

propuestas



Ayuntamiento de **Níjar**

PMVS-NÍJAR ²⁰/₃₀

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE NÍJAR 2030



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.

PP1_ VIVIENDAS PARA JÓVENES



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

PP2_ VIVIENDAS CRECEDERAS



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

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

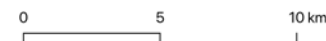
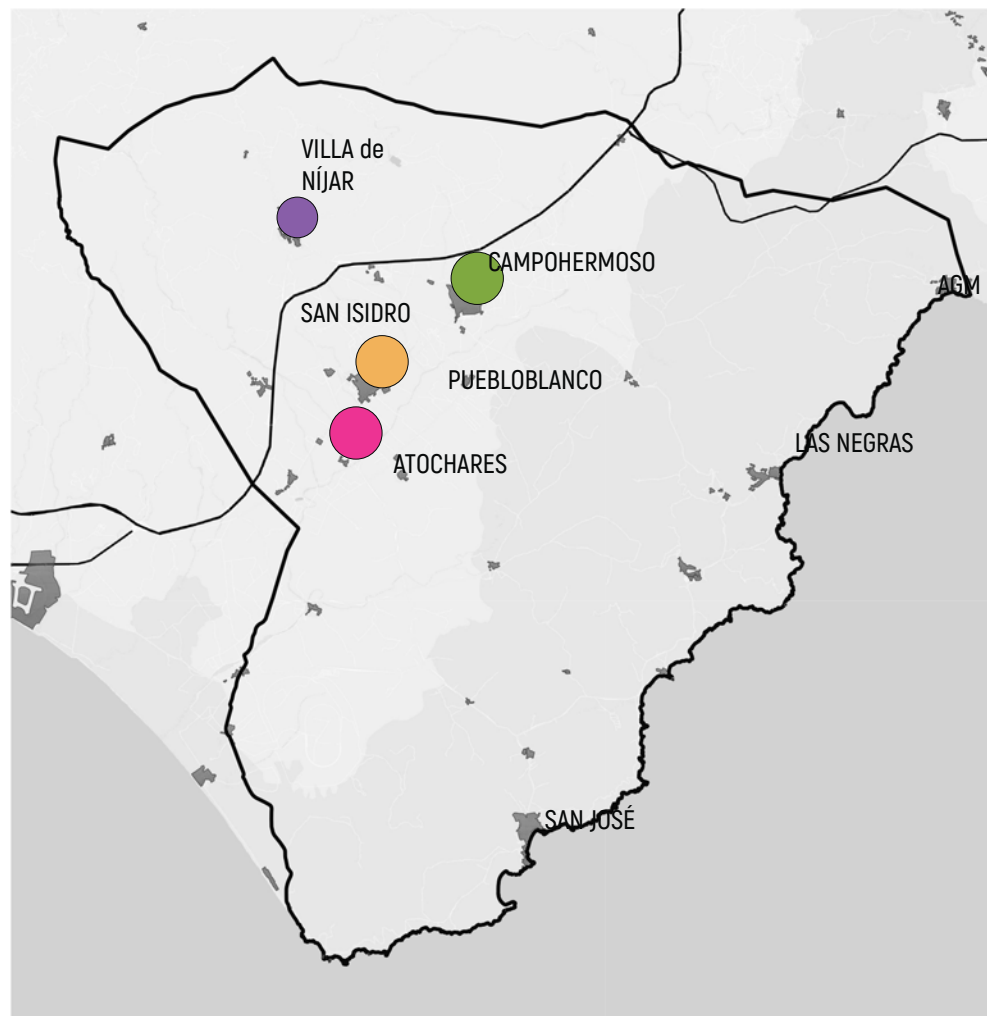
PP4_ ALOJAMIENTOS DOTACIONALES



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

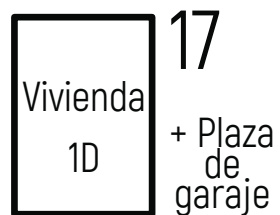
Se plantean unos PROYECTOS PILOTO de arquitectura (estudios previos) para enfocar posibles actuaciones ejemplares y con impacto.

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

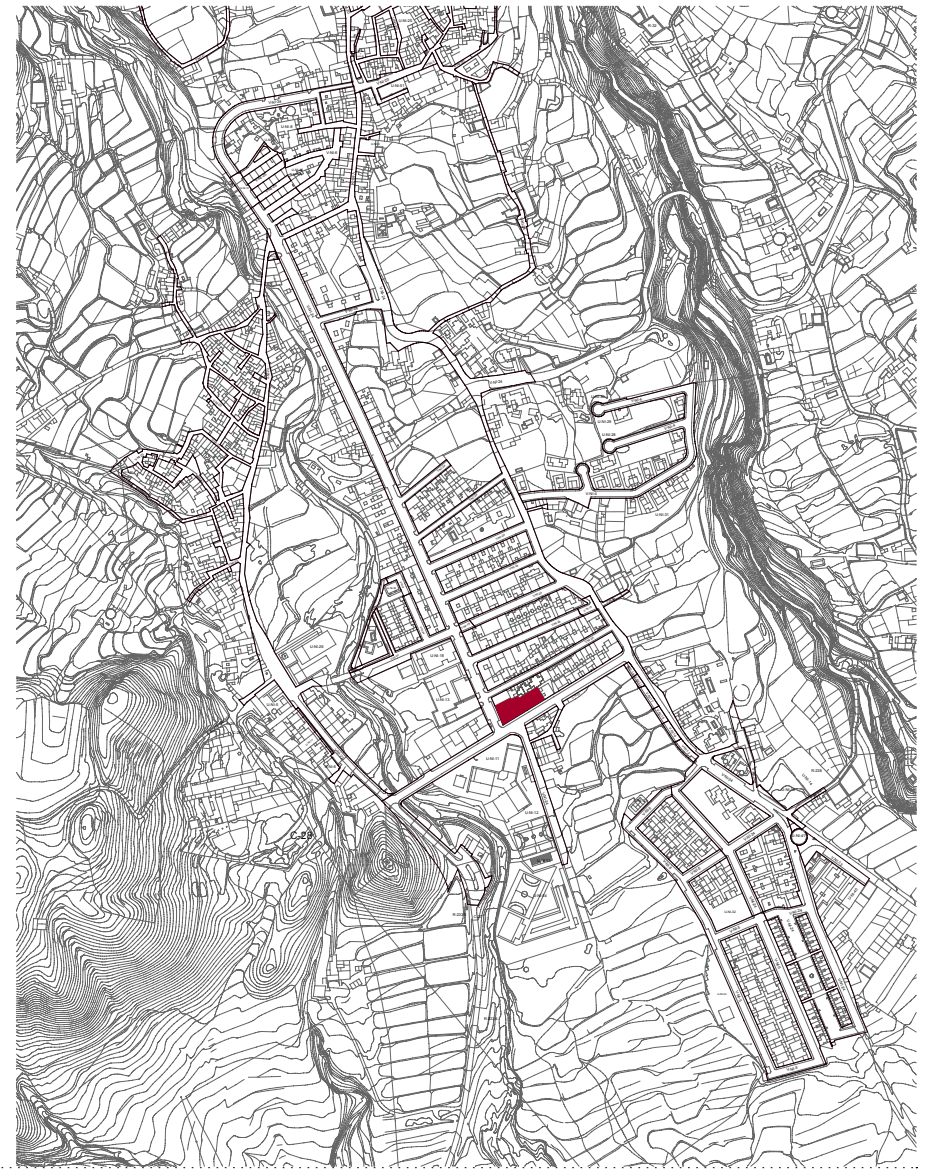
- Uno de los principales problemas de Níjar es la **retención y atracción de los jóvenes** en el municipio, en parte motivado por la falta de vivienda asequible.
- Los **costes de construcción** actualmente son muy elevados. La promoción de viviendas mínimas (1 Dormitorio) permite reducir costes, y son 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

