

MEMORIA VALORADA

REHABILITACIÓN de CASA ARANZADI para VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1 BARGOTA (NAVARRA)

Promotor: AYUNTAMIENTO DE BARGOTA

Arquitectas: ELENA CORCUERA INFANTE y AFRICA DIAZ DE CERIO LACALLE

Fecha: ABRIL de 2026

Ref: 394

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.** OBJETO
- 2.** AUTOR Y PROMOTOR
- 3.** ANTECEDENTES
- 4.** EMPLAZAMIENTO
- 5.** CONDICIONANTES URBANÍSTICOS
- 6.** DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL
- 7.** DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 8.** CUADRO DE SUPERFICIES
- 9.** DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS
- 10.** PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- 11.** DOCUMENTO ECONÓMICO

2. FOTOGRAFÍAS

3. PRESUPUESTO

- 01** Fase 1: DEMOLICIONES
- 02** Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS
- 03** Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1
- 04** Fase 4: VIVIENDAS c/ Mayor, 20
 - 04.01** Fase 4.1: REFORMA ESTRUCTURAL C/ MAYOR, 20
 - 04.02** Fase 4.2: HABILITACIÓN DE VIVIENDAS C/ MAYOR, 20

4. ANEXO

5. PLANOS

- 1** SITUACIÓN
- 2** ESTADO ACTUAL
- 3** PLANTAS

1. OBJETO

El objeto de la presente Memoria Valorada es describir y valorar las obras necesarias en la **REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS** en las parcelas 269 y 270 del polígono 2 de Bargota, para su presentación a la convocatoria de la subvención a entidades locales para inversiones destinadas a la lucha contra la despoblación y las bases por las que se regirá de la Resolución 66E/2026, de 6 de marzo, del Director General de Administración Local y Despoblación.

2. AUTOR Y PROMOTOR

La Memoria Valorada ha sido realizada por las arquitectas Elena Corcuera Infante, colegiada nº 1734 y Africa Diaz de Cerio Lacalle, colegiada nº 1751, en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, habiendo sido encargada por el Ayuntamiento de Bargota. Este documento no es un proyecto de ejecución y por tanto la documentación técnico-económica que incluye es una aproximación que posteriormente el proyecto de ejecución deberá ratificar y/o complementar.

3. ANTECEDENTES

Descripción del municipio

El municipio de Bargota se sitúa en la zona occidental de Navarra, dentro de la Merindad de Estella-Lizarra y en el entorno de la Sierra de Codés, un área caracterizada por su marcado carácter rural y su proximidad a territorios limítrofes como La Rioja y Álava.

Cuenta con una población aproximada de 247 habitantes, lo que lo convierte en uno de los municipios de mayor tamaño dentro del conjunto de localidades participantes en el proyecto supramunicipal Tejiendo Caminos en la Sierra de Codés. Su estructura urbana responde a un modelo tradicional, con una fuerte vinculación al entorno agrario y natural.

Características sociodemográficas

Desde el punto de vista sociodemográfico, el municipio de Bargota presenta rasgos característicos de los entornos rurales en riesgo de despoblación, con dinámicas demográficas regresivas y limitaciones propias de este tipo de territorios.

El municipio comparte con su entorno comarcal —la zona occidental de Navarra y el ámbito de la Merindad de Estella-Lizarra— una serie de limitaciones estructurales, entre las que destacan:

- Escasa diversificación del tejido económico y limitada generación de empleo local.
- Dificultades de acceso a vivienda para nuevos pobladores o población joven.

- Dependencia funcional de núcleos urbanos de mayor tamaño para el acceso a determinados servicios (sanitarios, educativos, administrativos o comerciales especializados).

Clasificación oficial

El municipio de Bargota cuenta con una clasificación oficial de “riesgo intenso de despoblación” (tipo 2) según el Mapa de Zonas y Municipios en Riesgo de Despoblación de Navarra elaborado por el Gobierno de Navarra.

4. EMPLAZAMIENTO

El conjunto a rehabilitar está formado por las parcelas 269 y 270 del polígono 2 y se encuentra ubicado en el centro del pueblo, en el casco urbano, dentro del Sector 1.

Se sitúa en el barrio de bodegas, un entorno de alto valor patrimonial y simbólico dentro del municipio, donde el ayuntamiento está realizando un proyecto turístico para poner en valor el patrimonio vitivinícola.

La **parcela 269** tiene una superficie de 252 m², con forma de L y está formada por la casa principal y unos edificios adosados con un patio en la esquina sureste limitado por un muro de piedra hacia la calle.

El edificio principal es de S+B+2, y los adosados son de B+1 y de B+2.

La parcela cuenta con tres frentes a calle, limita por el oeste con la calle Mayor, desde donde se realiza el acceso a nivel de planta baja, por el sur con la calle Mayor desde donde existe un acceso al patio, por el este en parte con el patio de la parcela 270 y en parte con la calle Juan Lobo, y por el norte en parte con otro edificio y en parte con el patio y el edificio de la parcela 270.

La **parcela 270** tiene una superficie de 86 m² y alberga un edificio de B+2 y un patio de parcela al que abren las ventanas de la casa principal de la parcela 269. Este edificio se comunica interiormente con los edificios adosados de la parcela 270 que a su vez se comunican con el edificio principal.

Limita por el este con la calle Juan Lobo desde donde se realiza el acceso a nivel de planta baja, por el norte con otro edificio, por el oeste con la casa Aranzadi principal y por el sur con los edificios anexos a la casa principal.

En el apartado **2 FOTOGRAFÍAS** se recogen el documento fotográfico de los edificios en su estado actual interior y exterior.

En el apartado **5 PLANOS** se adjunta el plano 1-Situación.

Cédula parcelaria Parcela 269

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001522329DB

Municipio BARGOTA

Cód. 47 Entidad BARGOTA

Expedida 9/2/2026

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
2 269 1 1	CL MAYOR, 20 Bajo	120,00		ALMACEN	1800
2 269 1 2	CL MAYOR, 20 Bajo	100,00		ALMACEN AGRICOLA	1800
2 269 1 3	CL MAYOR, 20 1º	120,00		VIVIENDA	1800
2 269 1 4	CL MAYOR, 20 2º	145,00		DESVAN	1800



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Cédula parcelaria Parcela 270

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001522330AK

Municipio BARGOTA

Cód. 47 Entidad BARGOTA

Expedida 10/2/2026

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
2 270 1 1	CL JUAN LOBO, 1 Bajo	86,00		ALMACEN	1800
2 270 1 2	CL JUAN LOBO, 1 1º	86,00		VIVIENDA	1800
2 270 1 3	CL JUAN LOBO, 1 2º	33,00		DESVAN	1800



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

El conjunto de las dos parcelas se encuentra ubicado en el Sector 1 del núcleo urbano, en **Suelo Urbano Consolidado**.

Todos los edificios están consolidados, ninguno de ellos se encuentra fuera de ordenación ni hay terrenos de cesión, siendo las alineaciones obligatorias las existentes.

El patio de la esquina sureste es un área libre privada.

Las dos parcelas se encuentran en una zona de B+2 de altura.

La diferencia de nivel entre la calle Mayor y la calle Juan Lobo es de unos 3 metros siendo la calle Mayor la que se encuentra a un nivel superior.

El uso previsto es residencial con una tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o colectiva.

El edificio de la calle Mayor está catalogado con grado de protección **ambiental** (ficha PA.4), no así los edificios anexos ni el edificio de la calle Juan Lobo.

Los elementos de interés son: alero, alféizares gallonados, arco de medio punto, balcón, dintel, forja, portada, reja.

No presenta elementos discordantes.

Ficha urbanística del Sector 1

FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 1 DEL NÚCLEO URBANO DE BARGOTA

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO
1.2.- USO GLOBAL	RESIDENCIAL
1.3.- IDONEIDAD DE USOS	
1.3.1.- USO PREVISTO	Residencial
1.3.2.- USO OBLIGADO	Aparcamiento
1.3.3.- USOS TOLERADOS	Comercial Dotacional Almacenes, talleres e industrias < 400 m² Contenedores domésticos
1.3.4.- USOS PROHIBIDOS	Uso residencial en edificación auxiliar aislada Uso residencial en Bajo cubierta no vinculada a la planta piso Almacenes, talleres e industrias > 400 m² Todos los demás
1.4.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o colectiva

2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL

2.1.- CONDICIONES DE ALTURAS	
2.1.1.- Nº DE PLANTAS	Máxima la grafada en planos
2.1.2.- ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO	Art.37 de la O.G.E.
2.1.3.- ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA BAJA	4 m.
2.1.4.- ALTURA LIBRE MINIMA PLANTA BAJA Y ELEVADA	2,6 m. y 2,4 m. respectivamente
2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA	
2.2.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	200 m² o la grafada en planos
2.2.2.- PARCELA MÍNIMA PARA SEGREGAR	400 m²
2.2.3.- FRENTE MÍNIMO PARCELA	5 m. adosadas, 10 m. pareadas, 15 m. aisladas,
2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
2.3.1.- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	la grafada en planos
2.3.2.- OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Mínima de 80 m² en parcelas de edificación aislada En viviendas adosadas todo el frente con alineación obligatoria

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- EDIFICIOS CON GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL	Sección II del Capítulo IV de las Ordenanzas
3.2.- EDIFICIOS CON GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	Sección III del Capítulo IV de las Ordenanzas
3.3.- RESTO DE EDIFICIOS	Sección IV del Capítulo IV de las Ordenanzas
3.4.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN	
Parcela 267	construcción

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

4.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4.1.1.- PARCELAS INDIVIDUALES	Actuación directa
4.1.2.- SISTEMAS GENERALES	Expropiación o acuerdo con el Ayuntamiento
4.2.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	
4.2.3.- MODIFICACIONES	Artículo 28 de la Normativa Urbanística
4.2.4.- URBANIZACIÓN	Artículo 29 de la Normativa Urbanística
4.3.- APROVECHAMIENTO	
4.3.1.- EDIFICABILIDAD	1,5 m²/m²
4.3.2.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN	100%
4.3.3.- APROVECHAMIENTO MÁXIMO	1,5 m² de uso residencial unifamiliar/m²
4.3.4.- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
AA-1.1	3
AA-1.2	1
AA-1.3	1
AA-1.24	según condiciones de la parcela
4.4.- SISTEMAS GENERALES	
SG-1 (67 m²)	Ampliación plaza Iglesia (ejecutado 2012)
SG-2 (1.840 m²)	Espacios libres y parque (terreno adquirido y en ejecución)
SG-3 (116,52 m²)	Ampliación vía pública

5.- DETERMINACIONES EQUIPAMIENTOS

5.1.- EDIFICABILIDAD	Libre
5.2.- OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
5.3.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Libre
5.4.- ALTURAS	Libre

PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE BARGOTA

Catálogo de Edificios y Elementos de Interés

P.A.4

1.-Identificación

DENOMINACION	CASA
DIRECCION	MAYOR 20
POLIGONO/PARCELA	2 / 269

2.-Características

AÑO DE CONSTRUCCION	PRINCIPAL XVII
ESTILO	BARROCO
USO	DOMÉSTICO: CASA
TIPO	ADOSADO
CALIDAD	BAJA
CONSERVACION	COMPLETO EN SU ESTADO ORIGINAL

3.-Elementos de interés

Alero, Alféizares gallonados, Arco de medio punto, Balcón, Dintel, Forja, Portada, Reja

4.-Elementos discordantes

5.-Régimen de protección

AMBIENTAL

6.-Referencia de fotografías



6. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Todos los edificios son construcciones del año 1880 según los datos de catastro.

El edificio principal de la Casa Aranzadi está situado en la **parcela 269** dando el frente de la fachada principal a la calle Mayor. Es de planta rectangular de 144 m² de superficie con altura de S+B+2.

Cuenta con otros dos edificios en la misma parcela adosados al principal, uno de ellos es de B+1+solana con una superficie en planta de 34 m² y otro de B+1 que ocupa 15 m² de planta. Estos edificios se comunican interiormente tanto con el edificio principal de su parcela como con el edificio de la parcela 270.

La parcela también cuenta con un patio de 59 m² en la esquina sureste abierto a dos calles.

El total de la superficie construida en la parcela 269 es de 485 m².

El uso del edificio principal era de vivienda unifamiliar teniendo en los edificios adosados las cuadras en planta baja y la cocina en planta primera, que a su vez se comunicaban por medio de escaleras con el edificio de la parcela 270, que era la vivienda de los trabajadores de la casa principal.

Estos edificios se encuentran en desuso desde hace años y presentan un mal estado de conservación especialmente los adosados que comunican los edificios principales de ambas parcelas, con zonas de forjado caídas y gran deterioro.



La estructura del edificio es de muros de carga de piedra con pilares de piedra o madera y forjados de madera. La cubierta es inclinada a 3 aguas de teja cerámica curva en el edificio principal, y a dos aguas o a un agua en los edificios adosados.

El edificio principal cuenta con una bodega con bóveda de piedra reforzada con dos arcos de ladrillo a su vez reforzados con pilares de ladrillo, que ocupa gran parte de la planta. Desde el pasillo de planta sótano que comunica con la bodega se accede también al patio sureste y desde este mismo patio a los edificios adosados a nivel de planta baja.

La fachada del edificio principal es de piedra vista en las fachadas que dan a la calle, con sillares en las esquinas y recercados de huecos, y revocada en la fachada que da a patio. Las carpinterías son de madera y se encuentran muy deterioradas.

Tiene una altura hasta el alero en el punto medio de la fachada de 7,50 m.



Las losas de balcones y alféizares de las ventanas son de piedra y se encuentran también muy deteriorados.

Los aleros son de perrotos de madera vistos en las fachadas a calle y ocultos en la fachada a patio.

Las ventanas y balcones tienen barandillas de forja y reja en planta baja, todas ellas objeto de conservación.

La **parcela 270** está ocupada por un edificio de B+2 de planta rectangular de 65 m2 de superficie con acceso desde la calle Juan Lobo y un patio interior de 21 m2 limitado por el propio edificio de esta parcela y por los edificios de la parcela 269.

La superficie construida total de la parcela 270 es de 163 m2.

Este edificio no lleva tanto tiempo en desuso pero también presenta mal estado de conservación.

La estructura es de muros de carga de piedra con forjados de madera. La cubierta es inclinada a dos aguas a dos niveles.

La fachada del edificio de la calle Juan Lobo es de mampostería de piedra vista hasta la primera planta y revocado en la segunda planta, con alero de dos hiladas de ladrillo. Los dinteles son de ladrillo y de madera y no tiene sillares en los recercados de ventanas.

La fachada del patio es de mampostería de piedra vista.



El **patio** de la esquina sureste de la parcela 269 tiene un cierre respecto a la calle de muro de piedra de 3,50 m de altura media.

Cuenta con un acceso desde la calle. La cota en el interior del patio se encuentra un metro por debajo de la calle desde donde se accede.



7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Desde el ayuntamiento se constata la necesidad de disponer de viviendas municipales para alquilar que permitirá mantener y revitalizar la población en las zonas rurales además de rehabilitar edificios deteriorados por la falta de uso tal como se recoge en el apartado **4 ANEXO**.

Ante el mal estado de los edificios descritos en esta memoria y la necesidad de viviendas habitables para el alquiler, se ha considerado la mejor solución el vaciado interior de los edificios principales y la eliminación de las construcciones adosadas que comunican ambos edificios.

Se propone rehabilitar los edificios principales de las dos parcelas para habilitar en ellos 5 viviendas: tres en la parcela 269 y dos en la parcela 270.

Para ello se propone la eliminación de los edificios adosados a los edificios principales independizándolos de manera que cada uno tenga su propio núcleo de comunicaciones.

El edificio de la **calle Mayor**, casa Aranzadi, mantiene las alineaciones, la altura y los huecos existentes para conservar la imagen del edificio. Se rehabilitan las fachadas con la piedra vista y se reconstruye la cubierta a 3 aguas con alero de perrotos de madera manteniéndose la cota del alero existente.

Interiormente se rebaja la cota del suelo de la planta baja en la zona donde no está la bodega hasta el nivel de la calle ganando altura en planta baja y solucionando el problema de accesibilidad.

El uso en esta planta baja será para dependencias municipales, almacenes etc.

Se mantiene el uso de la planta sótano como bodega con acceso desde el patio, al que se accede desde la calle lateral por medio de unas escaleras. Esta planta no se comunica interiormente con el resto del edificio.

Se mantiene la cota de la planta primera y se eleva la cota del forjado de techo planta primera para ganar altura y cumplir las condiciones de habitabilidad. En esta planta se plantean 2 viviendas de dos dormitorios, salón-cocina y baño con una superficie útil de 45 m2 cada una. Ambas cuentan con huecos hacia la calle Mayor y hacia los patios.

