1.4 está directamente vinculada al **Proyecto Observatorio ODS-Níjar**, que busca la erradicación de la infravivienda y la mejora de la convivencia social.
- **Justificación de Fondos:** Al alinear el diseño de los módulos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, se refuerza la capacidad del municipio para atraer futuras inversiones ministeriales.

C. Integración en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Los resultados de este estudio no son independientes; se incorporarán formalmente a la revisión del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**.

- **Seguridad Jurídica:** Al formar parte del planeamiento municipal, las soluciones habitacionales adquieren un marco de legitimidad que facilita la obtención de recursos presupuestarios ordinarios y extraordinarios.
- **Plan de Actuación Integrada (PAI):** El trabajo constituye el avance estratégico para el desarrollo de infraestructuras municipales hasta el año 2030.

D. Eficiencia de la Inversión Pública

A diferencia de la construcción tradicional, la industrialización permite al Ayuntamiento de Níjar optimizar el gasto público mediante:

- **Previsibilidad Económica:** Se establecen fases valoradas con claridad para evitar desviaciones en futuros contratos.
- **Reutilización de Activos:** La naturaleza transportable de los módulos permite que la inversión sea recuperable y reubicable en diferentes parcelas municipales según la demanda.

II. Introducción y Contexto Estratégico

2.1. El Cambio de Paradigma: Del Edificio al Producto

Este epígrafe analiza la arquitectura industrializada no como un método constructivo alternativo, sino como una **solución logística y técnica integral** diseñada para el Ayuntamiento de Níjar.

2.1.1. Estandarización y Control de Calidad "Off-site"

La construcción tradicional en asentamientos informales presenta retos de supervisión casi insuperables. Al tratar el alojamiento como un producto industrial obtenemos los siguientes beneficios:

- **Producción en Entorno Controlado:** La fabricación en taller elimina la variabilidad climática y asegura que los materiales mantengan sus propiedades técnicas, garantizando el cumplimiento del CTE en cada unidad.
- **Homogeneidad de Soluciones:** Se proponen **prototipos** estandarizados (para 2, 4, 6 y 8 personas) que permiten una respuesta uniforme ante la emergencia habitacional.
- **Certificación de Producto:** Cada módulo sale de fábrica con una ficha técnica de materiales y sistemas, simplificando la recepción de obra por parte de los técnicos municipales.

2.1.2. Previsibilidad Presupuestaria y Reducción de Costes

Uno de los objetivos del contrato es lograr un **menor coste** sin sacrificar la dignidad residencial.

- **Eliminación de Imprevistos:** Al ser un producto de catálogo adaptado a Níjar, se eliminan las "partidas alzadas" y las desviaciones típicas de la obra *in situ*, permitiendo un **presupuesto unitario** cerrado.
- **Optimización de Recursos:** La industrialización permite el uso eficiente de materiales, reduciendo el desperdicio y permitiendo que el Ayuntamiento identifique con claridad las **fases valoradas económicamente**.
- **Integración de Beneficios (19%):** Siguiendo las instrucciones del contrato, el coste se calcula sumando el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) más un 13% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial.

2.1.3. Adaptación e Innovación para el Clima de Níjar

El pliego exige analizar la **adaptación e innovación de productos existentes** para las circunstancias ambientales del municipio.

- **Protección Pasiva:** Innovación en envolventes con alta inercia térmica y en propuestas configurativas que generen ventilación cruzada y respondan a la radiación solar extrema de Almería.
- **Mantenimiento Simplificado:** Al tratarse de un producto industrial, se establecen protocolos de **mantenimiento cronometrados**, reduciendo el gasto operativo a largo plazo para el municipio.

- **Conectividad a Infraestructuras:** El diseño prevé que los módulos sean "terminales de red", facilitando la conexión a las infraestructuras urbanas existentes mediante sistemas rápidos y seguros.

2.1.4. Reversibilidad como Valor Urbanístico

Dado que el ámbito son las **parcelas municipales**, la industrialización permite:

- **Carácter Temporal:** La capacidad de desmontar y trasladar los módulos protege la titularidad y el uso futuro del suelo municipal, evitando la consolidación de asentamientos marginales permanentes e irreversibles

2.2. Optimización de Plazos: La Respuesta a la Urgencia Social

La arquitectura industrializada permite reducir los tiempos de entrega entre un **40% y un 60%** respecto a la construcción tradicional. Esta eficiencia no solo es una ventaja técnica, sino una necesidad ética para la **erradicación de la infravivienda** en los plazos que marca la **Agenda 2030**.

2.2.1. El Modelo de "Rutas Críticas Paralelas"

A diferencia de la construcción convencional, donde las fases son lineales (no se puede levantar la estructura sin terminar la cimentación), la industrialización permite el **solape de actividades**:

- **Gestión en Níjar:** Mientras el Ayuntamiento tramita las autorizaciones y prepara las parcelas municipales, la fabricación de los módulos comienza en la planta industrial.
- **Fabricación Off-site:** El entorno controlado de fábrica permite turnos de trabajo de 24 horas y elimina paradas por inclemencias climáticas, asegurando el cumplimiento del **plazo global**.
- **Ensamblaje On-site:** Una vez preparados los apoyos en la parcela, el montaje de un módulo habitacional se completa en cuestión de horas o pocos días, minimizando las molestias en el entorno del asentamiento.

2.2.2. Cronograma Tipo de Suministro y Montaje (Actuación 1.4)

Siguiendo los **Requisitos Generales** del contrato, se establece la siguiente estimación de tiempos para una agrupación de módulos:

Fase de Trabajo	Semanas (1-4)	Semanas (5-8)	Semanas (9-12)
Arquitectura y Pedidos	■ ■ ■ ■		
Fabricación en Taller		■ ■ ■ ■ ■ ■	
Preparación Terreno Níjar		■ ■ ■ ■	
Transporte y Logística			■ ■
Montaje y Conexión Redes			■ ■

2.2.3. Reducción de la Burocracia y Plazos de Entrega

El trabajo técnico desarrollado servirá como base para futuros contratos, lo que agiliza la fase de licitación municipal:

- **Prototipos Pre-validados:** Al disponer de soluciones técnicas ya analizadas (para 2, 4 y 8 personas), se acortan los tiempos de redacción de proyectos de ejecución específicos.
- **Certificaciones de Fábrica:** El control de calidad se realiza en origen, reduciendo los tiempos de inspección en la parcela y facilitando la recepción de los trabajos por parte de la dirección técnica municipal.

2.2.4. Flexibilidad ante la Demanda Estacional

Dado que la problemática en Níjar está vinculada a la **actividad agrícola**, los plazos deben ser elásticos:

- **Capacidad de Respuesta:** El sistema industrializado permite aumentar la producción de módulos de forma escalable ante picos de demanda habitacional detectados por el **Observatorio ODS**.
- **Despliegue Rápido:** La logística de transporte está diseñada para que el suministro en Níjar sea continuo, evitando que los trabajadores permanezcan en situaciones de infravivienda durante el tiempo de espera de la construcción.

2.3. Sostenibilidad, Reversibilidad y Economía Circular

La Actuación 1.4 no solo busca una solución habitacional rápida, sino una que minimice la huella ecológica y permita al Ayuntamiento de Níjar recuperar sus recursos una vez finalizada la necesidad temporal.

2.3.1. Arquitectura de Impacto Cero y Reversibilidad Total

A diferencia de la construcción convencional, que consolida el suelo de forma irreversible, este sistema se basa en la **recuperación del estado original del terreno**:

- **Cimentación superficial:** Aunque el sistema modular se apoya sobre una losa de hormigón armado para garantizar la máxima estabilidad estructural y salubridad (evitando escorrentías y nidos de suciedad bajo los módulos), la actuación mantiene su carácter **reversible** mediante los siguientes tres pilares técnicos:

A. Uso de Hormigones de Baja Resistencia y Fibras

En lugar de grandes armaduras de acero difíciles de separar, se propone el uso de **hormigones reforzados con fibras (Hrf)** y de resistencia moderada (HA-25).

Ventaja: Facilita la demolición mecánica al final de la vida útil del asentamiento.

Reciclabilidad: El hormigón demolido se procesa *in situ* o en planta cercana para convertirse en **árido reciclado**, cerrando el ciclo de la economía circular (ODS 12).

B. Diseño de Losa "Flotante" Superficial

La losa no se diseña con profundos pozos de cimentación, sino como una **losa de reparto superficial** apoyada sobre una capa de zahorra compactada.

Mínima Excavación: Al no alterar las capas profundas del sustrato, el terreno mantiene su estructura geológica.

Restauración del Suelo: Una vez retirada la losa y la capa de zahorra, se procede a un escarificado del terreno y aporte de tierra vegetal para recuperar la capacidad agrológica original de la parcela municipal.

C. Ventajas Técnicas en el Contexto de Níjar

La elección de la losa frente a los apoyos puntuales (plots) ofrece beneficios específicos para el **Observatorio ODS**:

1. **Barrera Sanitaria:** Evita la acumulación de residuos, agua estancada o plagas bajo las viviendas, mejorando radicalmente la **salubridad** respecto a los asentamientos actuales.
 2. **Plataforma de Convivencia:** La losa se extiende más allá del módulo creando un "porche" o acera perimetral, facilitando la limpieza y el tránsito de personas con movilidad reducida.
 3. **Inercia Térmica:** Ayuda a estabilizar la temperatura del conjunto, funcionando como un aislante adicional respecto a la humedad del terreno.
- **Desmontaje Integral:** El diseño mecánico permite la retirada de los módulos sin generación de escombros (RCDs), cumpliendo con el principio de "daño no significativo" al medio ambiente.
 - **Recuperación del Suelo:** Al retirar la infraestructura, el terreno queda disponible para usos agrícolas o naturales, eliminando la creación de "ruinas urbanas" asociadas a antiguos asentamientos.

La reversibilidad no es solo una característica física, sino una **estrategia jurídica** vinculada a la **LISTA** (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

- **Restauración Ecosistémica:** El plan de desmontaje garantiza que, al retirar los módulos, el suelo mantenga su capacidad agrológica original, evitando la degradación del entorno de Níjar.
- **Flexibilidad de Uso en Parcelas Municipales:** Esta característica permite al Ayuntamiento experimentar con diferentes ubicaciones sin comprometer el planeamiento urbanístico a largo plazo.

2.3.2. Eficiencia Energética y Adaptación al Clima de Níjar

El pliego exige adaptar el producto a las **circunstancias ambientales de Níjar**:

- **Estrategias Pasivas:** Optimización de la orientación y el soleamiento con huecos al sur y protecciones solares en verano. Uso de la ventilación cruzada mediante aberturas en fachadas opuestas para favorecer corrientes naturales.
- **Inercia Térmica:** En fachada y cubierta se recurre a soluciones de inercia térmica en la envolvente y cubierta para estabilizar temperaturas en el interior, reduciendo la necesidad de climatización activa en el clima árido de Almería.

- **Materiales de Baja Huella de Carbono:** Selección de componentes con alta durabilidad y bajo mantenimiento, reduciendo el consumo de recursos durante todo el ciclo de vida del módulo.
- **Sistemas de Ahorro Hídrico:** Dado que el agua es un recurso crítico en Níjar, se prioriza su gestión y sostenibilidad. Los módulos incorporan griferías de bajo caudal y preinstalaciones para la reutilización de aguas grises en el riego de zonas comunes.
- **Integración de Energías Renovables:** Los módulos se diseñan para soportar kits fotovoltaicos "plug-and-play" en cubierta, permitiendo que el asentamiento sea energéticamente autosuficiente o "Net Zero".
- **Estrategia hídrico-vegetal:** Diseño de preinstalaciones para la recogida de aguas pluviales y reutilización de aguas grises, destinadas al riego de vegetación de sombra (arbolado y especies adaptadas) que contribuya a generar microclimas más frescos y mejorar el confort térmico exterior en el clima de Almería.

2.3.3. Innovación en Materiales y Ciclo de Vida (LCA)

El pliego exige analizar la **innovación de productos existentes** para las circunstancias de Níjar.

- **Materiales de Baja Energía Embebida:** Selección de paneles con núcleos aislantes reciclables (como lana mineral de alta densidad) que ofrecen un comportamiento ignífugo y térmico superior al estándar.
- **Envoltentes Dinámicas:** Implementación de acabados exteriores con alta reflectancia solar (albedo alto) para minimizar la ganancia térmica, una "innovación necesaria para las circunstancias ambientales de Níjar".
- **Certificación de Desmontabilidad:** Cada componente (puertas, ventanas, paneles) debe estar codificado para facilitar su sustitución o reciclaje, reduciendo los costes de mantenimiento cronometrados que pide el contrato

2.3.4. El Modelo de Economía Circular (Leasing y Reubicación)

La arquitectura industrializada permite que el alojamiento se comporte como un activo móvil y no como una carga inmobiliaria:

- **Activo Reubicable:** El valor patrimonial del Ayuntamiento se mantiene, ya que el módulo puede ser reacondicionado y trasladado, funcionando como un **recurso financiero móvil**.
- **Reubicación Estratégica:** Los módulos pueden trasladarse de una parcela municipal a otra según fluctúe la demanda habitacional vinculada a las campañas agrícolas.
- **Segunda Vida Útil:** Aquellos componentes que cumplan su ciclo como vivienda pueden ser reacondicionados para su uso como **módulos de equipamiento** (oficinas o almacenes), extendiendo su valor económico.

- **Reciclabilidad:** Al final de su vida útil (estimada en 25-30 años), los materiales (acero, paneles aislantes, vidrio) son fácilmente segregables para su retorno a la cadena industrial.
- **Reducción Radical de Residuos:** Mientras la obra tradicional genera toneladas de escombros en Níjar, la solución industrializada reduce los residuos de construcción y demolición (RCD) en un **90%**, facilitando la gestión de derechos legales y ambientales que exige el contrato.

2.3.5. Alineación con los ODS y el PERTE

Este enfoque garantiza que el proyecto sea un candidato ideal para la financiación estatal y europea:

- **ODS 11 y 12:** Ciudades sostenibles y producción responsable mediante el uso de tecnología que reduce el desperdicio en un 80% frente a la obra tradicional.
- **PERTE de Industrialización:** La propuesta se alinea con los objetivos de descarbonización del sector de la edificación impulsados por el Gobierno de España.

2.4. Comparativa de Alternativas y Matriz de Decisión

Siguiendo el objeto del contrato, se analizan las ventajas e inconvenientes de la solución propuesta frente a la construcción tradicional y los sistemas de emergencia convencionales.

2.4.1. Construcción Industrializada Modular vs. Tradicional

Criterio	Construcción Tradicional (In situ)	Arquitectura Industrializada (Propuesta)
Plazo de Ejecución	Alto (lineal y dependiente del clima).	Muy Bajo (procesos paralelos y controlados).
Coste Final	Imprevisible (desviaciones frecuentes).	Cerrado (presupuesto unitario definido).
Residuos (RCDs)	Elevados (difícil gestión en asentamientos).	Mínimos (optimización en fábrica).
Reversibilidad	Nula (demolición necesaria).	Total (desmontaje mecánico y recuperación de suelo).
Mano de Obra	Escasa y especializada en Níjar.	Desplazada a entorno industrial optimizado.

2.4.2. Análisis de Ventajas (Pros)

- **Reducción de Plazos:** Es la respuesta más rápida para la **erradicación de la infravivienda** en Níjar.
- **Calidad Técnica:** Garantiza el cumplimiento del **CTE** en un entorno controlado, adaptándose a las **circunstancias ambientales de Níjar** (aislamiento térmico superior).

- **Sostenibilidad Financiera:** Cumple con los requisitos para acceder al **PERTE de la Industrialización de la Vivienda**.
- **Versatilidad de Uso:** Permite crear tanto **módulos habitacionales** como de **aseos y equipamiento** (cocina, oficina) con el mismo sistema constructivo.

2.4.3. Análisis de Inconvenientes y Mitigación (Contras)

- **Logística de Transporte:** Requiere accesos adecuados a las **parcelas municipales** para camiones de gran tonelaje.
 - *Mitigación:* Diseño de módulos con dimensiones optimizadas para transporte por carretera sin escolta especial.
- **Inversión Inicial (CAPEX):** El desembolso inicial puede ser superior a soluciones de emergencia precarias.
 - *Mitigación:* Se compensa con el **menor coste de mantenimiento** y la vida útil prolongada del producto.
- **Rigidez en el Diseño:** Menor flexibilidad para cambios de última hora una vez iniciada la producción.
 - *Mitigación:* Establecimiento previo de **criterios fundamentales y fases valoradas** con claridad.

2.4.4. Análisis DAFO: Industrialización en Níjar

Ventajas	Limitaciones
Plazos: Reducción del 50% frente a obra tradicional.	Logística: Coste de transporte desde centros de producción.
Sostenibilidad: Menor generación de residuos en un entorno sensible.	Suelo: Necesidad de cimentaciones reversibles (micropilotes o losas flotantes).
Escalabilidad: Respuesta inmediata a picos de demanda habitacional.	Percepción: Superar el estigma del "barracón" mediante diseño de calidad.

2.4.5. Conclusión de Viabilidad

La solución industrializada se identifica como la opción más equilibrada para el **Proyecto Observatorio ODS-Níjar**. Ofrece la dignidad residencial necesaria para la **innovación social y la convivencia**, asegurando que la actuación municipal sea eficiente, reversible y alineada con la **Agenda 2030**.

2.5. Casos de Éxito y Referentes de Arquitectura Industrializada

Para validar la viabilidad de la Actuación 1.4 en Níjar, se analizan modelos que han resuelto problemáticas similares de urgencia habitacional, sostenibilidad y cohesión social.

2.5.1. El Modelo de Barcelona: APROP (Alojamientos Provisionales de Proximidad)

Barcelona ha sido pionera en España con el programa APROP, diseñado para realojar a familias en situación de vulnerabilidad de forma rápida. Es el referente más cercano y exitoso dentro del marco normativo español. Son **Alojamientos de Proximidad Provisionales** promovidos por el Ayuntamiento de Barcelona.



- **Sistema:** Industrialización 3D mediante el reciclaje y acondicionamiento de **contenedores marítimos**.
- **Relevancia para Níjar:** Utiliza la figura de "**vivienda dotacional provisional**" sobre suelos destinados a equipamientos que aún no han sido desarrollados. Esto es clave para Níjar, donde se pueden usar suelos municipales calificados como dotacionales de forma temporal.
- **Aspecto Técnico:** Cumplimiento estricto del **CTE** en zonas consolidadas. Se resolvió la transmitancia térmica mediante proyectado de corcho y fachadas ventiladas, algo esencial para el clima de Almería.
- **Técnica:** Utilización de contenedores marítimos reciclados y rehabilitados bajo criterios de alta eficiencia energética.
- **Lección para Níjar:** El éxito de estos edificios radica en su **rapidez de montaje** (apenas meses) y su capacidad para integrarse en solares municipales vacíos de forma reversible. Demuestra que la vivienda industrializada puede tener un estándar de confort igual o superior a la convencional.

2.5.2. El Modelo de Holanda (Países Bajos): Soluciones Daiwa House

Holanda es el referente mundial en vivienda modular debido a su histórica falta de suelo y necesidad de flexibilidad. Especializados en lo que denominan "**Migrant Worker Housing**", este modelo es quizás el que mejor se adapta a la problemática de los trabajadores agrícolas en Níjar.



- **Sistema:** Módulos de acero galvanizado con acabados de alta durabilidad y bajo mantenimiento.
- **Relevancia para Níjar:** Sus proyectos (como el de Lelystad, Países Bajos) se enfocan en la **flexibilidad de la unidad de convivencia**. Permiten configurar desde estudios individuales hasta unidades compartidas con zonas comunes de alta calidad.
- **Estrategia Circular:** El modelo de negocio suele ser de **alquiler o leasing del módulo**. Al terminar la necesidad temporal, el fabricante retira el módulo, lo reacondiciona y lo ubica en otro emplazamiento, minimizando el impacto en el terreno.
- **Técnica:** Unidades totalmente terminadas en fábrica (con cocina y baños instalados) que se apilan como piezas de Lego sobre cimentaciones ligeras.
- **Lección para Níjar:** La optimización de las **conexiones de instalaciones ocultas** que hemos propuesto se inspira en la ingeniería holandesa. Además, allí se utiliza el modelo de "alquiler de módulos", donde las unidades se retiran o amplían según la demanda demográfica del barrio.

2.5.3. Rapid Build Housing Programme (Irlanda)

Un programa gubernamental para dar respuesta rápida a crisis habitacionales con estándares de vivienda permanente.