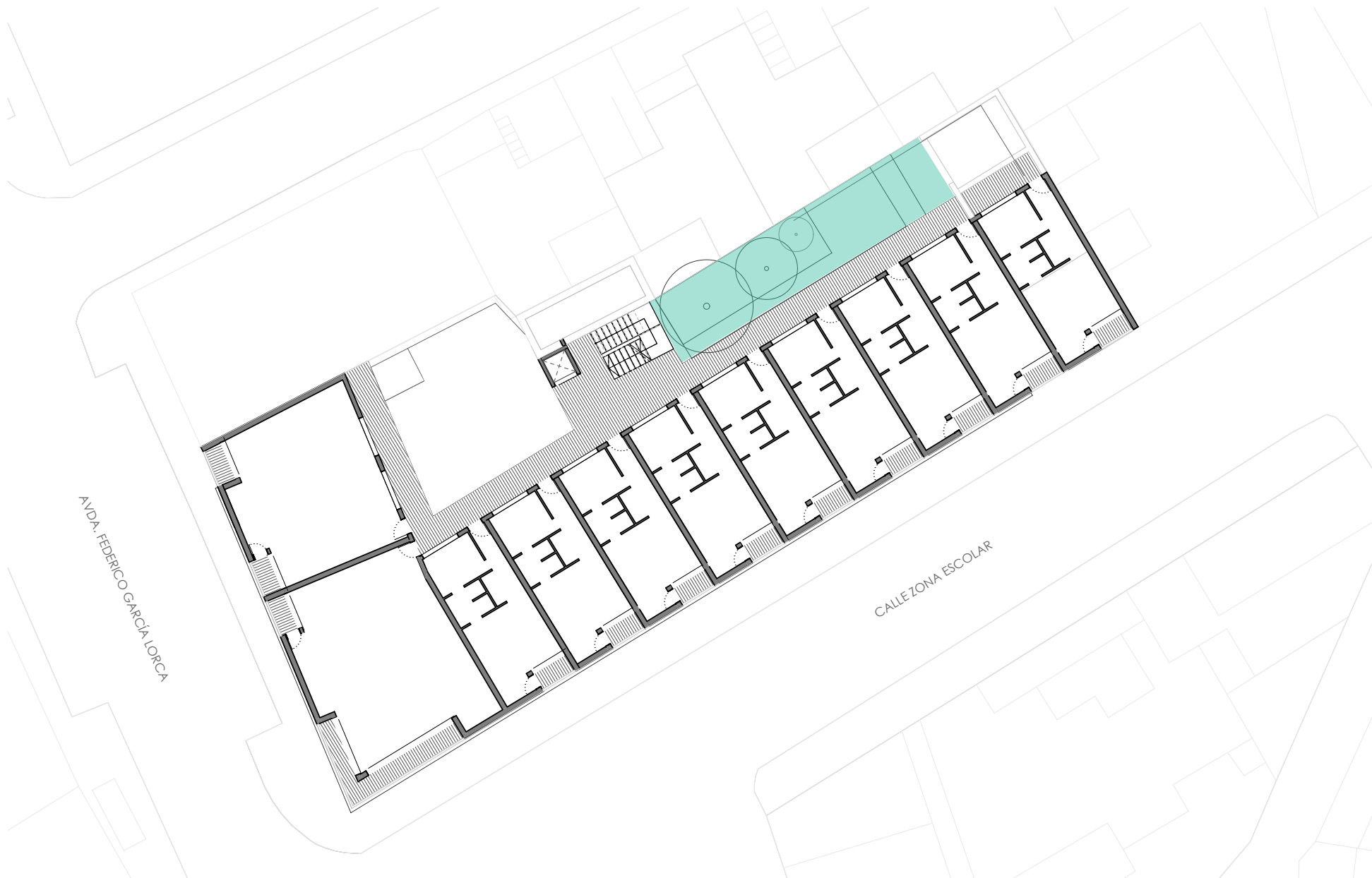
e: 1:200

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

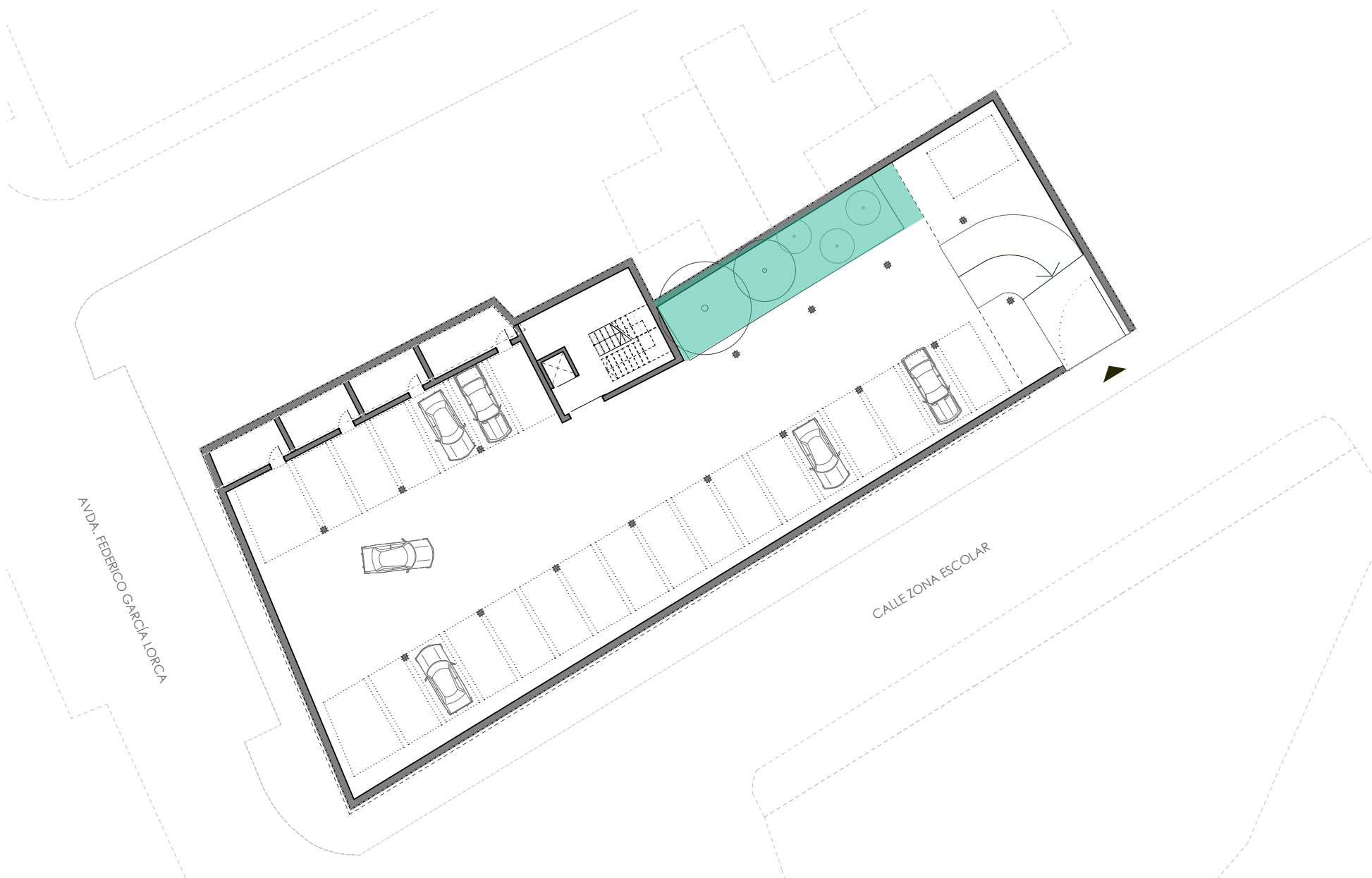
e: 1:200

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

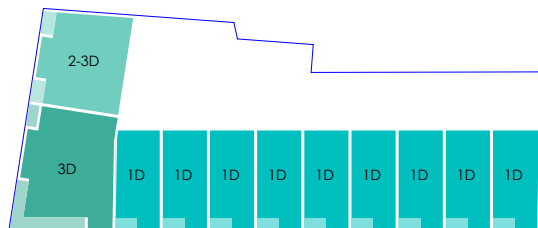
0 2 4 6 8 10m.



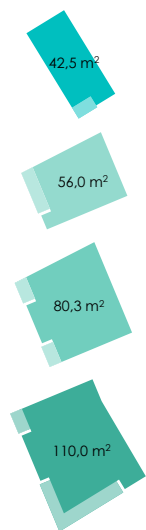
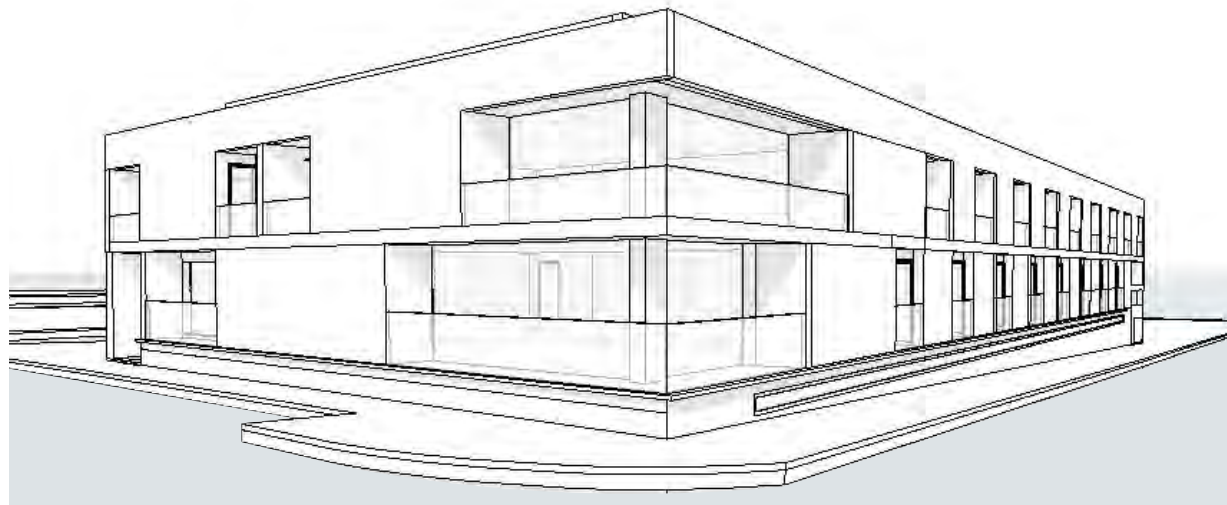
