

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"



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 Atochaes 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.

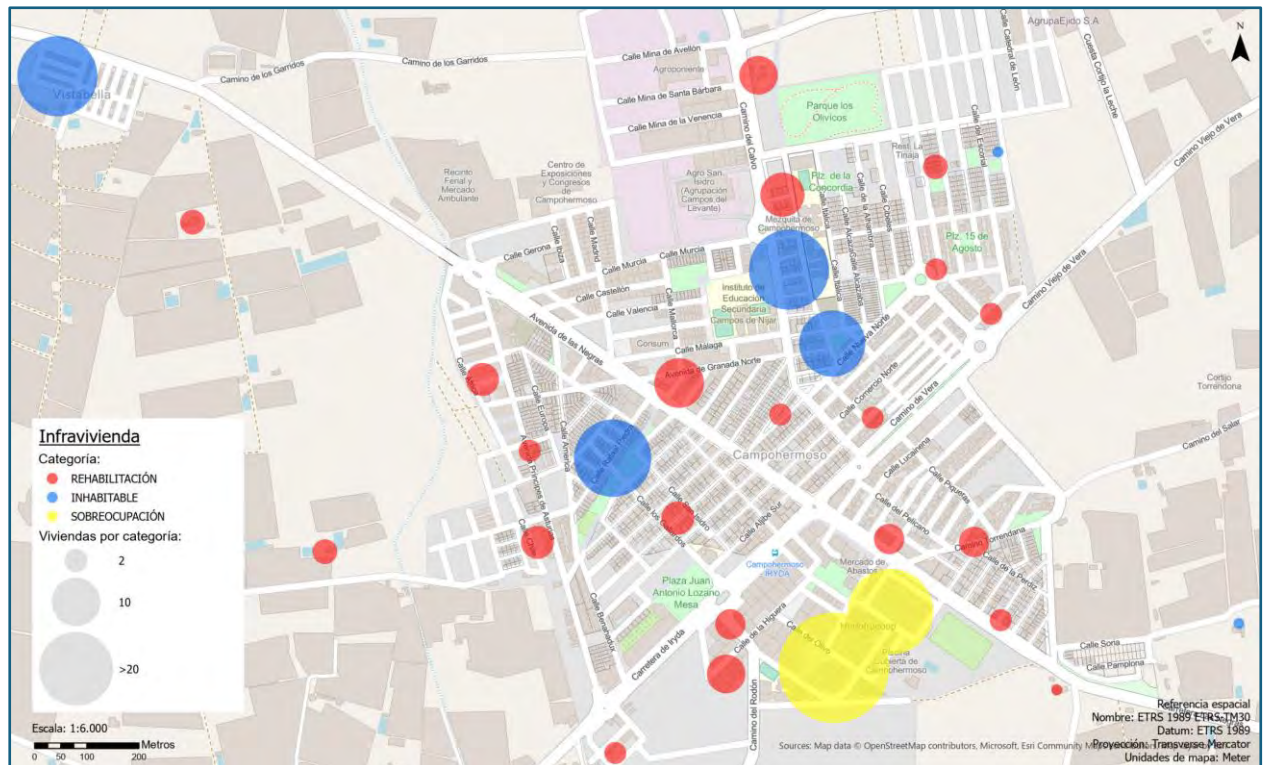


Figura 2 Análisis de categorías predominantes en el núcleo urbano de Campovermoso (Níjar).

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.

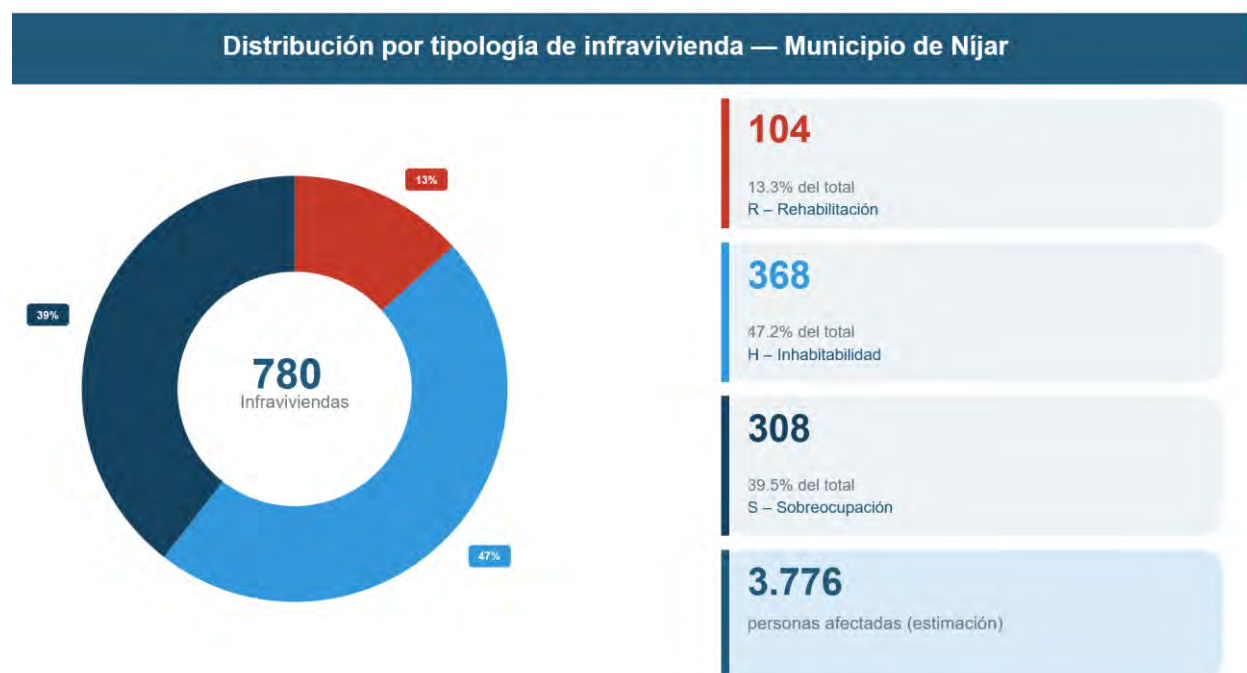


Figura 3 Distribución de las 780 infraviviendas por tipología R-H-S

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

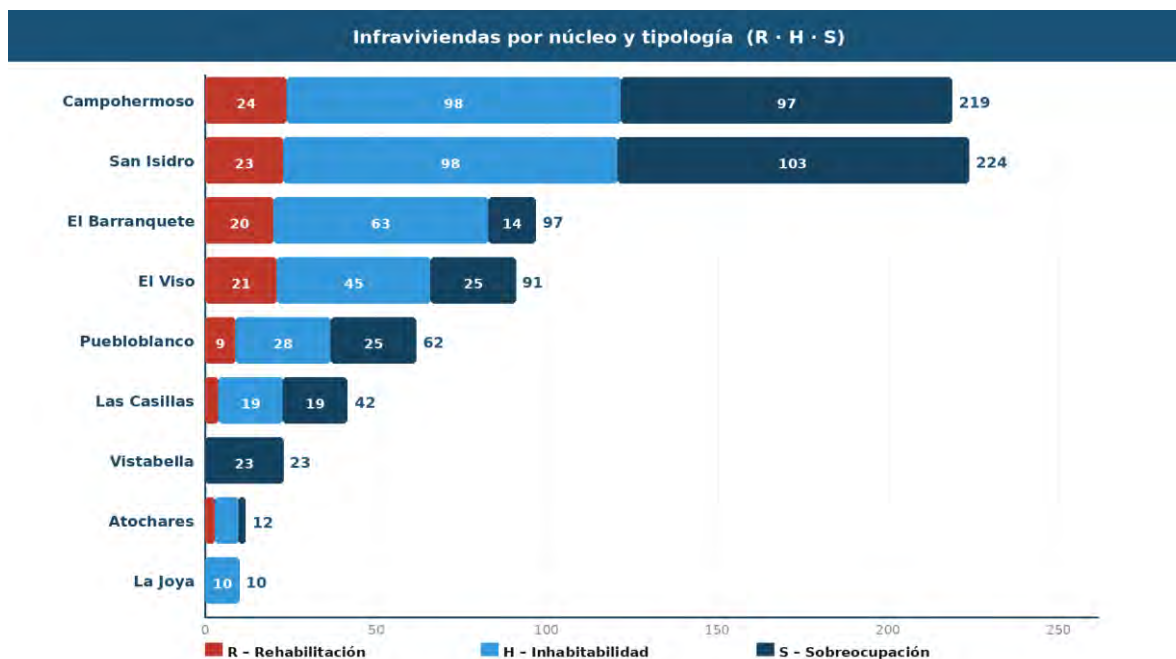


Figura 4 Infraviviendas por núcleo y tipología (barras proporcionales al valor absoluto).

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
Atochares	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.

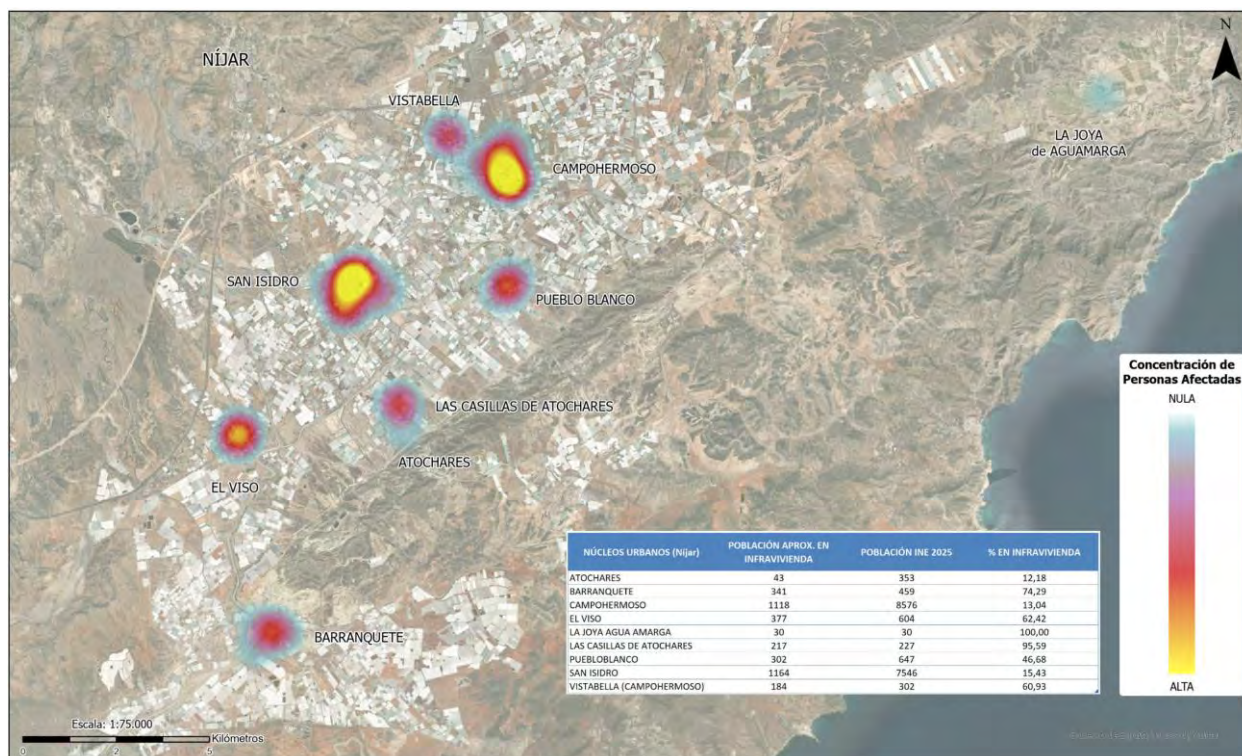


Figura 5 Concentración de personas afectadas por infravivienda en los núcleos de estudio.