- **Sistema:** Panelería 2D y módulos 3D de **entramado ligero de acero (Light Gauge Steel)**.
- **Relevancia para Níjar:** Destaca por la **rapidez de urbanización y montaje** (menos de 12 meses desde el diseño a la entrega).
- **Lección Normativa:** Demostraron que la industrialización permite alcanzar niveles de **Eficiencia Energética (Clase A)** superiores a la media, algo vital para reducir los costes operativos (climatización) de los futuros usuarios en el entorno de Níjar.

2.5.4. Tabla Comparativa de Estrategias

Criterio	APROP (Barcelona)	Daiwa House (Países Bajos)	Rapid Build (Irlanda)
Material Base	Contenedores (Acero)	Bastidor Acero Industrial	Light Gauge Steel
Temporalidad	5-10 años (Reubicable)	Flexible (Modelo Leasing)	Permanente/Semi-permanente
Aislamiento	Fachada ventilada	Paneles sándwich alta densidad	Lana de roca / SATE
Escalabilidad	Alta (Apilable verticalmente)	Media (Configuraciones horizontales)	Muy Alta (Producción en masa)

2.5.5. Comparativa de Referentes vs. Caso Níjar

Referente	Innovación Destacada	Aplicación en Proyecto Níjar
Barcelona (APROP)	Reutilización de estructuras y rapidez social.	Adaptación de la estética y dignidad residencial.
Holanda (Spacebox)	Modularidad extrema y transporte optimizado.	Sistema de conexiones rápidas y reversibilidad total.
Níjar (Actuación 1.4)	Adaptación climática extrema (Aridez).	Innovación específica: Capacidad configurativa adaptable a entornos agrícolas y a la idiosincrasia Nijareña.

2.6. Conclusiones del Capítulo II: Justificación de la Solución Adoptada

Tras el análisis estratégico, la comparativa de alternativas y el estudio de referentes, se concluye que la **Arquitectura Industrializada para Níjar** es la solución óptima porque:

1. **Garantiza la Rapidez:** Es el único sistema capaz de cumplir con los plazos de emergencia del Plan EASEN.
2. **Asegura la Calidad:** Al fabricarse en taller, el cumplimiento del CTE es total, protegiendo al usuario del clima extremo de Almería.
3. **Es Financieramente Eficiente:** Su estructura de costes cerrada y su elegibilidad para fondos **PERTE** aseguran la viabilidad del contrato.
4. **Es Socialmente Responsable:** Los modelos de agrupación (Patio, Peine, Colectiva y Unifamiliar) fomentan la convivencia, transformando el concepto de "asentamiento" en "comunidad".

Aplicación Directa a Níjar

De estos casos podemos extraer una **justificación técnica** para optar por este sistema:

1. **Reversibilidad:** Al igual que en los casos europeos, propondremos actuaciones en el medio (infraestructura y cimentaciones) que no sellen el suelo de forma irreversible y en su totalidad.
2. **Habitabilidad:** Estos casos demuestran que "temporal" no es sinónimo de "infravivienda". Todos cumplen con estándares de superficie mínima (aprox. **37-40 m²** para 1-2 personas) que exige la normativa andaluza.
3. **Eficiencia:** Estos casos demuestran que la industrialización permite un mayor control de la producción y por tanto una reducción de los costes, tanto operativos en términos energéticos (climatización) como en plazos de ejecución (simultaneidad y escalabilidad de los procesos).

III. Estrategias de Implantación y Criterios de Diseño

Este capítulo establece las reglas del juego: los puntos de partida y referencia, cómo se construyen los módulos y cómo estos se organizan para transformar una parcela municipal en una comunidad habitable, digna y reversible.

3.1. Justificación de la Solución Técnica Adoptada

3.1.1. El Paradigma de los Pueblos de Colonización.



Durante las décadas de los 50 y 60 del siglo pasado se fundan como pueblos de colonización los poblados de **Campohermoso, San Isidro, Atochares y Puebloblanco**. Esta iniciativa sirvió como herramienta para el desarrollo social, económico y demográfico de la zona y su transformación productiva en el ámbito agrícola.

Actualmente, ya consolidados como enclaves estratégicos en la región, se establecen como nuestros modelos de referencia para futuros asentamientos:

- **Transformación Social:** Diseño urbano y configuración de módulos de vivienda repetidos favoreciendo la vida comunitaria incluyendo patios, porches, espacio de encuentro y zonas verdes.
- **Arquitectura Moderna y Sostenible:** Los pueblos destacan por una arquitectura de vanguardia fijada a las construcciones vernáculas y las condiciones climáticas del lugar. Caracterizada por la funcionalidad, el uso de materiales locales y la integración en el paisaje.
- **Economía de Escala:** Diseño de viviendas básicas repetidas con ligeras variaciones buscando economía de escala y rapidez en la construcción.

3.1.2. Tipologías de Alojamiento Industrializado

Para el contexto de Níjar, debemos priorizar sistemas que permitan la **reubicación** y el **crecimiento orgánico**:

- **Sistemas Modulares 3D (Volumétricos):** Módulos de acero totalmente terminados en fábrica. Ideales por su rapidez de montaje (plug & play) y control de calidad.
- **Sistemas de Panelería 2D (Componentes):** Mayor eficiencia en el transporte (flat-pack), permitiendo montar estructuras mayores in situ. Útil si el acceso a la parcela es restringido.
- **Sistemas Híbridos:** Núcleos húmedos (baño/cocina) industrializados 3D combinados con estructuras ligeras.

3.1.3. Criterios de Adaptación al Entorno de Níjar

Níjar presenta un clima árido con alta radiación. La arquitectura industrializada debe responder con:

- **Protección Solar:** Apertura de huecos según orientación y sistemas de protección solar (lamas, voladizos, persianas).
- **Inercia Térmica:** Uso de materiales con cambio de fase o trasdosados de alta densidad para compensar la ligereza de los sistemas modulares.
- **Circularidad:** Diseño para el desmontaje (Design for Disassembly) que permita recuperar el terreno sin dejar huella ecológica.

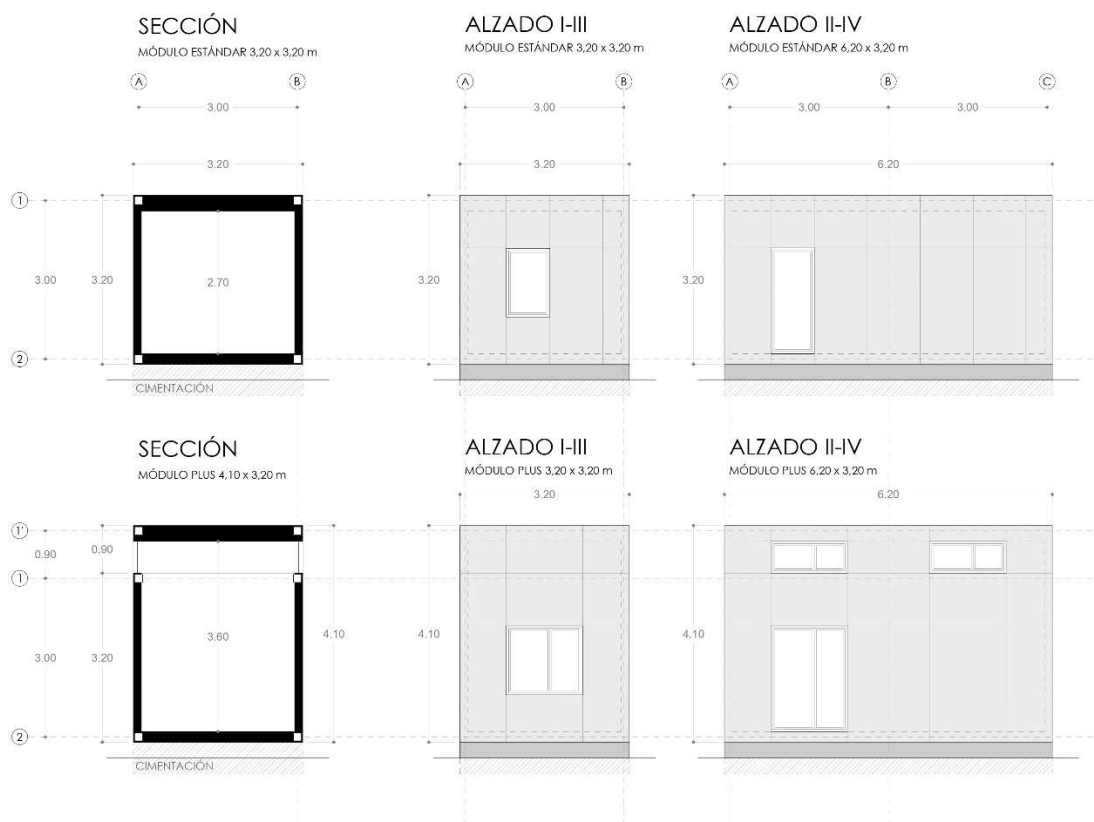
Para cumplir con el **menor coste** y la **rapidez** que exige el contrato, se opta por un sistema de **Estructura Modular de Perfiles Estructurales de Acero**.

- **Adaptación Climática:** Los paneles en fachada y cubierta incorporan un núcleo de lana mineral de alta densidad.
- **Higiene y Salud:** Acabados interiores en material SPC o similar, permitiendo una desinfección rápida y profunda, clave en entornos de alta ocupación.

3.2. Tipologías Genéricas de Módulos (Catálogo Base)

El sistema se organiza **en planta** en base a un módulo tipo estructural con unas dimensiones a eje de 3,00 x 3,00 metros. Se desarrollan tres unidades modulares según sus dimensiones y configuración tipológica:

1. **Módulo I (Sencillo):** Módulo base estándar con unas dimensiones exteriores de 3,20 x 3,20 metros y dos pórticos estructurales de 3,00 metros.
2. **Módulo II (Doble):** Módulo doble con unas dimensiones exteriores de 6,20 x 3,20 metros y tres pórticos estructurales de 3,00 metros.
3. **Módulo III (Exterior Doble):** Variación del módulo doble (con un espacio destinado a uso exterior) con unas dimensiones exteriores de 6,20 x 3,20 metros y tres pórticos estructurales de 3,00 metros.

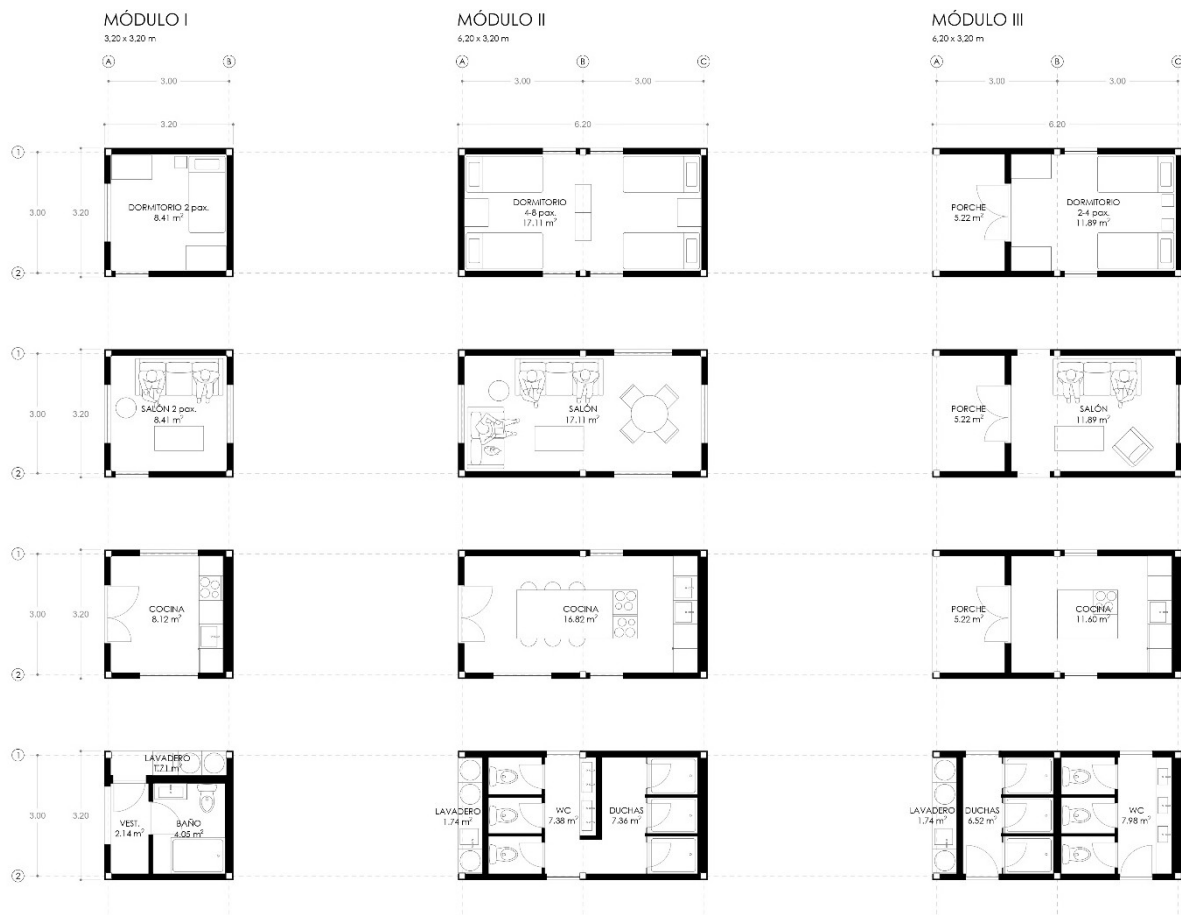


En sección, y bajo los mismos parámetros base se establecen dos secciones tipo en relación con su altura:

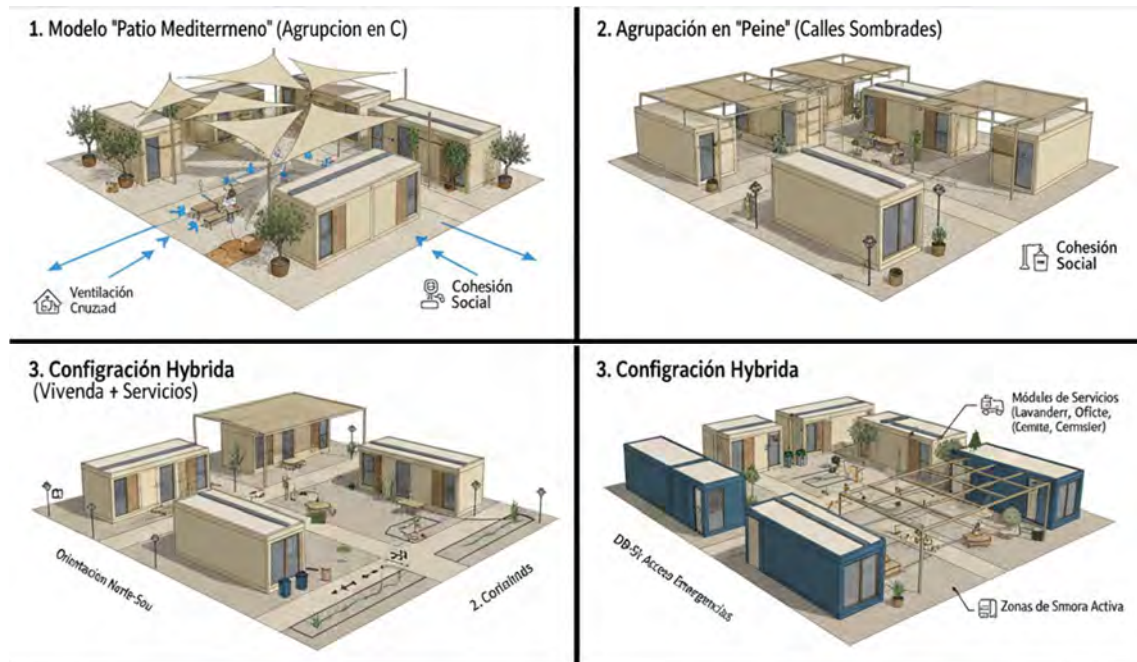
1. **Módulo Estándar:** Dimensiones exteriores de 3,20 x 3,20 metros y una distancia a eje entre crujías de 3,00 metros.
2. **Módulo Plus:** Variación del módulo estándar con un aumento en altura de 90 cm para buscar la iluminación y ventilación del espacio. Dimensiones exteriores de 4,10 x 3,20 metros y una distancia entre eje de crujías de 3,00 metros.

Por último, los módulos se organizan en tres familias de "unidades producto" según el tipo de uso:

1. **Módulos Habitacionales (H):** Unidades de descanso para **1,2, 4 y 8 personas**.
2. **Módulos de Aseos y Servicios (A):** Núcleos húmedos que pueden ser internos o bloques comunitarios externos.
3. **Módulos de Equipamiento (E):** Espacios diáfanos para cocinas, salones, comedores, oficinas del **Plan EASEN** o zonas polivalentes.



3.3. Estrategias de Agrupación y Tejido Social



Para el contexto de Níjar, la agrupación de módulos no debe responder solo a criterios de densidad, sino principalmente a **estrategias bioclimáticas** y de **cohesión social**. En un clima con alta radiación solar, el diseño del "espacio entre edificios" es tan importante como el módulo mismo. La disposición en las parcelas municipales no es aleatoria; busca la **innovación social para la convivencia** mediante una serie de disposiciones tipo, basadas en los principios de la arquitectura mediterránea y de los pueblos de colonización adaptada a la industrialización:



MODELO AGRUPACIÓN HÍBRIDA



8-16 personas.
83m²/99m²

MODELO I. VIVIENDA COLECTIVA. NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



8-16 personas.
102m²/119m²

MODELO II. VIVIENDA COLECTIVA. NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



10-20 personas.
119m²/139m²

MODELO I. VIVIENDA UNIFAMILIAR. NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



1-2 personas.
33m²/41m²

MODELO II. VIVIENDA UNIFAMILIAR. NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



1-2 personas.
41m²/51m²

MODELO III. VIVIENDA UNIFAMILIAR. NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



2-4 personas.
59m²/70m²

A. Modelo "Patio Mediterráneo" (Agrupación en O)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **8 y 16 personas**, escalable a comunidades de mayor y menor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 100 m² y una superficie construida de 119,04 m².

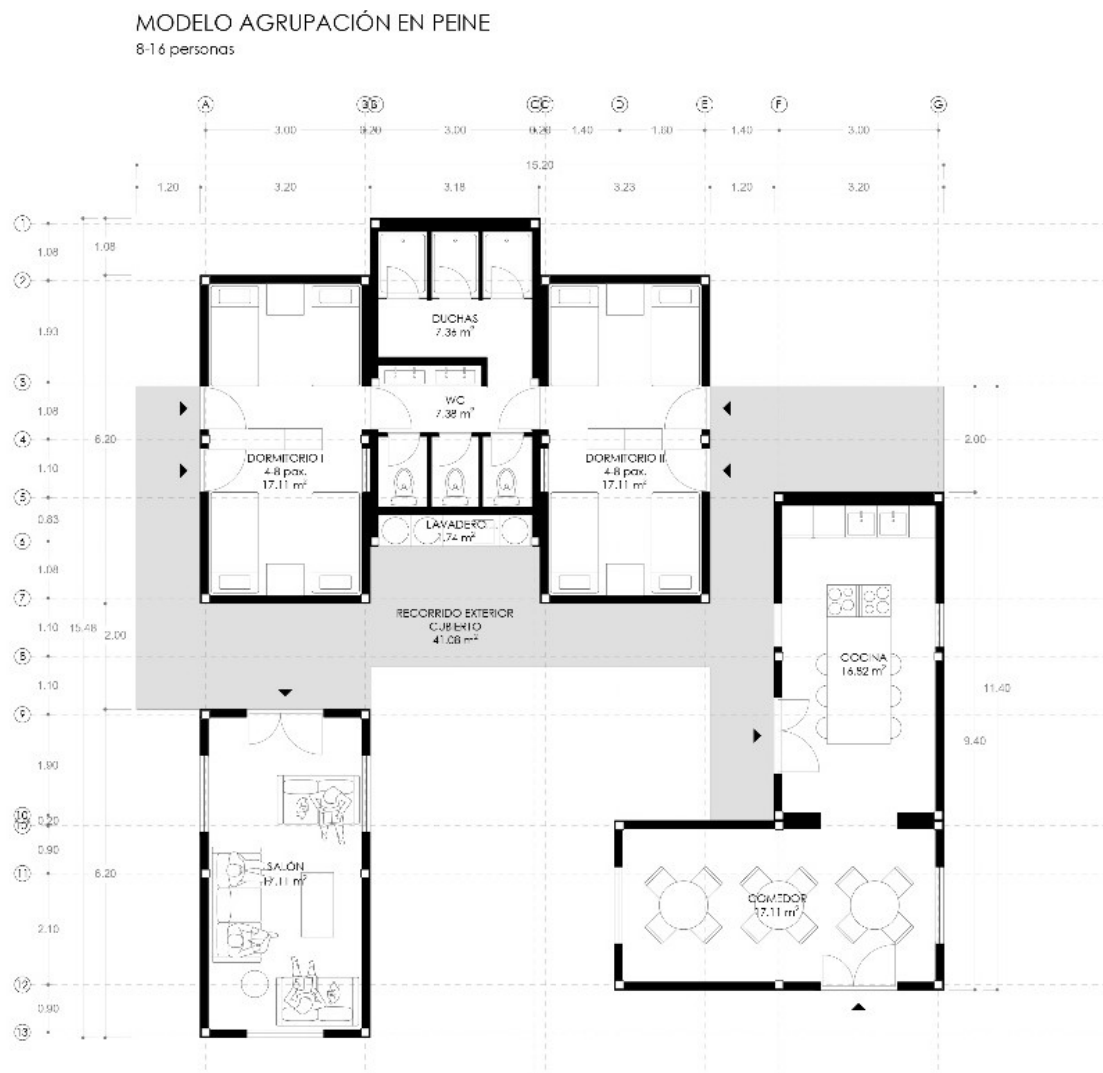


Inspirado en la arquitectura vernácula, los módulos se cierran protegiendo un espacio central.