En planta segunda se deja la cubierta inclinada vista y se sitúa una vivienda de dos dormitorios, salón, cocina y baño con una superficie útil de 65 m2 a más de 2,20 m de altura. Desde la planta baja hasta la planta segunda se ubica un núcleo de comunicaciones mediante escaleras, dejando un hueco previsto en todas las plantas para la posible instalación de un ascensor que comunique todas ellas interiormente.

La planta sótano queda en un primer momento independiente del resto del edificio con acceso únicamente desde el patio sureste que se comunica con la calle lateral por medio de unas escaleras, hasta que se instale el posible ascensor y la convierta en una planta accesible.

Este patio mantiene el cierre de piedra respecto a la calle. Linda al norte con el patio interior de la parcela 270 que se encuentra a una cota 1,75 m inferior, manteniendo el muro de piedra que los separa. De esta forma el patio interior queda abierto a la calle a través del patio sureste mejorando la iluminación de los huecos que se abren al mismo.

En el edificio de la **calle Juan Lobo** se mantienen las fachadas de piedra y se eleva su altura, manteniendo el número de plantas actual de B+2, para poder cumplir las condiciones de habitabilidad respecto a la altura de las viviendas. Se modifican los huecos de fachada de acuerdo a la nueva distribución.

La cubierta será a dos aguas con alero de dos hiladas de ladrillo similar al existente.

Se accede al edificio desde la calle Juan Lobo a nivel de planta baja. En parte de la zona que ocupan los edificios adosados que se pretenden demoler se plantea la creación de un nuevo edificio anexo que albergue un núcleo de comunicaciones con escaleras y hueco para ascensor para comunicar las plantas de las viviendas del edificio de la calle Juan Lobo. Se plantea una vivienda en cada planta con 2 dormitorios, salón-cocina y baño, de 50 m2 útiles cada una abiertas tanto a la calle Juan Lobo como al patio interior de la parcela.

En planta baja se crea una plaza de aparcamiento.

ACCESIBILIDAD

En la ejecución del proyecto se cumplirá toda la normativa existente sobre accesibilidad, eliminando los escalones de acceso a los edificios y reservando el espacio necesario para la instalación de ascensores que faciliten la comunicación entre plantas.

SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

En el desarrollo del proyecto se cumplirá el CTE de manera que se logre una adecuada eficiencia energética con el aislamiento de la envolvente de los edificios y la instalación de un sistema de calefacción y ACS por medio de bomba de calor (aeroterminia) evitando la utilización de combustibles fósiles.

La gestión de los residuos se realizará cumpliendo la normativa de gestión de residuos de construcción y demolición separando en la medida de lo posible, las diferentes fracciones en obra.

8. CUADRO DE SUPERFICIES

La superficie construida resultante en cada edificio es:

Edificio de la **calle Mayor**:

Planta sótano:	144 m2 de uso municipal 80/2=40 m2 de patio
Planta baja:	82 m2 de uso municipal 18 m2 de uso de vivienda
Planta primera:	144 m2 de uso de vivienda
Planta segunda:	144 m2 de uso de vivienda

Total superficie construida en el edificio de la **calle Mayor: 572 m2**

Edificio de la **calle Juan Lobo**:

Planta baja:	58 m2 de uso garaje 32 m2 de uso de vivienda 24/2= 12 m2 de patio
Planta primera:	90 m2 de uso de vivienda
Planta segunda:	90 m2 de uso de vivienda

Total superficie construida en el edificio de la **calle Juan Lobo: 282 m2**

Total **superficie construida: 854 m2**

La superficie **útil** de cada vivienda propuesta es:

Viviendas en el edificio de la **calle Mayor**:

Vivienda 1	45,45 m2
Vivienda 2	44,82 m2
Vivienda 3	64,57 m2

Viviendas en el edificio de la **calle Juan Lobo**:

Vivienda 4	49,52 m2
Vivienda 5	49,52 m2

9. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS

DEMOLICIONES

- Demolición de los edificios adosados.
- Vaciado interior desde planta baja del edificio Aranzadi.
- Vaciado interior del edificio de la calle Juan Lobo.
- Apeo de fachadas de los edificios que se conservan y bóveda de la bodega

ESTRUCTURA

- Nuevo edificio adosado al de la calle Juan Lobo con estructura de hormigón.
- Reconstrucción de los forjados interiores con vigas metálicas y forjados de hormigón en ambos edificios.
- Estructura de cubierta de madera en edificio Aranzadi
- Levante de fachadas del edificio de Juan Lobo hasta la nueva cota.

CUBIERTA

- Cubierta a tres aguas en el edificio Aranzadi con teja cerámica curva y alero de perrotos de madera. Con aislamiento por el exterior.
- Cubierta dos aguas en los edificios de la calle Juan Lobo con teja cerámica curva y alero de ladrillo. Con aislamiento por el interior.

ALBAÑILERÍA

- Nueva distribución de huecos y apertura de puertas en el edificio de Juan Lobo.
- Reparación de la losa de balcón y alféizares de piedra del edificio Aranzadi.
- Cierre de los huecos de la fachada lateral del edificio Aranzadi manteniendo las mochetas de sillares de piedra.
- Nuevas soleras de hormigón en los dos patios. Escaleras en el patio sureste.
- Distribución interior con tabiquería de placa de yeso laminado con aislante, así como el trasdosado interior de las fachadas con aislamiento.
- Revestimientos interiores en paredes, techos y suelos.

INSTALACIONES

- Nuevas instalaciones tanto de fontanería y saneamiento como de calefacción, electricidad, ventilación y telecomunicaciones en ambos edificios.
- Alumbrado de emergencia, señalizaciones y protecciones contra incendios necesarias.

CARPINTERÍA

- Reparación de las barandillas metálicas para volver a colocarlas en el edificio Aranzadi.
- Nuevas barandillas y rejas metálicas en el resto.
- Nueva carpintería exterior, incluso puerta de garaje en el edificio de calle Juan Lobo.
- Carpintería interior en ambos edificios.

10. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La valoración aproximada de las obras se detalla en el apartado **3 PRESUPUESTO**.

Para valorar el presupuesto de ejecución de las obras se ha considerado el cumplimiento del CTE y demás normativa aplicable, así como las medidas de seguridad reglamentarias.

Se valora la obra en distintas fases lo que permitirá acometerla en distintos momentos si se considera conveniente.

El plazo de ejecución de las distintas fases de obra es:

Fase 1: DEMOLICIONES

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
01.01 DEMOLICIONES c/ Mayor, 20 (Casa Azanzadi)					
Redacción del proyecto	2026	2	2.780,75	583,96	3.364,71
Derribo de edificios	2026	6	45.683,75	9.593,59	55.277,34
Las obras a realizar son:					
*Demolición de los edificios anexos al principal en calle Mayor					
*Vaciado interior incluida la cubierta					
*Estabilización de las fachadas que se conservan.					
Dirección de obra del proyecto	2026	6	1.986,25	417,11	2.403,36
01.02 DEMOLICIONES c/ Mayor, 20 (Edificios Anexos)					
Redacción del proyecto	2026	2	1.308,51	274,79	1.583,30
Derribo de edificios	2026	6	21.496,95	4.514,36	26.011,31
Las obras a realizar son:					
*Demolición completa de los edificios anexos					
Dirección de obra del proyecto	2026	6	934,65	196,28	1.130,93
01.03 DEMOLICIONES c/ Juan Lobo, 1					
Redacción del proyecto	2026	2	1.223,25	256,88	1.480,13
Derribo de edificios	2026	6	20.096,25	4.220,21	24.316,46
Las obras a realizar son:					
*Vaciado interior incluida la cubierta					
*Estabilización de las fachadas que se conservan.					
Dirección de obra del proyecto	2026	6	873,75	183,49	1.057,24
TOTAL Fase 1: DEMOLICIONES					116.624,77

Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
Redacción del proyecto básico	2026	3	35.647,98	7.486,07	43.134,05
Redacción del proyecto ejecución	2026	6	19.195,06	4.030,96	23.226,02
TOTAL Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS					66.360,07

Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
Construcción de viviendas	2027	10	329.868,30	69.272,34	399.140,64
Las obras a realizar son:					
*Construcción del nuevo edificio adosado					
*Reconstrucción de los muros de fachada, forjados, escaleras y cubiertas.					
*Redistribución de huecos de fachada.					
*Habilitar dos viviendas en plantas elevadas y un garaje en planta baja.					
Dirección de obra del proyecto	2027	10	14.342,1	3.011,85	17.353,95
TOTAL Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1					416.494,59

Fase 4: VIVIENDAS c/ Mayor, 20

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
Fase 4.1 REFORMA ESTRUCTURAL C/ MAYOR, 20					
Reforma estructural		6	219.824,80	46.163,21	265.988,01
Las obras a realizar son:					
*Reconstrucción de los forjados, escaleras y cubiertas.					
*Refuerzo de la bóveda de la bodega.					
*Saneamiento horizontal					
Dirección de obra del proyecto		6	9.557,6	2.007,09	11.564,69
TOTAL Fase 4.1 REFORMA ESTRUCTURAL C/ MAYOR, 20					277.552,70
Fase 4.2: HABILITACIÓN DE VIVIENDAS C/ MAYOR, 20					
Habilitación de Viviendas		8	351.299,70	73.772,94	425.072,64
Las obras a realizar son:					
Reparación de fachadas.					
Habilitar dos viviendas en planta primera y una vivienda en planta segunda.					
Acondicionar los locales de planta baja y bodega.					
Acondicionar el patio y escalera de comunicación con la calle.					
Dirección de obra del proyecto		8	15.273,90	3.207,53	18.481,43
Fase 4.2: HABILITACIÓN DE VIVIENDAS C/ MAYOR, 20					443.554,07

TOTAL Fase 4: VIVIENDAS c/ Mayor, 20					721.106,77
---	--	--	--	--	-------------------

11. DOCUMENTO ECONÓMICO

El presupuesto aproximado a que ascienden las obras descritas en la presente Memoria Valorada es:

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	859.365,00 €
15,00% Gastos Generales + Beneficio Industrial.....	128.904,75 €
21,00% I.V.A.	207.536,65 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	1.195.806,40 €
HONORARIOS TÉCNICOS	103.123,80 €
21,00% I.V.A.	21.656,00 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	1.320.586,20 €

Estella, Abril de 2026



Fdo: Elena Corcuera Infante, África Díaz de Cerio Lacalle

1. Fotografías c/ MAYOR, 20



Fachada Principal





Fachada Lateral



Fachada a Patio



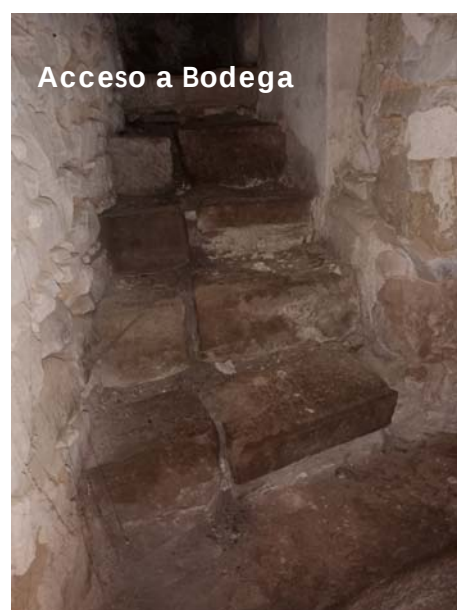
Interior



Vestíbulo



Cocina



Acceso a Bodega



2. Fotografías c/ JUAN LOBO, 1



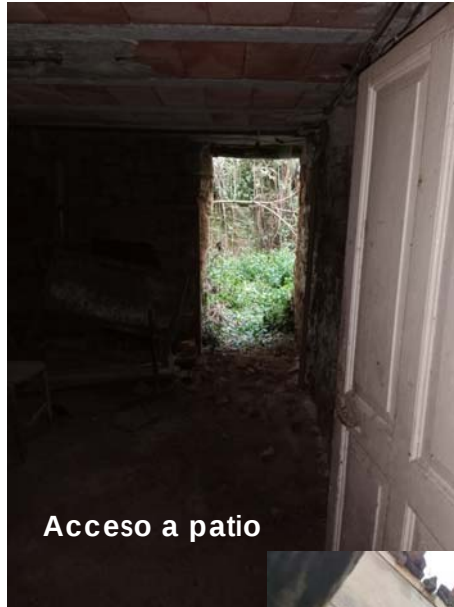
Fachada c/ JUAN LOBO



Interior



Vestíbulo



Acceso a patio



Patio



Interior de la vivienda



Escalera de unión
entre viviendas

Para la realización de las obras descritas en la presente MEMORIA VALORADA será necesario el desarrollo del proyecto Básico y de Ejecución en el que se recogerán el cumplimiento de la normativa aplicable, las medidas de seguridad reglamentarias y cuantas consideraciones se consideren oportunas en el momento de su realización.

La valoración aproximada de las obras se ha dividido en distintas Fases de Obra estimando en cada fase tanto el coste económico como el tiempo necesario para la ejecución de las obras.

Se han especificado las obras a realizar en los años 2026 y 2027 por ser los considerados en esta convocatoria de subvenciones, fases 1, 2 y 3, quedando la fase 4 sin especificar el año de su ejecución al estar condicionada a la posibilidad de conseguir financiación por parte del ayuntamiento. Esta Fase 4 se ha dividido a su vez en 2 fases para poder acometer las obras con más flexibilidad.

La Fase 1 Demoliciones, se ha dividido en tres partes:

1.1 Demolición del edificio principal de la calle Mayor número 20, Casa Aranzadi.

1.2 Demolición de los edificios anexos de la calle Mayor, 20, necesaria para el desarrollo de las viviendas en la calle Juan Lobo, 1.

1.3 Demolición del edificio de la calle Juan Lobo número 1.

Fase 1: DEMOLICIONES

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
01.01 DEMOLICIONES c/ Mayor, 20 (Casa Aranzadi)					
Redacción del proyecto	2026	2	2.780,75	583,96	3.364,71
Derribo de edificios	2026	6	45.683,75	9.593,59	55.277,34
Las obras a realizar son:					
*Demolición de los edificios anexos al principal en calle Mayor					
*Vaciado interior incluida la cubierta					
*Estabilización de las fachadas que se conservan.					
Dirección de obra del proyecto	2026	6	1.986,25	417,11	2.403,36
01.02 DEMOLICIONES c/ Mayor, 20 (Edificios Anexos)					
Redacción del proyecto	2026	2	1.308,51	274,79	1.583,30
Derribo de edificios	2026	6	21.496,95	4.514,36	26.011,31
Las obras a realizar son:					
*Demolición completa de los edificios anexos					
Dirección de obra del proyecto	2026	6	934,65	196,28	1.130,93
01.03 DEMOLICIONES c/ Juan Lobo, 1					
Redacción del proyecto	2026	2	1.223,25	256,88	1.480,13
Derribo de edificios	2026	6	20.096,25	4.220,21	24.316,46
Las obras a realizar son:					
*Vaciado interior incluida la cubierta					
*Estabilización de las fachadas que se conservan.					
Dirección de obra del proyecto	2026	6	873,75	183,49	1.057,24
TOTAL Fase 1: DEMOLICIONES					116.624,77

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	Fase 1 DEMOLICIONES.....	75.893,00	100,00
01.01	DEMOLICIONES c/ Mayor, 20 (Casa Azanzadi).....	39.725,00	
01.02	DEMOLICIONES c/ Mayor, 20 (Edificios Anexos).....	18.693,00	
01.03	DEMOLICIONES c/ Juan Lobo, 1.....	17.475,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		75.893,00	
	15,00 % Beneficio industrial	11.383,95	
	21,00 % I.V.A.	18.328,16	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		105.605,11	
HONORARIOS TÉCNICOS 12,00 % s/ P.E.M.		9.107,16	
Proyecto de ejecución, Dirección de obra, Dirección de ejecución Coordinación en materia de Seguridad y Salud y otros documento necesarios.			
	21,00 % I.V.A.	1.912,50	
TOTAL HONORARIOS		11.019,66	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		116.624,77	

Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS

Actuaciones	Año	Plazo de ejecucion meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
Redacción del proyecto básico	2026	3	35.647,98	7.486,07	43.134,05
Redacción del proyecto de ejecución	2026	6	19.195,06	4.030,96	23.226,02
TOTAL Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS					66.360,07

Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1

Actuaciones	Año	Plazo de ejecucion meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
Construcción de viviendas	2027	10	329.868,30	69.272,34	399.140,64
Las obras a realizar son: *Construcción del nuevo edificio adosado *Reconstrucción de los muros de fachada, forjados, escaleras y cubiertas. *Redistribución de huecos de fachada. *Habilitar dos viviendas en plantas elevadas y un garaje en planta baja.					
Dirección de obra del proyecto	2027	10	14.342,1	3.011,85	17.353,95
TOTAL Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1					416.494,59

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
03	Fase 3 VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1.....	286.842,00	100,00
	03.01 MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	1.721,00	
	03.02 SANEAMIENTO HORIZONTAL.....	3.155,00	
	03.03 CIMENTACIÓN.....	6.311,00	
	03.04 ESTRUCTURA.....	50.772,00	
	03.05 CUBIERTA.....	32.987,00	
	03.06 ALBAÑILERÍA.....	41.592,00	
	03.07 AISLAMIENTOS.....	6.597,00	
	03.08 REVESTIMIENTOS.....	39.584,00	
	03.09 CARPINTERÍA.....	42.739,00	
	03.10 PINTURA.....	5.737,00	
	03.11 VENTILACIÓN.....	3.442,00	
	03.12 FONTANERÍA Y SANITARIOS.....	8.605,00	
	03.13 CALEFACCIÓN.....	16.637,00	
	03.14 ELECTRICIDAD.....	11.474,00	
	03.15 INSTALACIONES ESPECIALES.....	2.151,00	
	03.16 CONTROL DE CALIDAD.....	1.692,00	
	03.17 SEGURIDAD Y SALUD.....	7.946,00	
	03.18 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	3.700,00	
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	286.842,00	
	15,00 % Beneficio industrial	43.026,30	
	21,00 % I.V.A.	69.272,34	
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	399.140,64	
	HONORARIOS TÉCNICOS 5,00 % s/ P.E.M.	14.342,10	
	Dirección de obra, Dirección de ejecución Coordinación en materia de Seguridad y Salud y otros documento necesarios.		
	21,00 % I.V.A.	3.011,84	
	TOTAL HONORARIOS	17.353,94	
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	416.494,58	

Fase 4: VIVIENDAS c/ Mayor, 20

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución meses	Presupuesto	I.V.A.	Total
Fase 4.1 REFORMA ESTRUCTURAL C/ MAYOR, 20					
Reforma estructural		6	219.824,80	46.163,21	265.988,01
Las obras a realizar son:					
*Reconstrucción de los forjados, escaleras y cubiertas.					
*Refuerzo de la bóveda de la bodega.					
*Saneamiento horizontal					
Dirección de obra del proyecto		6	9.557,6	2.007,09	11.564,69
TOTAL Fase 4.1: REFORMA ESTRUCTURAL C/ MAYOR, 20					277.552,70
Fase 4.2: HABILITACIÓN DE VIVIENDAS C/ MAYOR, 20					
Habilitación de Viviendas		8	351.299,70	73.772,94	425.072,64
Las obras a realizar son:					
Reparación de fachadas.					
Habilitar dos viviendas en planta primera y una vivienda en planta segunda.					
Acondicionar los locales de planta baja y bodega.					
Acondicionar el patio y escalera de comunicación con la calle.					
Dirección de obra del proyecto		8	15.273,90	3.207,53	18.481,43
Fase 4.2: HABILITACIÓN DE VIVIENDAS C/ MAYOR, 20					443.554,07
TOTAL Fase 4: VIVIENDAS c/ Mayor, 20					721.106,77

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
04	Fase 4 VIVIENDAS c/ Mayor, 20.....	496.630,00	100,00
	04.01 Fase 4.1 REFORMA ESTRUCTURAL c/ Mayor, 20	191.152,00	
	04.01.01 MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.980,00	
	04.01.02 SANEAMIENTO HORIZONTAL.....	5.463,00	
	04.01.03 CIMENTACIÓN.....	10.925,00	
	04.01.04 ESTRUCTURA.....	87.904,00	
	04.01.05 CUBIERTA.....	57.112,00	
	04.01.06 ALBAÑILERIA.....	12.416,00	
	04.01.07 INSTALACIONES ESPECIALES	1.490,00	
	04.01.08 CONTROL DE CALIDAD.....	2.433,00	
	04.01.09 SEGURIDAD Y SALUD.....	6.953,00	
	04.01.10 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	3.476,00	
	04.02 Fase 4.2 HABILITACIÓN DE VIVIENDAS c/ Mayor, 20 ...	305.478,00	
	04.02.01 ALBAÑILERIA.....	59.596,00	
	04.02.02 AISLAMIENTOS.....	11.422,00	
	04.02.03 REVESTIMIENTOS.....	68.535,00	
	04.02.04 CARPINTERÍA.....	73.998,00	
	04.02.05 PINTURA.....	9.933,00	
	04.02.06 VENTILACIÓN.....	5.960,00	
	04.02.07 FONTANERÍA Y SANITARIOS	14.899,00	
	04.02.08 CALEFACCIÓN	28.805,00	
	04.02.09 ELECTRICIDAD.....	19.865,00	
	04.02.10 INSTALACIONES ESPECIALES	2.235,00	
	04.02.11 CONTROL DE CALIDAD.....	496,00	
	04.02.12 SEGURIDAD Y SALUD.....	6.804,00	
	04.02.13 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	2.930,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		496.630,00	
	15,00 % Beneficio industrial	74.494,50	
	21,00 % I.V.A.	119.936,15	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		691.060,65	
	HONORARIOS TÉCNICOS 5,00 % s/ P.E.M.	24.831,50	
	Dirección de obra, Dirección de ejecución Coordinación en materia de Seguridad y Salud y otros documento necesarios.		
	21,00 % I.V.A.	5.214,62	
	TOTAL HONORARIOS	30.046,12	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		721.106,77	

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	Fase 1 DEMOLICIONES.....	75.893,00	8,83
03	Fase 3 VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1.....	286.842,00	33,38
04	Fase 4 VIVIENDAS c/ Mayor, 20.....	496.630,00	57,79
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		859.365,00	
	15,00 % Beneficio industrial	128.904,75	
	21,00 % I.V.A.	207.536,65	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		1.195.806,40	
	HONORARIOS TÉCNICOS	12,00 % s/ P.E.M.	103.123,80
		21,00 % I.V.A.	21.656,00
	TOTAL HONORARIOS	124.779,80	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		1.320.586,20	

ANEXO I:

MEMORIA DE LA INVERSIÓN

**REHABILITACIÓN DE LA CASA ARANZADI
PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDAS
EN BARGOTA**

EN EL MARCO DE LAS SUBVENCIONES A EELL DE NAVARRA EN
RIESGO DE DESPOBLACIÓN PARA INVERSIONES DESTINADAS A LA
LUCHA CONTRA LA DESPOBLACIÓN

(2026–2027)

Promotor: Ayuntamiento de Bargota

Actuación: Rehabilitación edificatoria y creación de viviendas

Ubicación: C/ Juan Lobo, 1 - Bargota (Navarra)

MAYO 2026

INDICE

1. Ámbito Territorial de la Inversión.....	1
1.1. Contexto territorial del proyecto.....	1
Descripción del municipio	
Características sociodemográficas	
Contexto dentro de Tejiendo Caminos	
1.2 Riesgo de despoblación del municipio.....	3
Clasificación oficial	
Justificación y análisis del riesgo	
Evolución demográfica reciente	
1.3 Riesgo en servicios básicos (Indicador Multidimensional).....	5
Nivel de riesgo del municipio	
Análisis de los indicadores más relevantes	
Impacto en la calidad de vida y fijación de población	
1.4 Incidencia supramunicipal del proyecto.....	7
 2. Descripción y valoración específica de la inversión.....	9
2.1 Descripción general del proyecto.....	9
2.2 Necesidad de la inversión.....	10
2.3 Carácter innovador del proyecto.....	10
Situación de partida y necesidades	
Objetivos y actuaciones	
Tipo de innovación	
2.4 Adecuación a la Estrategia de Lucha contra la Despoblación.....	15
Contribución a la lucha contra la despoblación	
Beneficios esperados	
Colectivos beneficiarios	
2.5 Memoria económica y viabilidad.....	18
Presupuesto y planificación	
Plan de gestión y sostenibilidad	
Grado de desarrollo del proyecto	
Viabilidad técnica y económica	
Sostenibilidad medioambiental	

1. Ámbito Territorial de la Inversión

1.1 Contexto territorial del proyecto

Descripción del municipio

El municipio de Bargota se sitúa en la zona occidental de Navarra, dentro de la Merindad de Estella-Lizarra y en el entorno de la Sierra de Codés, un área caracterizada por su marcado carácter rural y su proximidad a territorios limítrofes como La Rioja y Álava.

Cuenta con una población aproximada de **247 habitantes**, lo que lo convierte en uno de los municipios de mayor tamaño dentro del conjunto de localidades participantes en el proyecto supramunicipal Tejiendo Caminos en la Sierra de Codés. Su estructura urbana responde a un modelo tradicional, con una fuerte vinculación al entorno agrario y natural.

La estructura urbana responde a un modelo tradicional compacto, estrechamente vinculado al territorio y a los usos agrarios. En este sentido, la **economía local** ha estado **históricamente basada en el sector primario**, con una clara especialización en la viticultura, actividad que continúa siendo uno de los principales motores económicos del municipio.

Bargota dispone de un destacado patrimonio vitivinícola, tanto material como inmaterial. Por un lado, alberga un viñedo experimental en el que se conservan más de 20 variedades y biotipos de vid recuperados de viñedos históricos, fruto de trabajos de investigación desarrollados por EVENA. Por otro, el casco urbano mantiene más de 50 bodegas subterráneas de origen medieval (siglos XV-XVI), testimonio del arraigo histórico de la producción vitivinícola. En la actualidad, el municipio cuenta con más de 450 hectáreas de viñedo inscritas en la DOCa Rioja, lo que evidencia la continuidad de esta actividad y la transmisión intergeneracional de conocimientos asociados.

Otro elemento diferencial de Bargota es su **alto nivel de dinamización social**, sustentado en un tejido asociativo especialmente activo. El municipio cuenta con un amplio número de asociaciones locales —entre ellas asociaciones de mujeres, jubilados, agrupaciones culturales como la Sociedad El Brujo, grupos de teatro, asociaciones medioambientales y de senderismo— que desempeñan un papel clave en la organización de actividades culturales, sociales y festivas a lo largo de todo el año.

Asimismo, destaca la celebración de la **Semana de la Brujería**, un evento turístico consolidado que actúa como elemento tractor del municipio, generando actividad económica, proyección exterior y reforzando la identidad local mediante la implicación directa de la población en su organización.

Características sociodemográficas

Desde el punto de vista sociodemográfico, el municipio de Bargota presenta rasgos característicos de los entornos rurales en riesgo de despoblación, con dinámicas demográficas regresivas y limitaciones estructurales propias de este tipo de territorios.

En términos de población, Bargota cuenta con aproximadamente 247 habitantes, habiendo experimentado un proceso continuado de pérdida demográfica a largo plazo. En concreto,

desde el año 1981 (455 habitantes) hasta la actualidad, el municipio ha perdido más del 45% de su población, lo que evidencia una tendencia sostenida de descenso poblacional en las últimas décadas.

Esta evolución se acompaña de un acusado envejecimiento demográfico, reflejado tanto en la estructura por edades como en la ausencia de relevo generacional. De hecho, en los últimos diez años no se han registrado nacimientos en el municipio, lo que agrava la tendencia de envejecimiento y compromete la sostenibilidad demográfica a medio y largo plazo.

Asimismo, se identifican dificultades para el relevo generacional, especialmente en sectores tradicionales como la agricultura y la viticultura, pilares históricos de la economía local. Esta situación incide directamente en la continuidad de las actividades productivas y en la preservación de los conocimientos asociados al territorio.

El municipio comparte con su entorno comarcal —la zona occidental de Navarra y el ámbito de la Merindad de Estella-Lizarra— una serie de limitaciones estructurales, entre las que destacan:

- Escasa diversificación del tejido económico y limitada generación de empleo local.
- Dificultades de acceso a vivienda para nuevos pobladores o población joven.
- Dependencia funcional de núcleos urbanos de mayor tamaño para el acceso a determinados servicios (sanitarios, educativos, administrativos o comerciales especializados).

No obstante, frente a estas dinámicas regresivas, Bargota presenta factores de resiliencia significativos que refuerzan su capacidad de adaptación:

- Un elevado nivel de cohesión social.
- Un tejido asociativo activo y consolidado.
- Una fuerte tradición de participación comunitaria (auzolan).
- Emergencia de nuevas iniciativas emprendedoras, vinculadas tanto a la transformación de productos agrícolas (generando mayor valor añadido en el sector primario) como al autoempleo en actividades de servicios, tales como fisioterapia o formación online, que contribuyen a diversificar la economía local.

Adicionalmente, el municipio presenta un **nivel cultural y formativo elevado en relación con su tamaño**, lo que constituye un activo relevante para el desarrollo de actividades de mayor valor añadido. Sin embargo, esta fortaleza se traduce también en una limitación estructural, ya que la escasez de oportunidades laborales cualificadas en el propio municipio obliga a una parte de la población a desarrollar su actividad profesional fuera del mismo, generando dinámicas de movilidad o desvinculación parcial del territorio.

Contexto dentro de Tejiendo Caminos

Bargota desempeña un papel central en el proyecto **Tejiendo Caminos en la Sierra de Codés**, actuando como **municipio líder del proyecto y entidad responsable de su gestión administrativa**.

Desde esta posición, asume funciones clave en la coordinación, impulso y seguimiento de las actuaciones, ejerciendo como nodo organizativo dentro del sistema de gobernanza del proyecto. Esta responsabilidad implica la gestión de recursos (tanto de personal como económicos), la articulación de los distintos municipios participantes y la interlocución con las entidades e instituciones implicadas.

El proyecto Tejiendo Caminos agrupa a municipios rurales en riesgo de despoblación, con una media aproximada de 120 habitantes por localidad, que comparten problemáticas comunes como el envejecimiento, la pérdida de población y la falta de oportunidades.

En este contexto, Bargota no solo participa como beneficiario, sino que actúa como **nodo dinamizador del territorio**, liderando la generación de iniciativas en ámbitos como la vivienda, la dinamización social, el emprendimiento y la innovación rural.

Su experiencia en la gestión de proyectos colectivos, su capacidad de liderazgo y su dinamismo social lo convierten en un elemento clave para la implementación de la estrategia supramunicipal, así como para la **transferencia de buenas prácticas al conjunto del territorio**, reforzando la cohesión y sostenibilidad de la red de municipios participantes.

1.2. Riesgo de despoblación del municipio

Clasificación oficial

El municipio de **Bargota** cuenta con una **clasificación oficial de “riesgo intenso de despoblación” (tipo 2)** según el **Mapa de Zonas y Municipios en Riesgo de Despoblación de Navarra** elaborado por el Gobierno de Navarra.

Esta categoría corresponde a aquellos municipios que presentan una **densidad de población igual o inferior a 12,5 habitantes por km² y superior a 8 habitantes por km²**, lo que indica una situación de baja densidad poblacional y riesgo significativo en términos de sostenibilidad demográfica y territorial.

Justificación y análisis del riesgo

La inclusión de Bargota en esta categoría responde a una combinación de factores estructurales propios del medio rural, si bien presenta determinados elementos diferenciales dentro del conjunto de municipios del entorno:

- **Densidad de población reducida**, que limita la sostenibilidad de servicios básicos.
- **Tamaño poblacional pequeño** en comparación con la media de Navarra, lo que refleja una menor masa crítica para la prestación eficiente de servicios y el desarrollo de actividades económicas.
- **Envejecimiento progresivo de la población.**
- **Dificultades de relevo generacional y atracción de nuevos residentes.**

El estudio del Gobierno de Navarra establece que el riesgo de despoblación se fundamenta en indicadores demográficos como la densidad de población, la evolución del número de habitantes y la estructura por edades, siendo estos los principales reflejos de la situación territorial.

No obstante, Bargota presenta **factores de resiliencia relevantes**, como su fuerte tejido asociativo, su capacidad de dinamización social y su elevado nivel formativo. Estos elementos contribuyen a mitigar parcialmente los efectos de la despoblación, aunque no eliminan el riesgo estructural asociado a su tamaño y contexto territorial.

En este sentido, Bargota se configura como un municipio con **capacidad de tracción local**, pero inserto en un entorno generalizado de riesgo, lo que justifica la necesidad de seguir impulsando actuaciones que refuercen su papel como nodo dinamizador y contribuyan a la fijación de población.