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.

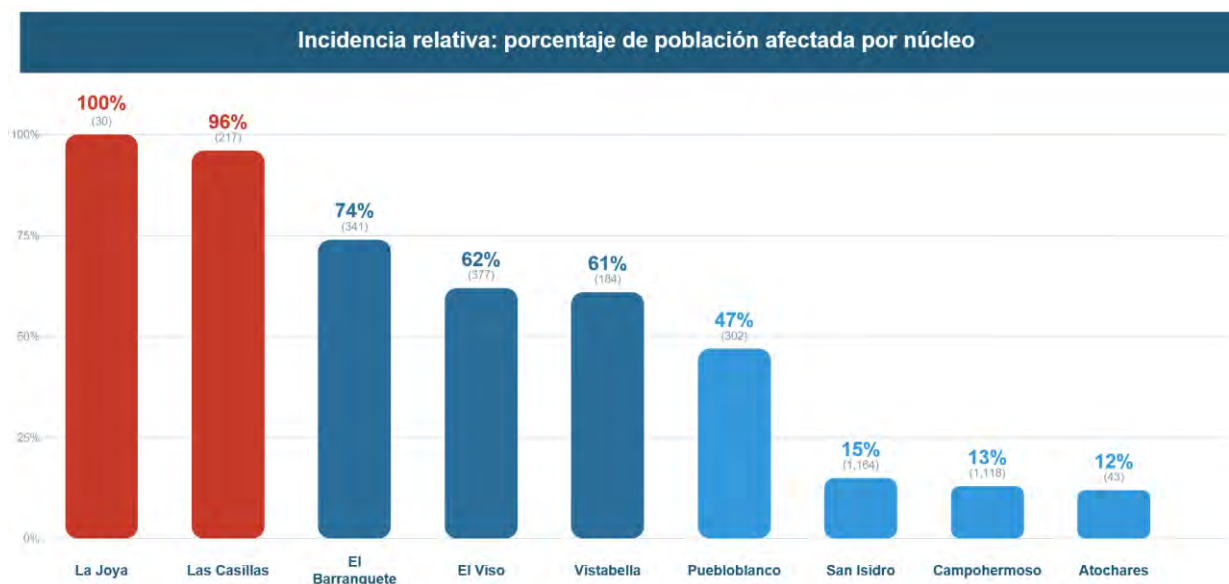


Figura 6 Porcentaje de población afectada por infravivienda en cada núcleo (cifra: personas afectadas estimadas).

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 Atochares



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)

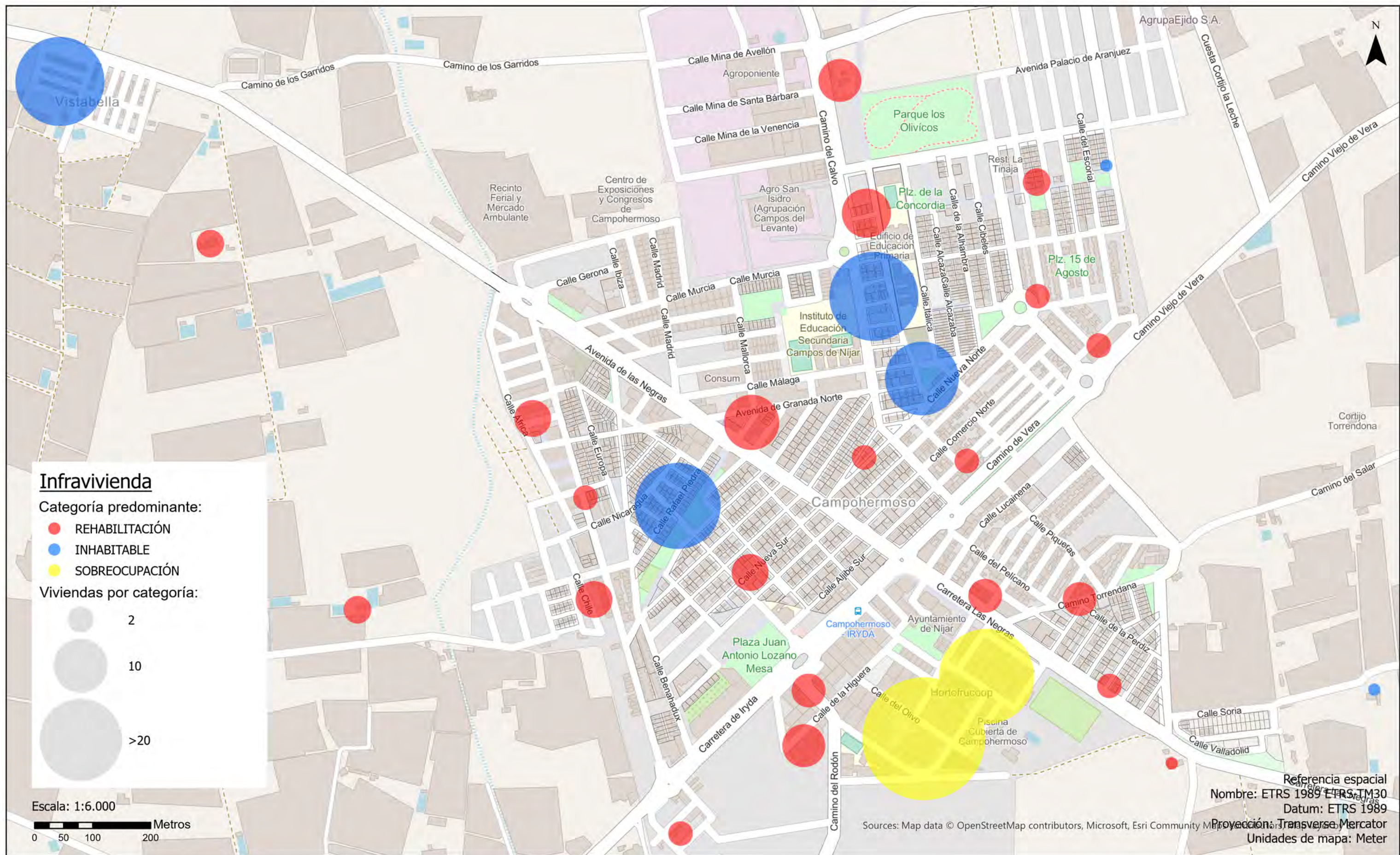
10.4 Núcleo urbano de Atochaes y Las Casillas (Níjar)

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: ERRADICACIÓN 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)



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)



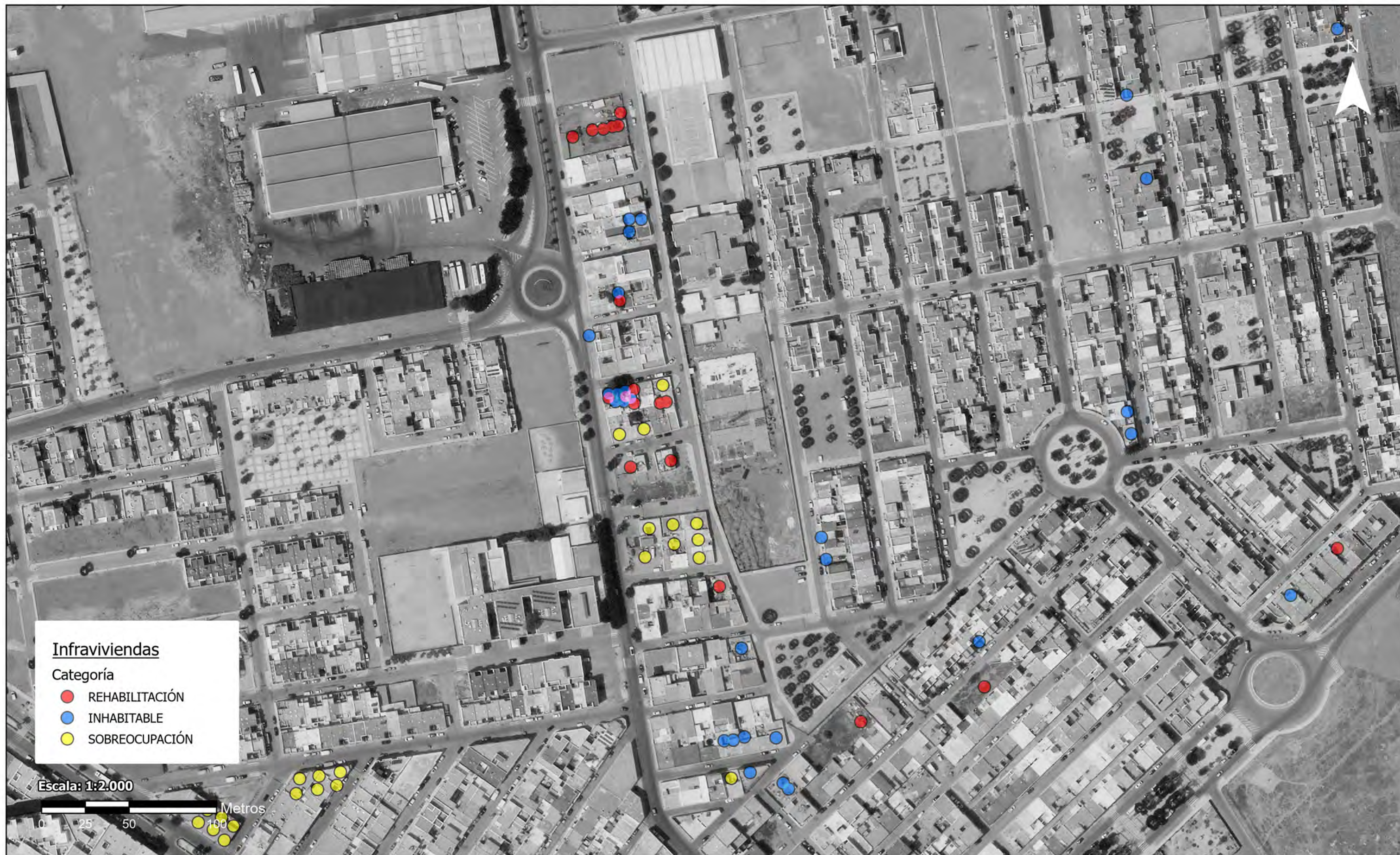
GOBIERNO
DE ESPAÑA

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)