- **Uso:** Ideal para núcleos familiares o grupos estables.
- **Ventaja:** Crea un microclima sombreado y fomenta la seguridad comunitaria.
- **Funcionamiento:** Los módulos se orientan hacia un patio interior protegido. Este espacio permite la ventilación cruzada "barrio a barrio".
- **Ventaja Social:** Crea micro-comunidades de trabajadores o familias, facilitando la vigilancia informal y el sentido de pertenencia.
- **Control Climático:** El patio permite la instalación de toldos tensados (velas) o pérgolas que generan sombra común, reduciendo la temperatura del aire antes de entrar en las unidades.

B. Modelo "Peine" (Calles Sombreadadas)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **8 y 16 personas**, escalable a comunidades de mayor y menor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 100 m² y una superficie construida de 119,04 m².

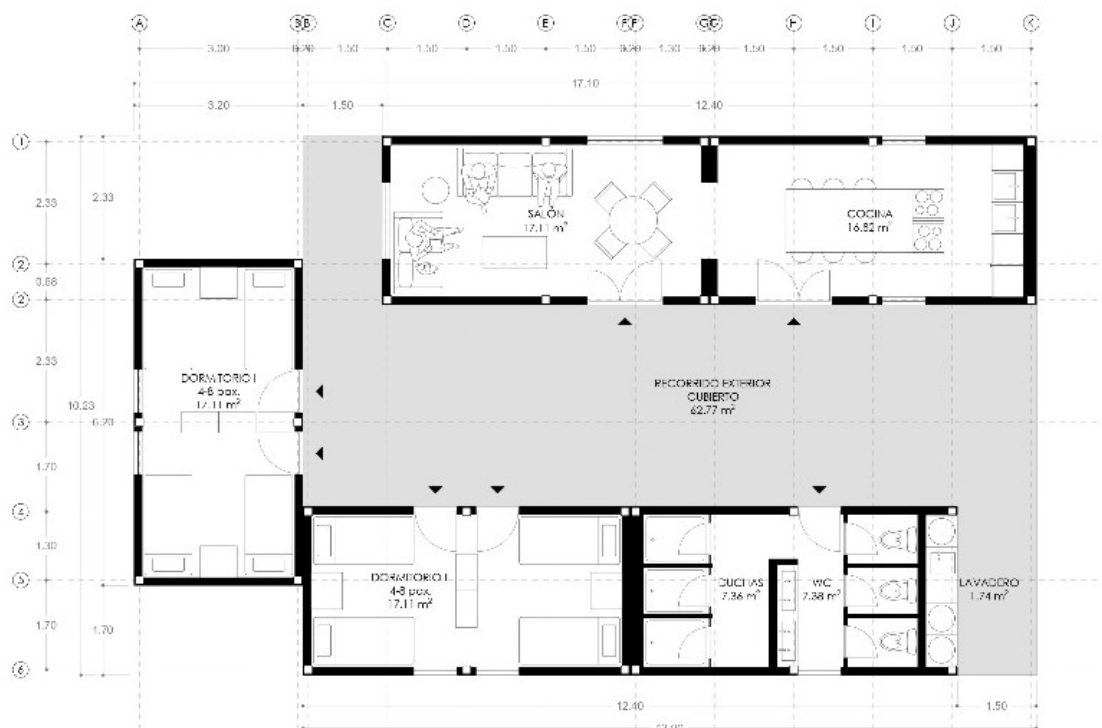


Disposición lineal optimizada para parcelas estrechas o alargadas con topografía regular.

- **Uso:** Alta densidad y máxima eficiencia en el despliegue de redes.
- **Ventaja:** Garantiza la **ventilación cruzada** en todos los módulos, refrescando el ambiente de forma pasiva. Acceso interior entre módulo de aseo y dormitorios.
- **Funcionamiento:** Los módulos se alinean en filas paralelas generando una superficie continua accesible entre configuraciones. A su vez existe la posibilidad de generar una configuración patio de gran escala.
- **Urbanismo Táctico:** Las calles interiores deben tener un ancho de entre 4 y 6 metros, permitiendo el acceso de vehículos de emergencia (según DB-SI del CTE).
- **Orientación:** Se prioriza el eje Norte-Sur para las fachadas principales, minimizando la exposición de los huecos al Este y Oeste (sol de mañana y tarde).

C. Configuración Híbrida (Vivienda + Servicios)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **8 y 16 personas**, escalable a comunidades de mayor y menor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 83 m² y una superficie construida de 99,20 m².



Combina los módulos habitacionales con el equipamiento (Cocinas/Salón/Comedor). Para que el Ayuntamiento de Níjar gestione el asentamiento con éxito, la agrupación debe incluir **Módulos de Servicio**:

- **Uso:** Asentamientos que requieren un punto de gestión social y servicios compartidos.
- **Ventaja:** Centraliza el mantenimiento y separa las áreas de descanso de las de actividad.
- **Funcionamiento:** Los módulos se pueden alinear de manera escalonada generando unos accesos compartidos y una secuencia de “espacios públicos compartidos”. También se obtiene la posibilidad de generar una configuración tipo patio para una comunidad más grande.
- **Nodos de esquina:** Complementar la configuración con uso de módulos específicos para lavandería común, gestión de residuos y una oficina de mediación social/administración.
- **Zonas de Sombra Activa:** Espacios cubiertos exteriores (sin cerramientos laterales) que funcionen como comedores exteriores o áreas de descanso, evitando que los usuarios permanezcan dentro de los módulos durante las horas de máximo calor.

D. Modelo I Vivienda Colectiva (Pueblo de Colonización)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **8 y 16 personas**, escalable a comunidades de mayor y menor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 102 m² y una superficie construida de 119,68 m².



Inspirada en los pueblos de colonización, esta configuración busca el aprovechamiento neto del suelo maximizando la conexión interna entre módulos:

- **Uso:** Ideal para núcleos familiares o grupos estables.
- **Ventaja:** Configuración más cercana al estándar de vivienda. Recorridos internos entre módulos residenciales y de equipamiento. Ahorro en materiales al tener menos metros lineales de fachada.
- **Funcionamiento:** Posibilidad de colocar de manera encadenada generando un paisaje urbano ordenado y cercano a la imagen de los pueblos de colonización.
- **Control Climático:** El espacio central de cocina (con el uso del módulo plus en sección) permite generar un “patio interior” que funcione como chimenea de ventilación forzando la ventilación cruzada y continua entre los espacios.
- **Ventaja Social:** Crea micro-comunidades de trabajadores o familias, facilitando la vigilancia informal y el sentido de pertenencia.

E. Modelo II Vivienda Colectiva (Pueblo de Colonización)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **10 y 20 personas**, escalable a comunidades de mayor y menor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 119 m² y una superficie construida de 138,88 m².

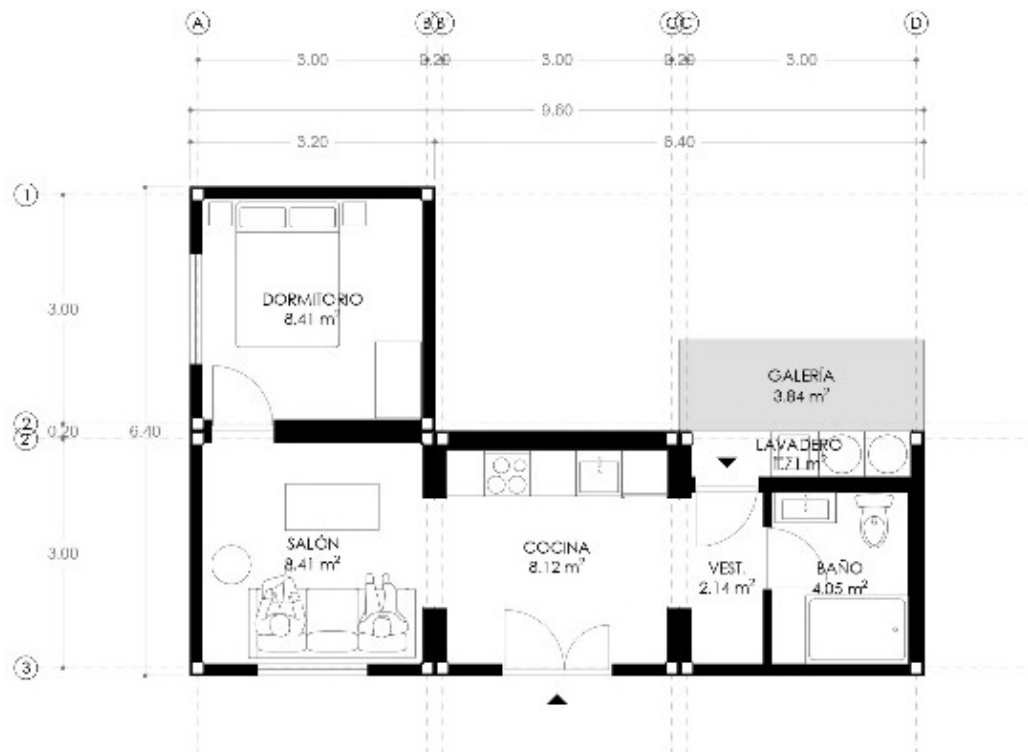


Inspirada en los pueblos de colonización, esta configuración busca el aprovechamiento neto del suelo maximizando la conexión interna entre módulos y el número de personas alojadas:

- **Uso:** Ideal para núcleos familiares o grupos estables.
- **Ventaja:** Configuración más cercana al estándar de vivienda. Recorridos internos entre módulos residenciales y de equipamiento. Ahorro en materiales al tener menos metros lineales de fachada.
- **Funcionamiento:** Posibilidad de colocar de manera encadenada generando un paisaje urbano ordenado y cercano a la imagen de los pueblos de colonización.
- **Control Climático:** El espacio central de salón y comedor (con el uso del módulo plus en sección) permite generar un “patio interior” que funcione como chimenea de ventilación forzando la ventilación cruzada y continua entre los espacios.
- **Orientación:** Se prioriza el eje Norte-Sur para las fachadas principales, minimizando la exposición de los huecos al Este y Oeste (sol de mañana y tarde).

F. Modelo I Vivienda Unifamiliar (Pueblo de Colonización)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **1 y 2 personas**, escalable a comunidades de mayor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 33 m² y una superficie construida de 40,96 m².

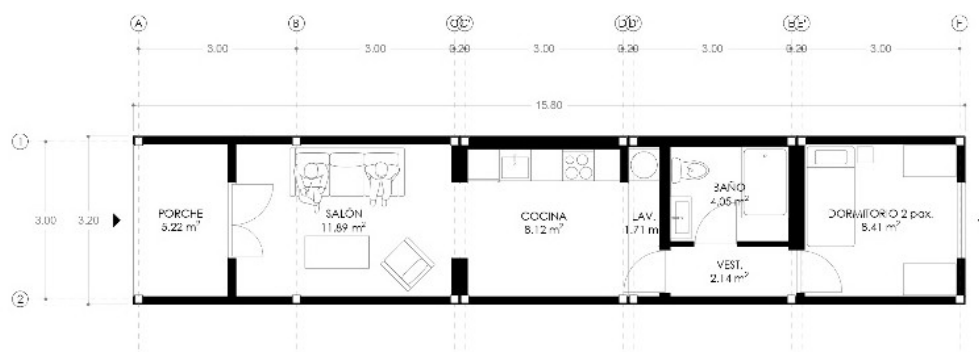


Inspirada en los pueblos de colonización, esta configuración busca la creación de una vivienda unifamiliar con capacidad de adhesión y construcción de un paisaje urbano de calidad:

- **Uso:** Ideal para parejas o gente joven.
- **Ventaja:** Aprovechamiento máximo del espacio con una relación entre metros cuadrados útiles y ocupación del terreno muy alta.
- **Nodos de esquina:** Usar módulos específicos para salón, comedor o aseos en esquina para unificar elementos en configuraciones simétricas.
- **Orientación:** Se prioriza el eje Norte-Sur para las fachadas principales, minimizando la exposición de los huecos al Este y Oeste (sol de mañana y tarde).

G. Modelo II Vivienda Unifamiliar (Pueblo de Colonización)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **1 y 2 personas**, escalable a comunidades de mayor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 42 m² y una superficie construida de 50,56 m².



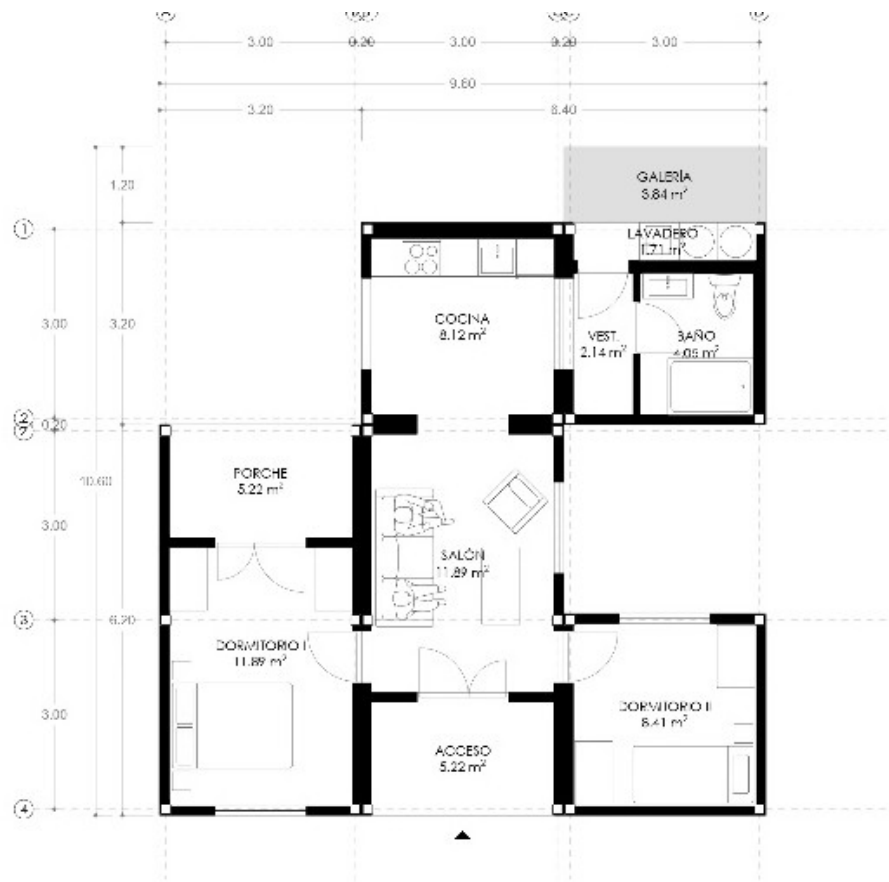
Inspirada en los pueblos de colonización, esta configuración busca la creación de una vivienda unifamiliar longitudinal, entre medianeras, y de aprovechamiento total del terreno:

- **Uso:** Ideal para parejas o gente joven.
- **Ventaja:** Aprovechamiento máximo del espacio con una relación entre metros cuadrados útiles y ocupación del terreno muy alta.
- **Funcionamiento:** Posibilidad de colocar de manera continua generando un paisaje urbano ordenado y de gran densidad.
- **Control Climático:** El espacio central de cocina (con el uso del módulo plus en sección) permite generar un “patio interior” que funcione como chimenea de ventilación forzando la ventilación cruzada y continua entre los espacios, además de aportar luz natural en el módulo interior.



H. Modelo III Vivienda Unifamiliar (Pueblo de Colonización)

Esta configuración tiene la capacidad de alojar entre **2 y 4 personas**, escalable a comunidades de mayor tamaño, en una superficie útil total aproximada de 59 m² y una superficie construida de 70,40 m².



Inspirada en los pueblos de colonización, esta configuración busca la creación de una vivienda unifamiliar con espacios interiores y exteriores de calidad:

- **Uso:** Ideal para núcleos familiares o grupos estables.
- **Ventaja:** Aprovechamiento máximo del espacio con una relación entre metros cuadrados útiles y ocupación del terreno muy alta. Creación de espacios exteriores de calidad junto a los usos principales de la vivienda.
- **Funcionamiento:** Posibilidad de colocar de manera encadenada generando un paisaje urbano de contraste entre espacios cubiertos y cerrados, además de generar una riqueza de espacios exteriores.
- **Orientación:** Se prioriza el eje Norte-Sur para las fachadas principales, minimizando la exposición de los huecos al Este y Oeste (sol de mañana y tarde).



3.4. La Interfaz con el Espacio Público: Sección Constructiva

3.4.1. Tratamiento del Soporte y Suelo (Suelo Drenante)

Para evitar el sellado del suelo y cumplir con los criterios de sostenibilidad, se propone un sistema de capas filtrantes:

- **Capa de Terminación:** Grava de machaqueo compactada ($\varnothing$ 12-20 mm) de cantera local. Evita el polvo, permite la filtración de escorrentía y tiene baja inercia térmica.
- **Separación:** Geotextil de polipropileno de alto gramaje para evitar la mezcla de la grava con el terreno natural, facilitando su retirada total en el futuro. Además, se incluye con carácter específico una barrera de protección frente al radón con de polietileno.
- **Pendiente:** Nivelación del terreno al **1,5%** hacia puntos de drenaje natural o pozos de infiltración (Sistemas de Drenaje Sostenible - SUDS).

3.4.2. Infraestructura de Instalaciones Ocultas ("Canaleta Técnica")

En lugar de enterrar tuberías de forma irreversible, se utiliza un sistema de **falsas zanjas registrables**:

- **Ubicación:** Se sitúan bajo las pasarelas de madera o bajo una línea de losetas prefabricadas de hormigón que sirven de guía peatonal.
- **Contenedor:** Canaleta de polietileno de alta densidad (PEAD) o conductos de hormigón polímero con tapa superior.
- **Contenido:** Aloja de forma segregada el saneamiento (con pendiente), abastecimiento de agua y cableado eléctrico/datos. Esto permite un mantenimiento inmediato y un desmontaje sin picar pavimentos.

3.4.3. Sistema de Sombreado Pasivo (Pérgolas e Instalaciones Elevadas)

En aquellos modelos de agrupación con espacios centrales exteriores, la pérgola no es un extra, es una necesidad estructural del conjunto para combatir la radiación en Níjar:

- **Estructura:** Postes metálicos de acero galvanizado anclados directamente al bastidor del módulo o mediante apoyos puntuales al suelo.
- **Cubrición:** Malla de sombreado de alta densidad (HDPE) con tratamiento UV o paneles de madera tecnológica (WPC).
- **Efecto Venturi:** Se deja una separación de **30-50 cm** entre la cubierta del módulo y la pérgola para permitir una corriente de aire constante que evacue el calor acumulado por radiación (cubierta ventilada).

Especificaciones Técnicas para la Memoria

Elemento	Material / Especificación	Función Técnica
Apoyo Módulo	Losa de Hormigón Armado	Máxima estabilidad estructural y salubridad
Instalaciones	Conexiones rápidas tipo "camlock" o bridas	Rapidez de montaje/desmontaje y estanqueidad.
Pavimento Peatonal	Pasarelas de madera tratada, WPC o piezas prefabricadas de hormigón	Accesibilidad y delimitación de itinerarios.
Drenaje	Celdas de geocelda (si hay pendiente alta)	Estabilización del terreno y prevención de erosión.