Evolución demográfica reciente

La evolución demográfica de Bargota refleja una tendencia coherente con la dinámica general de los municipios rurales de Navarra. Si bien no presenta pérdidas tan acusadas como otros municipios del entorno, sí se observa una tendencia de estancamiento o ligero descenso poblacional en el medio y largo plazo.

Este comportamiento implica:

- **Estabilidad relativa en comparación con otros municipios más pequeños**
- **Dificultad para incrementar la población de forma sostenida**
- **Mantenimiento de una estructura poblacional envejecida**

En términos generales, Bargota mantiene una base poblacional algo más sólida que otros municipios del entorno, pero igualmente limitada, lo que refuerza su inclusión dentro de las políticas de lucha contra la despoblación.

Destaca especialmente la **reducida proporción de población menor de 16 años**, que se sitúa en torno al **3,1% del total**, una cifra significativamente inferior a la registrada en otras localidades del entorno de la Sierra de Codés. Este dato resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que existen municipios colindantes con menor tamaño poblacional que presentan, sin embargo, una mayor presencia relativa de población joven. Esta situación pone de manifiesto una **debilidad estructural en la base demográfica de Bargota**, evidenciando un déficit en la capacidad de atracción y fijación de familias jóvenes. La escasa representación de población infantil no solo compromete el relevo generacional, sino que también incide en la viabilidad futura de servicios esenciales y en la sostenibilidad social del municipio, reforzando la necesidad de implementar medidas específicas orientadas a revertir esta tendencia.

A esta situación se suma la existencia de una **población estacional significativa**, vinculada principalmente a segundas residencias y al retorno de población durante fines de semana y periodos vacacionales. Este fenómeno genera, por un lado, oportunidades para la dinamización económica y social del municipio, pero, por otro, implica un **incremento del gasto municipal** asociado al mantenimiento de infraestructuras, equipamientos y servicios que deben dimensionarse para picos de uso superiores a la población residente.

En este contexto, Bargota se encuentra en un **momento estratégico para reforzar su capacidad de atracción de población joven**, especialmente aquella que ya mantiene vínculos con el municipio a través de estancias temporales. La mejora de las condiciones de habitabilidad y de acceso a servicios puede facilitar la transición de esta población estacional hacia una mayor vinculación o incluso residencia permanente.

En esta línea, el municipio **no dispone de vivienda municipal suficiente destinada a facilitar el acceso al alquiler para población joven**, lo que constituye una herramienta clave para favorecer el asentamiento de nuevos residentes y contribuir a revertir la tendencia demográfica negativa.

Por ello, resulta necesario impulsar actuaciones que refuercen su capacidad de atracción de población, especialmente en ámbitos como la vivienda, el empleo y la dinamización económica, consolidando su papel como municipio de referencia dentro del sistema territorial en el que se integra.

1.3. Riesgo en servicios básicos (Indicador Multidimensional)

Nivel de riesgo del municipio

De acuerdo con el **Indicador Multidimensional de Despoblación del Gobierno de Navarra**, el municipio de **Bargota** se sitúa en un **nivel de riesgo moderado en el ámbito de los servicios básicos**, en coherencia con su mayor tamaño poblacional relativo y su capacidad de dinamización dentro del entorno rural en el que se integra.

Este posicionamiento refleja una situación intermedia: si bien el municipio presenta limitaciones propias del medio rural, dispone de una mayor capacidad organizativa y de prestación de servicios en comparación con otros municipios de menor tamaño de la Comunidad Foral.

Análisis de los indicadores más relevantes

El nivel de riesgo moderado de Bargota viene determinado por la combinación de factores limitantes y elementos de fortaleza:

- **Mejor dotación relativa de servicios locales**

En comparación con otros municipios de la Sierra de Codés, Bargota dispone de una mayor base poblacional, mayor población estacional y un tejido social activo que ha favorecido históricamente el mantenimiento de servicios y actividades comunitarias. No obstante, esta situación ha sufrido un retroceso reciente, ya que en el año 2025 se produjo el cierre de dos servicios fundamentales para la vida cotidiana del municipio, como son el bar y la única tienda de ultramarinos que resistía, lo que evidencia la fragilidad del ecosistema de servicios en el medio rural.

- **Fuerte tejido asociativo y dinamización social**

La existencia de múltiples asociaciones (mujeres, jubilados, culturales, medioambientales, senderismo, entre otras) contribuye a reforzar la cohesión social y a generar actividad durante todo el año, actuando como elemento clave de resiliencia comunitaria.

- **Capacidad organizativa y cultural**

Eventos como la **Semana de la Brujería** actúan como elemento dinamizador, generando actividad económica, atracción de visitantes y proyección exterior del municipio.

- **Limitaciones estructurales propias del medio rural**

A pesar de estos elementos positivos, el municipio presenta diversas limitaciones estructurales propias del medio rural, entre las que destacan la dependencia parcial de núcleos cercanos para el acceso a determinados servicios especializados, la escasa diversificación de la oferta de empleo y la necesidad de desplazamiento para cubrir servicios básicos. Esta situación resulta especialmente relevante en ámbitos como la educación en etapas obligatorias, la atención sanitaria urgente o determinados servicios administrativos, lo que incrementa la dependencia funcional del exterior y condiciona de manera significativa la calidad de vida.

- **Oferta de vivienda condicionada**

Al igual que en otros municipios rurales, la disponibilidad de vivienda adecuada sigue siendo un factor limitante para la atracción de nuevos residentes. Esta limitación no responde únicamente a la escasez de viviendas, sino también a la falta de inmuebles en condiciones adecuadas para su uso residencial o disponibles en régimen de alquiler, lo que dificulta especialmente el asentamiento de población joven y nuevas familias.

Impacto en la calidad de vida y fijación de población

El nivel de riesgo moderado en servicios básicos en Bargota presenta implicaciones relevantes, si bien menos acusadas que en otros municipios del entorno. El municipio dispone de una mayor capacidad de fijación de población respecto a localidades de menor tamaño, apoyada en su dinamismo social y en la existencia de actividad comunitaria y cultural a lo largo del año. Esta realidad contribuye a una mejor calidad de vida relativa y posiciona a Bargota como un potencial nodo dinamizador dentro de su ámbito territorial, especialmente en el marco de iniciativas supramunicipales como *Tejiendo Caminos*.

No obstante, persisten retos estructurales significativos, como la dificultad para atraer población joven de forma sostenida, la necesidad de reforzar la oferta de vivienda y la dependencia de servicios externos en determinados ámbitos. A estos factores se suma una **situación demográfica especialmente crítica**, marcada por un número muy reducido de nacimientos en los últimos años y una presencia mínima de población infantil. Esta circunstancia evidencia una debilidad estructural en la base demográfica del municipio, ya que la ausencia de población joven compromete directamente el relevo generacional y la sostenibilidad futura del territorio.

El análisis del Indicador Multidimensional pone de manifiesto que Bargota se encuentra en una situación de **vulnerabilidad estructural avanzada**, con un riesgo elevado en términos demográficos que condiciona de forma determinante su viabilidad a medio y largo plazo. Desde el punto de vista de los servicios básicos, el municipio presenta una dependencia funcional relevante de otros núcleos urbanos, reflejada en los tiempos de acceso a servicios esenciales como el centro de salud (15,7 minutos) o el centro educativo (15,5 minutos). Esta situación limita su autonomía y reduce su capacidad de atracción, especialmente para población joven y unidades familiares.

En el ámbito residencial, se identifican debilidades significativas, con un **24,6% de viviendas en mal estado** y un porcentaje de viviendas principales del **51,7%**, lo que refleja un uso parcial y estacional del parque de vivienda, así como una oferta muy limitada de inmuebles en alquiler en condiciones adecuadas para nuevos residentes.

Sin embargo, es en la dimensión demográfica donde se concentran los principales factores de riesgo. Bargota presenta una densidad de población de **10,1 hab/km²**, propia de territorios en riesgo severo de despoblación, junto con una edad media elevada (59 años) y un índice de envejecimiento muy alto (1.177,8%), lo que evidencia un fuerte desequilibrio generacional. Esta situación se agrava por la escasa presencia de población joven, con solo un **3,1% de menores de 16 años**, y una reducida proporción de mujeres en edad fértil (5,1%), lo que limita de forma estructural la capacidad de regeneración demográfica.

La evolución reciente refuerza este diagnóstico, con una pérdida del **31,4% de la población en los últimos 20 años** y una tasa de variación interanual negativa (-1,5%), confirmando una tendencia sostenida de declive poblacional.

En el ámbito económico, aunque el empleo fijo alcanza el 42,8%, este dato presenta una debilidad estructural, ya que gran parte de la población activa está vinculada al sector primario, especialmente a explotaciones gestionadas por personas próximas a la jubilación. La falta de relevo generacional y la escasa diversificación económica incrementan el riesgo de contracción a corto y medio plazo, situación que se ve reforzada por una baja tasa de actividad (41,2%).

En conjunto, la interacción de estos factores —debilidad del parque de vivienda, dependencia de servicios externos, envejecimiento extremo, pérdida continuada de población y fragilidad económica— configura un escenario de **riesgo estructural elevado**, en el que la capacidad del municipio para mantener su población y garantizar condiciones de vida adecuadas se encuentra seriamente comprometida.

En este contexto, resulta necesario impulsar actuaciones que refuercen la capacidad del municipio para atraer y fijar población, mediante la mejora de la oferta de vivienda, la rehabilitación del parque existente y la generación de condiciones favorables para nuevos residentes. Estas medidas resultan clave para revertir las dinámicas demográficas negativas y consolidar el papel de Bargota como municipio de referencia dentro de su ámbito territorial.

1.4. Incidencia supramunicipal del proyecto

Bargota actúa como municipio líder del proyecto supramunicipal “Tejiendo Caminos en la Sierra de Codés”, una iniciativa que agrupa a 15 municipios del entorno con el objetivo de impulsar el desarrollo local a través del emprendimiento, la innovación y la cooperación territorial. El proyecto se articula mediante un modelo de gobernanza local que fomenta la coordinación entre entidades municipales y la implicación activa de la población, permitiendo diseñar y ejecutar soluciones innovadoras compartidas frente a un problema estructural común como es la despoblación, superando enfoques aislados y promoviendo una visión territorial conjunta.

A lo largo de los tres años de ejecución del proyecto, se han desarrollado diversas iniciativas orientadas a la dinamización del territorio, entre las que destaca de manera prioritaria el impulso de la vivienda en régimen de alquiler como herramienta clave para la atracción y fijación de población. Este eje estratégico ha sido abordado mediante un

proceso participativo intenso, en el que han colaborado tanto entidades locales como la ciudadanía, permitiendo definir un plan de acción compartido a escala de valle.

Como resultado de este trabajo conjunto, se han llevado a cabo actuaciones relevantes como el análisis del parque de vivienda existente —incluyendo viviendas vacías, de segunda residencia o en estado de deterioro (denominadas “ruinastros”)—, la identificación de edificios municipales en desuso susceptibles de ser rehabilitados, la creación de materiales de sensibilización dirigidos a propietarios de vivienda vacía, la puesta en marcha de una oficina de alquiler y repoblación para canalizar la demanda de nuevos residentes, la organización de jornadas de puertas abiertas para dar a conocer la vida en la Sierra de Codés y la activación de ayudas destinadas a fomentar el alquiler.

Estas actuaciones han tenido un impacto positivo en el territorio, permitiendo constatar la existencia de una demanda real de población interesada en residir en la zona, materializada en una lista actual de 35 personas interesadas en trasladarse a vivir a la Sierra de Codés. Sin embargo, esta demanda se enfrenta a una barrera estructural clara: la escasez de vivienda disponible en régimen de alquiler. Paralelamente, se han identificado 12 edificios municipales en desuso con potencial para ser acondicionados como nuevas viviendas, cuya rehabilitación requiere la captación de financiación específica.

En este contexto, los municipios participantes han acordado de manera conjunta continuar trabajando en la búsqueda de fórmulas de colaboración público-privada y en la obtención de financiación que permita ejecutar actuaciones de adecuación, rehabilitación o construcción de vivienda, como es el caso de la rehabilitación de la Casa Aranzadi en Bargota, con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda municipal en alquiler.

La actuación planteada se integra plenamente en este marco estratégico, siendo resultado directo de una planificación compartida y coordinada a nivel supramunicipal. De este modo, no se configura como una intervención aislada, sino como parte de una estrategia territorial consolidada, alineada con las necesidades detectadas y con los objetivos definidos en el proyecto Tejiendo Caminos.

Asimismo, se prevé continuar en 2026 con el trabajo conjunto entre municipios, tanto en el diseño de nuevas actuaciones vinculadas a la vivienda como en la evaluación y seguimiento de las ya puestas en marcha, consolidando un modelo de gestión basado en la cooperación institucional, el aprendizaje colectivo y la transferencia de buenas prácticas.

La intervención en Bargota genera un impacto directo a nivel local, al aumentar la disponibilidad de vivienda y mejorar las condiciones de habitabilidad, pero también un impacto indirecto en el conjunto de municipios participantes, al reforzar la capacidad global del territorio para atraer y fijar población en un contexto de alta interdependencia.

En definitiva, la actuación presenta un claro impacto territorial ampliado, no solo por sus efectos directos en el ámbito de la vivienda, sino también por su contribución al fortalecimiento de la estrategia supramunicipal y de su modelo de gobernanza basado en la cooperación. En este sentido, la intervención ejerce un efecto tractor en el conjunto de la Sierra de Codés, al reforzar la oferta de vivienda, mejorar las condiciones de habitabilidad y contribuir a la generación de oportunidades para la fijación y atracción de población.

Además, su desarrollo en el marco de una estrategia compartida favorece su replicabilidad en otros municipios participantes, así como su potencial como referencia para iniciativas similares en otros territorios de Navarra, consolidando un modelo de intervención basado en la coordinación, la eficiencia y el impacto territorial compartido.

2. Descripción y Valoración Específica de la Inversión

2.1. Descripción general del proyecto

El conjunto de Casa Aranzadi está compuesto por varios edificios y patios interconectados que ocupan las parcelas 269 y 270 del polígono 2, situadas en el casco antiguo de Bargota, en el barrio de bodegas, un entorno de alto valor patrimonial y simbólico dentro del municipio.

La actuación planteada consiste en la rehabilitación integral del conjunto para la implantación de 5 viviendas destinadas a alquiler social, con el objetivo de facilitar el acceso a una vivienda digna a colectivos con dificultades, favorecer la fijación de población y contribuir a la revitalización del núcleo urbano. La intervención permitirá recuperar un inmueble cuya vivienda principal lleva más de 40 años en desuso, reactivando un espacio actualmente degradado y sin uso.

Esta actuación responde a uno de los principales problemas detectados en el municipio: la prácticamente inexistente oferta de vivienda en régimen de alquiler, que constituye una barrera directa tanto para la llegada de nuevos residentes como para la permanencia de población joven y unidades familiares sin acceso a vivienda en propiedad. Esta carencia limita de forma significativa el desarrollo demográfico y socioeconómico del entorno.

El proyecto incorpora, además, un uso complementario de carácter dotacional y comunitario en la planta baja del edificio principal, donde se habilitará un espacio polivalente al servicio del Ayuntamiento. Este espacio se concibe con un carácter flexible y multifuncional, permitiendo acoger actividades sociales, culturales y comunitarias, así como iniciativas como residencias temporales de artistas, espacios de networking para personas emprendedoras o teletrabajadoras, y salas de reuniones o formación de uso municipal o comarcal.

Asimismo, el conjunto alberga un elemento de especial valor patrimonial, como es una bodega tradicional de piedra con bóveda de medio cañón y arco de medio punto, que será objeto de conservación y puesta en valor dentro de la actuación. Este elemento singular contribuye a preservar la identidad arquitectónica local y presenta un alto potencial como recurso cultural, turístico o interpretativo, integrándose en la programación de actividades vinculadas al espacio polivalente.

De este modo, la intervención combina de forma integrada usos residenciales, sociales, culturales y económicos, configurándose como una infraestructura clave para la dinamización del territorio, el refuerzo de la cohesión social y la atracción de nuevos perfiles de población.

En la actualidad, el estado de los inmuebles —tanto de los edificios principales como de las construcciones adosadas— es ruinoso, con zonas en las que la cubierta y los forjados han colapsado, lo que está acelerando su deterioro progresivo. Esta situación compromete la estabilidad del conjunto y hace inviable su utilización en las condiciones actuales.

La intervención prevista contempla la recuperación estructural y funcional del conjunto, respetando sus valores arquitectónicos, su carácter y su integración en el casco antiguo. Asimismo, se procederá a la adecuación de los edificios a la normativa vigente en materia de habitabilidad, eficiencia energética y seguridad.