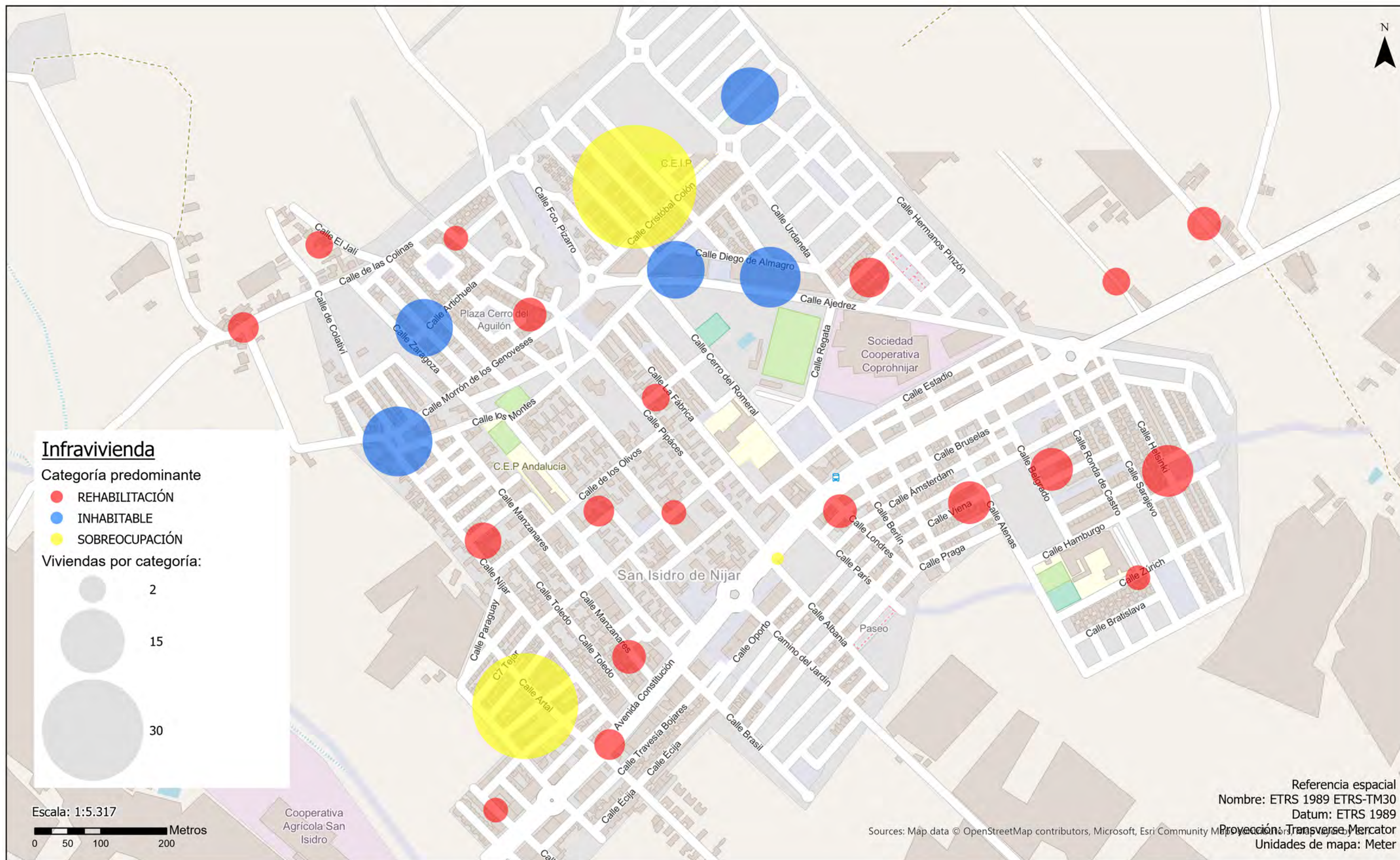
GOBIERNO
DE ESPAÑA

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: ERRADICCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de SAN ISIDRO (Níjar)



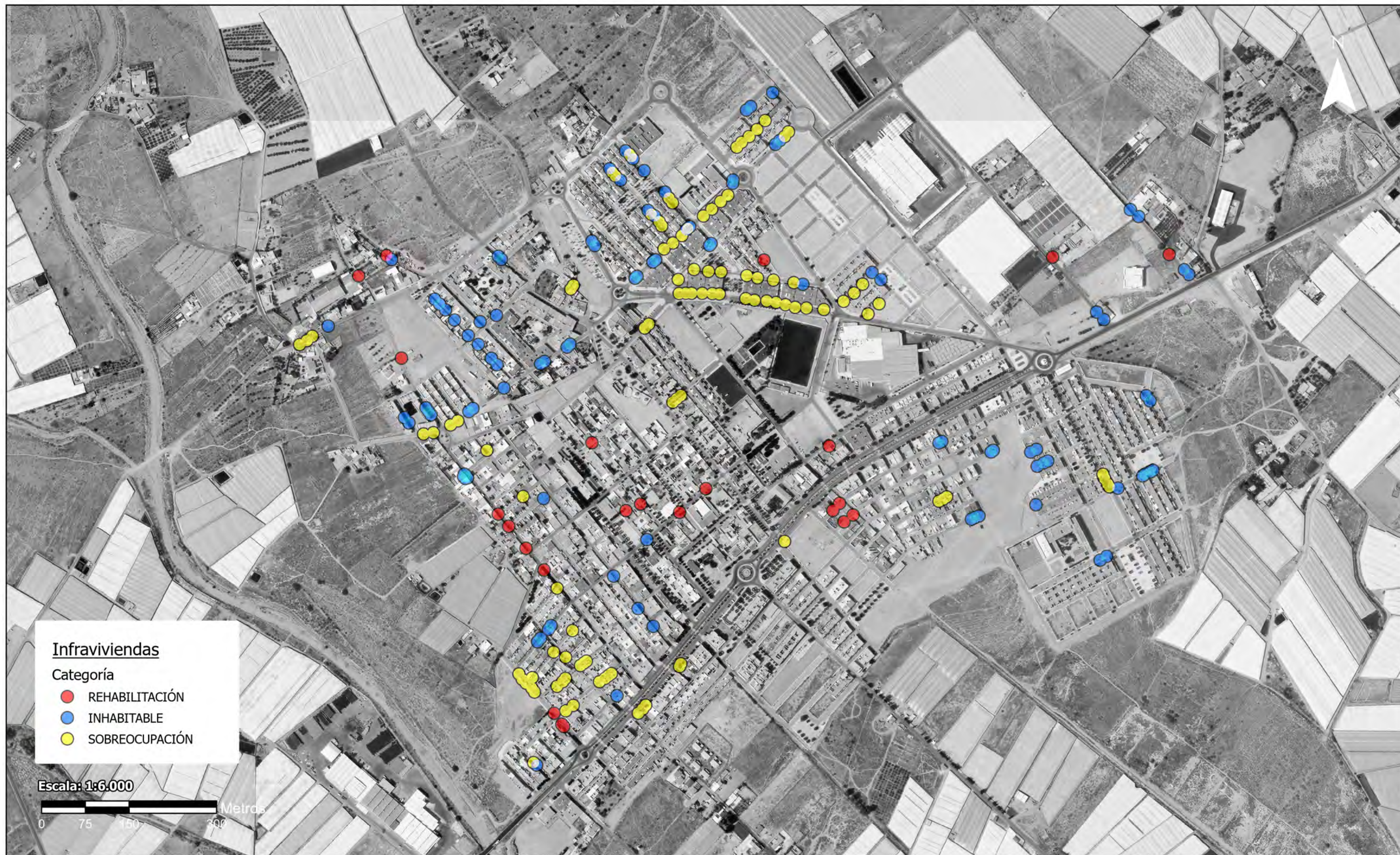
GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL DE AGENDA 2030



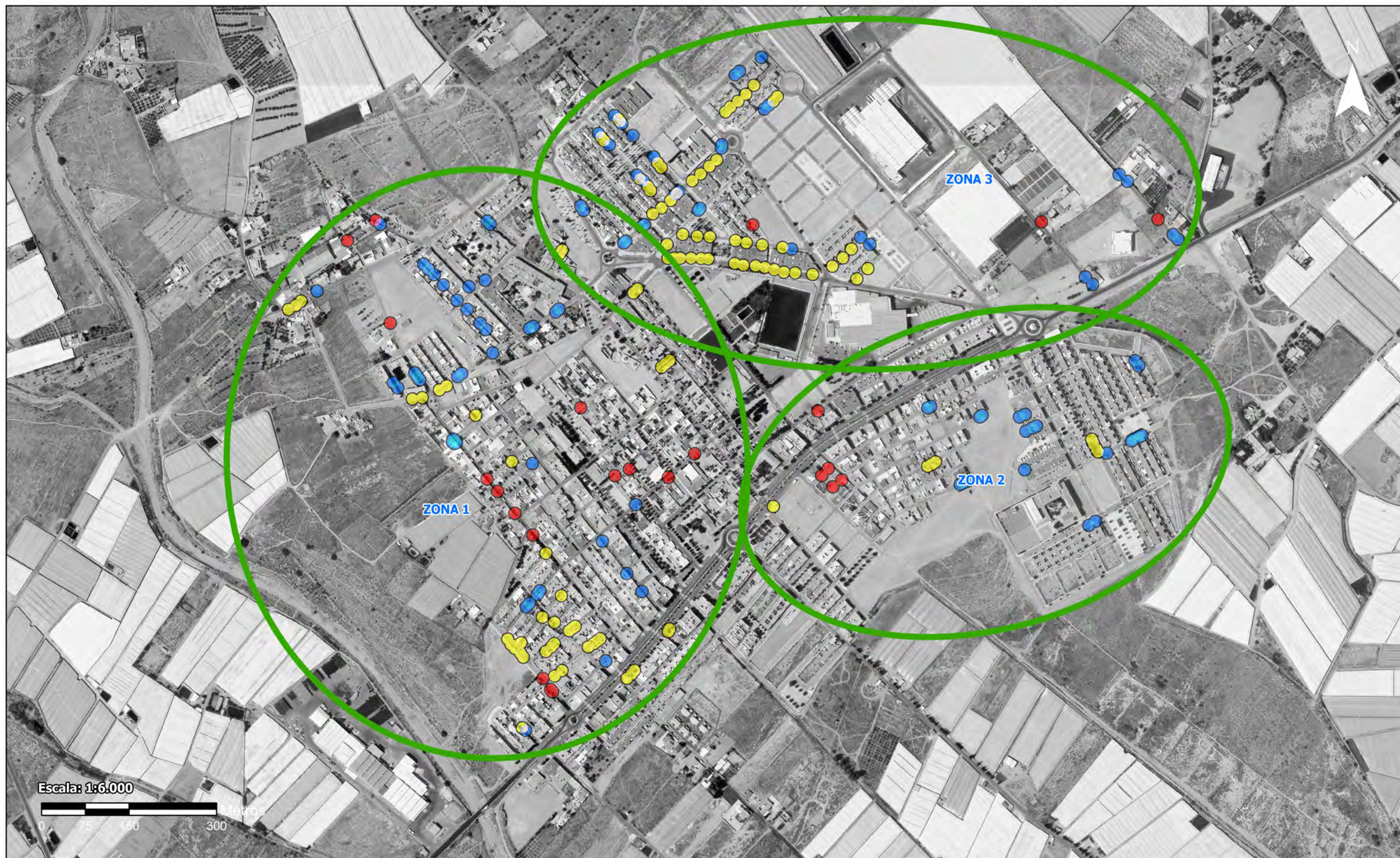
Ayuntamiento de Níjar



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 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: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Detalle Zona 3. SAN ISIDRO (Níjar)