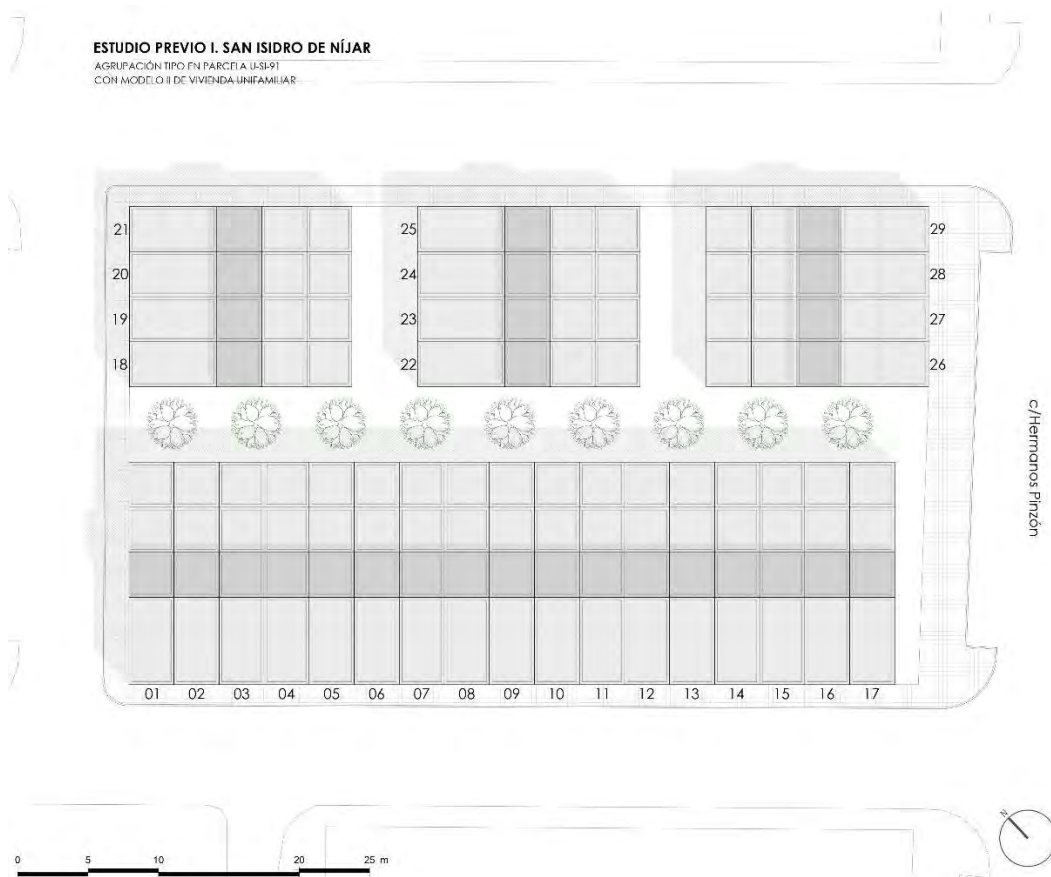
En la imagen superior se representa una sección constructiva perspectivada, donde podemos apreciar como el pavimento se resuelve como una **losa superficial continua de hormigón**, que unifica todo el conjunto y lo integra con el entorno inmediato. En la zona central, se incorpora una **plataforma a la misma cota que la losa**, bajo la cual se dispone una **cámara técnica registrable** que alberga las instalaciones (fontanería, saneamiento y electricidad), organizadas de forma ordenada y accesible, las cuales se realizarían previamente a la llegada de los módulos para facilitar su posterior conexión.

3.5. Implantación Urbana. Casos Prácticos.

Dada la proliferación de infravivienda y asentamientos ilegales, el Ayuntamiento de Níjar deberá plantear diversas intervenciones de manera gradual, con arquitectura industrializada, que promuevan la integración y convivencia, acercando a los trabajadores agrícolas de las inmediaciones de los invernaderos a los núcleos poblacionales existentes. Resulta necesario y conveniente, para conocer la viabilidad del proyecto, comprobar mediante casos prácticos las posibilidades de implantación urbana en una parcela real del municipio de Níjar.



3.5.1. Estudio Previo de Implantación en Parcela U-SI-91. San Isidro de Níjar



Situada en el núcleo poblacional de San Isidro de Níjar, se trata de una parcela sin edificar de propiedad municipal con urbanización y conexión a infraestructura urbana, de una superficie aproximada de 1920 m².

Se propone la ocupación interior de la parcela mediante arquitectura industrializada:

- **Modelo II. Vivienda Unifamiliar:** Uso de una única tipología de vivienda prefabricada, de carácter unifamiliar, enfocada a alquiler temporal para familias y gente joven.
- **Ocupación:** Aprovechamiento máximo del suelo urbano disponible, con porcentajes de ocupación entre 70 y 80%.
- **Nº Viviendas:** 29 unidades de Vivienda Unifamiliar. Modelo II, con una superficie construida total de 1466 m².
- **Nº Habitantes:** 29-58 personas.

3.5.2. Estudio Previo de Implantación en parcela en Los Grillos. San Isidro de Níjar



Situada en las afueras del núcleo poblacional de San Isidro de Níjar, en la barriada de Los Grillos. Se trata de una parcela sin edificar de propiedad municipal, con urbanización y conexión a infraestructura urbana pendiente de realizar, de una superficie aproximada de 16196 m².

Se propone la ocupación interior de la parcela mediante arquitectura industrializada:

- **Diferentes Modelos:** Uso de diversas tipologías de vivienda prefabricada, de carácter unifamiliar, colectiva, en patio, peine e híbrida, enfocada a trabajadores agrícolas y comunidades en asentamiento ilegales.
- **Ocupación:** Aprovechamiento medio del suelo urbano disponible mediante una configuración urbana que configure viviendas y espacios libres en consonancia, mejorando la calidad de vida de los habitantes.
- **Nº Viviendas:** 78 unidades de Vivienda Industrializada, con una superficie construida total de 6096 m².

3 uds.	Modelo Patio Mediterráneo
5 uds.	Modelo Agrupación Peine
5 uds.	Modelo Agrupación Híbrida
8 uds.	Modelo Vivienda Colectiva II
24 uds.	Modelo Vivienda Unifamiliar II
33 uds.	Modelo Vivienda Unifamiliar III
- **Nº Habitantes:** 274-548 personas.

3.6. Esquema del Plan de Desmontaje y Restauración (PDR)

Fase 1: Desconexión de Infraestructuras (Plug-Out)

El objetivo es aislar los módulos de las redes de servicio sin afectar a las matrices generales del municipio.

- **Suministro Eléctrico y Agua:** Desconexión técnica de las acometidas en las arquetas de interfaz. Retirada de contadores y equipos de medición.
- **Saneamiento:** Vaciado y limpieza de los colectores horizontales registrables. Sellado estanco temporal de las acometidas a la red general de alcantarillado.
- **Energías Renovables:** Desmontaje del campo fotovoltaico o sistemas de aerotermia externos para su embalaje y transporte.

Fase 2: Desensamblado de Módulos (Lift-Off)

Aprovechando la naturaleza volumétrica del sistema (tipo Daiwa House), el proceso es rápido y limpio.

- **Apertura de Juntas:** Retirada de los elementos de remate estético que cubren las uniones entre módulos.
- **Desanclaje Mecánico:** Liberación de los pernos de unión estructural entre módulos y de los anclajes a la cimentación.
- **Maniobra de Izado:** Utilización de grúas de tonelaje medio para la carga directa de las unidades 3D sobre plataformas de transporte.

Nota: Se estima un ritmo de retirada de **4 a 6 unidades por jornada de trabajo**.

Fase 3: Retirada de Cimentación Reversible

Este es el punto clave para la **LISTA** y la Consejería de Medio Ambiente.

- **Extracción de Apoyos:** Si se usaron micropilotes roscados, se procede a su desenroscado mecánico. Si se usaron dados de hormigón prefabricado, se retiran mediante carga directa. Si se usaron losas de hormigón, se produce a su demolición y machaqueo para reciclado.
- **Gestión de Materiales:** Clasificación de elementos metálicos (acero) para reutilización y de áridos para centros de reciclaje autorizados en Almería.

Fase 4: Restauración del Terreno (Land Recovery)

Devolución de la parcela a su estado previo a la ocupación.

- **Descompactación:** Escarificado superficial del terreno en las zonas donde se ubicaron los apoyos o viales provisionales para recuperar la porosidad del suelo.
- **Gestión de Áridos:** Retirada de las capas de grava o geotextiles utilizados para la nivelación y los caminos de acceso.
- **Reparación de Capa Vegetal:** Si el entorno lo requiere, aporte de tierra vegetal autóctona y siembra de especies locales para evitar la erosión eólica, típica en la zona de Níjar.

Cronograma Estimado de Desmontaje (Ejemplo para 20 unidades)

Semana	Actividad	Impacto Ambiental
Semana 1	Desconexiones, vaciado de instalaciones y retirada de mobiliario.	Nulo (Residuos urbanos)
Semana 2	Desensamblado y transporte de módulos a nueva ubicación.	Bajo (Ruido maquinaria)
Semana 3	Retirada de cimentaciones y viales provisionales.	Medio (Polvo en suspensión)
Semana 4	Labores de descompactación y restauración ambiental.	Positivo (Recuperación suelo)

Garantía de Ejecución (Aval de Restauración)

Para la memoria técnica, sugiero incluir la propuesta de un **Aval de Restauración**. Es una fianza económica que el promotor (o la empresa de leasing de los módulos) deposita en el Ayuntamiento, calculada en base al coste de este Plan de Desmontaje. Esto elimina cualquier riesgo financiero para Níjar en caso de abandono de la actividad.

Indicadores de Éxito del PDR

- **Tasa de Reutilización:** > 90% de los componentes edificatorios.
- **Residuos Generados:** < 0,05€ m³€/€m²€ (frente a los 0,05€ m³€/€m²€ de una demolición tradicional).
- **Estado Final:** Suelo apto para uso agrícola o forestal inmediato.

FASE 1: DESCONEXIÓN Y AISLAMIENTO

FASE 2: DESESAMBLADO Y CARGA



FASE 3: RETIRADA DE CIMENTACIÓN

FASE 4: RESTAURACIÓN DEL TERRENO



Semana 1 Semana 4

AVAL DE RESTAURACIÓN: GARANTÍA MUNICIPAL

IV. Análisis económico y Presupuesto

4.1. Justificación Solución Seleccionada

Nevo es una empresa especializada en construcción industrializada en 3 dimensiones, con sede en la Almería, en la zona de Venta del Pobre. Sus instalaciones de producción suman más de 25.000 m2 de suelo y más de 4.500 m2 de fábrica cubierta.

Nevo acumula más de 10 años de experiencia participando en importantes proyectos principalmente en España y Portugal, y con alguna puntual en otros mercados europeos. Ha trabajado para administraciones públicas y empresas privadas, entre las que se sitúan algunas de las principales constructoras y promotoras de nuestro país.

Si hablamos del tipo de producto industrializado que nos ocupa en este caso, que por sus características nosotros enmarcamos en la categoría de edificios modulares, Nevo recientemente ha fabricado, transportado y montado la nueva Terminal de Cruceros del Puerto de Tarragona.

4.2. Presupuesto de Soluciones de Arquitectura Industrializada

4.2.1. Presupuesto de Tipologías Genéricas de Módulos (Catálogo Base)

Es fundamental, para cualquier organismo público, conocer la viabilidad económica del proyecto en su totalidad desde el Presupuesto de Ejecución Material hasta los Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Se ha desarrollado una tabla comparativa con los precios de cada Módulo (I, II y III) y Tipo (Dormitorio, Salón, Cocina y Aseos). Estos precios reflejan el coste de la producción y montaje de los elementos prefabricados, sin tener en cuenta los trabajos de acondicionamiento del terreno, instalaciones urbanas y cimentación a realizar en el lugar.

Comparativa de Precios por Módulo y Tipo

		PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Módulo I	Dormitorio	14.444,80 €	1.877,82 €	866,69 €	17.189,31 €
	Salón	16.670,08 €	2.167,11 €	1.000,20 €	19.837,40 €
	Cocina	16.670,08 €	2.167,11 €	1.000,20 €	19.837,40 €
	Aseos y Servicios	18.426,88 €	2.395,49 €	1.105,61 €	21.927,99 €
Módulo II	Dormitorio	28.108,80 €	3.654,14 €	1.686,53 €	33.449,47 €
	Salón	30.529,28 €	3.968,81 €	1.831,76 €	36.329,84 €
	Cocina	30.529,28 €	3.968,81 €	1.831,76 €	36.329,84 €
	Aseos y Servicios	40.463,74 €	5.260,29 €	2.427,82 €	48.151,85 €
Módulo III	Dormitorio	28.343,04 €	3.684,60 €	1.700,58 €	33.782,22 €

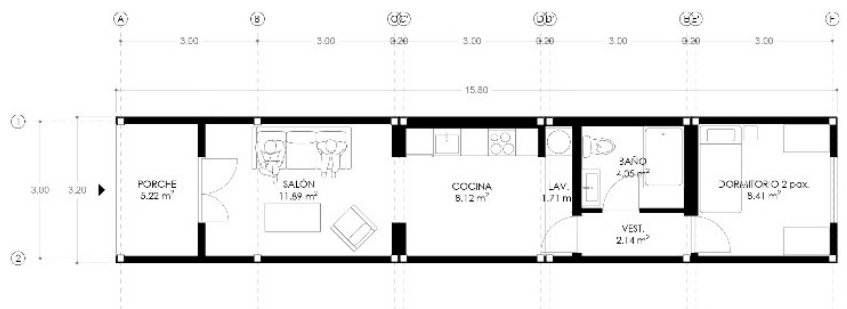
	Salón	29.787,52 €	3.872,38 €	1.787,25 €	35.447,15 €
	Cocina	30.763,52 €	3.999,26 €	1.845,81 €	36.608,59 €
	Aseos y Servicios	42.649,88 €	5.544,50 €	2.559,00 €	50.753,48 €

Memoria de Calidades incluidas en el presupuesto

- Estructura para chasis de los módulos a base de perfiles metálicos estructurales conformada mediante soldadura y tratada con imprimación contra la corrosión.
- Cerramientos de fachada y cubierta mediante panel aislante tipo sándwich o placa cementosa tipo Glassroc o similar y lana mineral aislante.
- Revestimiento exterior de fachadas en panel tipo HPL tipo Fundermax o similar para exterior, fijado químicamente sobre el cerramiento de fachada.
- Tabiquería y trasdosados interiores de paredes y techo mediante placas de yeso laminado fijadas a perfiles de acero galvanizado y acabadas con pintura plástica mate color blanco.
- Revestimiento de suelos en material SPC tipo Kerlux o similar.
- Revestimiento de paredes de cuarto de baño en material SPC tipo Kerlux o similar.
- Instalación eléctrica con un cuadro de protección por conjunto para circuitos de iluminación y tomas de corriente.
- Iluminación general empotrada mediante luminarias tipo downlight redondas en color blanco.
- Mecanismos marca Niessen serie Zenit color blanco o similar.
- Instalación de fontanería mediante tubería PEX, sistema de expansión con coquilla aislante y llaves de corte por cuarto húmedo. Calentador de agua eléctrico de 100 litros por conjunto.
- Sanitarios gama media de porcelana blanca tipo Sanindusa o similar. Griferías tipo monomando de bajo caudal.
- Preinstalación para la reutilización de aguas grises.
- Preinstalación de climatización para unidades tipo split de pared.
- Incluye transporte hasta Nijar, descarga y colocación.

4.2.2. Presupuesto Agrupación Modelo Tipo II Vivienda Unifamiliar

Este presupuesto aproximado se ha realizado sobre el precio base estándar dado por cada módulo habitacional prefabricado. Cabe destacar que, según la configuración urbana entre módulos y entre las propias agrupaciones entre sí, partidas relativas al cerramiento exterior (aislamiento en fachada, medianeras, carpinterías exteriores, etc) podrían verse reducidas y por ende, este presupuesto podría verse modificadas a la baja.



CONSTRUCCIÓN IN-SITU	PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Acondicionamiento del Terreno	4.236,23 €	550,71 €	254,17 €	9.855,02 €
Cimentaciones	9.633,30 €	1.252,33 €	578,00 €	11.463,63 €
Impermeabilizaciones	1.942,01 €	252,46 €	116,52 €	2.310,99 €
Gestión de Residuos	158,11 €	20,55 €	9,49 €	188,15 €
Control de Calidad y Ensayos	158,11 €	20,55 €	9,49 €	188,15 €
Seguridad y Salud	158,11 €	20,55 €	9,49 €	188,15 €
TOTAL	16.285,87 €	2.117,15 €	977,16 €	19.380,19 €

ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA UNI. II	PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Módulo. I. Dormitorio	14.444,80 €	1.877,82 €	866,69 €	17.189,31 €
Módulo. III. Salón	29.787,52 €	3.872,38 €	1.787,25 €	35.447,15 €
Módulo. I. Cocina	16.670,08 €	2.167,11 €	1.000,20 €	19.837,40 €
Módulo. I. Aseos y Servicios	18.426,88 €	2.395,49 €	1.105,61 €	21.927,99 €
TOTAL	79.329,28 €	10.312,80 €	4.759,75 €	94.401,85 €

VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO II	PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Construcción In-Situ	16.285,87 €	2.117,15 €	977,16 €	19.380,19 €
Arquitectura industrializada	79.329,28 €	10.312,80 €	4.759,75 €	94.401,85 €
TOTAL	95.615,15 €	12.429,95 €	5.736,91 €	113.782,01 €

4.2.3. Presupuesto Agrupación Modelo Tipo II Vivienda Colectiva

Este presupuesto aproximado se ha realizado sobre el precio base estándar dado por cada módulo habitacional prefabricado. Cabe destacar que, según la configuración urbana entre módulos y entre las propias agrupaciones entre sí, partidas relativas al cerramiento exterior (aislamiento en fachada, medianeras, carpinterías exteriores, etc) podrían verse reducidas y por ende, este presupuesto podría verse modificado a la baja.



CONSTRUCCIÓN IN-SITU	PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Acondicionamiento del Terreno	8.281,53 €	1.076,60 €	496,89 €	9.855,02 €
Cimentaciones	28.045,65 €	3.654,93 €	1.686,74 €	33.374,32 €
Impermeabilizaciones	5.730,77 €	745,00 €	343,85 €	6.819,62 €
Gestión de Residuos	420,58 €	54,68 €	25,23 €	500,49 €
Control de Calidad y Ensayos	420,58 €	54,68 €	25,23 €	500,49 €
Seguridad y Salud	420,58 €	54,68 €	25,23 €	500,49 €
TOTAL	43.319,69 €	5.631,56 €	2.599,18 €	51.550,43 €

ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA COL. II	PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Módulo. II. Dormitorio	28.108,80 €	3.654,14 €	1.686,53 €	33.449,47 €
Módulo. II. Dormitorio	28.108,80 €	3.654,14 €	1.686,53 €	33.449,47 €
Módulo. III. Dormitorio	28.343,04 €	3.684,60 €	1.700,58 €	33.782,22 €
Módulo. II. Salón	30.529,28 €	3.968,81 €	1.831,76 €	36.329,84 €
Módulo. II. Salón	30.529,28 €	3.968,81 €	1.831,76 €	36.329,84 €
Módulo. II. Cocina	30.529,28 €	3.968,81 €	1.831,76 €	36.329,84 €
Módulo. II. Aseos y Servicios	40.463,74 €	5.260,29 €	2.427,82 €	48.151,85 €
Modelo II. Vivienda Colectiva	216.612,22 €	28.159,59 €	12.996,73 €	257.768,54 €

VIVIENDA COLECTIVA TIPO II	PEM	GASTOS GENERALES	BENEFICIO INDUSTRIAL	TOTAL
Construcción In-Situ	43.319,69 €	5.631,56 €	2.599,18 €	51.550,43 €
Arquitectura industrializada	216.612,22 €	28.159,59 €	12.996,73 €	257.768,54 €
TOTAL	259.931,91 €	33.791,15 €	15.595,91 €	309.318,97 €

V. Comparativa y Conclusiones

5.1. Matriz de Decisión

Esta matriz justifica la elección de la Arquitectura Industrializada sobre Losa de Hormigón frente a otras alternativas analizadas en el documento.

Criterio de Decisión	Peso	Tradicional (In situ)	Industrializada (Losa)	Justificación ODS-Níjar
Rapidez de Ejecución	30%	1	5	Reducción del 60% en plazos de entrega.
Previsibilidad Económica	25%	2	5	Presupuesto unitario cerrado sin imprevistos.
Reversibilidad y Suelo	20%	1	4	Losa flotante que permite restauración total.