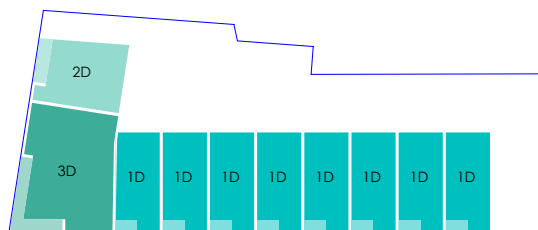
PLANTA GARAJE

04

PLANTA PRIMERA

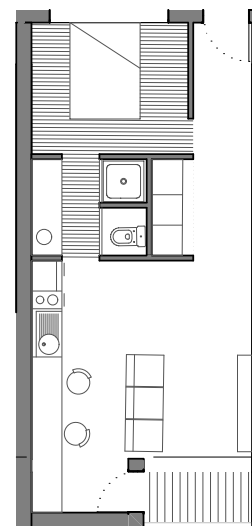


PLANTA BAJA

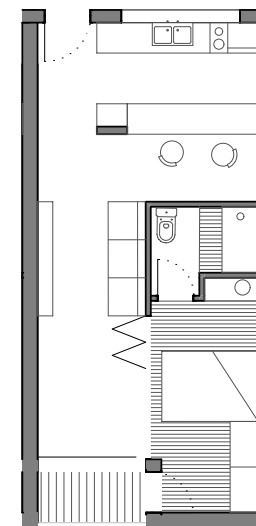


TIPO APARTAMENTO	SUPERFICIE (m²)	Nº
1 Dormitorio	42,5 m²	17
2 Dormitorios	56,0 m²	1
2-3 Dormitorios	80,3 m²	1
3 Dormitorios apartamento en esquina	110,0 m²	2