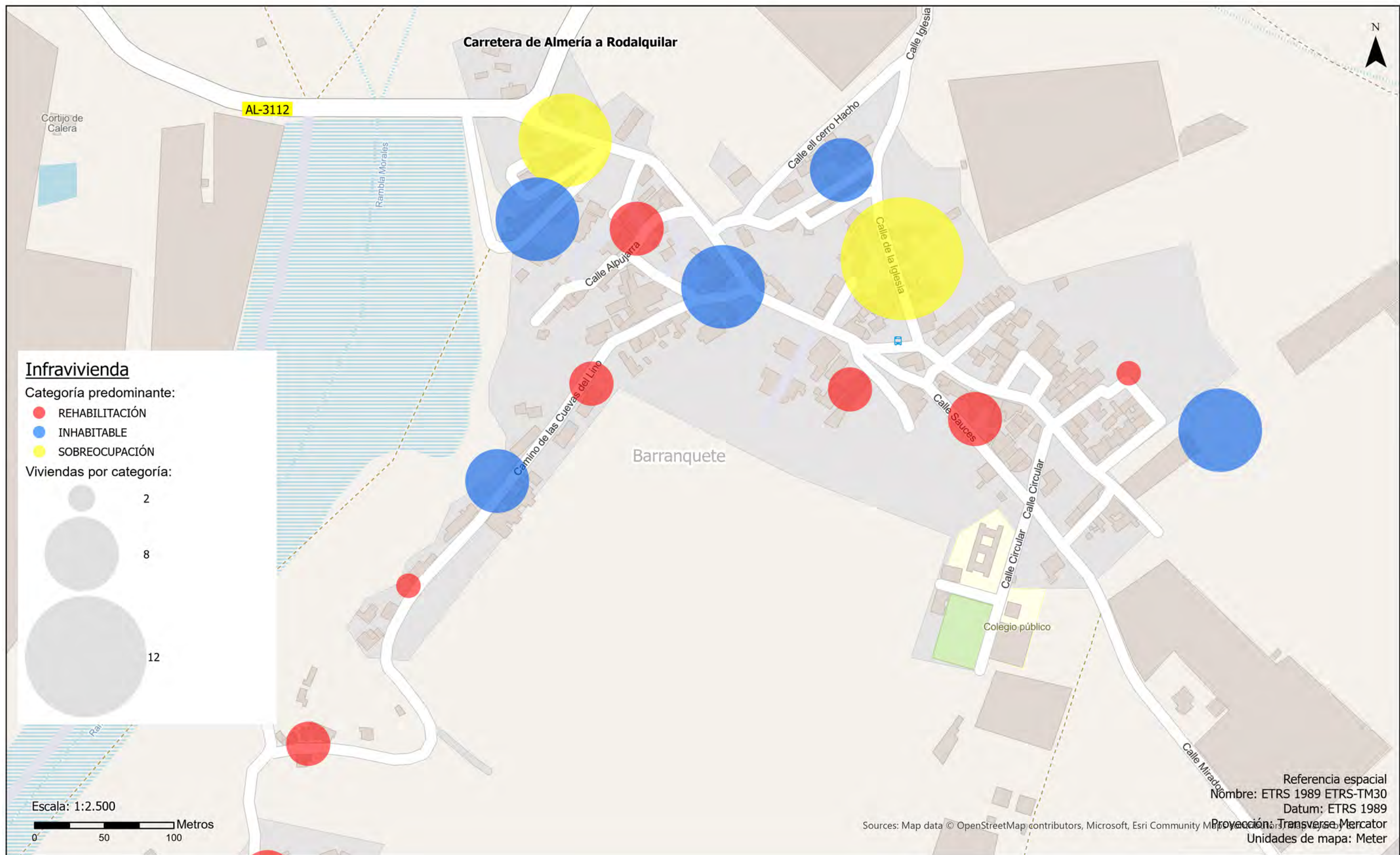
GOBIERNO
DE ESPAÑA

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: 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)