Criterio de Decisión	Peso	Tradicional (In situ)	Industrializada (Losa)	Justificación ODS-Níjar
Salubridad y Confort	15%	3	5	Barrera sanitaria contra plagas y mejor aislamiento.
Sostenibilidad (RCDs)	10%	1	5	Reducción del 90% de escombros en la parcela.
PUNTUACIÓN TOTAL	100%	1.7	4.8	Opción Recomendada

Conclusiones Finales

El proyecto Observatorio ODS-Níjar encuentra en la arquitectura industrializada su herramienta de ejecución más sólida por las siguientes razones:

- 1. Eficacia ante la Emergencia:** La capacidad de simultanear la fabricación *off-site* con la preparación del terreno permite dar respuesta a la infravivienda en semanas, no en meses.
- 2. Dignidad y Calidad:** Se supera el concepto de "barracón" temporal ofreciendo viviendas que cumplen estrictamente con el CTE, garantizando confort térmico en el clima extremo de Almería.
- 3. Compromiso con el Territorio:** La elección de la losa de cimentación superficial equilibra la necesidad de estabilidad y salubridad con el compromiso de reversibilidad, asegurando que el suelo municipal pueda recuperar su uso original tras la actuación.
- 4. Viabilidad Financiera:** Al alinearse con el PERTE de Industrialización y los ODS, el Ayuntamiento se posiciona estratégicamente para captar fondos estatales y europeos, optimizando cada euro invertido mediante la reutilización de activos.

5.2. Hoja de Ruta para la Contratación

Fase 1: Preparación de Pliegos Técnicos (Semanas 1-2)

El éxito de la contratación radica en una definición técnica que no deje lugar a ambigüedades.

- **Definición de Lotes:** Se recomienda dividir el contrato en dos lotes para fomentar la concurrencia:
 - **Lote 1:** Obra Civil (Losa de cimentación, saneamiento y suministros en parcela).
 - **Lote 2:** Suministro e Instalación de Módulos Industrializados (Fabricación y montaje).
- **Establecimiento de Criterios de Adjudicación:**
 - **Precio (40%):** Valorando la oferta más económica dentro de los precios de mercado calculados en el estudio.
 - **Plazo de Entrega (30%):** Ponderar positivamente la reducción de las semanas de fabricación.
 - **Mejoras Técnicas (20%):** Inclusión de kits fotovoltaicos o mejoras en el aislamiento térmico.
 - **Criterios Sociales (10%):** Contratación de colectivos vulnerables para el mantenimiento.

Fase 2: Procedimiento de Licitación (Semanas 3-8)

Dada la urgencia de la erradicación de la infravivienda, se proponen dos vías administrativas:

- **Procedimiento Abierto Simplificado:** Si el importe por lote no supera los umbrales de la LCSP, permite adjudicar en menos de 2 meses.
- **Acuerdo Marco:** Si se prevé que la instalación de módulos sea recurrente en varias parcelas durante los próximos años, esta figura permite tener empresas "pre-seleccionadas" para actuar de inmediato.

Fase 3: Ejecución y Control de Calidad "In-Plant" (Meses 3-5)

A diferencia de la obra tradicional, la dirección facultativa debe desplazarse a la fábrica.

- **Inspecciones de Fábrica:** Validación de los bastidores de acero, el aislamiento y las instalaciones antes de cerrar los paneles.
- **Certificación de Hitos:** Pago por fases (Fabricación, Transporte, Montaje Final). Esto asegura la liquidez de la empresa y el control del Ayuntamiento.
- **Paralelismo de Obra Civil:** Mientras se fabrican los módulos en taller, la empresa del Lote 1 debe estar ejecutando la **losa de hormigón** en Níjar para que el terreno esté listo al recibir las unidades.

Fase 4: Entrega, Puesta en Marcha y Gestión ODS (Mes 6)

- **Recepción de Obra:** Verificación de la estanqueidad y funcionamiento de redes.
- **Manual de Uso y Mantenimiento:** Entrega de protocolos para los equipos de mediación social del **Plan EASEN**.
- **Monitorización ODS:** Inicio de la medición de impacto por parte del Observatorio (consumos energéticos, calidad de vida, integración social).

Cronograma Resumido de Implementación

Actividad	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Redacción de Pliegos	■ ■					
Licitación y Adjudicación		■ ■ ■ ■				
Ejecución Obra Civil (Losa)			■ ■	■ ■		
Fabricación de Módulos			■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■		
Transporte y Montaje					■ ■	
Entrega y Gestión Social						■ ■

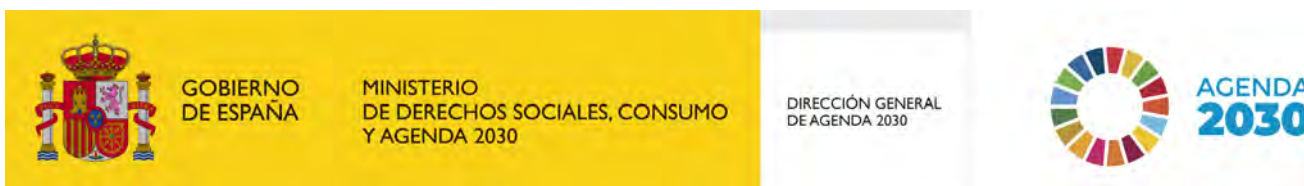
doc. gráfica

SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA

ACTUACIÓN 1.4

PROYECTO OBSERVATORIO ODS-NÍJAR: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

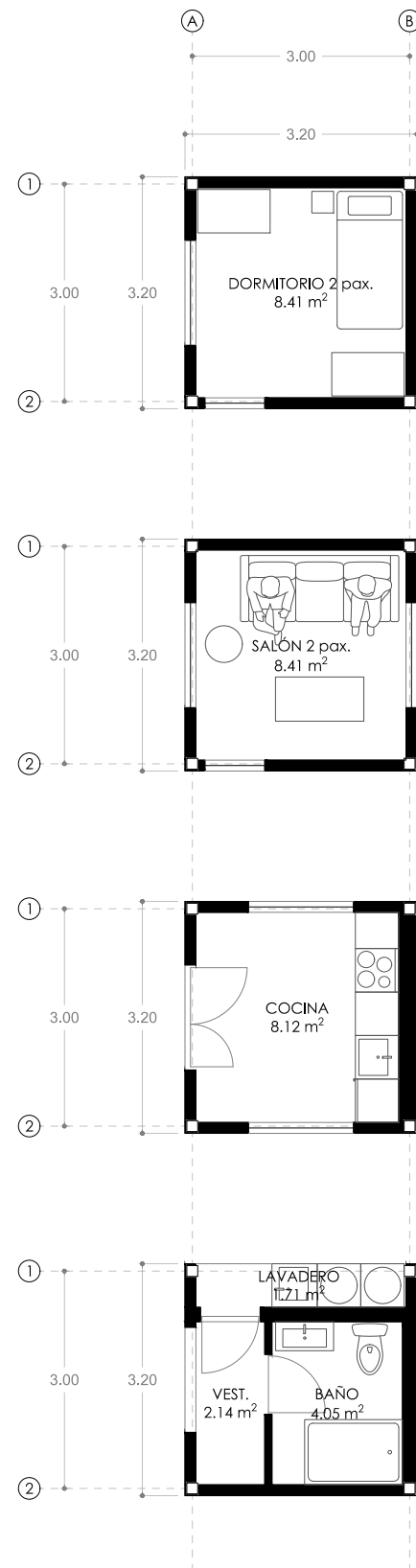
REDACTOR: DIGITALMODELING
marzo 2026



Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

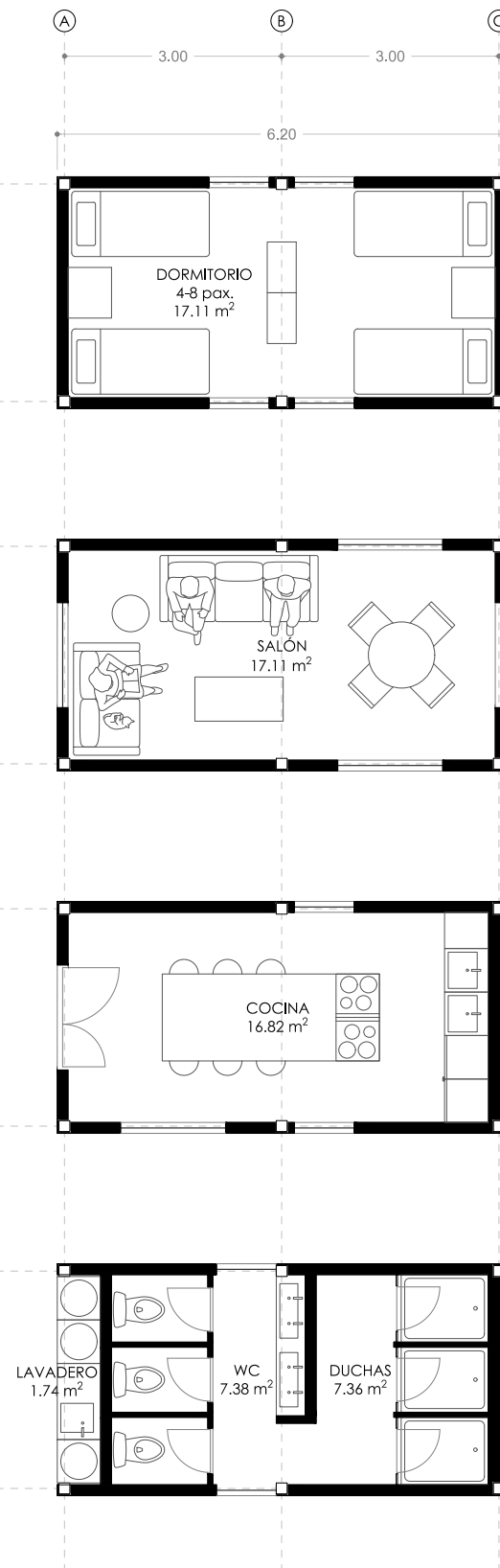
MÓDULO I

3,20 x 3,20 m



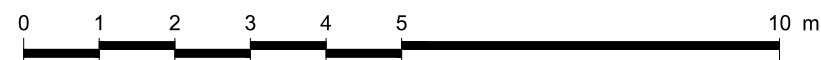
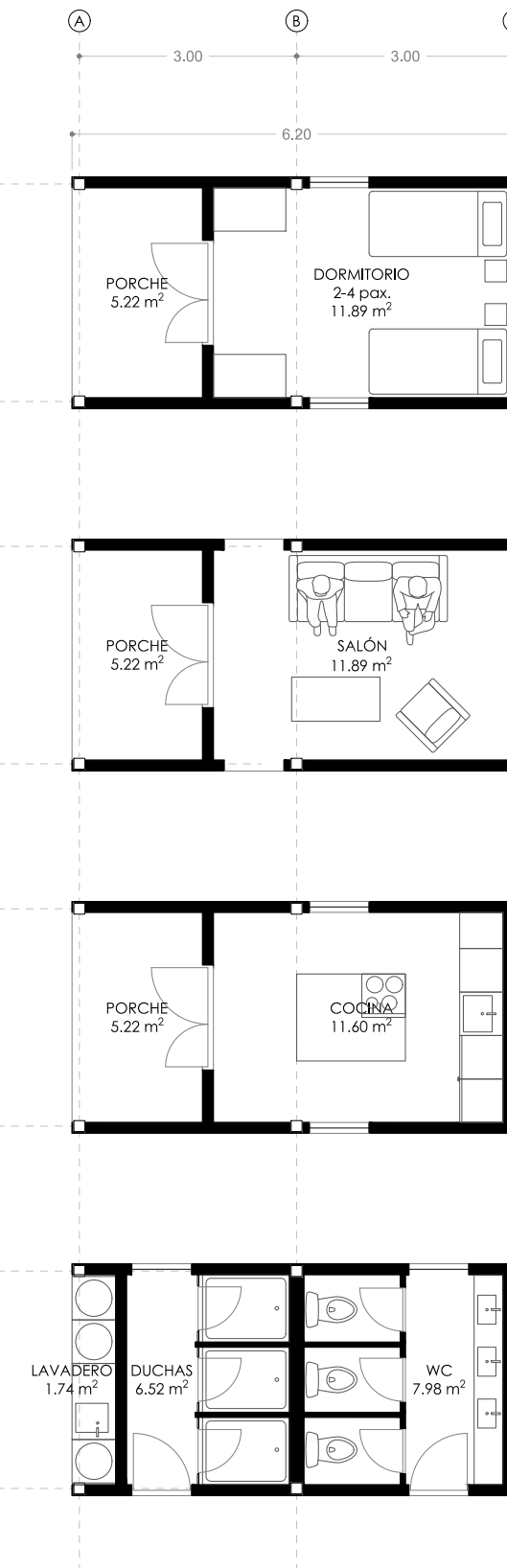
MÓDULO II

6,20 x 3,20 m



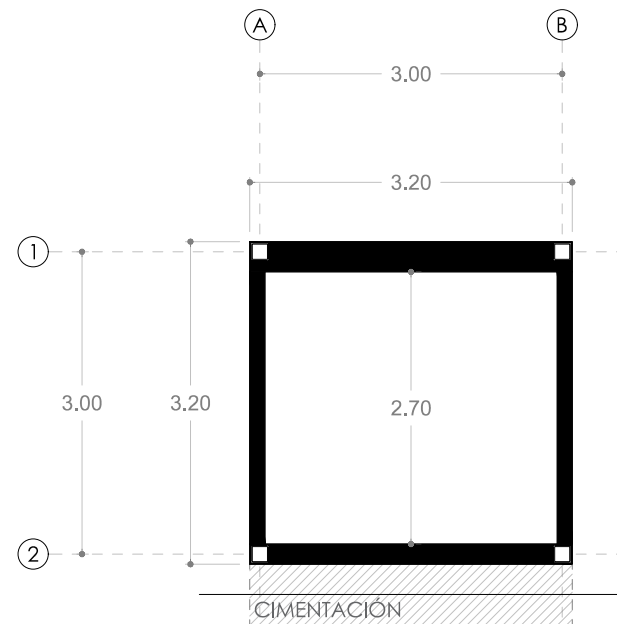
MÓDULO III

6,20 x 3,20 m



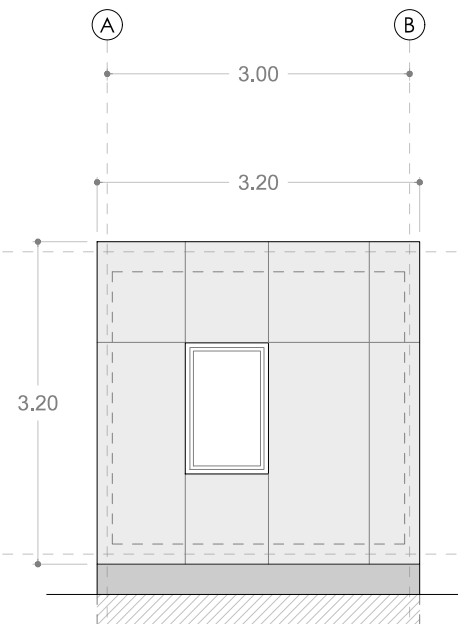
SECCIÓN

MÓDULO ESTÁNDAR 3,20 x 3,20 m



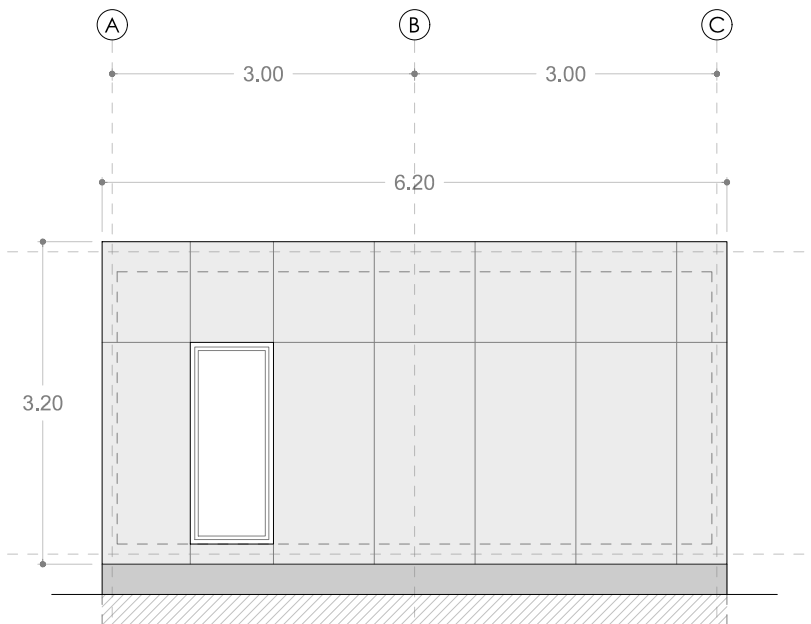
ALZADO I-III

MÓDULO ESTÁNDAR 3,20 x 3,20 m



ALZADO II-IV

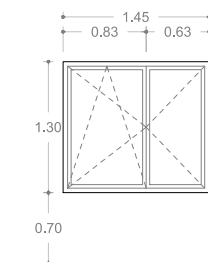
MÓDULO ESTÁNDAR 6,20 x 3,20 m



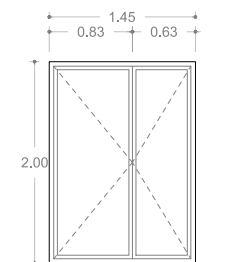
CARPINTERÍAS

MODELOS ESTÁNDAR

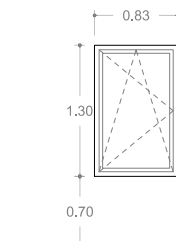
V.1.0_VENTANA
ABATIBLE DOBLE HOJA



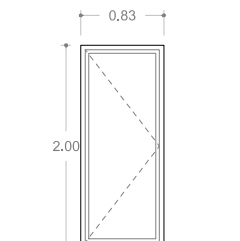
V.1.1_BALCONERA
ABATIBLE DOBLE HOJA



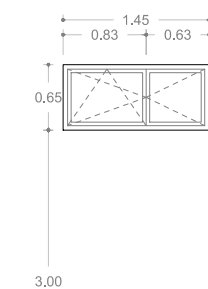
V.2.0_VENTANA
OSCILOBATIENTE HOJA
SIMPLE