En definitiva, se trata de una actuación que, más allá de la creación de vivienda en alquiler, incorpora usos complementarios de carácter social, cultural y patrimonial, ampliando su impacto en la calidad de vida de la población, la preservación de la identidad local y la puesta en valor del patrimonio construido.

Se adjuntan a la presente memoria planos de situación y reportaje fotográfico que permiten valorar con mayor precisión el emplazamiento y el estado actual del inmueble.

2.2. Necesidad de la inversión

La puesta en marcha de estas viviendas permitirá **incrementar la actualmente insuficiente oferta de alquiler asequible**, contribuyendo a corregir este déficit estructural y favoreciendo tanto la fijación de población como la revitalización del tejido social del municipio.

La inversión propuesta responde a la necesidad de recuperar un conjunto edificatorio actualmente en estado de ruina, cuya degradación progresiva genera un impacto negativo tanto a nivel urbano como patrimonial. La rehabilitación de la Casa Aranzadi, situada en pleno casco antiguo, **permitirá devolver el uso a un espacio que lleva más de 40 años en desuso**, contribuyendo a la restauración del patrimonio construido, a la mejora del entorno urbano y a la reactivación de un ámbito degradado.

Asimismo, la puesta en uso del inmueble mediante la creación de nuevas viviendas supone una **optimización del suelo ya urbanizado**, alineándose con un modelo de desarrollo sostenible que prioriza la regeneración frente a la expansión, evitando la necesidad de nuevos desarrollos urbanísticos y favoreciendo la consolidación del núcleo urbano existente.

La situación actual del edificio presenta importantes limitaciones estructurales, funcionales y de seguridad que impiden cualquier uso sin una intervención integral. El avanzado estado de deterioro, con elementos constructivos colapsados, hace inviable una rehabilitación parcial, siendo necesaria una actuación global que garantice su estabilidad, funcionalidad y adecuación a la normativa vigente.

En este sentido, la intervención se justifica en la necesidad de **evitar la pérdida definitiva del conjunto**, recuperar un elemento representativo del patrimonio local y generar nuevas viviendas y nuevos espacios comunitarios que contribuyan al desarrollo sostenible del municipio, mediante la reutilización y puesta en valor del patrimonio edificado existente.

2.3. Carácter innovador del proyecto

Situación de partida y necesidades

El municipio presenta un contexto caracterizado por las dinámicas propias del medio rural, con una tendencia demográfica condicionada por la dificultad de fijación y atracción de población, especialmente en el caso de personas jóvenes y unidades familiares.

En los últimos años, en el marco del proyecto **Tejiendo Caminos**, se han desarrollado diversas iniciativas orientadas a mejorar el acceso a la vivienda y favorecer la llegada de nuevos residentes. Estas actuaciones han permitido activar parcialmente el mercado residencial local, visibilizar la problemática existente y poner en valor el potencial de determinados inmuebles municipales en desuso. No obstante, también han evidenciado una **limitación estructural clave**: la escasa disponibilidad de viviendas habitables en condiciones adecuadas para su alquiler, así como la falta de recursos económicos para acometer su rehabilitación.

El diagnóstico realizado confirma que uno de los principales factores limitantes para revertir la tendencia demográfica es la **insuficiente oferta de vivienda en alquiler**. En la actualidad, el parque municipal se reduce a tres viviendas, todas ellas ocupadas, existiendo además una demanda activa no satisfecha. Esta situación refleja un claro desequilibrio entre oferta y demanda, constituyendo una barrera directa tanto para la llegada de nuevos residentes como para la permanencia de la población local.

Paralelamente, el municipio dispone de un conjunto edificatorio en estado de ruina —la **Casa Aranzadi**— que, en su situación actual, no resulta apto para ningún uso y contribuye tanto a la degradación del entorno urbano como a la pérdida de patrimonio construido.

Por otro lado, la estructura económica local, basada principalmente en la actividad agrícola y en el sector de los cuidados, presenta dificultades asociadas a la disponibilidad de mano de obra, una situación directamente vinculada a la limitada base poblacional y a la dificultad para incorporar nuevos residentes.

En este contexto, se identifican las siguientes necesidades prioritarias:

- Incrementar de forma efectiva la oferta de vivienda en alquiler asequible, superando las limitaciones detectadas en las actuaciones previas.
- Movilizar patrimonio edificado actualmente en desuso, incorporándolo al parque residencial del municipio.
- Reforzar la base demográfica como condición necesaria para la sostenibilidad social y económica del entorno rural.
- Dar respuesta a una demanda real y contrastada de acceso a la vivienda actualmente no cubierta.

En consecuencia, se hace necesaria una **intervención de carácter estructural** que complemente y refuerce las acciones ya desarrolladas, abordando de forma directa uno de los principales condicionantes del reto demográfico en el municipio: el acceso a la vivienda.

Objetivos y actuaciones

Objetivos

El objetivo general del proyecto de rehabilitación de **Casa Aranzadi** es incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible en el municipio mediante la recuperación de patrimonio edificado en desuso, contribuyendo a la fijación y atracción de población y a la lucha contra la despoblación.

De forma complementaria, el proyecto adopta un enfoque integral que incorpora objetivos de carácter social, económico y cultural:

- Generar **cinco nuevas viviendas en régimen de alquiler social**, destinadas a dar respuesta a una demanda real no satisfecha.
- Facilitar el acceso a la vivienda a colectivos con mayores dificultades, favoreciendo la emancipación juvenil y la llegada de nuevas unidades familiares.
- Rehabilitar y poner en valor el conjunto de Casa Aranzadi, edificio histórico de origen en el siglo XVII, conservando sus elementos arquitectónicos protegidos —especialmente la fachada— y contribuyendo a la preservación del patrimonio y a la mejora del entorno urbano del casco antiguo.
- Crear un espacio dotacional polivalente de uso municipal orientado al desarrollo de actividades sociales, culturales y comunitarias.
- Recuperar y activar un elemento patrimonial singular (bodega tradicional) como recurso cultural y turístico.
- Reforzar la base demográfica y apoyar la sostenibilidad de la actividad económica local, especialmente en el sector primario, el sector de los cuidados y el turismo emergente.

Actuaciones previstas

Para la consecución de los objetivos planteados, se prevén las siguientes actuaciones:

- Redacción del proyecto técnico y tramitación administrativa, incluyendo estudios previos, autorizaciones y licencias.
- Ejecución de las obras de rehabilitación integral del conjunto edificatorio, incluyendo consolidación estructural, renovación de cubiertas y forjados, redistribución de espacios y adecuación a normativa vigente.
- Intervención respetuosa con los valores patrimoniales del inmueble, garantizando la conservación de la fachada protegida y su adecuada integración en el casco histórico.
- Habilitación de cinco viviendas destinadas a alquiler social, con criterios de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Adecuación de un espacio en planta baja como equipamiento municipal polivalente para actividades comunitarias.
- Recuperación y puesta en valor de la bodega tradicional existente, adaptándola como espacio multifuncional para actividades culturales (catas, conciertos, charlas, presentaciones, etc.).
- Integración del conjunto en las estrategias municipales existentes, especialmente en materia de vivienda (oficina de alquiler, programas de repoblación) y en iniciativas de dinamización turística como el producto enoturístico “Barga Encantada”.
- Definición de un modelo de gestión que garantice la sostenibilidad de los usos y su orientación al interés general.

Cambio que introduce el proyecto

El proyecto introduce un **cambio estructural en el modelo de desarrollo local**, al abordar de forma simultánea varios de los factores que inciden en la despoblación.

En primer lugar, supone un avance significativo en el acceso a la vivienda, pasando de un escenario de escasez de oferta en alquiler y demanda no atendida a una situación en la que se incrementa de forma efectiva el parque de vivienda asequible.

En segundo lugar, impulsa un modelo de intervención basado en la **rehabilitación de patrimonio en desuso con fines sociales**, superando las limitaciones de actuaciones previas centradas únicamente en la movilización de vivienda existente.

Asimismo, el proyecto adopta un enfoque multifuncional e integrador, combinando el uso residencial con la generación de espacios comunitarios y la activación de recursos culturales y turísticos, lo que amplía su impacto más allá del ámbito estrictamente habitacional.

La actuación incide directamente en la **regeneración del casco histórico**, al intervenir sobre un edificio de origen del siglo XVII ubicado en una de las zonas más representativas del municipio. Su recuperación, respetando la configuración exterior protegida, contribuye a preservar la identidad arquitectónica tradicional y a evitar la degradación del patrimonio construido.

La puesta en valor de la bodega tradicional y su integración en el producto enoturístico municipal refuerzan la valorización del patrimonio y la diversificación económica, generando sinergias entre vivienda, identidad local y actividad turística.

Adicionalmente, la actuación presenta un claro carácter **demostrativo y replicable**, al constituir un modelo de intervención pública que puede incentivar la movilización de vivienda vacía por parte de propietarios privados y servir como referencia para otros municipios con problemáticas similares.

En conjunto, el proyecto introduce un enfoque innovador que no solo da respuesta a una necesidad concreta, sino que actúa como **catalizador de procesos de revitalización social, económica y demográfica**, contribuyendo a un modelo de desarrollo más sostenible y equilibrado.

Tipo de innovación

El proyecto de rehabilitación del conjunto histórico **Casa Aranzadi** incorpora elementos de alto valor añadido en términos de cohesión territorial, innovación social y lucha contra la despoblación, alineándose con los objetivos de la Estrategia de Lucha contra la Despoblación en Navarra.

Uno de los aspectos más relevantes es que el inmueble objeto de intervención ha sido **donado por una familia originaria del municipio**, junto con otros bienes, bajo el compromiso expreso de destinarlos a usos residenciales con impacto social. Esta circunstancia permite desarrollar un modelo innovador de **activación de patrimonio privado infrautilizado con fines públicos**, movilizand recursos existentes para dar respuesta a necesidades estructurales del municipio y del conjunto de la comarca.

Innovación social

La principal innovación social del proyecto radica en dar respuesta a una necesidad estructural —el acceso a la vivienda en alquiler— mediante la generación de **vivienda asequible de gestión pública**, orientada a facilitar la fijación y atracción de población.

Además, el proyecto incorpora un enfoque integral que combina el uso residencial con espacios de carácter comunitario, favoreciendo la cohesión social, la convivencia y la dinamización de la vida local. La creación de un espacio polivalente municipal y la activación de la bodega como recurso sociocultural y turístico contribuyen a reforzar los vínculos sociales, aspecto especialmente relevante en entornos rurales.

Asimismo, se contempla la posibilidad de incorporar **residencias temporales de artistas**, vinculadas a eventos locales como la Semana de la Brujería, facilitando espacios de ensayo, creación y exhibición, lo que refuerza la dimensión cultural y participativa del proyecto.

Innovación en servicios o uso

La actuación introduce una **innovación en el uso del espacio construido**, al plantear un modelo **multifuncional** que integra distintos usos en un mismo conjunto edificatorio:

- Uso residencial (viviendas en alquiler social)
- Uso dotacional (espacio municipal polivalente)
- Uso cultural y turístico (bodega tradicional adaptada para actividades y vinculada al producto enoturístico local)

Esta combinación de usos permite **maximizar el rendimiento social del inmueble**, generando sinergias entre vivienda, actividad cultural y desarrollo turístico.

En este sentido, la bodega se integrará dentro del producto enoturístico impulsado por el Ayuntamiento, denominado **“Bargota Encantada”**, que articula un recorrido por el barrio de bodegas y pone en valor el patrimonio vinculado a la tradición vitivinícola local. El espacio complementará recursos existentes como la bodega del Diezmo, concebida como centro de interpretación de la vitivinicultura de Bargota, reforzando la coherencia y atractivo del conjunto.

Asimismo, se contempla su uso como **espacio cultural activo**, pudiendo acoger residencias temporales de artistas, ensayos y actividades vinculadas a eventos locales como la Semana de la Brujería, generando nuevas dinámicas de participación y visibilidad cultural.

Innovación organizativa o de gestión

El proyecto plantea un modelo innovador de **gestión pública del acceso a la vivienda**, en continuidad con el proyecto supramunicipal *Tejiendo Caminos en la Sierra de Codés*. Supone un avance respecto a enfoques basados exclusivamente en la intermediación, al incorporar la **generación directa de vivienda desde la administración local** para dar respuesta a la escasez de oferta.

Asimismo, articula una fórmula de colaboración orientada al interés general mediante la **movilización de patrimonio privado para uso público**, a través de la donación del inmueble, e integra en un mismo proyecto la gestión de usos residenciales, comunitarios y culturales.

Este modelo se enmarca en una estrategia supramunicipal impulsada por 15 ayuntamientos, basada en la cooperación institucional y la participación social, configurando un sistema de **gobernanza territorial innovador** orientado a ofrecer soluciones coordinadas frente al reto de la despoblación.

Valor añadido respecto a otras actuaciones

El proyecto incorpora un destacado componente de **valorización cultural y dinamización turística**, mediante la recuperación de una bodega tradicional de piedra con bóveda de medio cañón y arco de medio punto, que será habilitada como espacio polivalente.

Este espacio permitirá el desarrollo de actividades como catas, conciertos de pequeño formato, charlas, presentaciones y otros eventos culturales y divulgativos, ampliando la oferta sociocultural del municipio y reforzando la cohesión social.

Su integración en el producto enoturístico “**Bargota Encantada**” refuerza la conexión entre patrimonio, identidad local y actividad económica, generando sinergias que contribuyen a diversificar la base económica del municipio.

De este modo, la actuación introduce un enfoque innovador en el que la rehabilitación residencial se combina con la activación de recursos culturales y turísticos, mejorando la capacidad de atracción del municipio y reforzando su posicionamiento como destino vinculado al patrimonio y al enoturismo.

2.4. Adecuación a la Estrategia de Lucha contra la Despoblación

Contribución a la lucha contra la despoblación

La actuación planteada contribuye de forma directa a la lucha contra la despoblación, al incidir sobre uno de los factores estructurales más determinantes en la fijación de población en el medio rural: el acceso a vivienda adecuada.

En municipios como Bargota, caracterizados por un acusado envejecimiento, pérdida sostenida de población y escasa disponibilidad de vivienda en condiciones óptimas, la rehabilitación de vivienda municipal para su puesta en alquiler se configura como una herramienta clave para facilitar el asentamiento de nuevos residentes y la permanencia de población existente.

En este sentido, la intervención se alinea con el objetivo general de la Estrategia de Lucha contra la Despoblación en Navarra, orientado a establecer las condiciones sociales, económicas y territoriales necesarias para mantener y revitalizar la población en las zonas rurales. Asimismo, se vincula directamente con el ámbito de **nuevas pobladoras y pobladores**, al facilitar la llegada y asentamiento de población mediante la disponibilidad de vivienda en alquiler, así como con el ámbito de **cohesión territorial**, al reforzar el equilibrio del sistema de asentamientos mediante la mejora de la habitabilidad.

De forma complementaria, el proyecto amplía su alineación con la Estrategia mediante la incorporación de usos de carácter comunitario, cultural y económico asociados al espacio polivalente y a la bodega tradicional rehabilitada. En este sentido, la actuación contribuye al **Eje 4.1. Apoyo al desarrollo endógeno y valorización de los recursos patrimoniales**, mediante la recuperación de la bodega y su integración en el producto enoturístico local, generando actividad económica vinculada al patrimonio. Asimismo, se alinea con el **Eje 4.2. Fomento del emprendimiento endógeno**, al habilitar espacios que pueden acoger iniciativas vinculadas al teletrabajo, la actividad cultural o el turismo.

Del mismo modo, el proyecto contribuye al **Eje 3.2. Impulso del ámbito rural como espacio de oportunidad para las personas jóvenes**, al facilitar tanto el acceso a vivienda como espacios para el desarrollo personal y profesional. Igualmente, se vincula con el **Eje 3.3. Potenciación de la cultura como elemento de socialización**, mediante la creación de un espacio polivalente y la activación de la bodega para actividades culturales, y con el **Eje 3.4. Potenciación de las relaciones intergeneracionales**, al generar espacios de encuentro que favorecen la convivencia y la transmisión de conocimiento.

De este modo, la actuación no se limita a intervenir sobre el acceso a la vivienda, sino que incorpora un enfoque integral alineado con múltiples ejes estratégicos, reforzando su impacto en la revitalización del municipio.