**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)



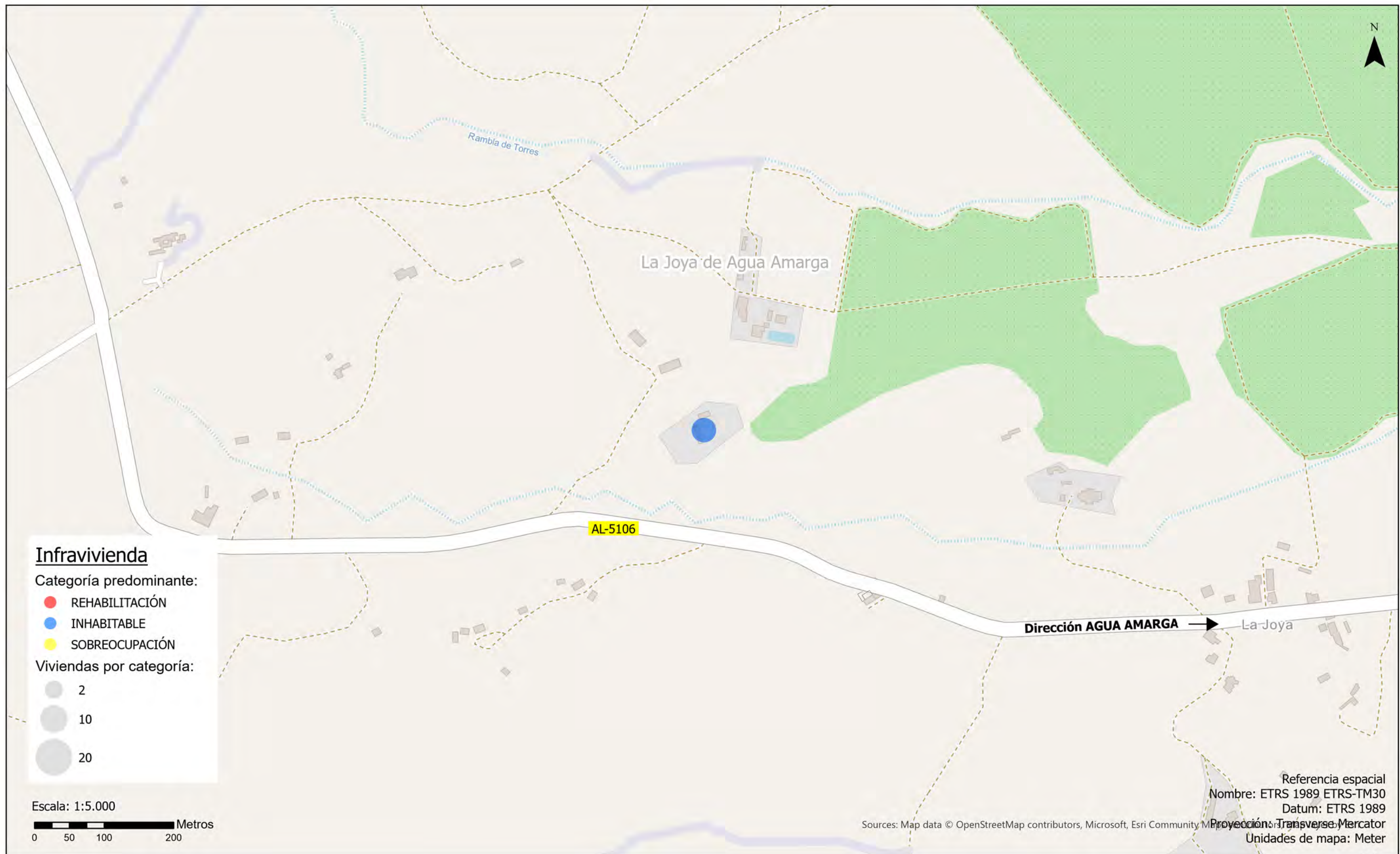
GOBIERNO
DE ESPAÑA

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

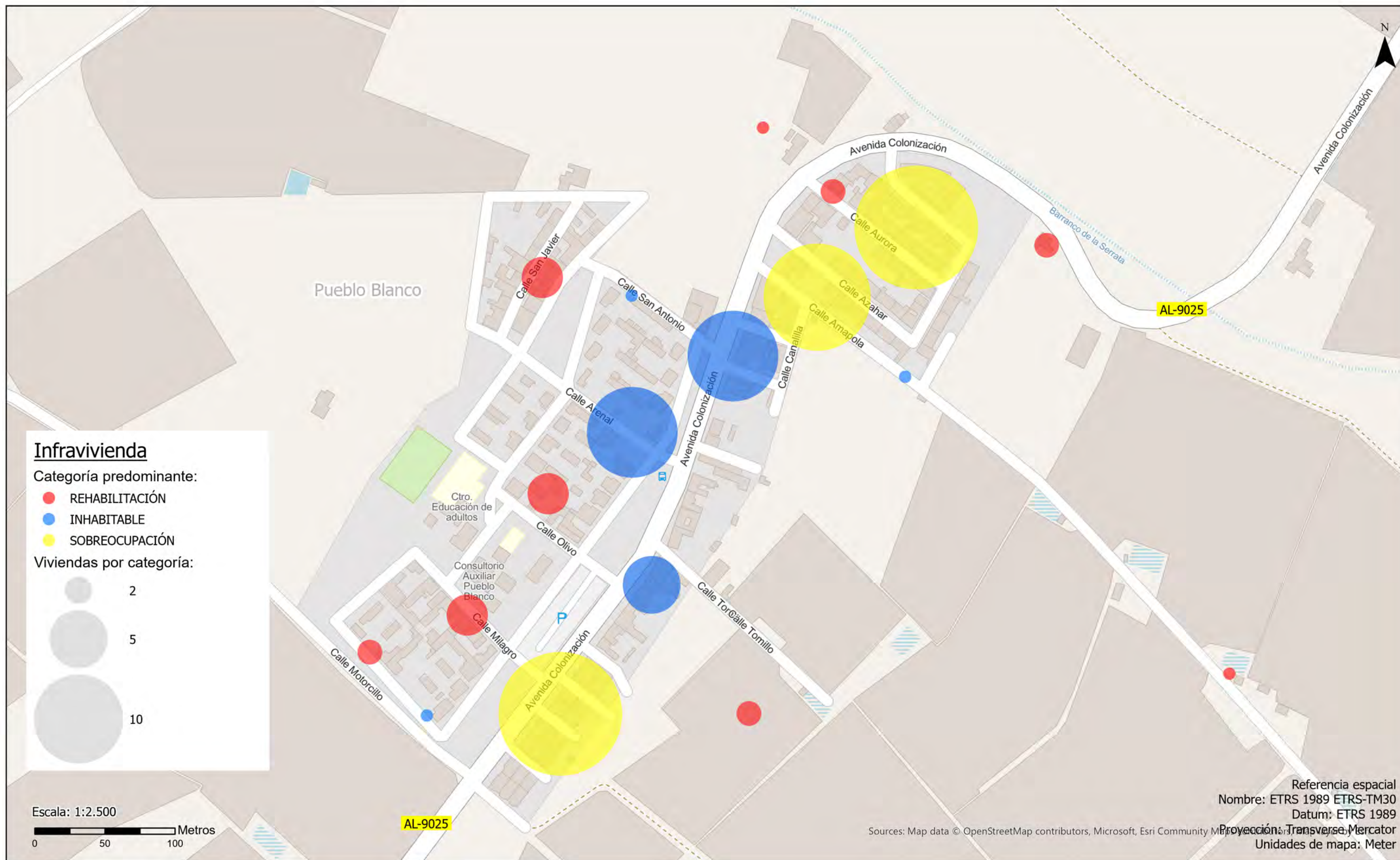
Núcleo urbano LA JOYA DE AGUA AMARGA (Níjar)



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: ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA E INNOVACIÓN SOCIAL PARA LA CONVIVENCIA

Núcleo urbano de PUEBLOBLANCO (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: 1:2.500

0 30 60 120 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 PUEBLOBLANCO (Níjar)



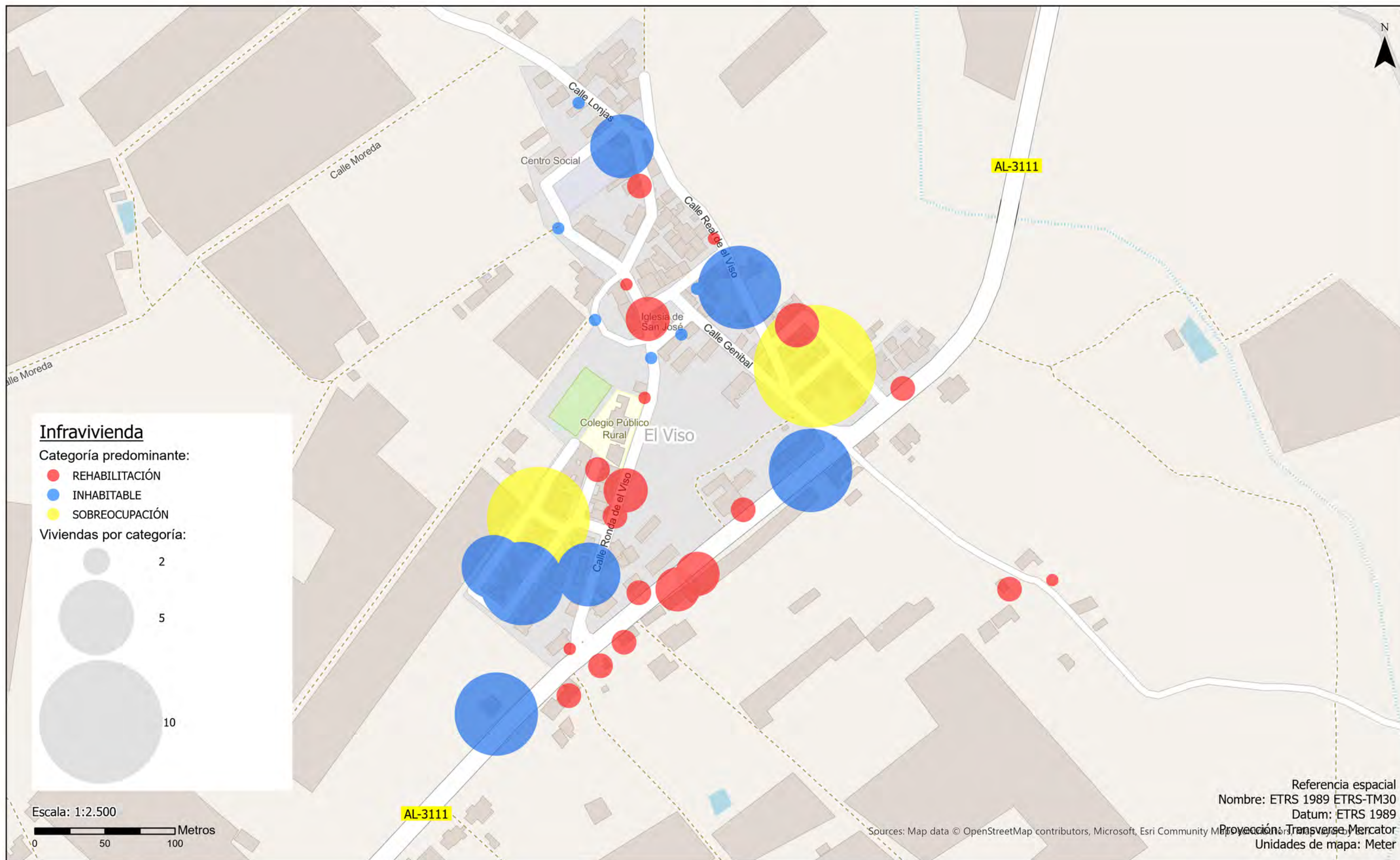
GOBIERNO DE ESPAÑA

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 EL VISO (Níjar)



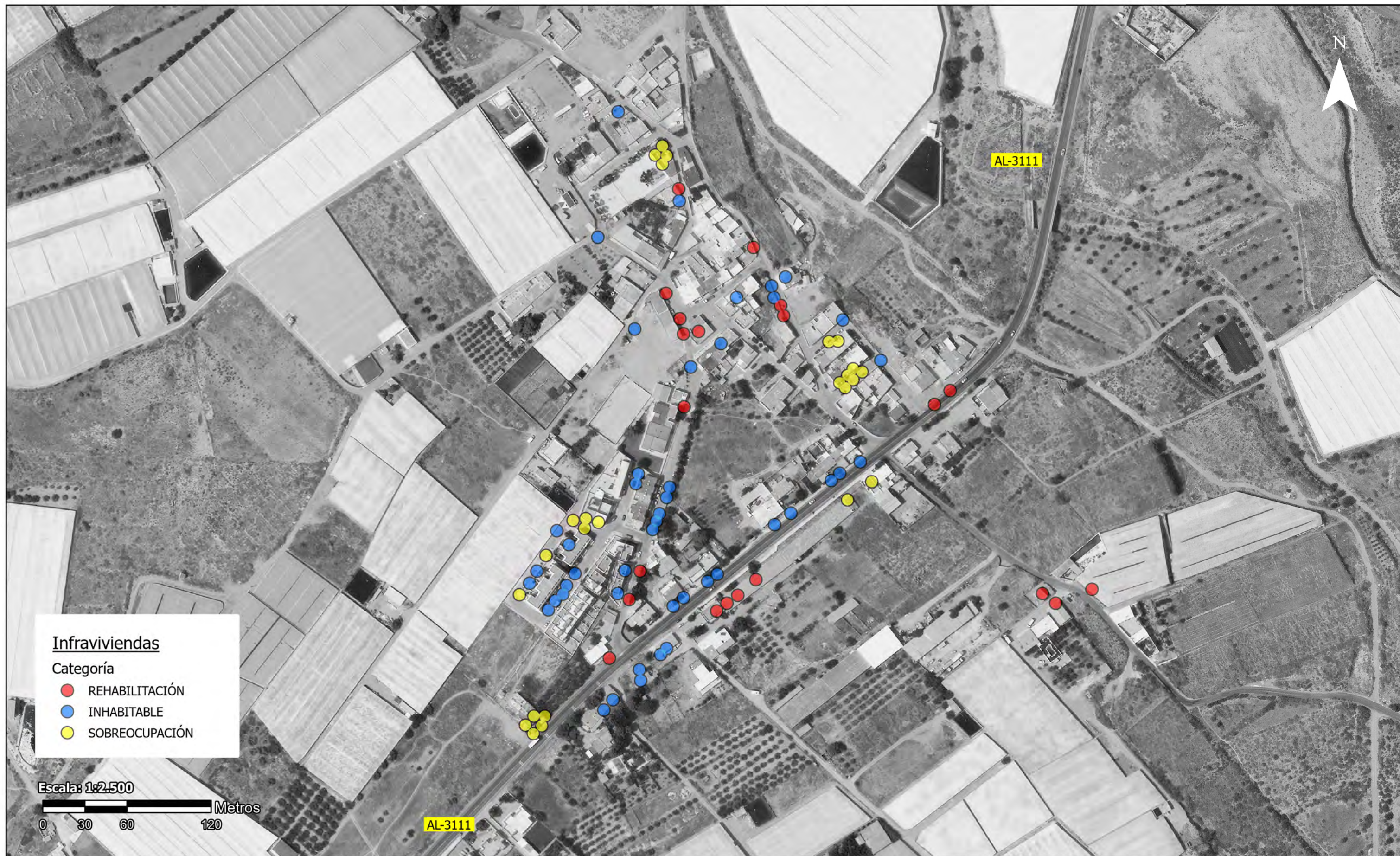
GOBIERNO DE ESPAÑA

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)