V.1.1_BALCONERA
ABATIBLE/FIJA HOJA
SIMPLE

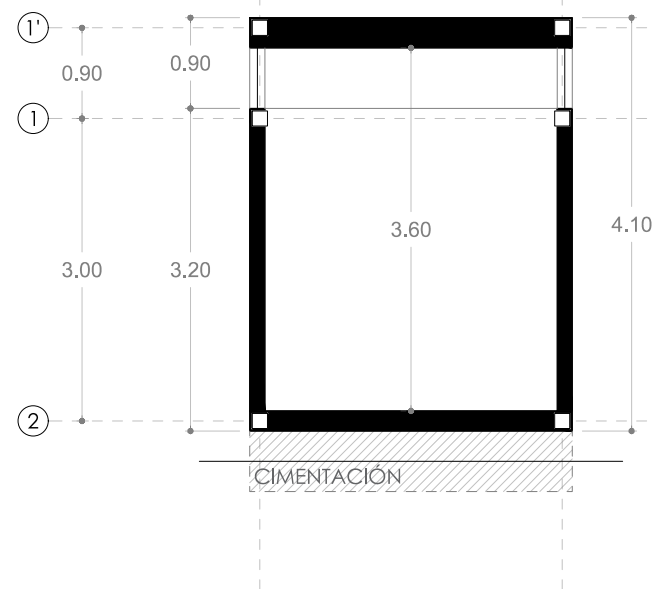


V.3.0_VENTANA
ABATIBLE DOBLE HOJA



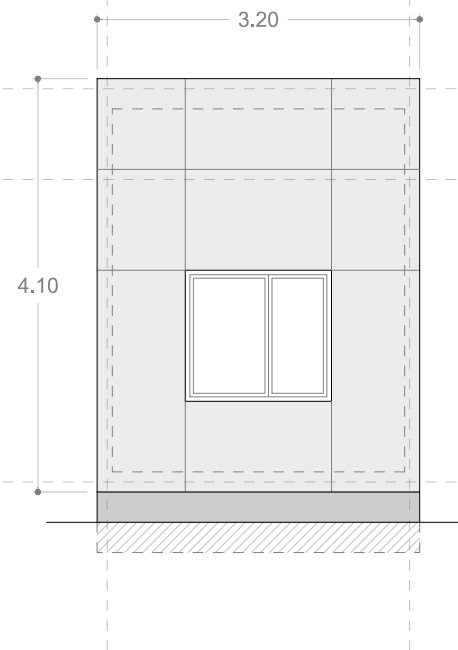
SECCIÓN

MÓDULO PLUS 4,10 x 3,20 m



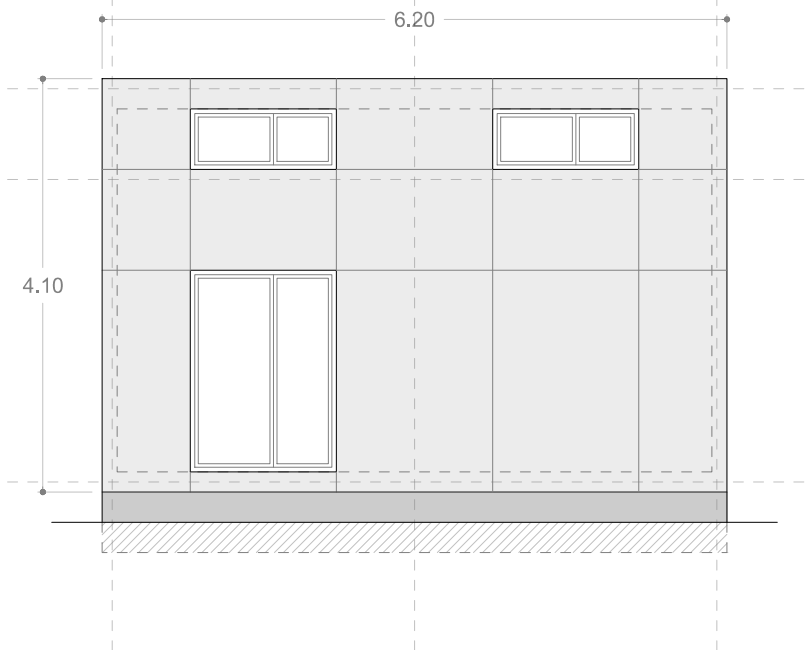
ALZADO I-III

MÓDULO PLUS 3,20 x 3,20 m



ALZADO II-IV

MÓDULO PLUS 6,20 x 3,20 m



MODELO PATIO MEDITERRÁNEO



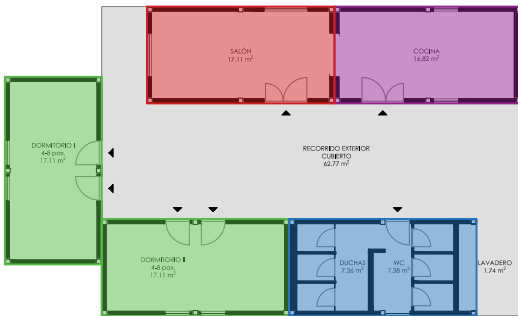
8-16 personas.
100m²/119m²

MODELO AGRUPACIÓN EN PEINE



8-16 personas.
100m²/119m²

MODELO AGRUPACIÓN HÍBRIDA



8-16 personas.
83m²/99m²

MODELO I. VIVIENDA COLECTIVA.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



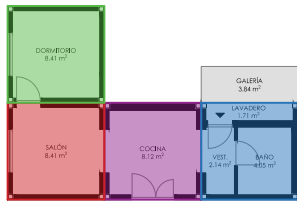
8-16 personas.
102m²/119m²

MODELO II. VIVIENDA COLECTIVA.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



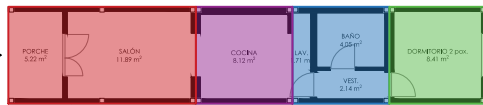
10-20 personas.
119m²/139m²

MODELO I. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



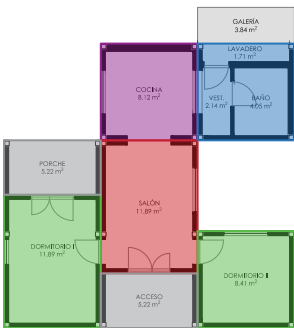
1-2 personas.
33m²/41m²

MODELO II. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



1-2 personas.
41m²/51m²

MODELO III. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN



2-4 personas.
59m²/70m²

LEYENDA DE USOS

- | | | | |
|--------------|---------|---------------|------------------|
| Distribución | Comedor | Aseo/Lavadero | Zonas Exteriores |
| Salón | Cocina | Dormitorios | |

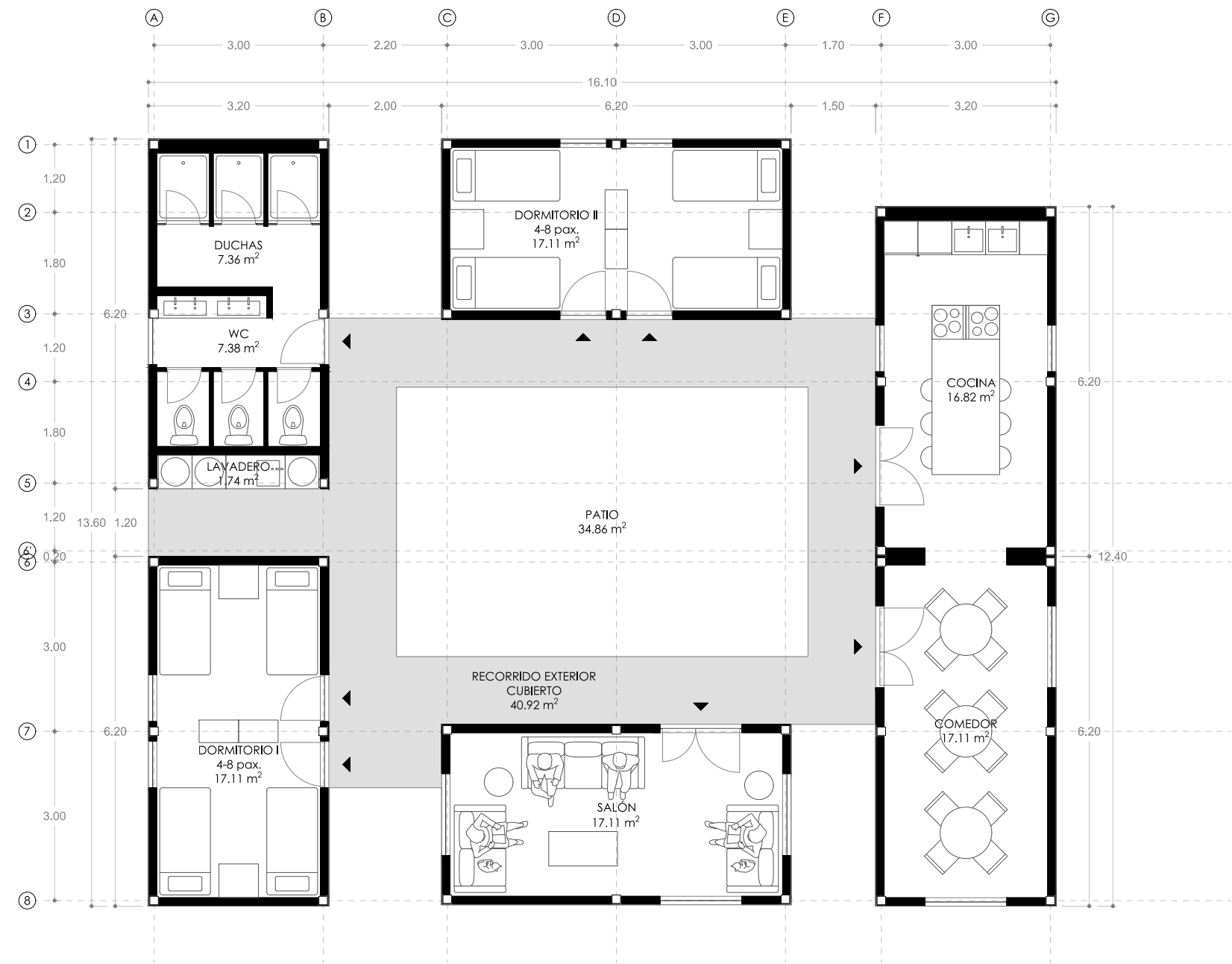




INFOGRAFÍA. IMÁGEN AÉREA

ENTORNO AGRÍCOLA NÚCLEO DE ATOCHARES

MODELO PATIO MEDITERRÁNEO
8-16 personas

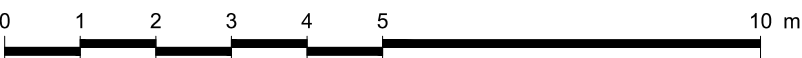
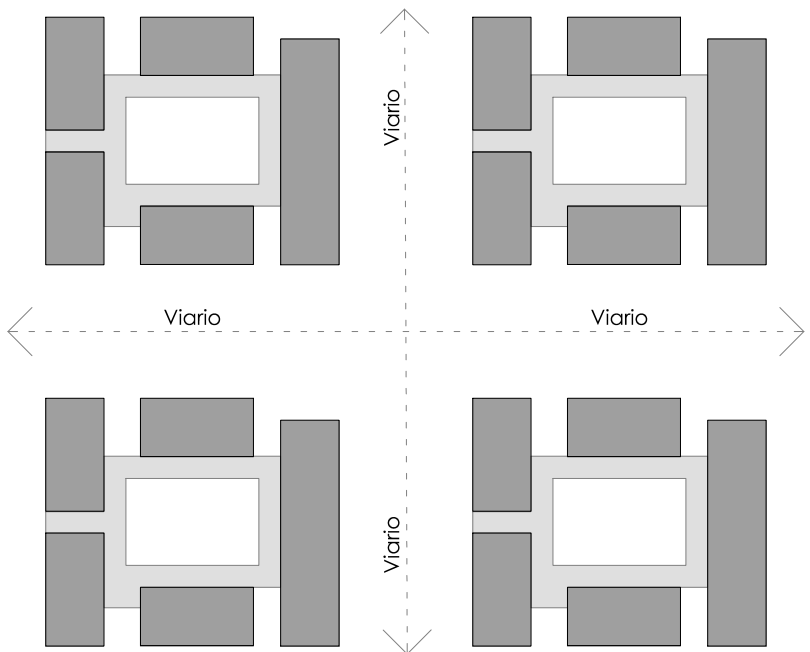


CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Cocina	16.82	39.68
Comedor	17.11	
Salón	17.11	19.84
Dormitorio I	17.11	19.84
Dormitorio II	17.11	19.84
Duchas	7.36	19.84
WC	7.38	
Lavadero	1.74	
Total	99.99 m²	119.04 m²

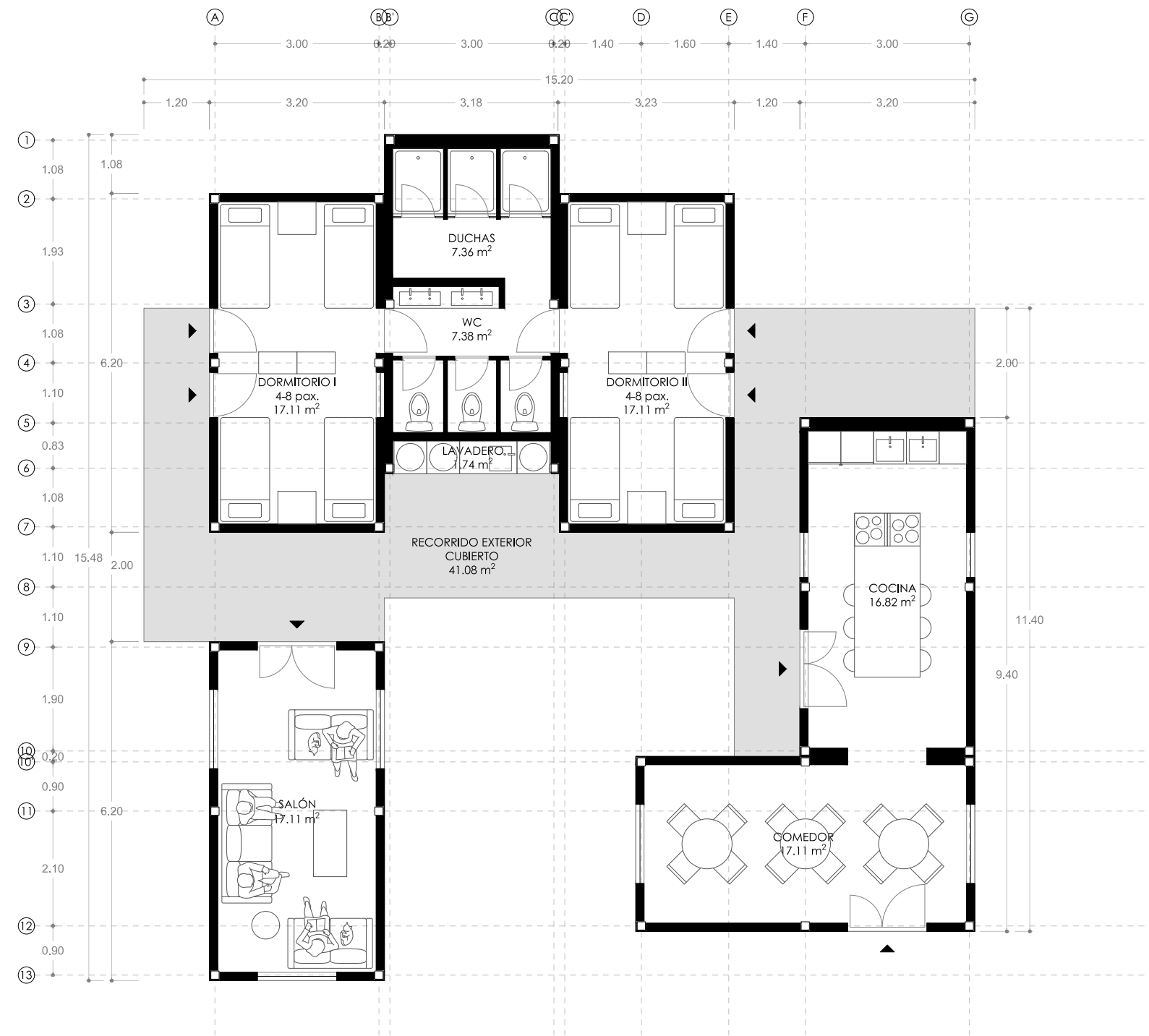
SUPERFICIE CONSTRUIDA	119.04 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	40.92 m²
SUPERFICIE TOTAL OCUPADA	159.96 m²

COMPOSICIÓN

Aisladas



MODELO AGRUPACIÓN EN PEINE
8-16 personas

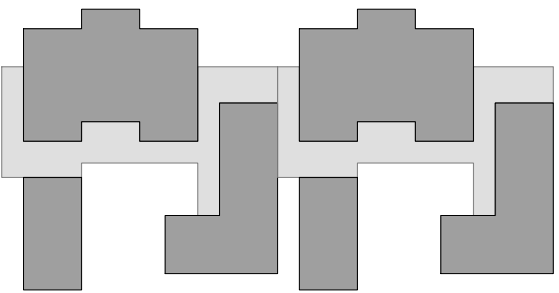


CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Cocina	16.82	39.68
Comedor	17.11	
Salón	17.11	19.84
Dormitorio I	17.11	
Dormitorio II	17.11	59.52
Duchas	7.36	
WC	7.38	
Lavadero	1.74	
Total	99.99 m²	119.04 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA	119.04 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	41.08 m²
SUPERFICIE TOTAL OCUPADA	160.12 m²

COMPOSICIÓN

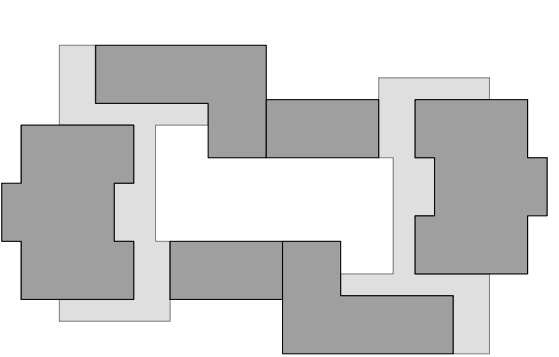
En hilera



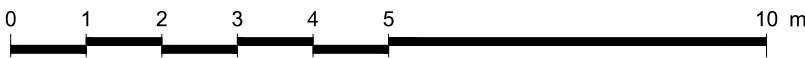
Viario

COMPOSICIÓN

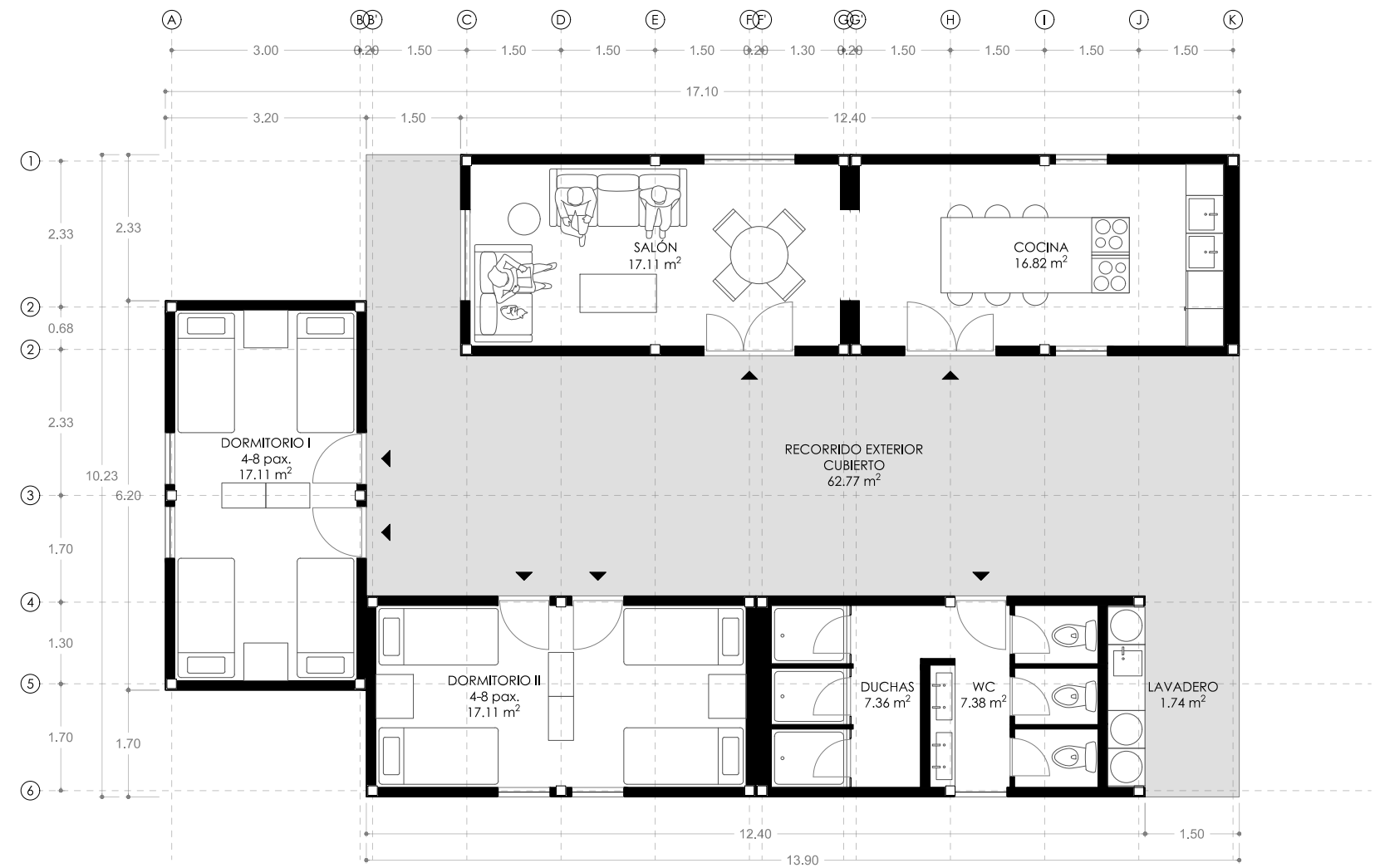
Patio



Viario



MODELO AGRUPACIÓN HÍBRIDA
8-16 personas

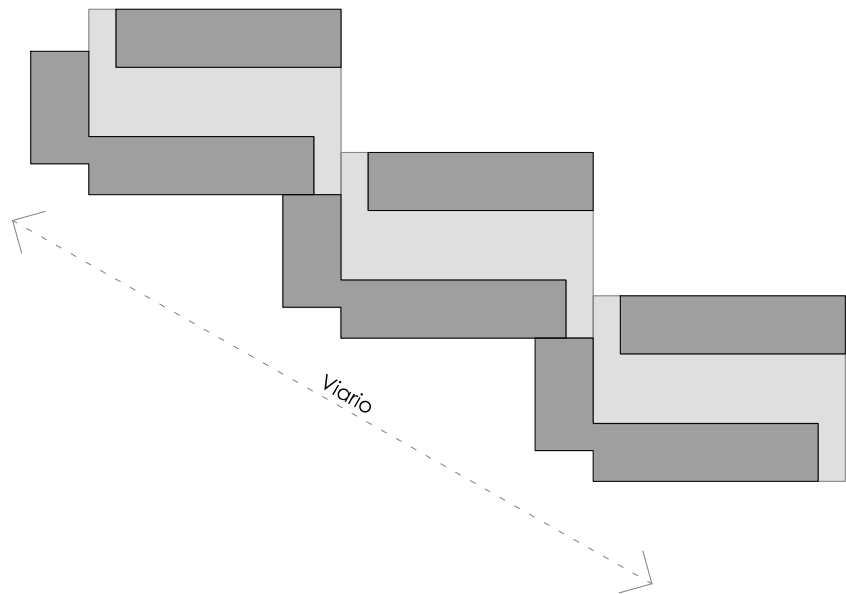


CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Cocina	16.82	39.68
Salón	17.11	
Dormitorio I	17.11	59.52
Dormitorio II	17.11	
Duchas	7.36	
WC	7.38	
Lavadero	1.74	
Total	82.88 m²	99.20 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA	99.20 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	62.77 m²
SUPERFICIE TOTAL OCUPADA	161.97 m²