En definitiva, el proyecto presenta una **alineación directa, transversal y operativa** con los siguientes ejes de la Estrategia de Lucha contra la Despoblación en Navarra:

- Ámbito de nuevas pobladoras y pobladores
- Ámbito de cohesión territorial
- **Eje 4.1.** Desarrollo endógeno y valorización del patrimonio
- **Eje 4.2.** Fomento del emprendimiento endógeno
- **Eje 3.2.** Oportunidades para la población joven
- **Eje 3.3.** Cultura como elemento de socialización
- **Eje 3.4.** Relaciones intergeneracionales

Beneficios esperados

La actuación prevista generará impactos directos y medibles sobre la dinámica demográfica, la calidad de vida y la sostenibilidad del municipio de Bargota, al intervenir sobre uno de los factores más limitantes identificados en el territorio: la disponibilidad de vivienda en condiciones adecuadas.

En primer lugar, se prevé un impacto inmediato en la mejora del parque residencial, mediante la rehabilitación y puesta en uso efectivo de **dos viviendas municipales destinadas al alquiler en una primera fase** (objeto de esta convocatoria) y de **al menos otras tres viviendas en una segunda fase**. Esta actuación permitirá incrementar la oferta disponible, reduciendo la limitación estructural existente y facilitando el acceso a vivienda tanto a nuevos residentes como a población local.

Desde el punto de vista demográfico, el proyecto contribuirá a la **fijación y potencial atracción de población**, especialmente en perfiles clave como personas jóvenes, familias o nuevos pobladores, al eliminar una de las principales barreras de acceso al municipio.

De forma complementaria, la actuación incorpora un impacto relevante en la **dinamización social, cultural y económica**, mediante la creación de un espacio polivalente municipal y la activación de la bodega tradicional. Estos espacios permitirán reforzar la vida comunitaria, ampliar la oferta cultural, generar nuevas oportunidades vinculadas al emprendimiento y al turismo, y consolidar al municipio como entorno atractivo para el desarrollo de proyectos personales y profesionales.

Indicadores cuantificables

En términos de resultados medibles, se prevé:

- Incorporación de **al menos 2 viviendas municipales rehabilitadas** al mercado de alquiler en octubre 2027.
- Previsión de **hasta 5 viviendas en total** una vez completadas las fases posteriores.
- Incremento del porcentaje de viviendas destinadas a residencia principal.
- Reducción progresiva del porcentaje de viviendas en mal estado.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del inmueble.
- Posible incorporación de nuevos residentes o fijación de población existente.
- Puesta en funcionamiento de **un espacio polivalente municipal activo**, con programación anual de actividades.
- Activación de la **bodega tradicional como recurso cultural y turístico**, integrada en el producto “Barga Encantada”.
- Incremento del número de actividades culturales, sociales o formativas desarrolladas en el municipio.

Mejora en el Indicador Multidimensional

Asimismo, la actuación tendrá un impacto positivo en variables clave del **Indicador Multidimensional**, especialmente en aquellas relacionadas con el acceso a vivienda, la calidad de los servicios y la sostenibilidad demográfica.

La mejora del parque residencial y el incremento de viviendas disponibles en condiciones adecuadas contribuirán a reforzar la estabilidad poblacional, mientras que la incorporación de espacios comunitarios y culturales incidirá en la cohesión social, la calidad de vida y la capacidad de atracción del municipio.

De forma indirecta, se espera también un impacto positivo en la actividad económica local, al favorecer la llegada de nuevos residentes y la generación de dinámicas vinculadas al turismo, la cultura y el emprendimiento, reduciendo la vulnerabilidad territorial.

Síntesis del impacto

En conjunto, la actuación se configura como una **intervención de alto impacto**, al actuar de manera simultánea sobre vivienda, cohesión social, dinamización cultural y desarrollo económico. Este enfoque integral permite abordar de forma efectiva los factores que condicionan la habitabilidad y la fijación de población, contribuyendo a mejorar progresivamente los indicadores asociados al modelo multidimensional de lucha contra la despoblación.

Colectivos beneficiarios

La actuación prevista presenta un impacto directo sobre colectivos prioritarios en la lucha contra la despoblación, especialmente aquellos que encuentran mayores dificultades para acceder a vivienda en el medio rural o para desarrollar un proyecto de vida estable en el municipio.

En primer lugar, el proyecto se dirige de manera clara a población joven y nuevas unidades familiares, para quienes el acceso a vivienda constituye una condición imprescindible para el asentamiento. La disponibilidad de vivienda municipal en alquiler permite reducir una de las principales barreras de entrada, favoreciendo la fijación de población y contribuyendo al rejuvenecimiento demográfico.

Asimismo, la actuación beneficia a personas que desean retornar al medio rural, ya sea por motivos laborales, personales o de arraigo territorial, facilitando su establecimiento en el municipio mediante una solución habitacional accesible y adecuada.

De igual forma, el proyecto incide sobre colectivos con mayores dificultades de acceso a vivienda, como personas con menor capacidad económica o con limitaciones para acceder al mercado residencial en entornos rurales, contribuyendo a mejorar su situación y a garantizar condiciones de vida dignas.

De manera complementaria, el proyecto incorpora un impacto específico sobre perfiles vinculados a la creación cultural, el emprendimiento y las nuevas formas de trabajo, mediante la habilitación de un espacio polivalente que podrá acoger residencias temporales de artistas, profesionales creativos o personas vinculadas al teletrabajo. Esta posibilidad permite atraer nuevos perfiles al territorio, generando dinámicas de intercambio, participación comunitaria y enriquecimiento cultural, al tiempo que facilita la conexión entre población local y nuevos residentes.

En este sentido, la presencia temporal o estacional de artistas y creadores —especialmente vinculada a iniciativas como la Semana de la Brujería— puede contribuir a dinamizar la vida cultural del municipio, generar nuevas oportunidades de actividad económica y reforzar la identidad local, favoreciendo además la proyección exterior del territorio.

Además, la actuación genera beneficios indirectos sobre la población mayor, al contribuir a la sostenibilidad del municipio, al mantenimiento de servicios y al refuerzo de las redes comunitarias, elementos clave para su bienestar y permanencia en el entorno rural.

En conjunto, el proyecto favorece la creación de un entorno más inclusivo, dinámico y accesible, en el que se combinan oportunidades residenciales, sociales, culturales y económicas. De este modo, la intervención no solo responde a una necesidad habitacional concreta, sino que actúa como una herramienta estratégica para diversificar los perfiles poblacionales, reforzar la cohesión social y reducir la vulnerabilidad demográfica del municipio.

2.5. Memoria económica y viabilidad

Presupuesto y planificación

El presupuesto global de la actuación sobre el conjunto denominado **Casa Aranzadi** se ha estructurado en tres fases diferenciadas, con el objetivo de permitir la redacción de los proyectos técnicos y la ejecución de las obras de forma progresiva y financieramente viable.

Esta planificación responde a un criterio de **prudencia y eficiencia en la gestión de recursos públicos**, permitiendo al Ayuntamiento abordar la intervención de manera escalonada, sin comprometer actuaciones cuya financiación no esté previamente asegurada. En consecuencia, se establecen las siguientes fases:

Fase 1: Demoliciones

Su ejecución está prevista en un plazo aproximado de **8 meses**, entre mayo y octubre de 2026. Esta fase incluye tanto la redacción del proyecto de demolición como la ejecución de las obras correspondientes, contemplando la demolición de las edificaciones existentes y la

adopción de las soluciones técnicas necesarias para la **protección de los elementos patrimoniales** del conjunto, en particular las fachadas protegidas y la bodega subterránea de piedra con bóveda de medio cañón.

Para ello, se definirán y ejecutarán las actuaciones necesarias de **apeo, estabilización, encofrado y protección estructural**, garantizando la seguridad y conservación de estos elementos durante los trabajos de demolición y vaciado.

Fase 2: Redacción del proyecto de rehabilitación

Esta fase comprende la elaboración del **proyecto básico y de ejecución** de la intervención integral sobre el conjunto edificatorio. Incluye los dos inmuebles objeto de actuación:

- El edificio situado en la calle Juan Lobo, donde se proyecta la construcción de **2 viviendas**.
- El edificio principal con frente a la calle Mayor, con fachadas protegidas, en el que se proyecta la ejecución de **al menos 3 viviendas**, un espacio polivalente en planta baja y la rehabilitación de la bodega en el sótano.

La ejecución de esta fase está **condicionada a la obtención de financiación en la presente convocatoria**, por lo que se llevará a cabo únicamente en caso de resultar beneficiarios. Tiene una duración total estimada de **6 meses**, subdividida en dos etapas:

- **Proyecto básico**, con inicio previsto en julio de 2026 y una duración de 3 meses, finalizando en octubre de 2026, dentro del plazo de justificación de la convocatoria.
- **Proyecto de ejecución**, con mayor nivel de definición técnica, cuya finalización está prevista para diciembre de 2026.

El plazo previsto, con entrega del proyecto básico a los 3 meses y del proyecto de ejecución a los 6 meses, se considera necesario para la entidad de la actuación. Esta secuenciación permite la definición y contraste de las soluciones en fase de proyecto básico junto con la propiedad, facilitando la toma de decisiones y la optimización técnica y económica de la intervención antes de abordar el mayor nivel de detalle del proyecto de ejecución. Asimismo, la posibilidad de solapar parcialmente los trabajos y la disponibilidad de información previa garantizan el cumplimiento de los plazos sin menoscabo de la calidad del proyecto.

Fase 3: Construcción de 2 viviendas en C/ Juan Lobo

Su ejecución está prevista en un plazo aproximado de **10 meses**, entre enero y octubre de 2027. Esta fase comprende las obras de construcción del edificio con acceso desde la calle Juan Lobo, correspondiente a las dos primeras viviendas que se incorporarán al parque municipal de alquiler.

Fases posteriores

En fases posteriores, fuera del marco temporal de la presente convocatoria, se abordará la **rehabilitación del edificio principal con acceso desde la calle Mayor**, incluyendo la ejecución del resto de viviendas, el espacio polivalente y la puesta en valor de la bodega, una vez se disponga de financiación suficiente para su desarrollo.

En las tablas económicas que se adjuntan se detallan los **importes correspondientes a cada una de las fases objeto de financiación en la presente convocatoria**, permitiendo identificar con claridad el alcance económico de la actuación subvencionable.

Fase 1: DEMOLICIONES

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución (meses)	Presupuesto	I.V.A.	Total
Redacción del proyecto	2026	2	5.312,51	1.115,62	6.428,13
Derribo de edificios	2026	6	87.276,95	18.328,16	105.605,11
Dirección de obra del proyecto	2026	6	3.794,65	796,88	4.591,53
TOTAL Fase 1: DEMOLICIONES					116.624,77

Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución (meses)	Presupuesto	I.V.A.	Total
Redacción del proyecto básico	2026	3	35.647,98	7.486,07	43.134,05
Redacción del proyecto básico ejecución	2026	6	19.195,06	4.030,96	23.226,02
TOTAL Fase 2: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CASA ARANZADI PARA VIVIENDAS					66.360,07

Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo, 1

Actuaciones	Año	Plazo de ejecución (meses)	Presupuesto	I.V.A.	Total
Construcción de viviendas	2027	10	329.868,30	69.272,34	399.140,64
Dirección de obra del proyecto	2027	10	14.342,1	3.011,85	17.353,95
TOTAL Fase 3: VIVIENDAS c/ Juan Lobo					416.494,59

Atendiendo al marco temporal de las actuaciones, a continuación se acompaña un sencillo cronograma:

	2026								2027										
	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	
FASE 1: DEMOLICIONES																			
FASE 2: REDACCIÓN PROYECTO																			
Fase 2.1: Proyecto básico																			
Fase 2.2: Proyecto de ejecución																			
FASE 3: CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS																			

Para la ejecución de la intervención, el Ayuntamiento de Barga cuenta con el compromiso formal de **Dña. María Aranzadi**, quien ha realizado una aportación económica destinada a sufragar parte de los costes de ejecución, tanto de las obras de demolición como de rehabilitación.

Asimismo, junto con la cesión de los edificios objeto de intervención, la familia ha donado **tres parcelas urbanizadas**, cuya posible enajenación permitirá al Ayuntamiento obtener recursos adicionales para la financiación del proyecto, reforzando así la disponibilidad de fondos propios.

Se dispone de **escritura pública de cesión del inmueble a favor del Ayuntamiento**, así como de una **aportación económica vinculada a dicha donación**, destinada a su rehabilitación y puesta en valor.

Esta documentación acredita la disponibilidad de recursos propios que permiten complementar la financiación solicitada, garantizando la **solvencia económica del proyecto y su correcta ejecución**. En caso de ser requerido, dicha escritura podrá ser aportada como documentación justificativa, evidenciando el compromiso existente con el desarrollo de la actuación y su sostenibilidad económica.

En consecuencia, el Ayuntamiento dispone de una **base financiera sólida**, sustentada en recursos propios ya comprometidos y en la capacidad de generación de ingresos asociados al patrimonio recibido, lo que garantiza la **viabilidad económica de la actuación**.

De este modo, puede concluirse que el Ayuntamiento cuenta con **capacidad suficiente para asumir la financiación de las fases 1, 2 y 3 en la parte no cubierta por la subvención solicitada**, asegurando la correcta ejecución del proyecto en los términos previstos.

Plan de gestión y sostenibilidad

Modelo de gestión del inmueble

La gestión del conjunto **Casa Aranzadi** corresponderá al Ayuntamiento de Bargota, que asumirá de forma directa la administración de las viviendas en régimen de alquiler social o asequible, conforme a la normativa aplicable a las entidades locales de Navarra en materia de adjudicación y contratación de vivienda pública.

El Ayuntamiento cuenta con experiencia previa en este tipo de procesos, aplicando criterios de acceso **objetivos, transparentes y orientados a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda**, tales como población joven, unidades familiares o nuevos pobladores.

Asimismo, para optimizar la gestión y mejorar la eficacia en la asignación de viviendas, el Ayuntamiento podrá apoyarse en instrumentos ya existentes en el marco del proyecto **Tejiendo Caminos**, como la oficina de alquiler y repoblación. Este recurso permitirá gestionar la demanda, seleccionar a las personas beneficiarias, acompañar los procesos de acceso a la vivienda y formalizar los contratos de alquiler.

En cuanto a los espacios de uso comunitario —sala polivalente y bodega—, su gestión será igualmente de carácter público, si bien se podrán articular **fórmulas de colaboración con asociaciones locales, entidades culturales y agentes del territorio** para la programación de actividades. Estas colaboraciones se desarrollarán siempre bajo supervisión municipal y garantizando la orientación de los usos al interés general.

Este modelo combina **gestión pública directa con mecanismos de colaboración**, favoreciendo la eficiencia en la gestión, la participación social y la dinamización del conjunto.

Sostenibilidad económica

La sostenibilidad económica del proyecto se fundamenta en un modelo equilibrado basado en la combinación de **ingresos recurrentes, diversificación de usos y optimización de recursos públicos**.

Por un lado, las viviendas generarán ingresos estables mediante el cobro de alquileres sociales o asequibles, contribuyendo a cubrir los gastos ordinarios de mantenimiento, conservación y gestión del inmueble.

Por otro lado, los espacios comunitarios permitirán el desarrollo de actividades culturales, sociales y formativas que, manteniendo su carácter público, podrán generar **ingresos complementarios** a través de la cesión de espacios o la organización de actividades, contribuyendo a la sostenibilidad económica del conjunto.

Adicionalmente, el modelo se apoya en la utilización de estructuras de gestión ya existentes —tanto municipales como supramunicipales—, lo que permite optimizar recursos y **evitar la generación de costes estructurales adicionales**, reforzando la viabilidad del proyecto a largo plazo.

En conjunto, se configura un modelo **económicamente sostenible**, basado en ingresos diversificados, costes controlados y una gestión eficiente, que garantiza la continuidad y mantenimiento del proyecto en el tiempo.

Grado de desarrollo del proyecto

La presente Memoria Valorada constituye un documento técnico que describe y valora las obras necesarias para la rehabilitación del conjunto **Casa Aranzadi**, incluyendo la implantación de viviendas en alquiler y la habilitación de un espacio polivalente de uso comunitario.

No obstante, no se trata de un proyecto de ejecución, por lo que la documentación técnico-económica incluida tiene carácter estimativo. En este sentido, los contenidos deberán ser posteriormente desarrollados, concretados y, en su caso, ajustados mediante la redacción del correspondiente proyecto básico y de ejecución, que permitirá definir con mayor precisión los aspectos constructivos, técnicos y económicos de la intervención.

Estado administrativo

El proyecto se encuentra actualmente en fase iniciada, habiéndose aprobado en pleno de abril el inicio de la fase 1 de demoliciones y adjudicado la redacción del proyecto de demolición con fecha **mayo de 2026**. Se prevé que la redacción de esta fase y la ejecución de las correspondientes obras de demolición finalicen en **octubre de 2026**, cumpliendo con los plazos establecidos.