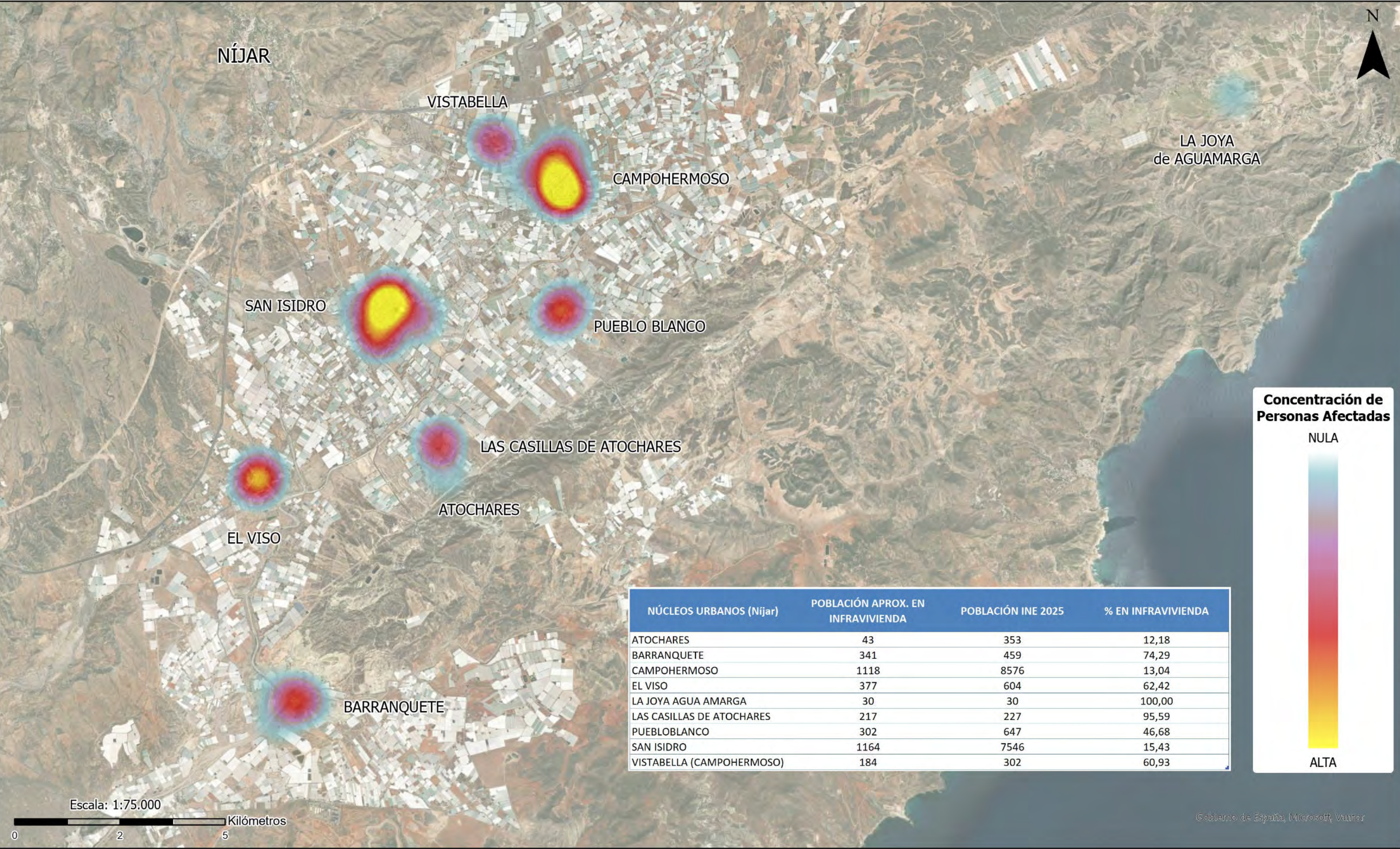
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO
Y AGENDA 2030

DIRECCIÓN GENERAL
DE AGENDA 2030



Ayuntamiento de Níjar

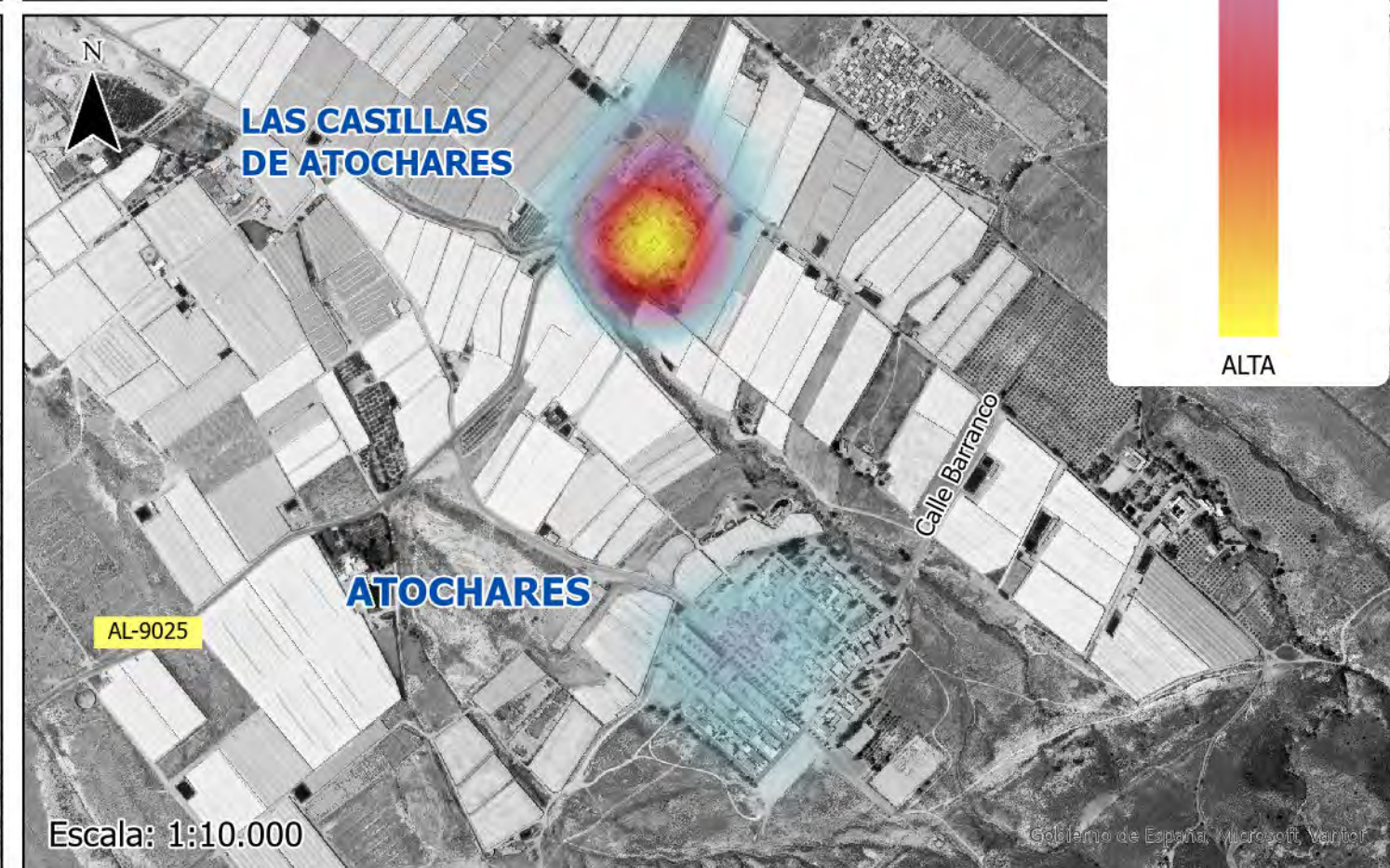
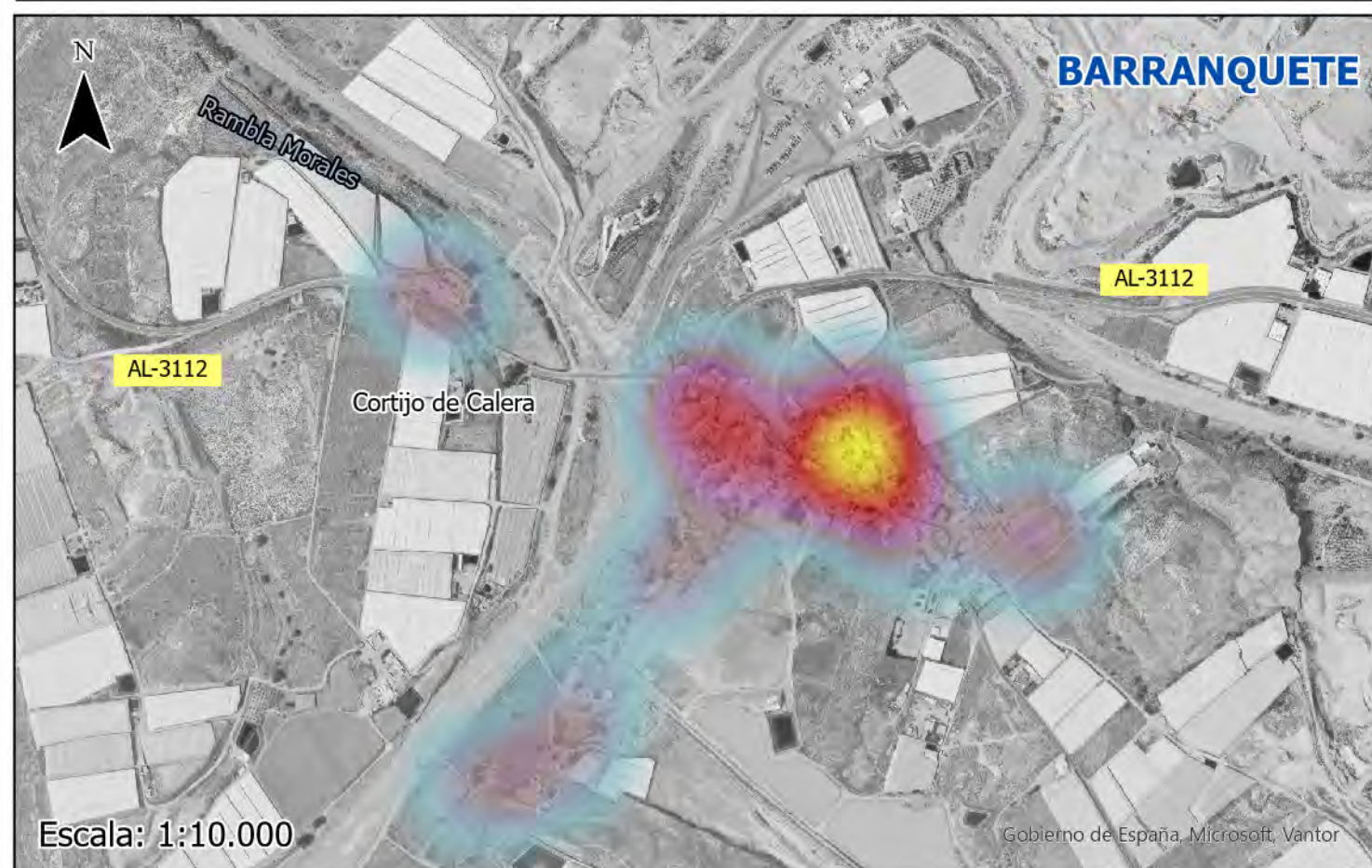
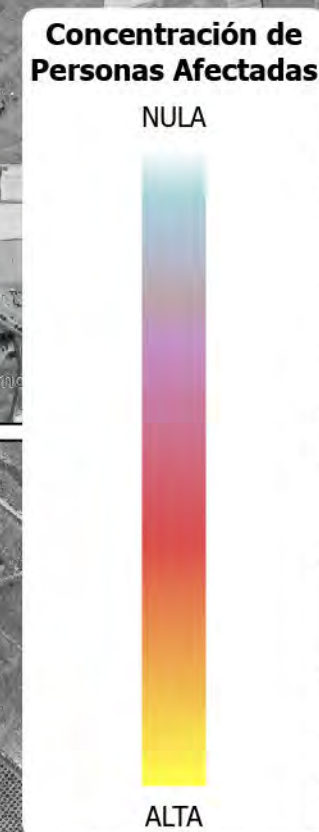
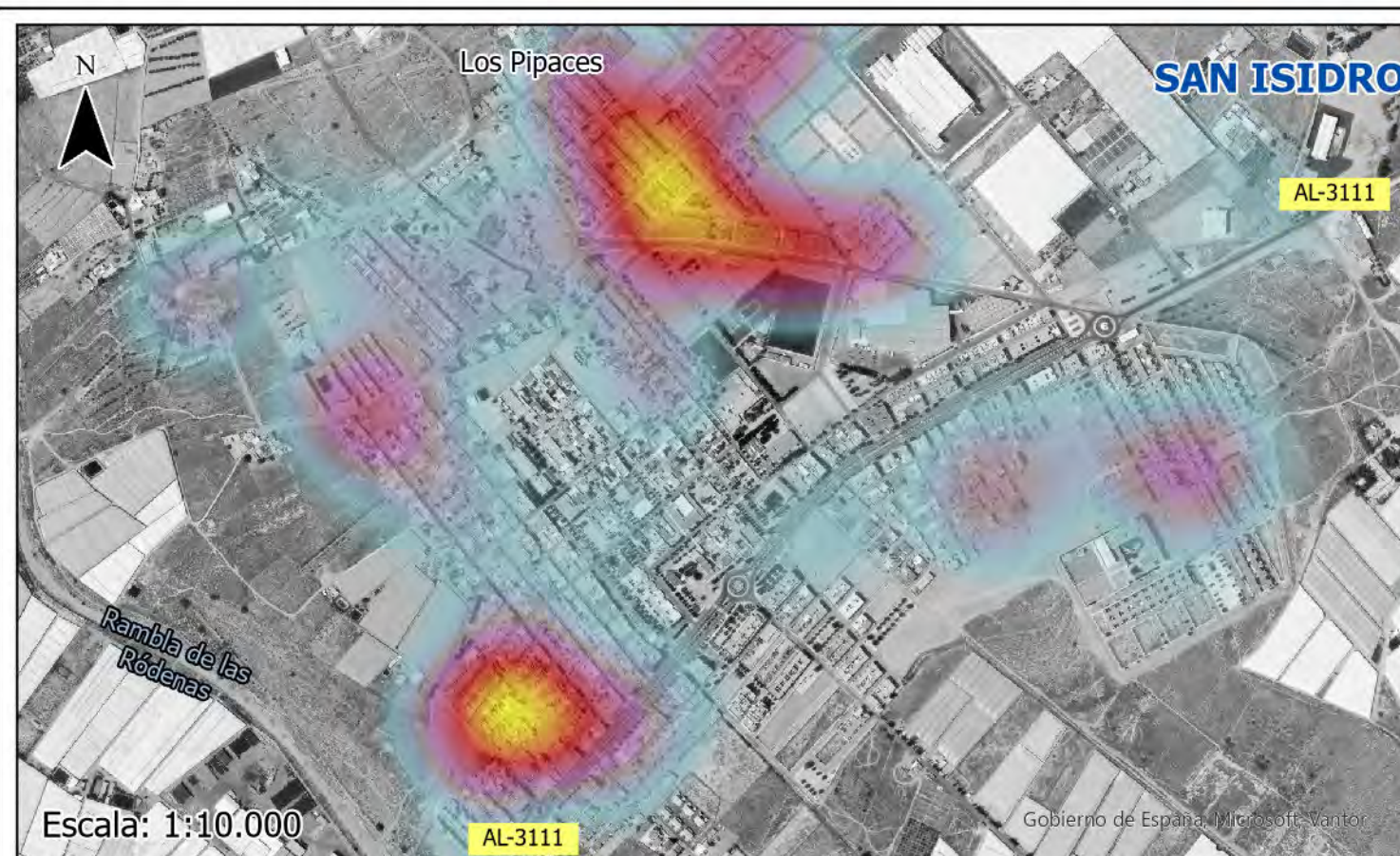