Nº total apartamentos = 21



APARTAMENTO TIPO 1



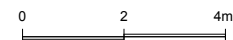
APARTAMENTO TIPO 2

APARTAMENTOS 1 DORMITORIO e:1:100

ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS EN ALQUILER PARA JÓVENES

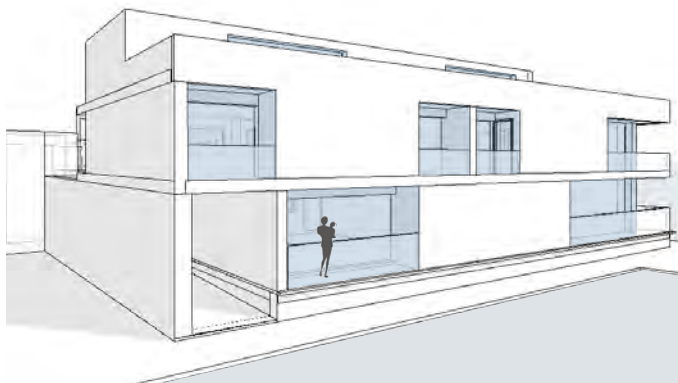
Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2026

e: 1:100

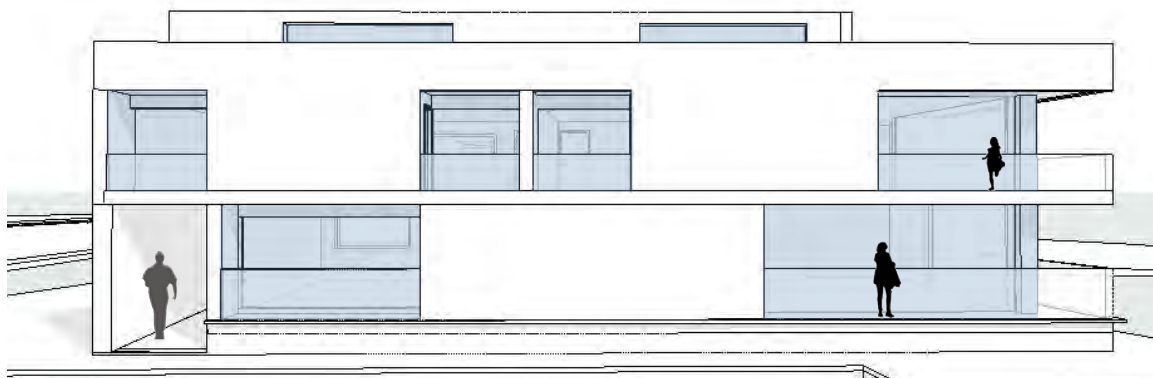


APARTAMENTO TIPO

05



ENTRADA POR FACHADA SUR-OESTE