En caso de resultar beneficiario de la ayuda solicitada, está previsto iniciar en **julio de 2026** el procedimiento de licitación pública para la redacción del proyecto de rehabilitación, avanzando así en el desarrollo técnico de la actuación.

Viabilidad técnica y económica

Viabilidad técnica

La propuesta presenta una **alta viabilidad técnica**, al estar diseñada para su desarrollo mediante fases independientes y funcionales, lo que permite ejecutar progresivamente la actuación sin necesidad de abordar la totalidad del proyecto de forma simultánea.

En una primera fase se contempla el vaciado interior de los edificios principales y el derribo de las construcciones adosadas, lo que permitirá eliminar riesgos estructurales existentes y garantizar la estabilidad del conjunto.

En una segunda fase se llevará a cabo la redacción del proyecto de rehabilitación integral, definiendo con precisión las soluciones técnicas necesarias para la recuperación del conjunto edificatorio.

La tercera fase se centrará en la reconstrucción y habilitación del edificio situado en la calle Juan Lobo, permitiendo la puesta en uso de **dos viviendas** y generando un impacto inmediato en la oferta residencial del municipio.

Finalmente, en una fase posterior —fuera del marco temporal de la presente convocatoria— se abordará la rehabilitación del edificio principal con acceso desde la calle Mayor, incluyendo la ejecución de las **tres viviendas restantes**, el espacio polivalente y la recuperación de la bodega subterránea.

Viabilidad económica

La viabilidad económica del proyecto se basa en un planteamiento **realista, progresivo y financieramente sostenible**, alineado con su ejecución por fases.

Este enfoque permite adaptar la inversión a la disponibilidad presupuestaria y a la captación de financiación externa, evitando la necesidad de realizar un desembolso único elevado y reduciendo el riesgo financiero asociado a la actuación.

Asimismo, la intervención se apoya en la **reutilización de un inmueble existente**, lo que optimiza los recursos disponibles y evita los costes asociados a nuevos desarrollos urbanísticos, contribuyendo a un modelo más eficiente y sostenible.

Una vez en funcionamiento, las viviendas generarán **ingresos recurrentes mediante el alquiler**, que contribuirán a cubrir los costes de mantenimiento y gestión del inmueble, reforzando la sostenibilidad económica del proyecto a medio y largo plazo.

En conjunto, se trata de una actuación con **alto grado de viabilidad**, tanto técnica como económica, que combina una planificación adecuada, un modelo de ejecución flexible y una base financiera coherente con los objetivos del proyecto.

Conclusión

En este contexto, la presente solicitud de subvención se centra en la **financiación de las fases iniciales del proyecto**, concretamente la ejecución de la fase de demoliciones y la

redacción del proyecto de rehabilitación, actuaciones imprescindibles para garantizar la viabilidad técnica y el desarrollo posterior de la intervención.

El Ayuntamiento de Barga cuenta, además, con una **base financiera propia que refuerza la viabilidad económica del proyecto**, derivada tanto de la donación del inmueble objeto de actuación como de la aportación económica vinculada a dicha donación. Esta aportación permite complementar la financiación solicitada y afrontar parte de los costes de ejecución.

Asimismo, la donación incluye **tres parcelas urbanizadas**, cuya posible enajenación permitirá generar recursos adicionales destinados a la financiación de las fases posteriores del proyecto.

En caso de ser requerido, el Ayuntamiento dispone de **escritura pública de donación del inmueble y de la aportación económica asociada**, lo que acredita la disponibilidad de recursos propios y el compromiso existente con la ejecución de la actuación.

En consecuencia, el proyecto presenta una **alta viabilidad económica**, al combinar financiación externa con recursos propios ya comprometidos, garantizando la correcta ejecución de las fases previstas y la continuidad de la actuación en el tiempo.

2.6. Sostenibilidad medioambiental

Impacto ambiental positivo

La actuación se basa en la rehabilitación de un conjunto edificatorio existente en el casco urbano, evitando el consumo de nuevo suelo y contribuyendo a un modelo de desarrollo más sostenible frente a la expansión urbanística. Asimismo, permite recuperar un espacio degradado, mejorando la calidad ambiental y paisajística del entorno.

La intervención favorece la reutilización del patrimonio construido, reduciendo el impacto ambiental asociado a la nueva edificación y contribuyendo a la conservación de la identidad arquitectónica local.

Medidas de eficiencia energética

El proyecto se desarrollará conforme a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), incorporando soluciones que mejoren el comportamiento energético del edificio. Entre ellas destacan el aislamiento térmico de la envolvente y la renovación de instalaciones.

Se prevé la instalación de un sistema de calefacción y agua caliente sanitaria mediante aerotermia, lo que permitirá reducir significativamente el consumo energético y mejorar la eficiencia global del edificio.

Reducción de emisiones

La incorporación de sistemas energéticos eficientes basados en fuentes renovables, como la aerotermia, permitirá reducir las emisiones de gases de efecto invernadero al evitar el uso de combustibles fósiles.

Asimismo, la rehabilitación del edificio, frente a la construcción de nueva planta, supone una menor huella de carbono asociada al ciclo de vida de los materiales y procesos constructivos.

Contribución a la transición energética

El proyecto contribuye a la transición hacia un modelo energético más sostenible, mediante la mejora de la eficiencia energética del parque edificado y la incorporación de energías renovables.

Además, fomenta un modelo de ocupación del territorio más eficiente, basado en la regeneración urbana y la optimización de infraestructuras existentes.

Beneficios medioambientales adicionales

- **Gestión de residuos:** se garantizará el cumplimiento de la normativa de residuos de construcción y demolición, promoviendo la separación en origen y la valorización de materiales siempre que sea posible.
- **Movilidad:** la ubicación en el casco urbano favorece la movilidad peatonal y reduce la dependencia del vehículo privado.
- **Consumo de agua:** se podrán incorporar medidas de eficiencia en el uso del agua (dispositivos de ahorro, instalaciones eficientes).
- **Recuperación de espacios degradados:** la intervención permite regenerar un entorno deteriorado, mejorando su integración urbana y ambiental.
- **Sensibilización ambiental:** el proyecto contribuye a promover hábitos sostenibles mediante la puesta en valor de la rehabilitación frente a la nueva construcción.

MEMORIA VALORADA



REHABILITACIÓN
de CASA
ARANZADI para
VIVIENDAS

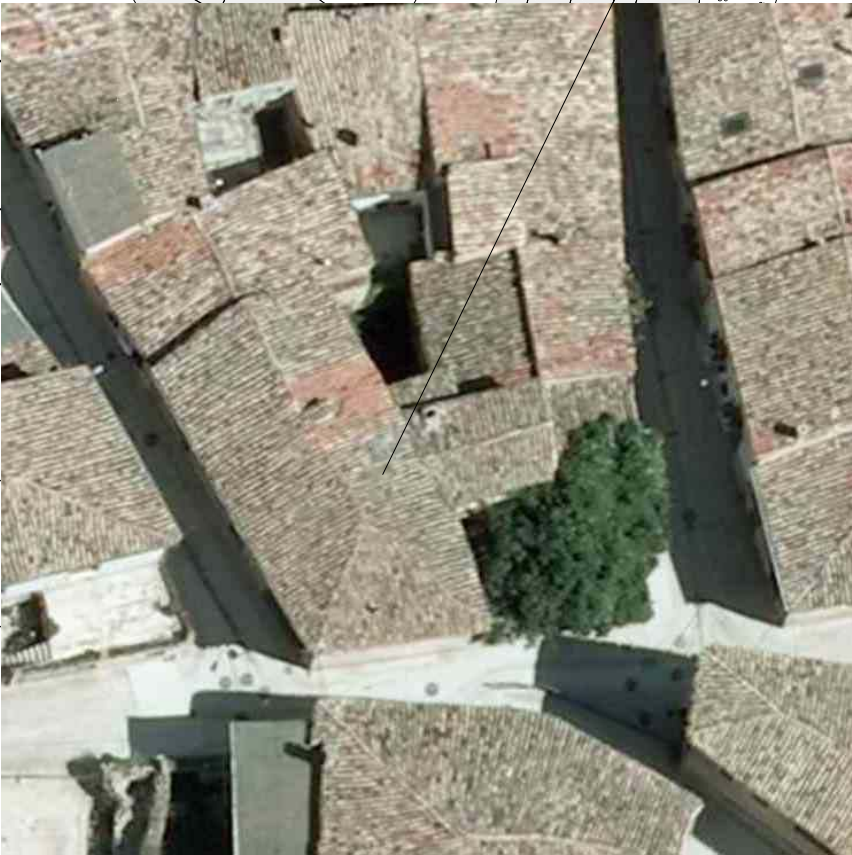
C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

1
SITUACIÓN

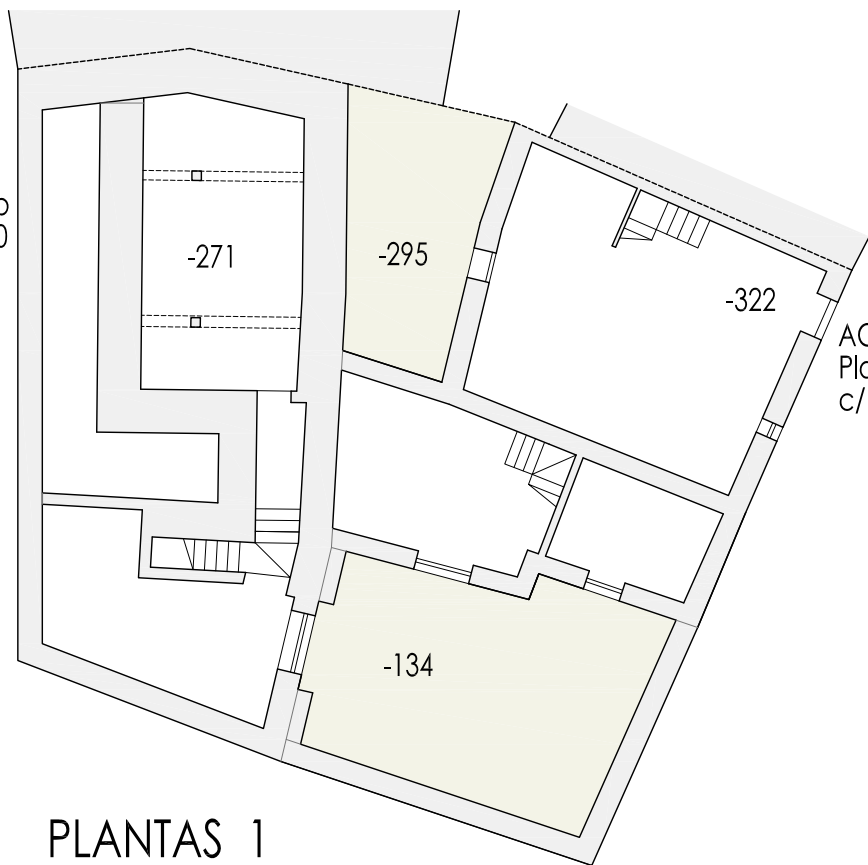
ESCALA 1/1000

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
África Díaz de Cerio Lacalle

FECHA
Abril 2026
REF.394

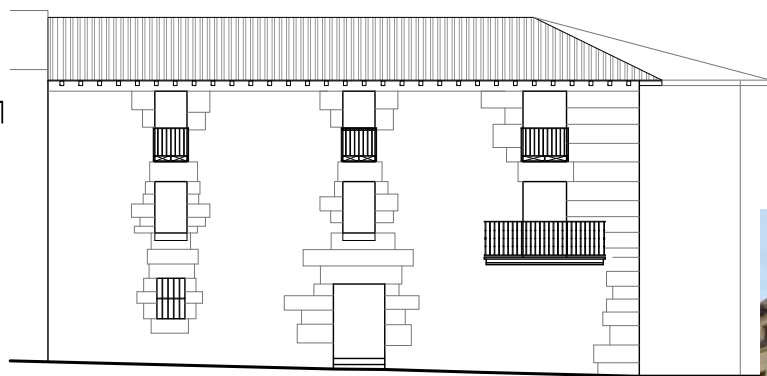


Planta Sótano
c/ MAYOR, 20



PLANTAS 1

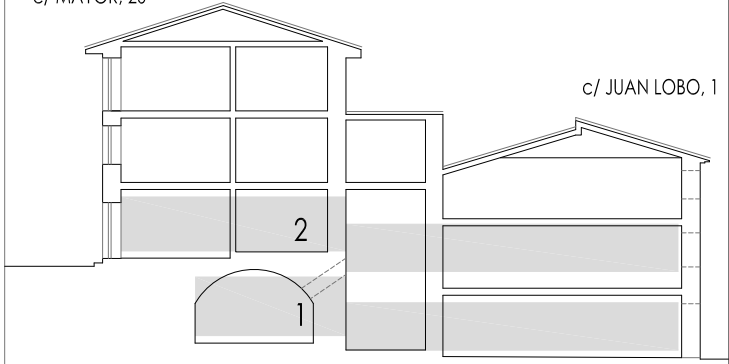
ACCESO
Planta Baja
c/ JUAN LOBO, 1



ALZADO c/ MAYOR



c/ MAYOR, 20



c/ JUAN LOBO, 1



REHABILITACIÓN de CASA ARANZADI para VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

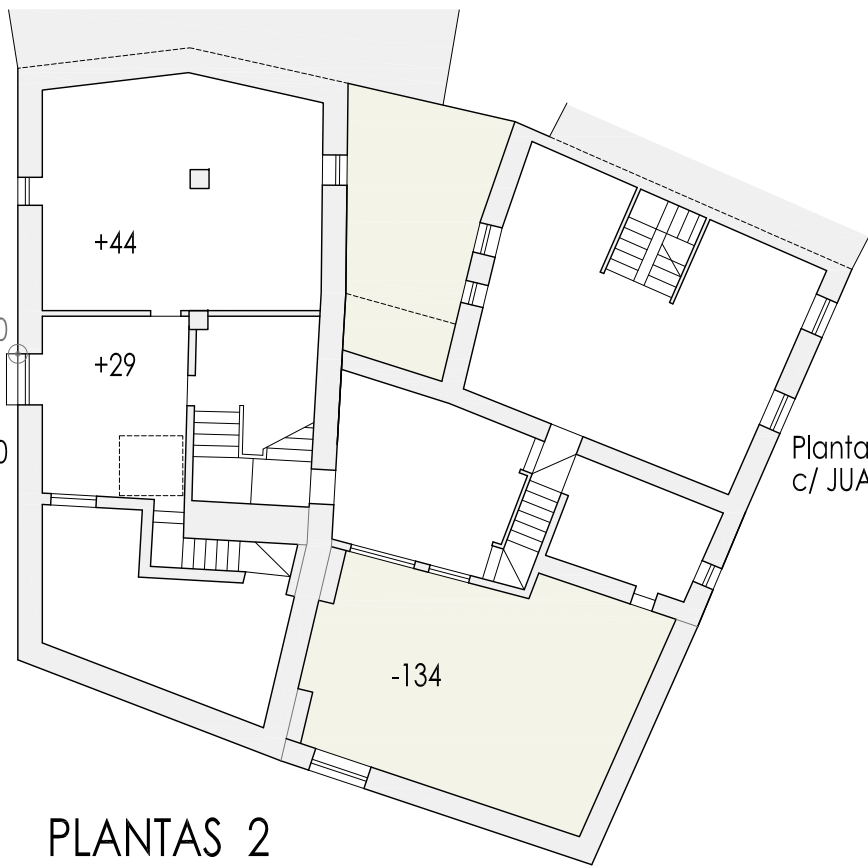
2.1 ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/200