NÚCLEOS URBANOS (Níjar)	POBLACIÓN APROX. EN INFRAVIVIENDA	POBLACIÓN INE 2025	% EN INFRAVIVIENDA
ATOCHARES	43	353	12,18
BARRANQUETE	341	459	74,29
CAMPOHERMOSO	1118	8576	13,04
EL VISO	377	604	62,42
LA JOYA AGUA AMARGA	30	30	100,00
LAS CASILLAS DE ATOCHARES	217	227	95,59
PUEBLOBLANCO	302	647	46,68
SAN ISIDRO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

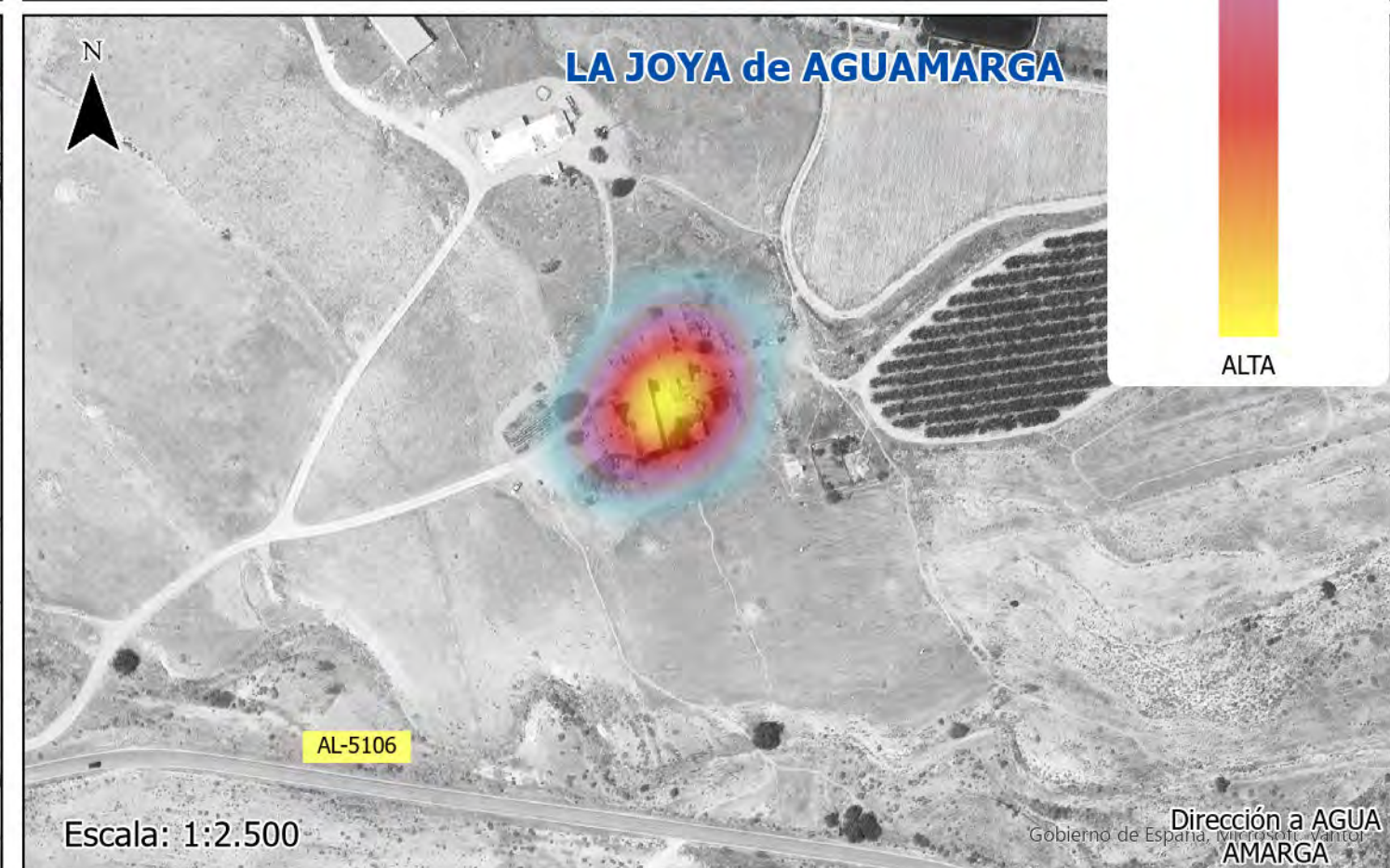
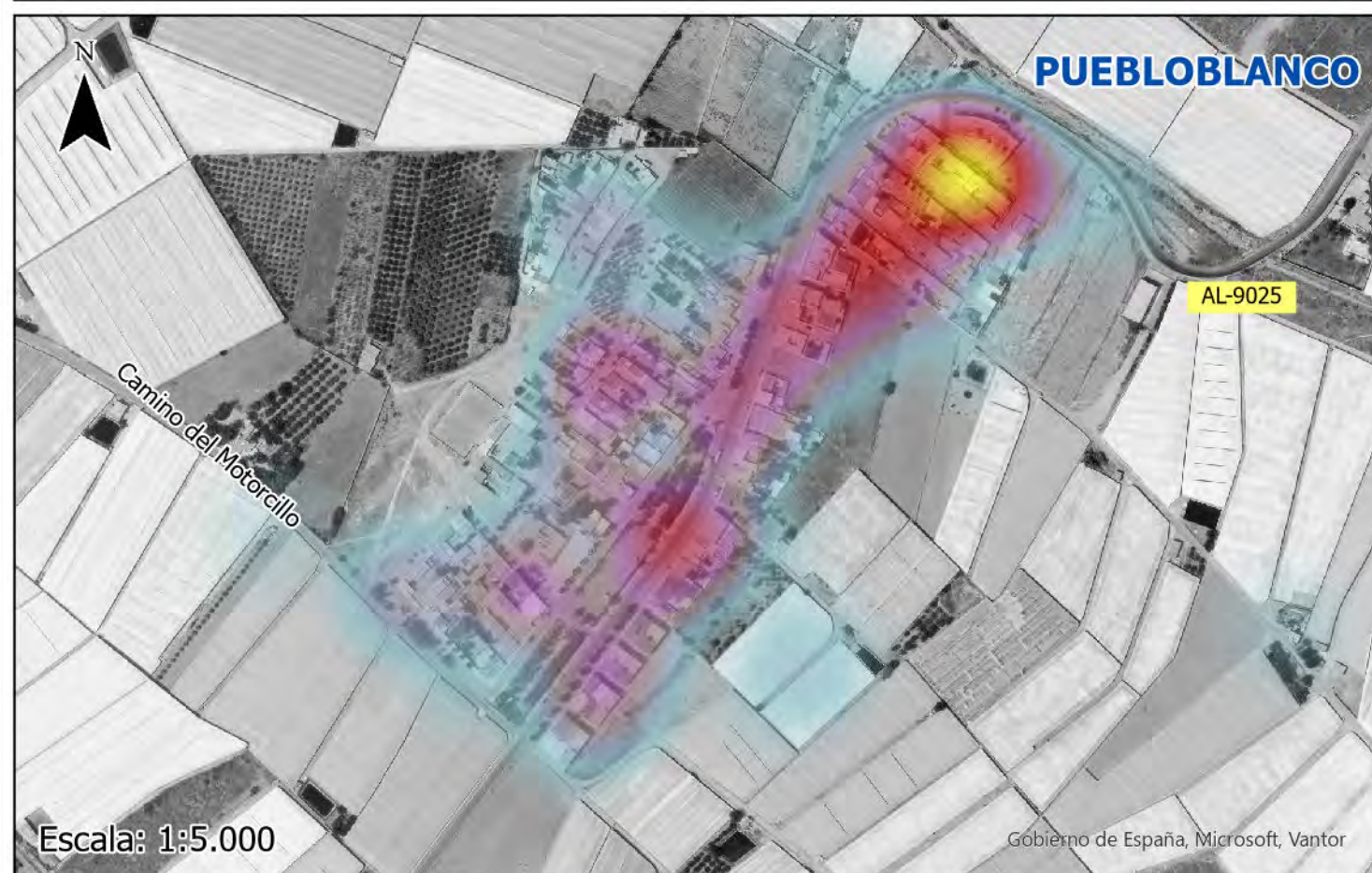
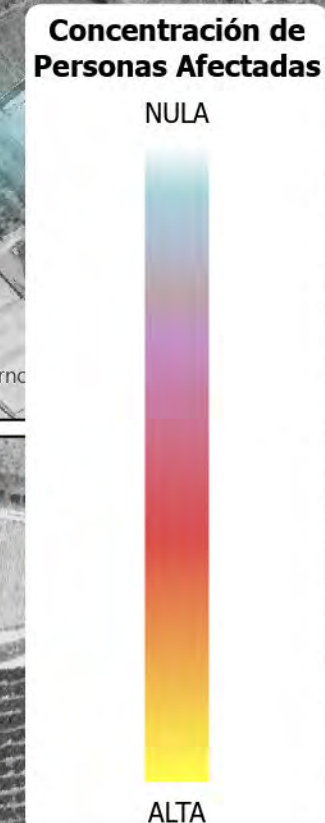
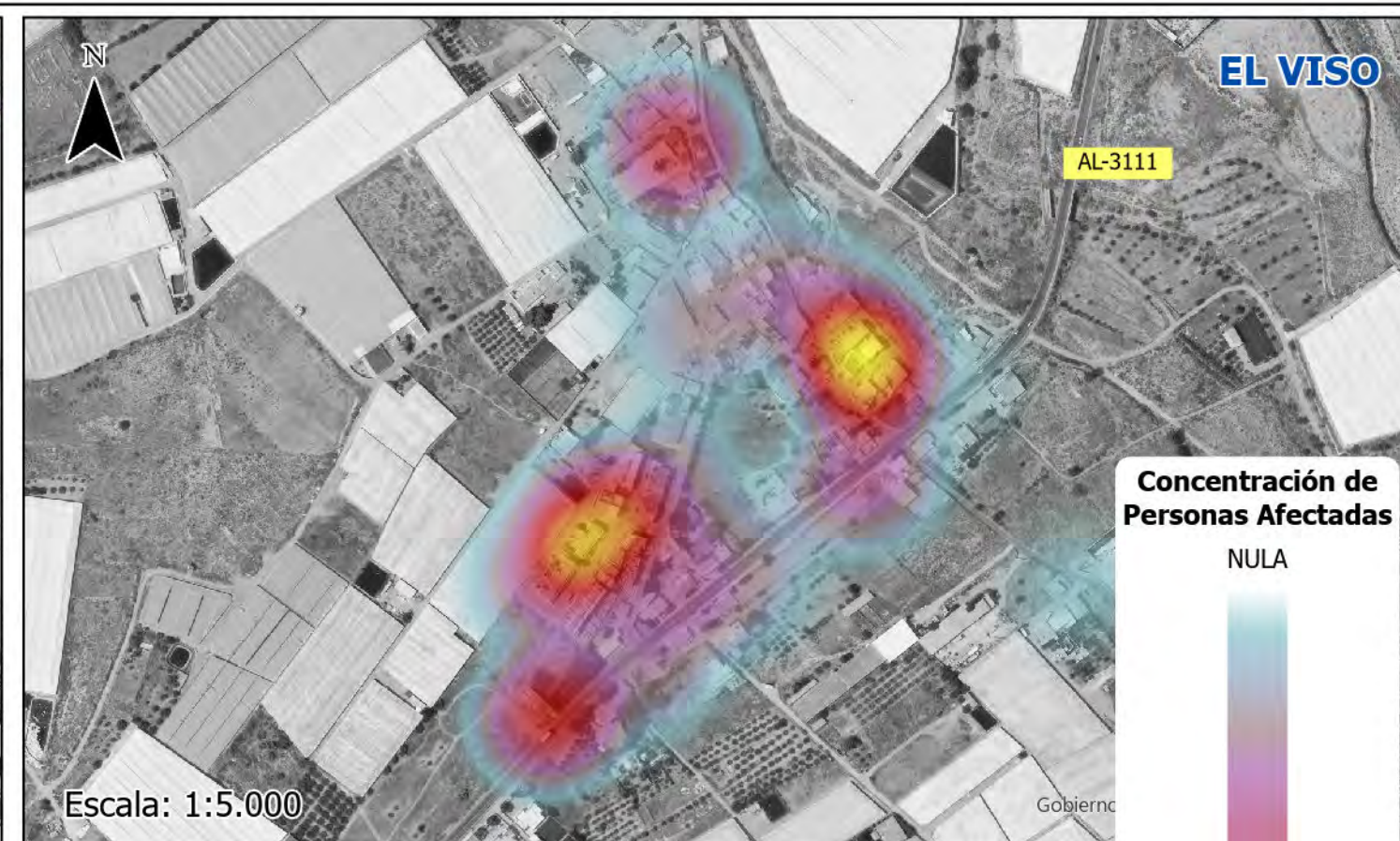
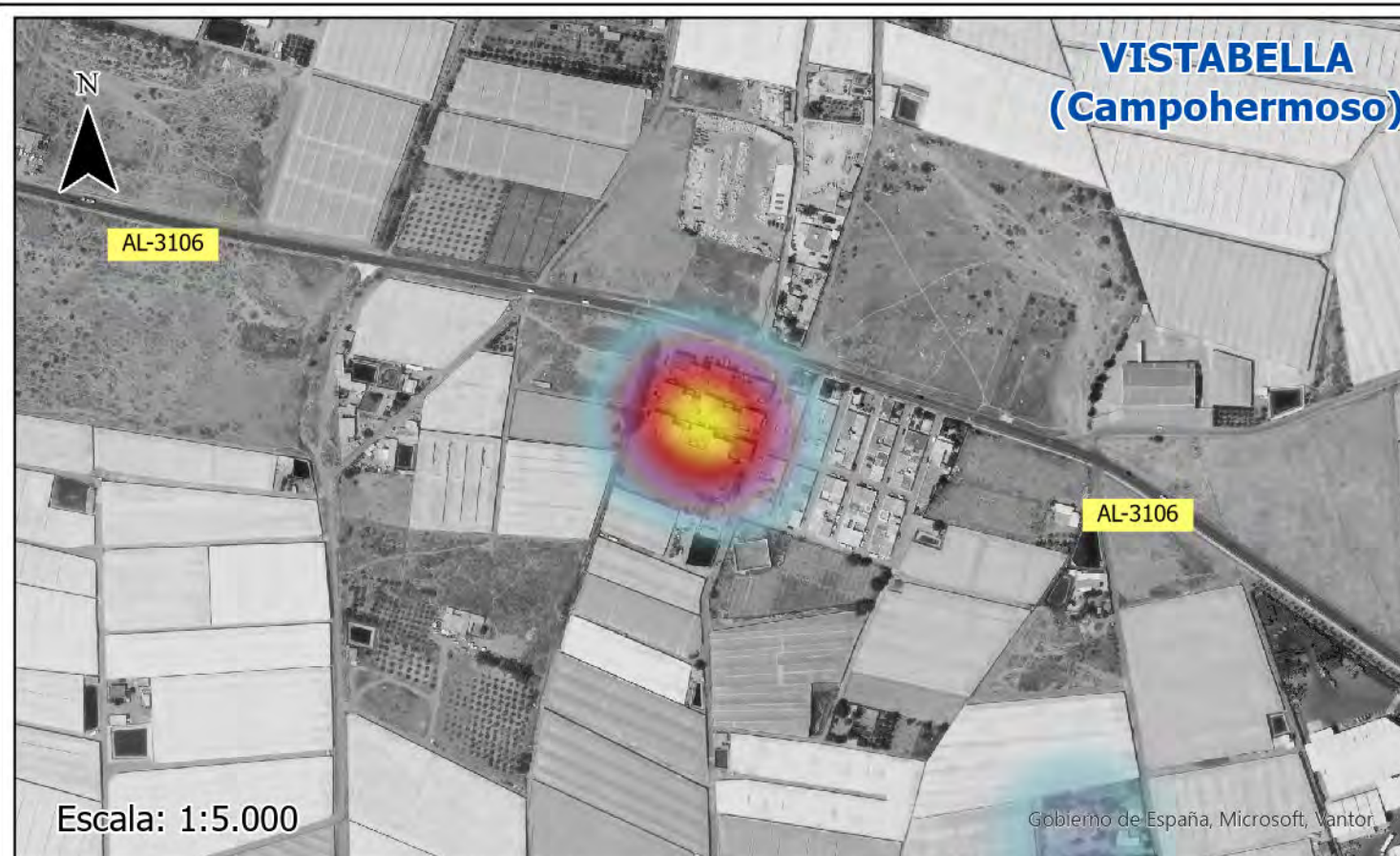
Concentración de Personas afectadas por Infravivienda. Núcleos urbanos TM de Níjar



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)