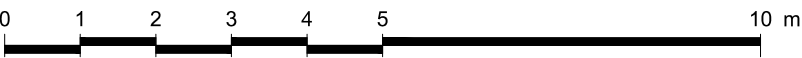
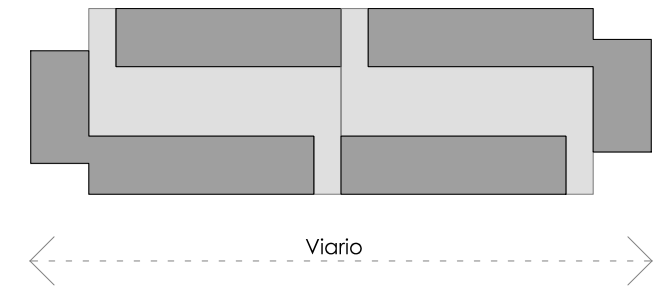
COMPOSICIÓN

Encadenadas

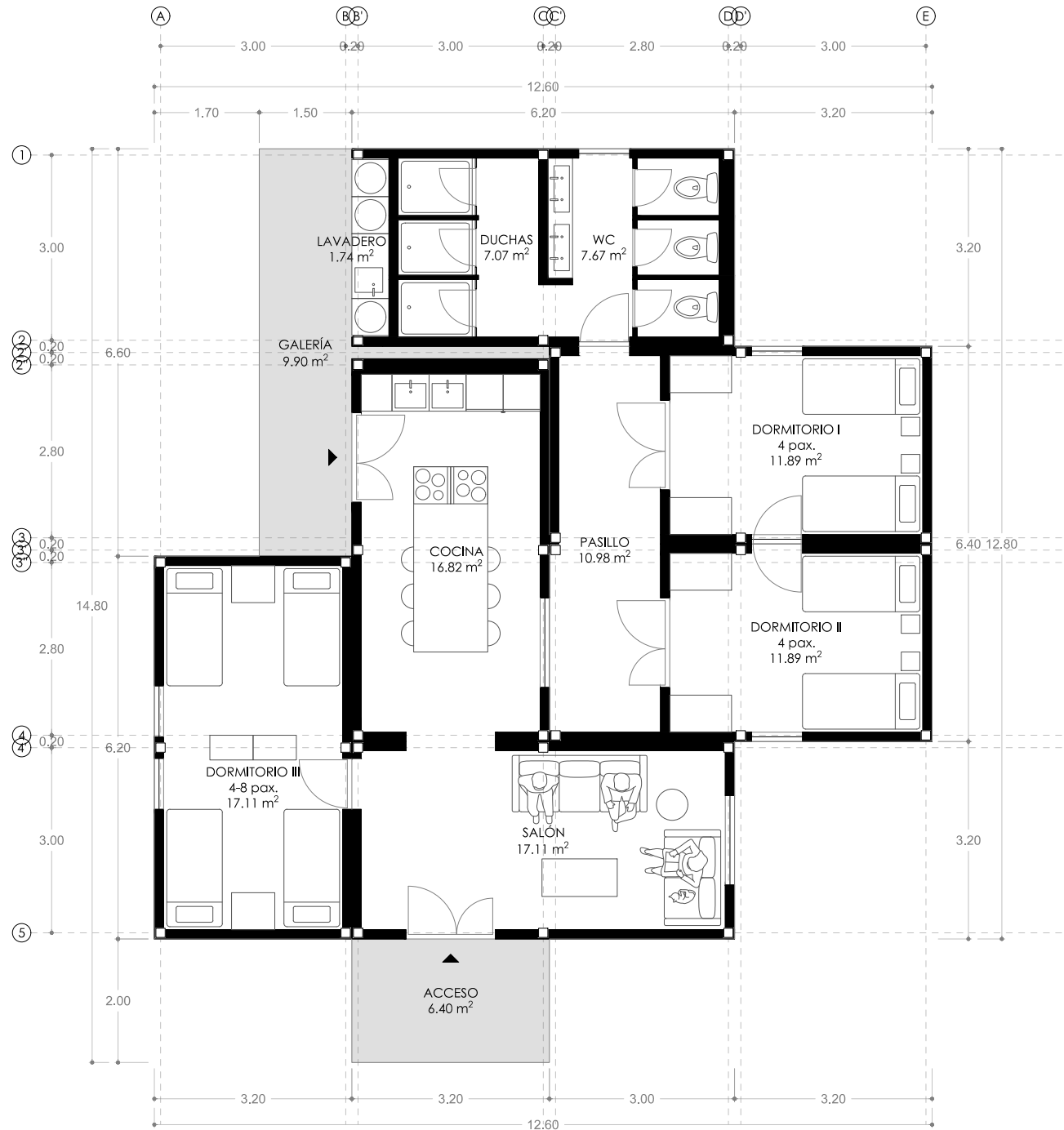


COMPOSICIÓN

Patio



MODELO I. VIVIENDA COLECTIVA.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN
8-16 personas

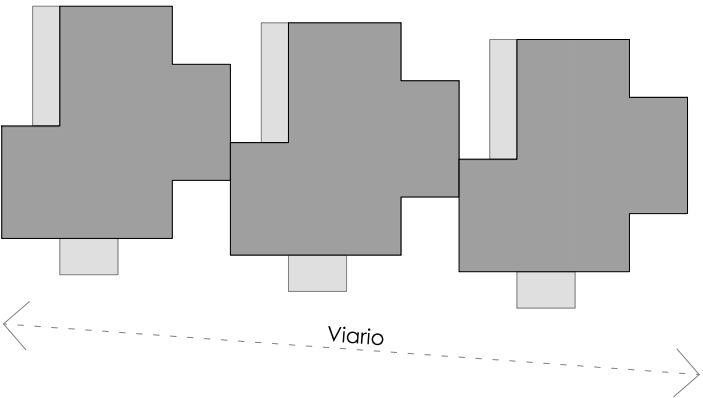


CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Cocina	16.82	119.68 m²
Salón	17.11	
Pasillo	10.98	
Dormitorio I	11.89	
Dormitorio II	11.89	
Dormitorio III	17.11	
Duchas	7.67	
WC	7.07	
Lavadero	1.74	
Total	102.27 m²	

SUPERFICIE CONSTRUIDA	119.68 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	16.30 m²
SUPERFICIE TOTAL OCUPADA	135.98 m²

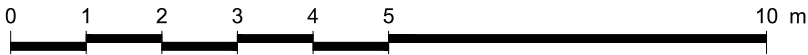
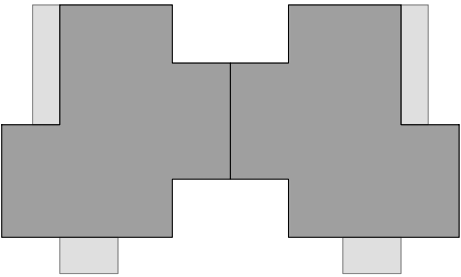
COMPOSICIÓN

Encadenadas

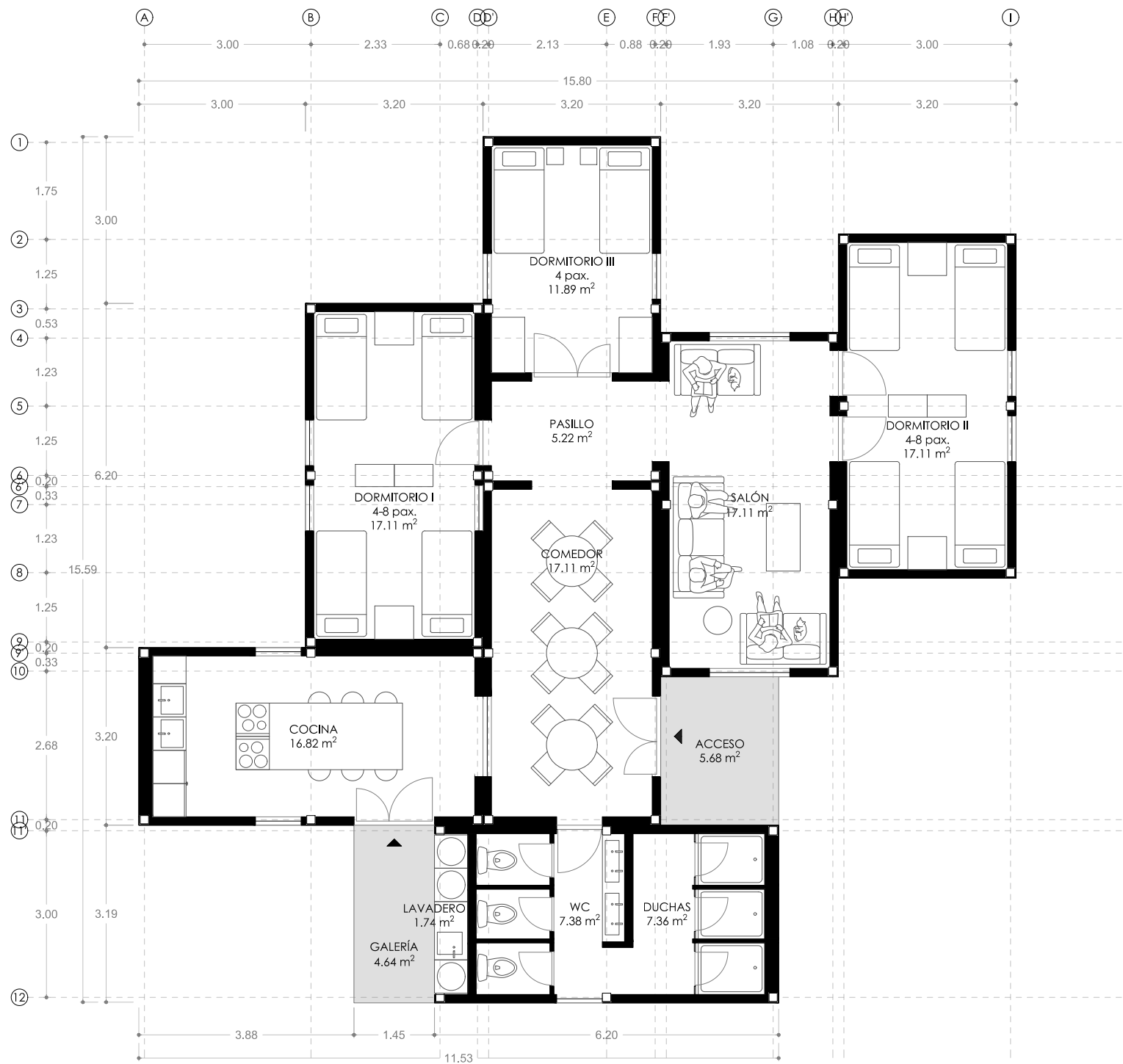


COMPOSICIÓN

Pareadas/Simétricas



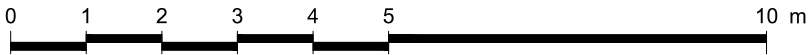
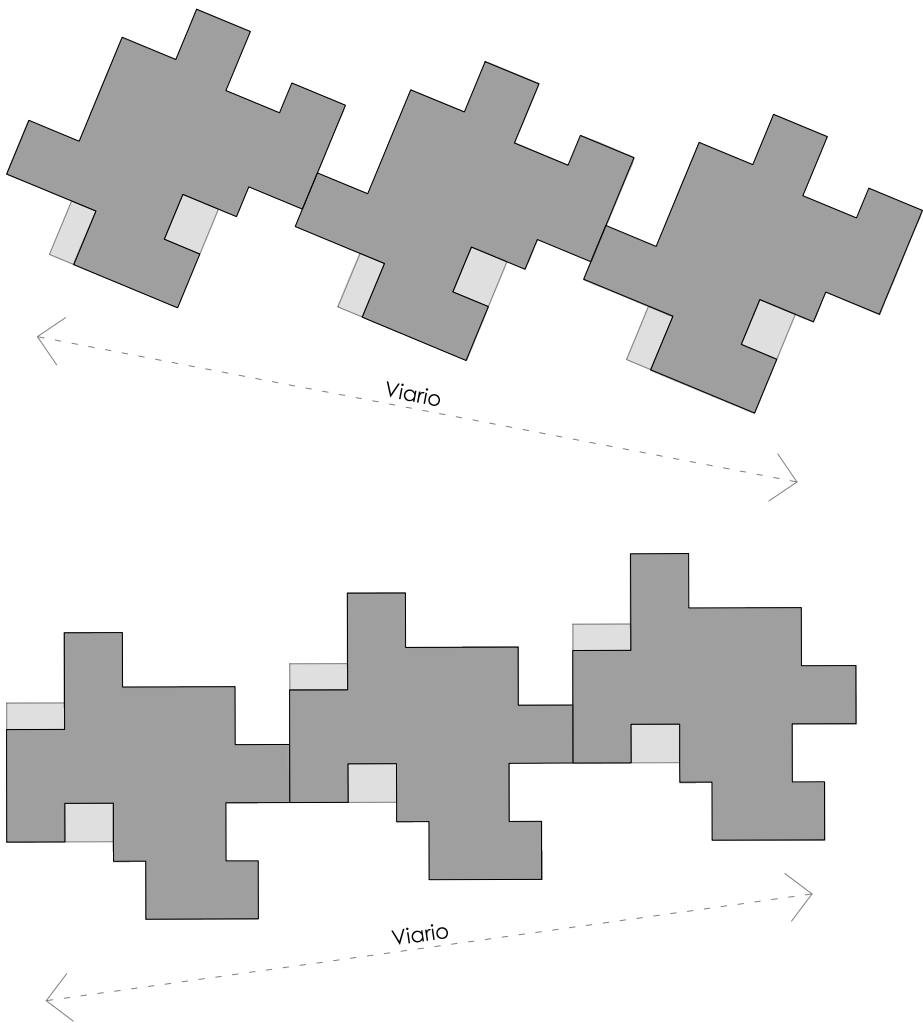
MODELO II. VIVIENDA COLECTIVA.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN
10-20 personas



CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Cocina	16.82	138.88 m²
Comedor	17.11	
Salón	17.11	
Pasillo	5.22	
Dormitorio I	17.11	
Dormitorio II	17.11	
Dormitorio III	11.89	
Duchas	7.67	
WC	7.07	
Lavadero	1.74	
Total	118.84 m²	

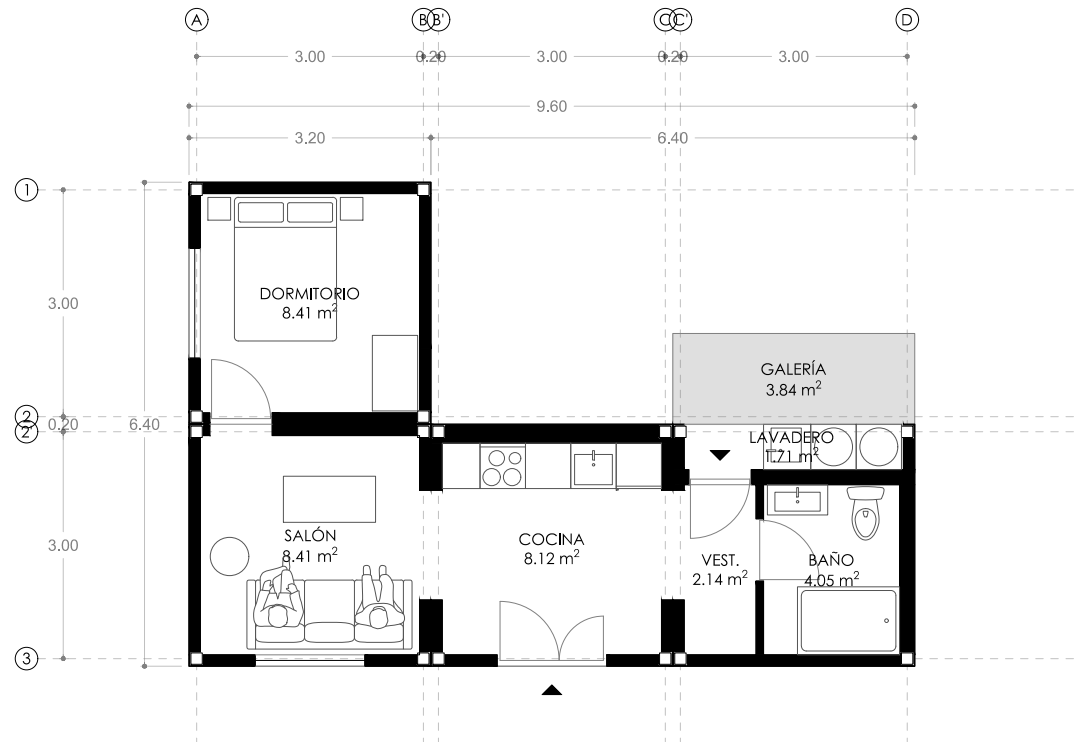
SUPERFICIE CONSTRUIDA	138.88 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	10.32 m²
SUPERFICIE TOTAL OCUPADA	149.20 m²

COMPOSICIÓN
Encadenadas



MODELO I. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN

1-2 personas



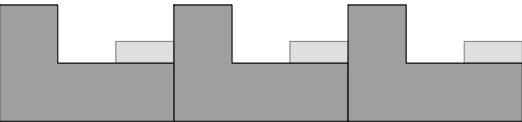
CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Salón	8.41	
Cocina	8.12	
Dormitorio I	8.41	
Vestíbulo	2.14	
Baño	4.05	
Lavadero	1.71	
Total	32.84 m²	40.96 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA	40.96 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	3.84 m²

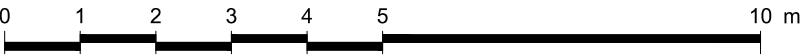
SUPERFICIE TOTAL OCUPADA 44.80 m²

COMPOSICIÓN

Encadenadas

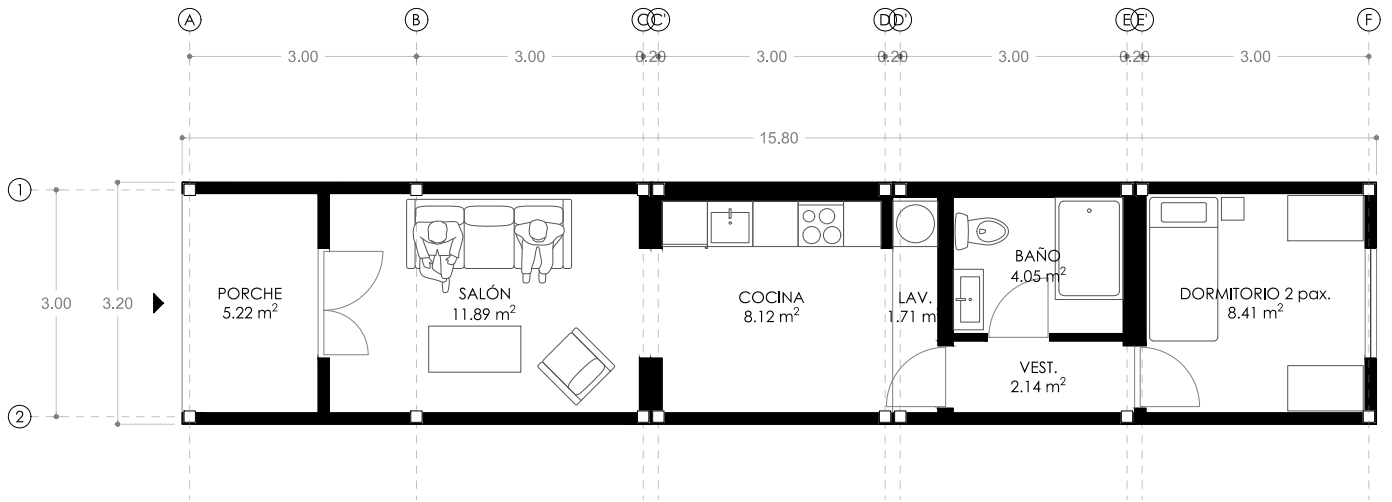


Viario



MODELO II. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN

1-2 personas



CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Porche	5.22	
Salón	11.89	
Cocina	8.12	
Dormitorio I	8.41	
Vestíbulo	2.14	
Baño	4.05	
Lavadero	1.71	
Total	41.54 m²	50.56 m²