ALZADO SUR-OESTE_ apartamentos 2-3 dormitorios



ALZADO SUR-ESTE_ apartamentos *tipo* 1 dormitorio

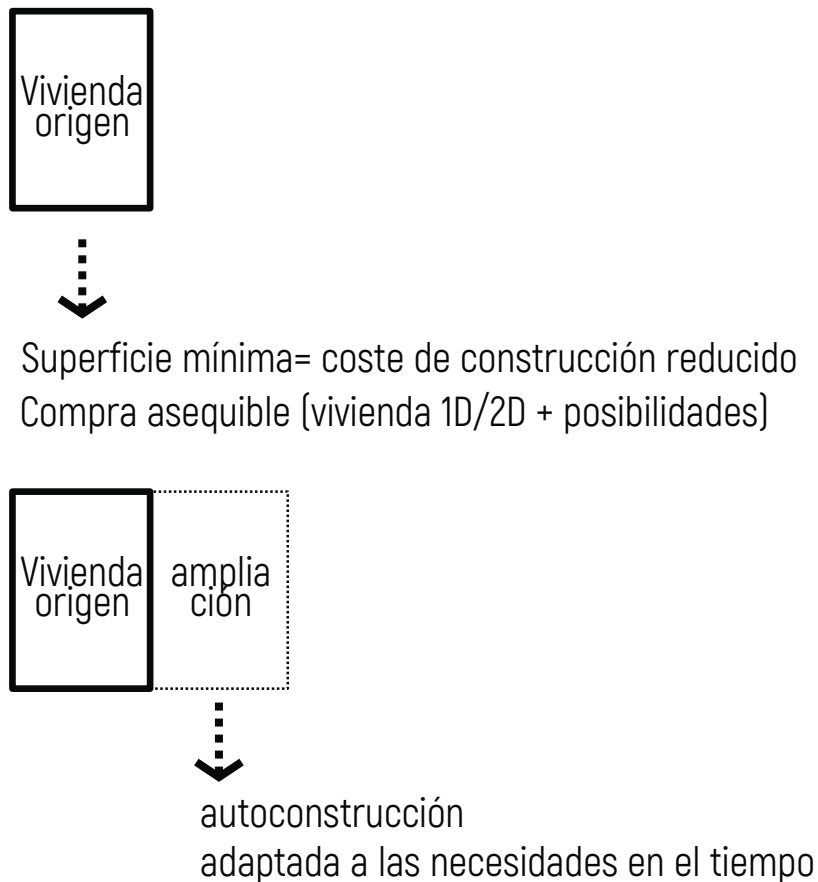
**ANTEPROYECTO DE 21 VIVIENDAS
EN ALQUILER PARA JÓVENES**

Solar municipal Ayuntamiento de Níjar
Fecha: mayo 2026

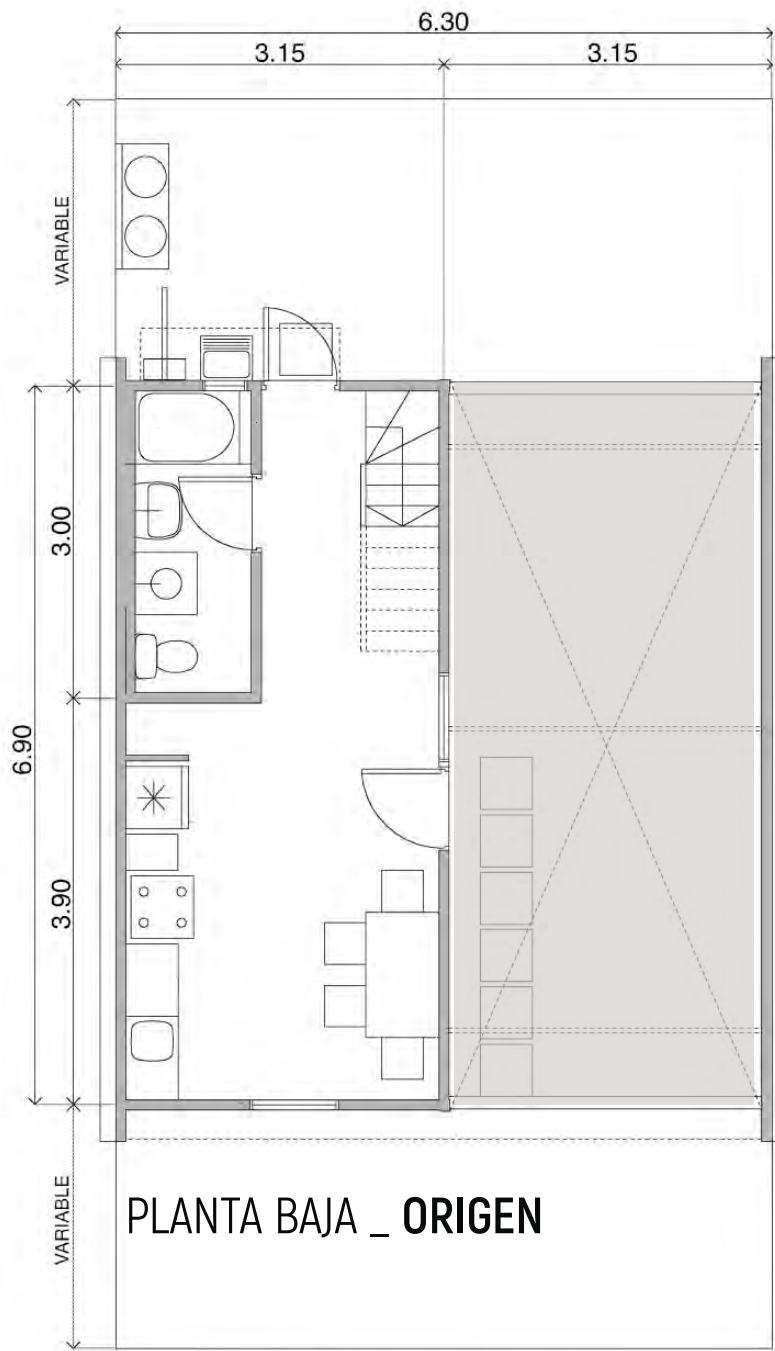
VISTAS Y ALZADOS **06**

PP2_VIVIENDAS CRECEDERAS

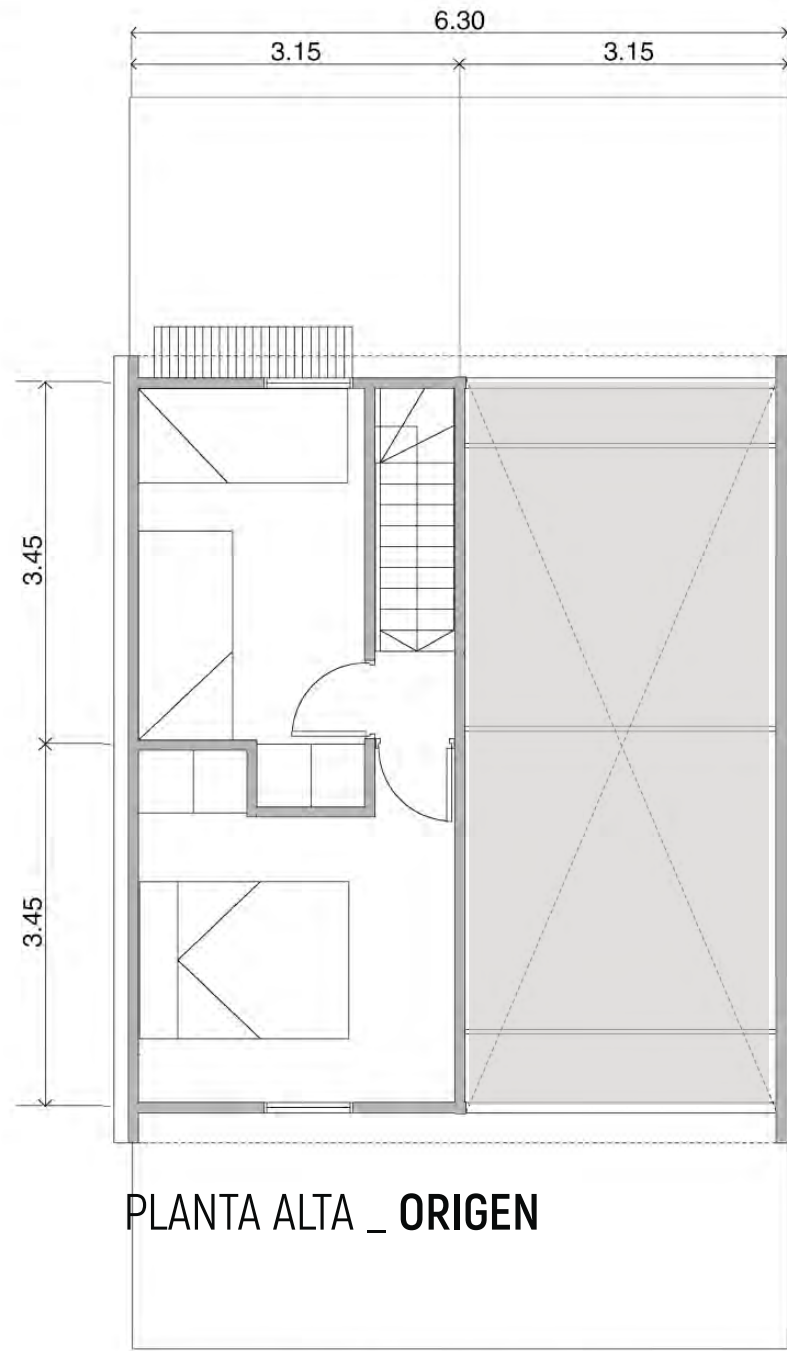
CONCEPTO



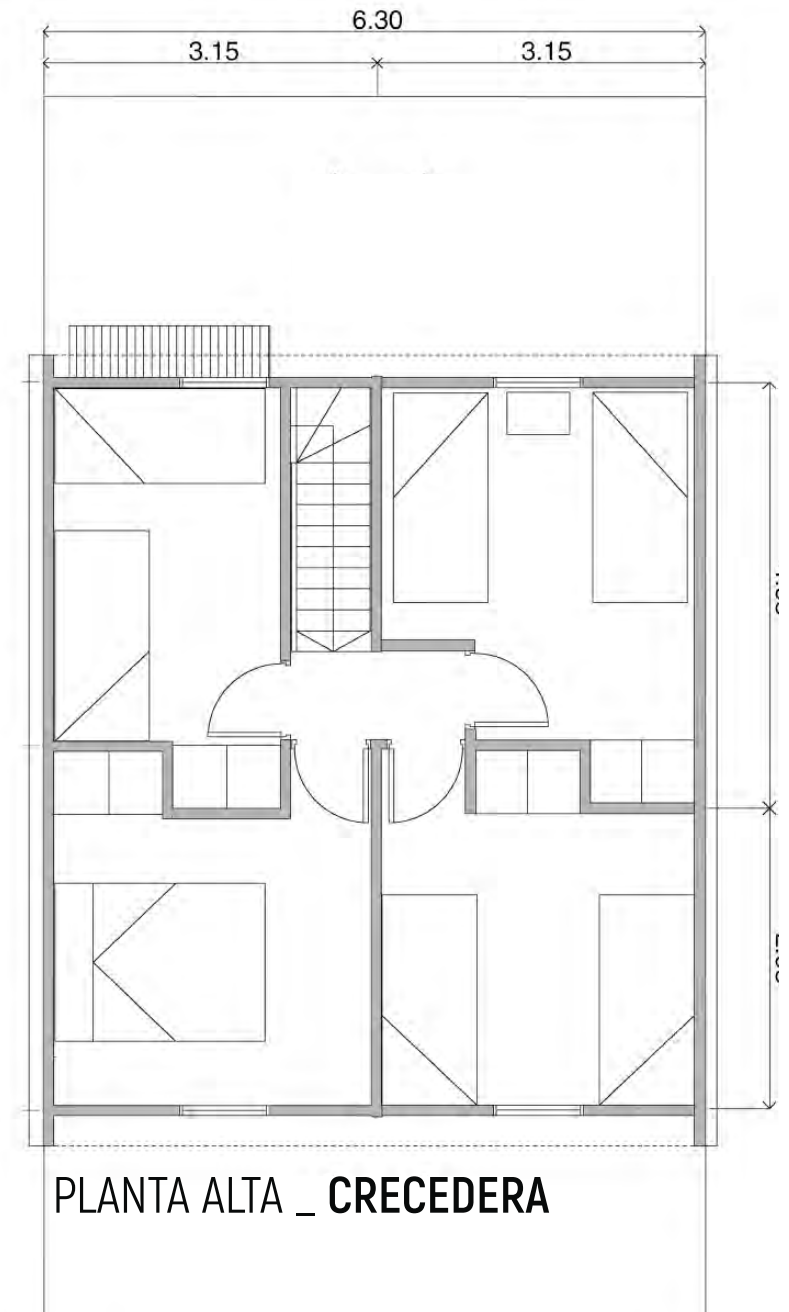
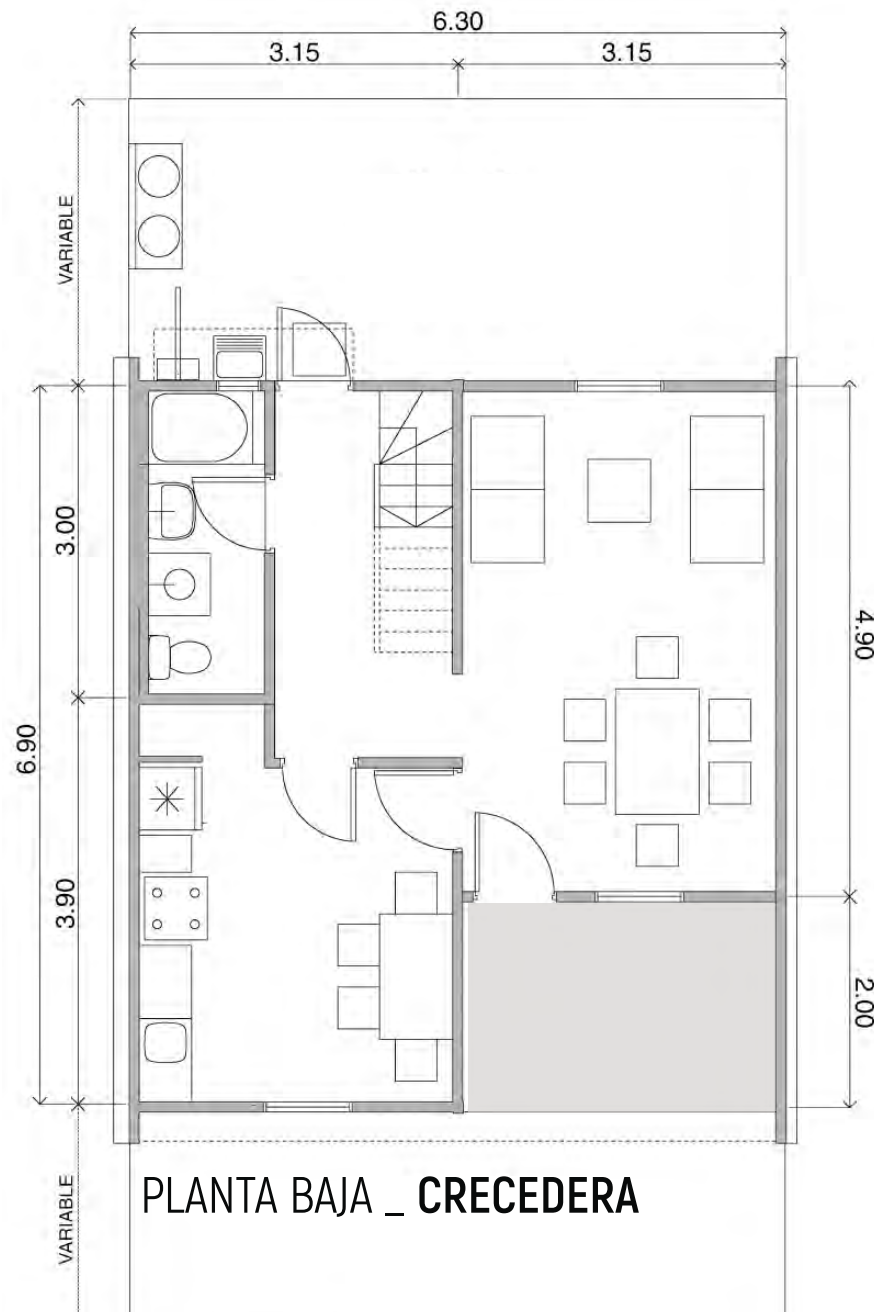
- Uno de los problemas principales para la promoción de vivienda protegida son los **elevados costes de edificación**. En los núcleos urbanos de San Isidro y Campohermoso de NIJAR, el precio medio actual de venta está incluso por debajo de los costes de construcción.
- En el ámbito socioeconómico, para 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 _ ORIGEN



PLANTA ALTA _ ORIGEN





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.



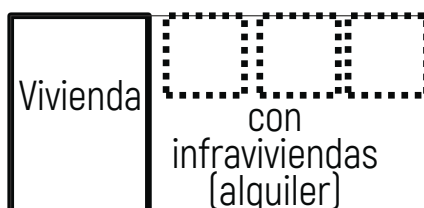
PP3_ARRU-INC

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

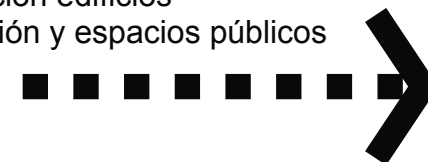
PARCELA COLONIZACIÓN:

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

ARRU-inc + disciplina urbanística

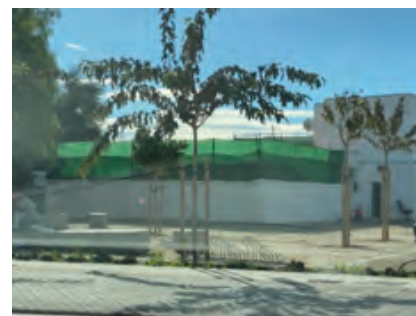
INCENTIVOS financian:

- 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



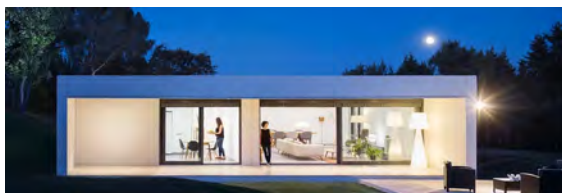


REHABILITACIÓN PARCELA COLONIZACIÓN:

- 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

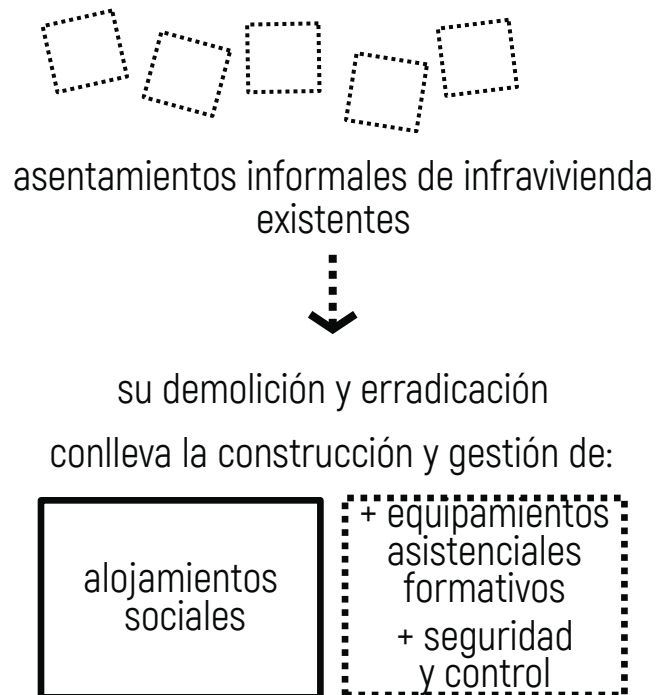
APARTAMENTOS en parcelas de Colonización:

- Ejemplos de Módulos mínimos de Planta Baja.



PP4_ ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

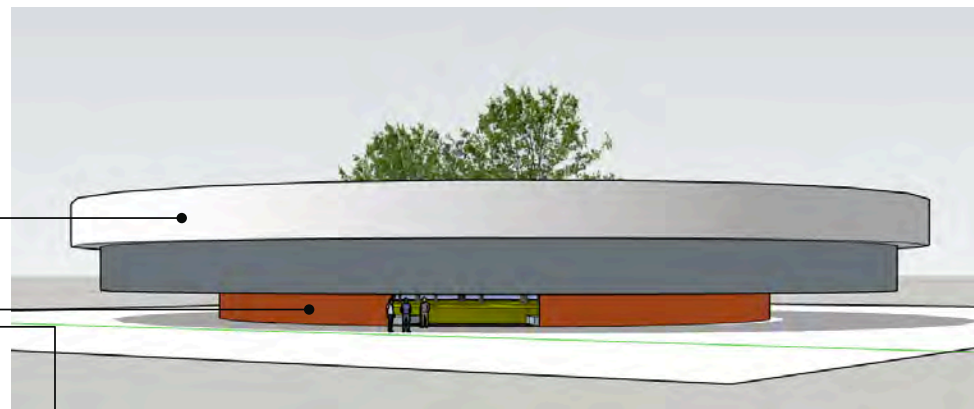
CONCEPTO



- Níjar presenta una **grave problemática de asentamientos irregulares** en suelo no urbanizable. Se estiman unas 3.000 personas residiendo en infraviviendas y unos 30 asentamientos de tamaños diversos.
- La demolición de los asentamientos y su erradicación conlleva aportar una solución temporal a las personas que residan en ellos.
- Estas personas requieren no sólo alojamientos para dormir y asearse, sino también equipamientos para desarrollar las otras funciones (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 conveniente la creación de zonas verdes, equipamiento deportivo, etc en su entorno.
- **PROPUESTA: realizar alojamientos dotacionales** que faciliten los requisitos de control y seguridad, pero constituyan espacios saludables, ventilados y dignos. La propuesta unifica en un mismo edificio la dotación residencial con las sociales, asistenciales y de formación, utilizando construcción prefabricada que abarate costes de edificación y urbanización.