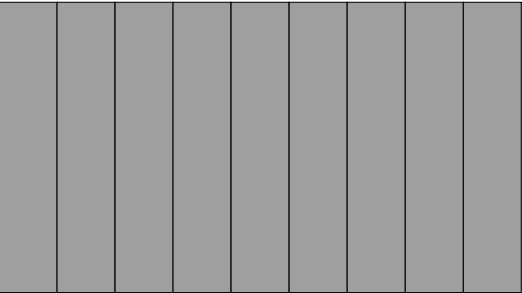
SUPERFICIE CONSTRUIDA	50.56 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT.	0.00 m²

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA 50.56 m²

COMPOSICIÓN

Encadenadas

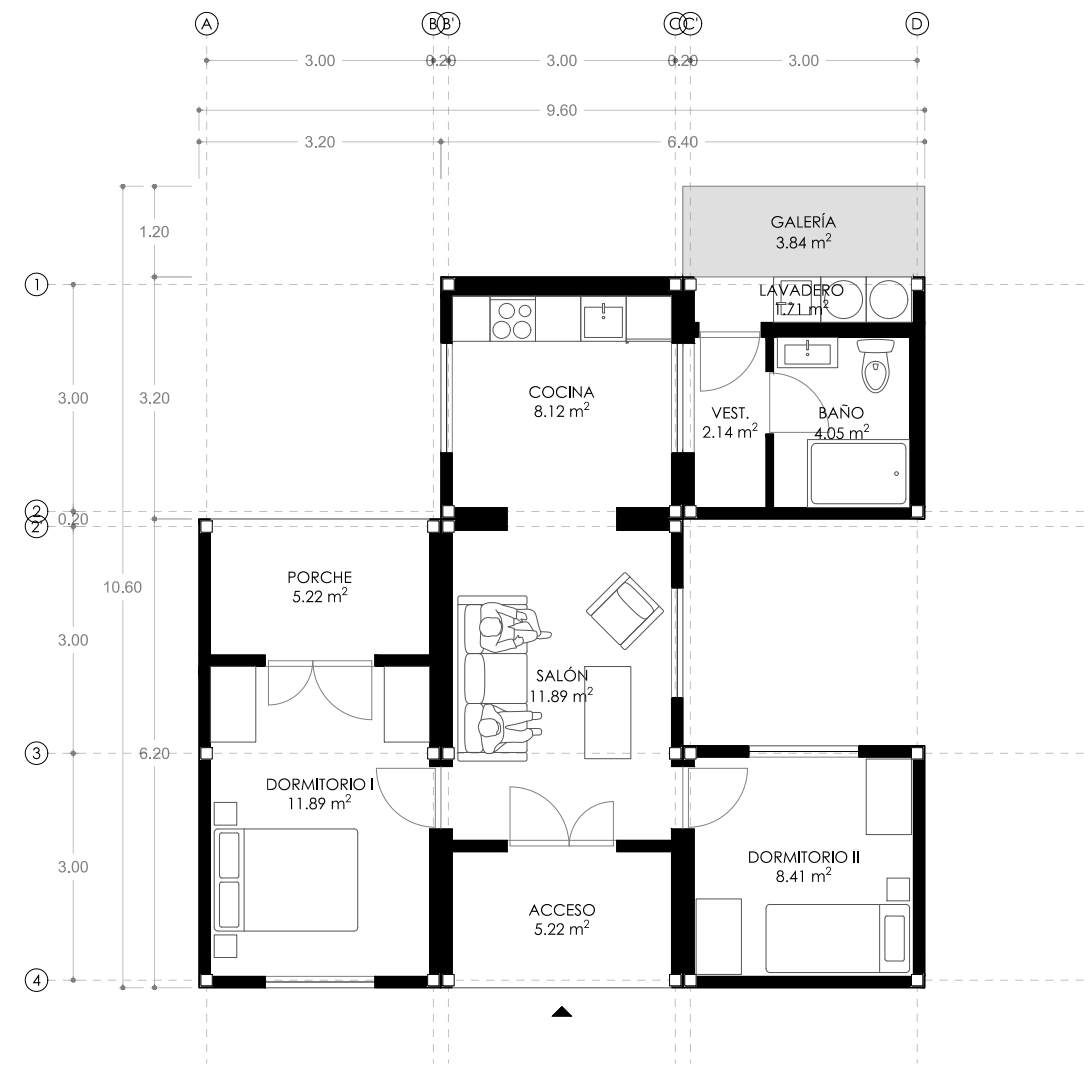
Viario



Viario

MODELO III. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
NUEVOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN

2-4 personas

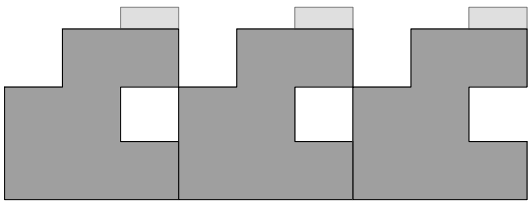


CUADRO DE SUPERFICIES		
	Sup. Útil	Sup. Construido
Acceso	5.22	70.40 m ²
Salón	11.89	
Cocina	8.12	
Dormitorio I	11.89	
Dormitorio II	8.41	
Porche	5.22	
Vestíbulo	2.14	
Baño	4.05	
Lavadero	1.71	
Total	58.65 m ²	

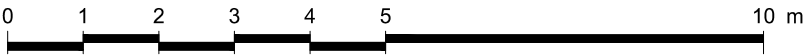
SUPERFICIE CONSTRUIDA 70.40 m²
SUPERFICIE RECORRIDOS EXT. 3.84 m²

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA 74.24 m²

COMPOSICIÓN
Encadenadas

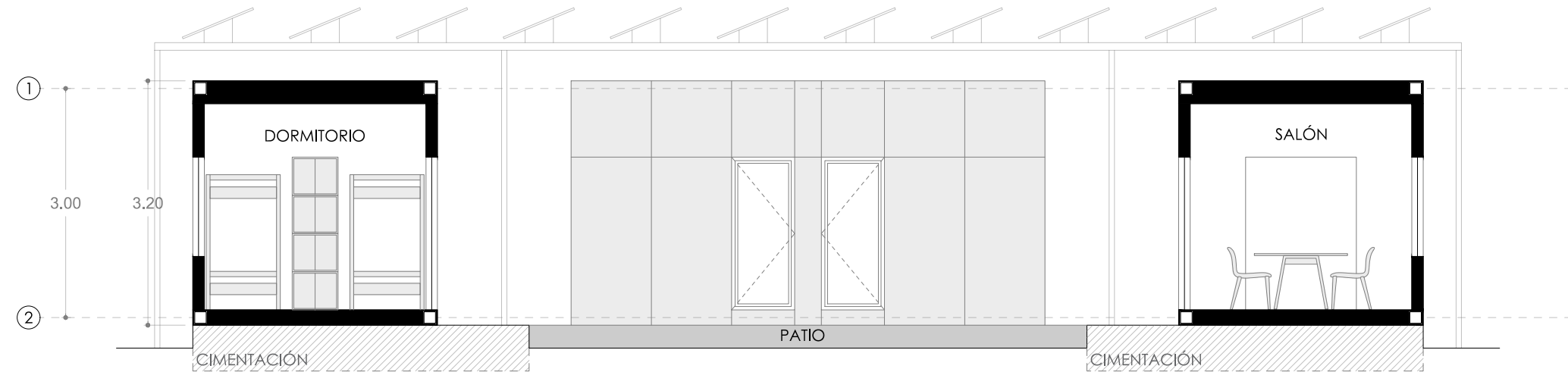


← Viario →



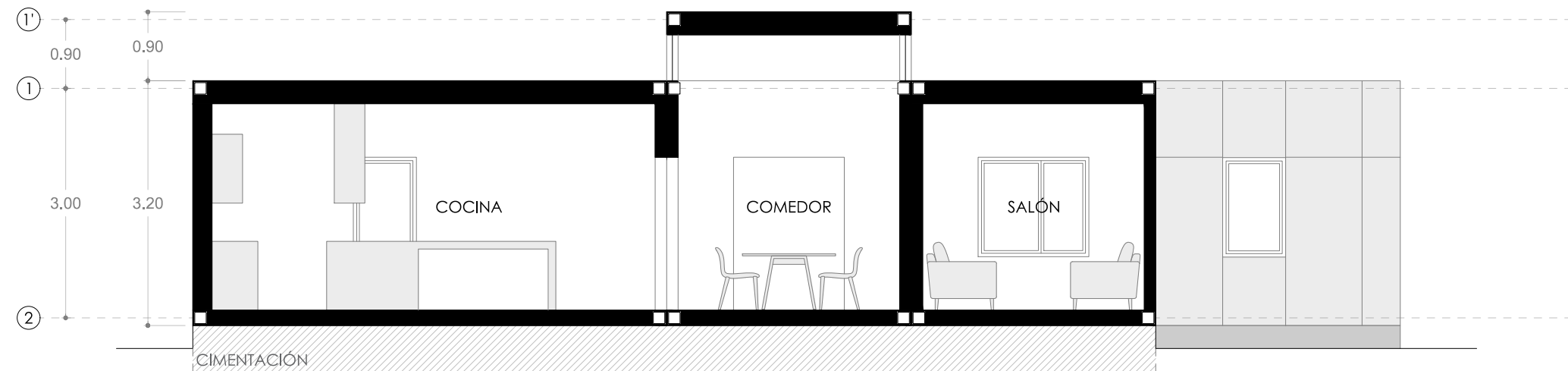
SECCIÓN TIPO

MODELO PATIO MEDITERRÁNEO



SECCIÓN TIPO

VIVIENDA COLECTIVA. MODELO II



INFOGRAFÍA. PIE DE CALLE

NUEVO POBLADO DE COLONIZACIÓN



INFOGRAFÍA. PIE DE CALLE

NUEVO POBLADO DE COLONIZACIÓN



SOLUCIONES DE ARQUITECTURA INDUSTRIALIZADA
PROYECTO OBSERVATORIO-ODS NÍJAR: ERRADICACIÓN DE LA
INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Redactor: Digital Modelling

**DIGITAL
MODELING**



Situación: Municipio de Níjar



Plano Infografía II.
Vivienda industrializada

Escala: -

14

Marzo/26

INFOGRAFÍA. PATIO INTERIOR
NUEVO POBLADO DE COLONIZACIÓN

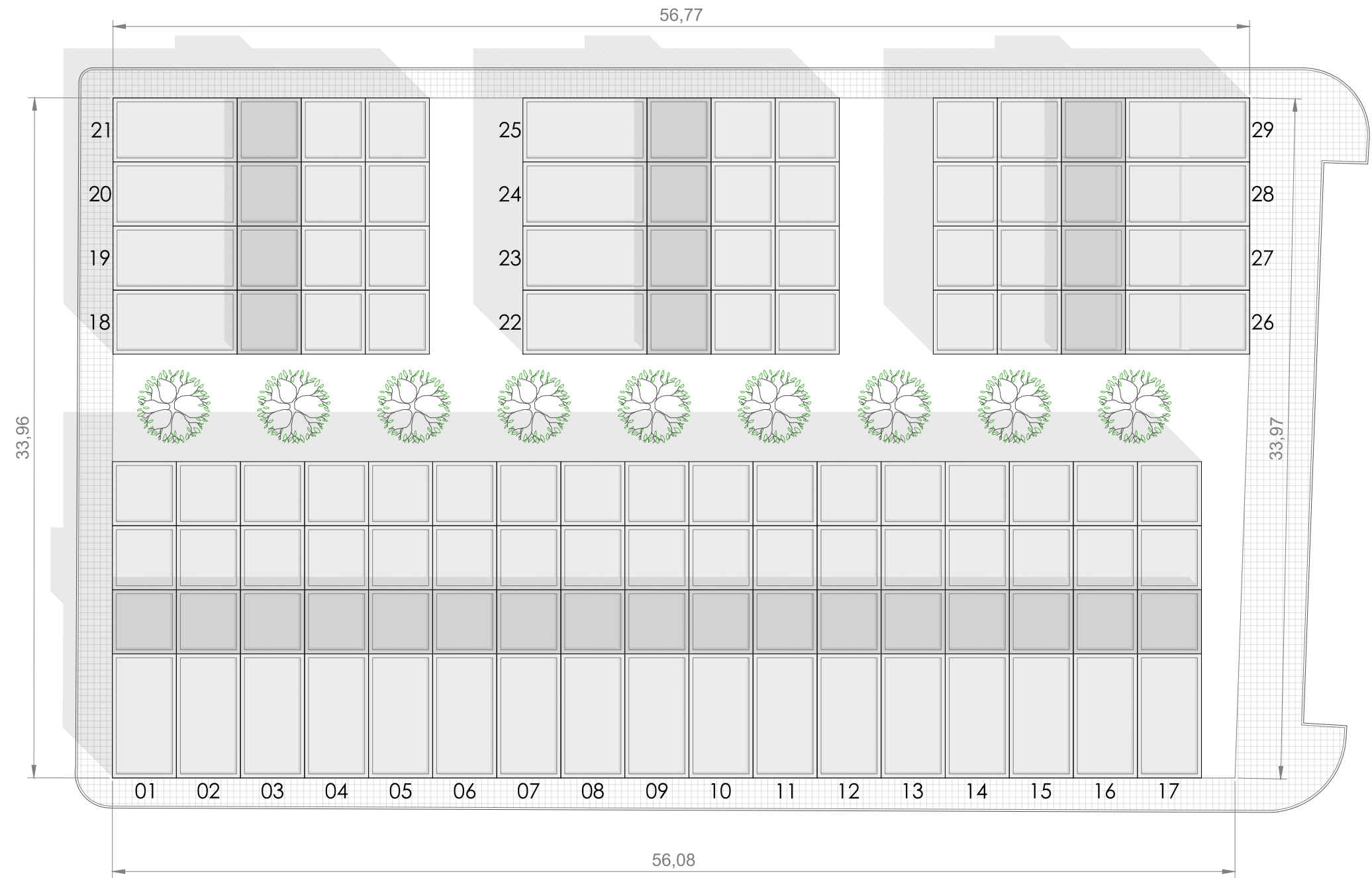




INFOGRAFÍA. PATIO INTERIOR
NUEVO POBLADO DE COLONIZACIÓN

ESTUDIO PREVIO I. PARCELA TIPO

AGRUPACIÓN TIPO EN PARCELA
CON MODELO II DE VIVIENDA UNIFAMILIAR



MODELO II. VIVIENDA UNIFAMILIAR

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Útil	Sup. Cons.
Módulo II	Porche	5.22	50.56 m²
	Salón	11.89	
Módulo I	Cocina	8.12	
Módulo I	Dormitorio I	8.41	
Módulo I	Vestíbulo	2.14	
	Baño	4.05	
	Lavadero	1.71	
	Total	41.54 m²	

SUPERFICIE CONSTRUÍDA POR VIVIENDA 50.56 m²

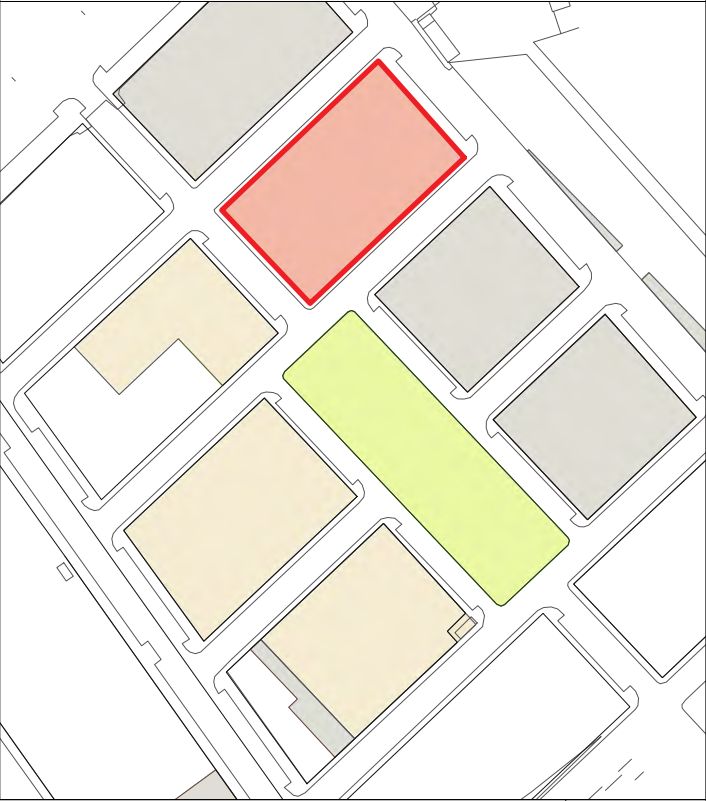
Nº VIVIENDAS 29

SUPERFICIE TOTAL CONS. OCUPACIÓN PARCELA 1466.24 m² 76,33 %

SUPERFICIE ESPACIO LIBRE 454.60 m²

SUPERFICIE PARCELA 1920.84 m²

Nº HABITANTES. 29-58 personas

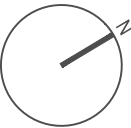


ESTUDIO PREVIO II. LOS GRILLOS. SAN ISIDRO DE NÍJAR

AGRUPACIÓN TIPO EN PARCELA



SUPERFICIE CONSTRUÍDA POR MODELO DE VIVIENDA		
PATIO MED.	3 uds.	119.04 m²
AGRUP. PEINE	5 uds.	119.04 m²
VIV. COL. II	8 uds.	138.88 m²
VIV. UNI. II	24 uds.	50.56 m²
VIV. UNI. III	33 uds.	70.40 m²
SUPERFICIE TOTAL CONS. OCUPACIÓN PARCELA		5996.80 m² 45,20 %
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE		8875.02 m²
SUPERFICIE PARCELA		16196.31 m²
Nº HABITANTES.		234-468 personas



MODELO PATIO MEDITERRANEO

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Útil	Sup. Cons.
Módulo II	Cocina	16.82	39.68
Módulo II	Comedor	17.11	
Módulo II	Salón	17.11	19.84
Módulo II	Dormitorio I	17.11	19.84
Módulo II	Dormitorio II	17.11	19.84
Módulo II	Duchas	7.36	19.84
	WC	7.38	
	Lavadero	1.74	
	Total	99.99 m²	

MODELO AGRUPACION EN PEINE

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Útil	Sup. Cons.
Módulo II	Cocina	16.82	39.68
Módulo II	Comedor	17.11	
Módulo II	Salón	17.11	19.84
Módulo II	Dormitorio I	17.11	59.52
Módulo II	Dormitorio II	17.11	
Módulo II	Duchas	7.36	
	WC	7.38	
Módulo II	Lavadero	1.74	
	Total	99.99 m²	119.04 m²

MODELO II. VIVIENDA COLECTIVA

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Útil	Sup. Cons.
Módulo II	Cocina	16.82	
Módulo II	Comedor	17.11	
Módulo II	Salón	17.11	
Módulo III	Pasillo	5.22	
Módulo III	Dormitorio I	17.11	
Módulo II	Dormitorio II	17.11	
Módulo III	Dormitorio III	11.89	138.88 m²
Módulo II	Duchas	7.67	
	WC	7.07	
Módulo II	Lavadero	1.74	
	Total	118.84 m²	

MODELO II. VIVIENDA UNIFAMILIAR

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Útil	Sup. Cons.
Módulo III	Porche	5.22	
	Salón	11.89	
Módulo I	Cocina	8.12	
Módulo I	Dormitorio I	8.41	
Módulo I	Vestíbulo	2.14	50.56 m²
	Baño	4.05	
	Lavadero	1.71	
	Total	41.54 m²	

MODELO III. VIVIENDA UNIFAMILIAR

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. Útil	Sup. Cons.
Módulo III	Acceso	5.22	
	Salón	11.89	
Módulo I	Cocina	8.12	
Módulo III	Dormitorio I	11.89	
Módulo I	Dormitorio II	8.41	
Módulo III	Porche	5.22	
Módulo I	Vestíbulo	2.14	70.40 m²
	Baño	4.05	
	Lavadero	1.71	
	Total	58.65 m²	