ALOJAMIENTOS residenciales : planta 1ª y 2ª:

DOTACIONES sociales y asistenciales: planta BAJA:

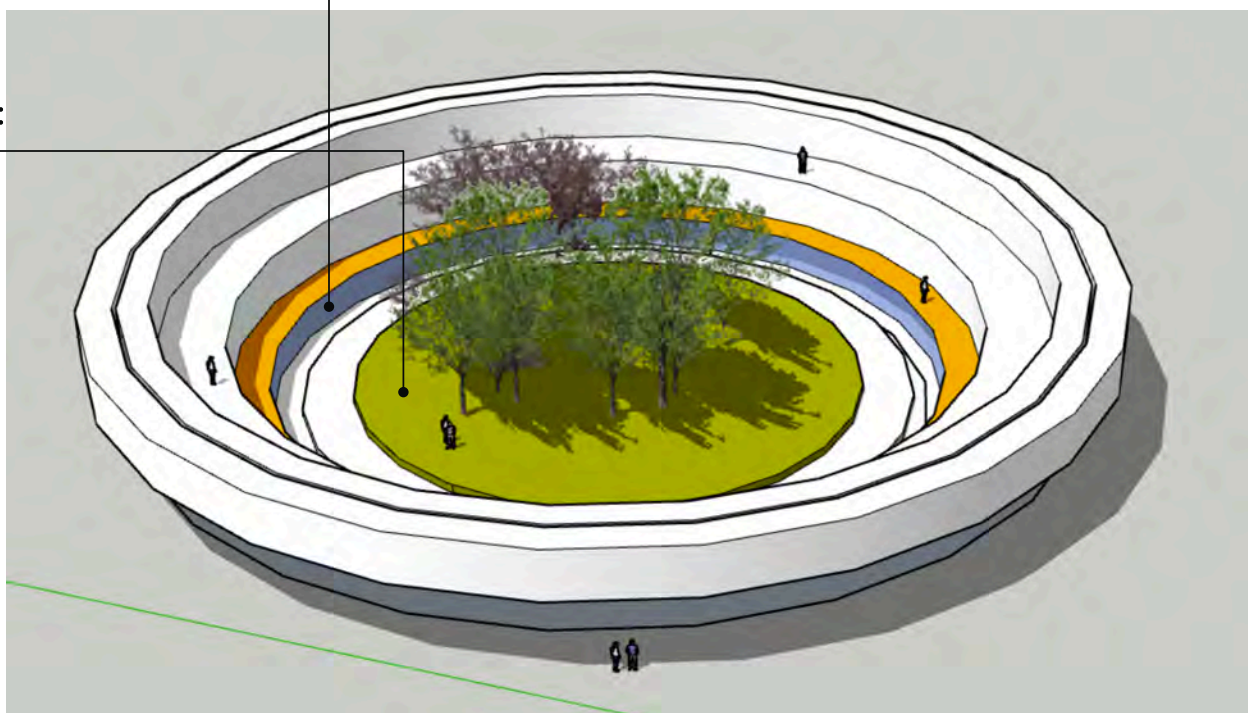


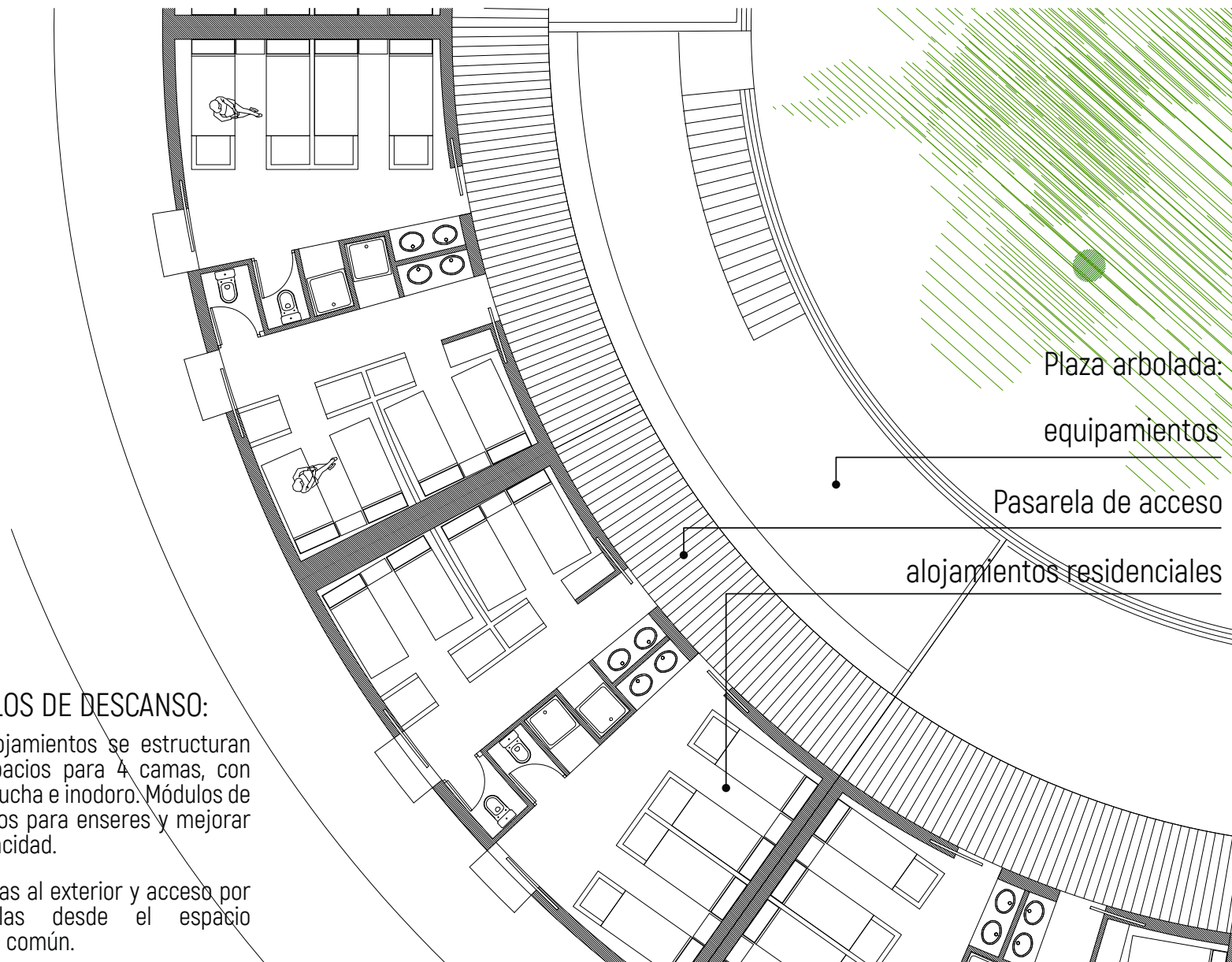
ESPACIO COMÚN de encuentro y convivencia:

OASIS:

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

Los espacios interiores se abren y ventilan tanto al interior común como al paisaje exterior, recibiendo luz a cualquier hora del día





ANILLOS DE DESCANSO:

Los alojamientos se estructuran en espacios para 4 camas, con aseo, ducha e inodoro. Módulos de armarios para enseres y mejorar la privacidad.

Ventanas al exterior y acceso por pasarelas desde el espacio central común.