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle

FECHA
Abril 2026
REF.394

ACCESO
Planta Baja
c/ MAYOR, 20

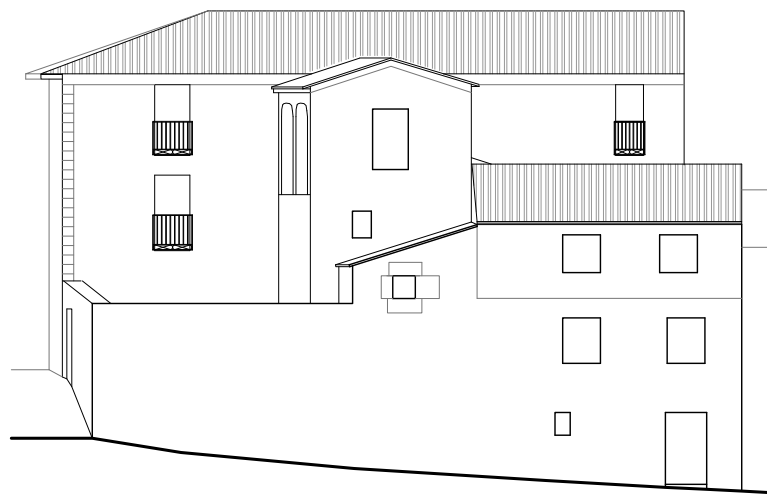


PLANTAS 2

Planta 1ª
c/ JUAN LOBO, 1

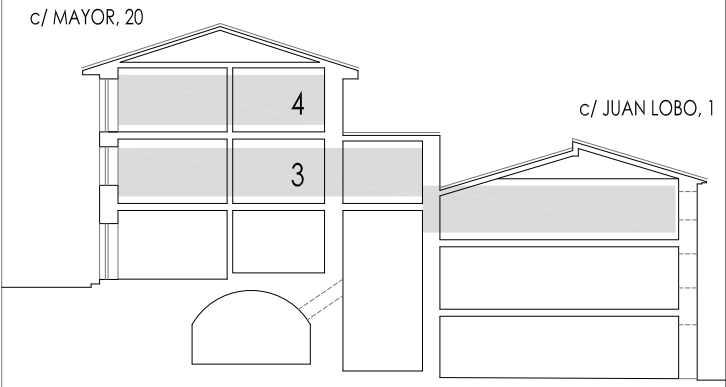


ALZADO LATERAL



ALZADO c/ JUAN LOBO





REHABILITACIÓN
de CASA
ARANZADI para
VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

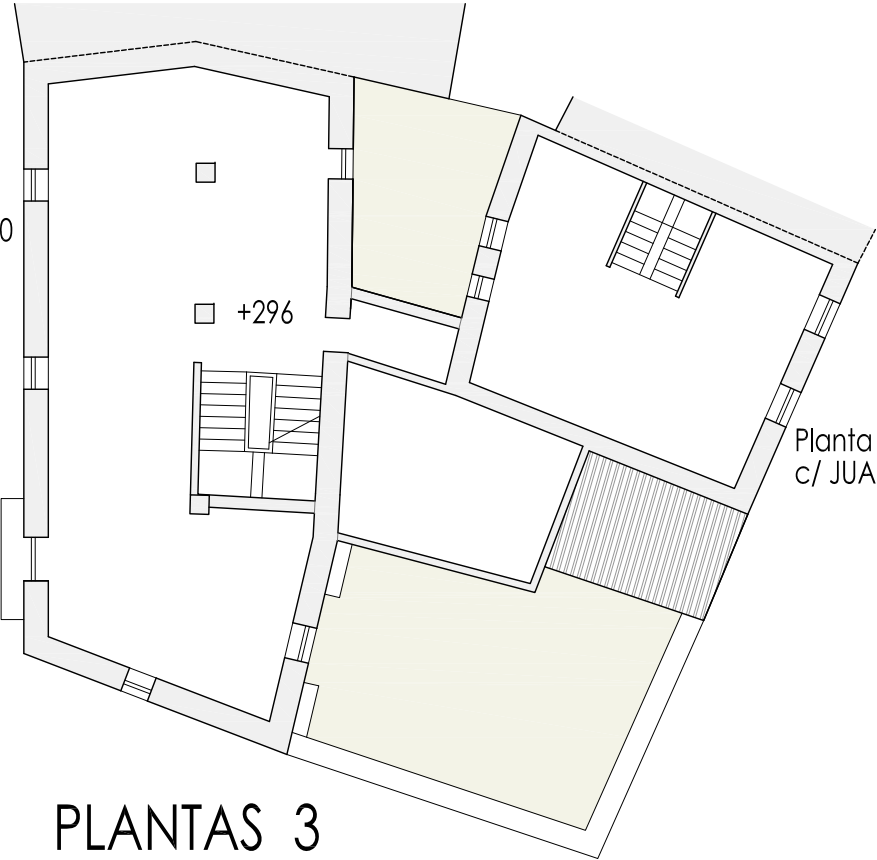
2.2
ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/200

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle

FECHA
Abril 2026
REF.394

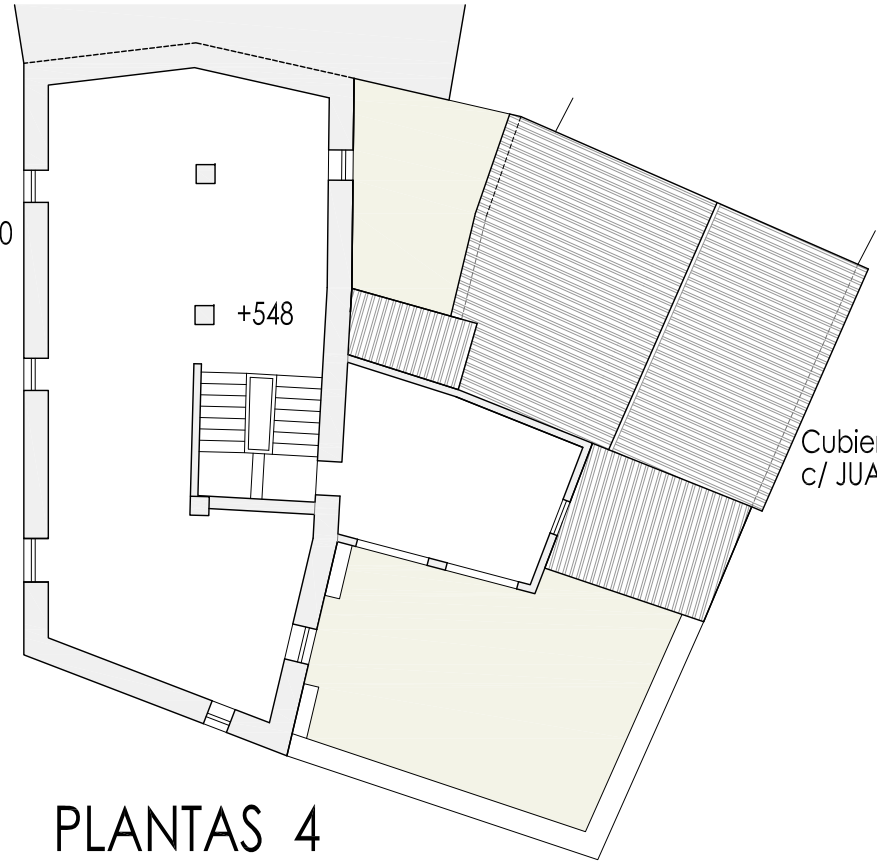
Planta 1ª
c/ MAYOR, 20



PLANTAS 3

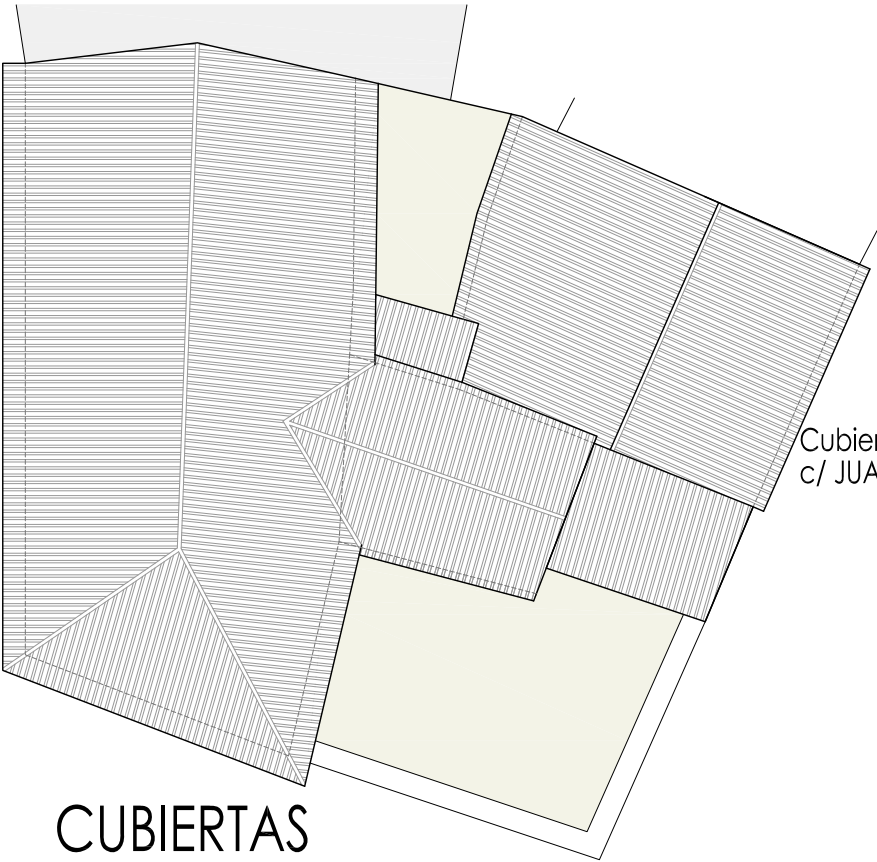
Planta 2ª
c/ JUAN LOBO, 1

Planta 2ª
c/ MAYOR, 20



PLANTAS 4

Cubierta
c/ MAYOR, 20

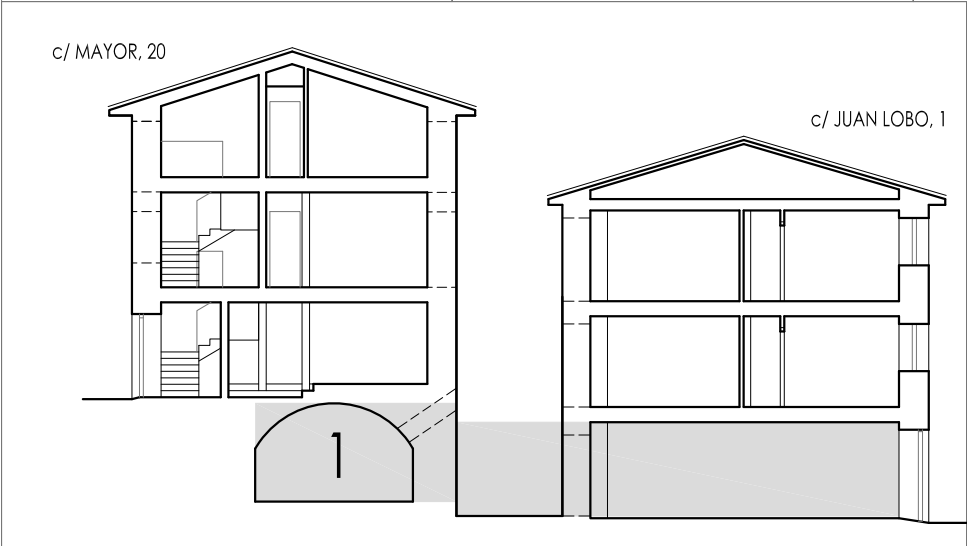


CUBIERTAS

Cubierta
c/ JUAN LOBO, 1



PLANTAS 1



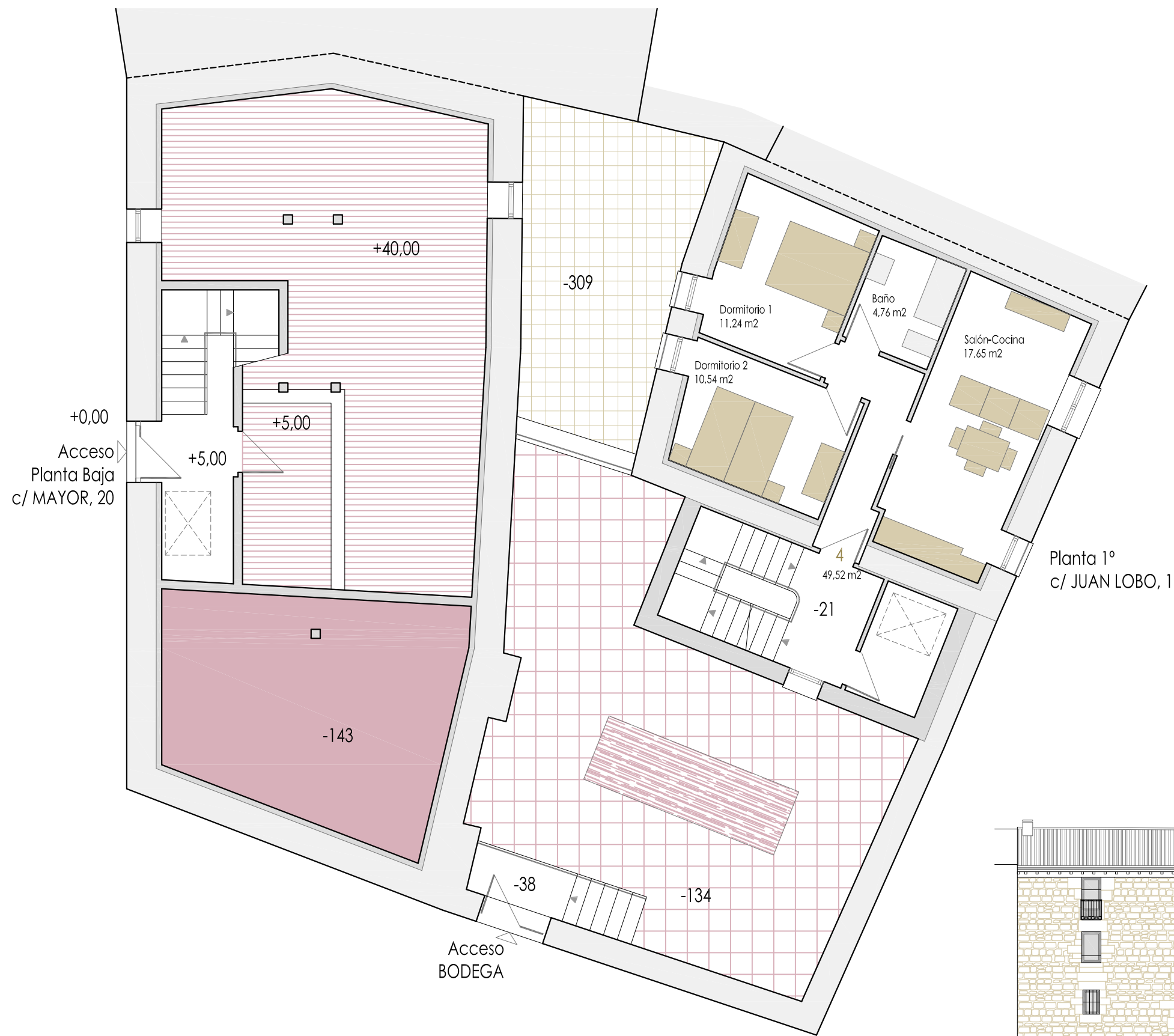
REHABILITACIÓN
de CASA
ARANZADI para
VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

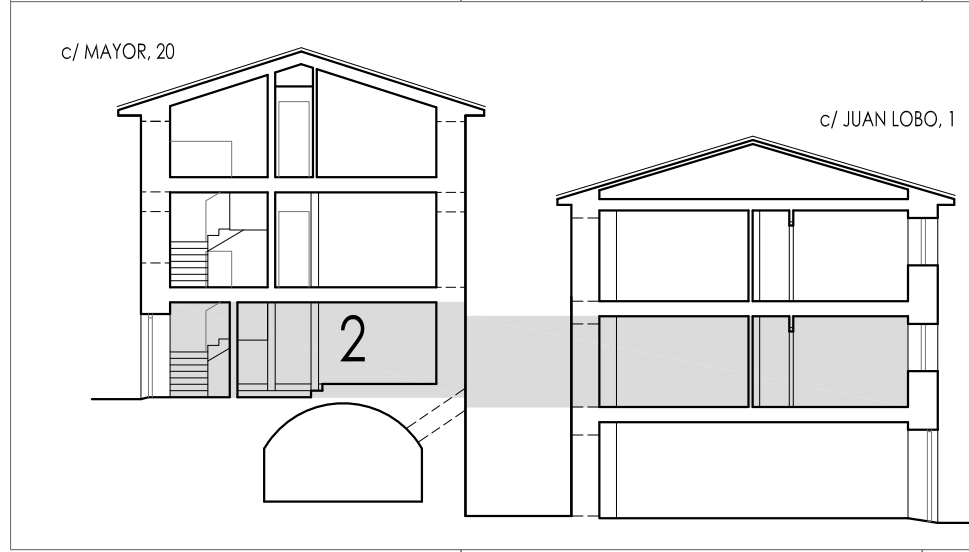
3.1
PLANTAS

ESCALA 1/100

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle
FECHA
Abril 2026
REF.394



PLANTAS 2



ALZADO c/ Mayor

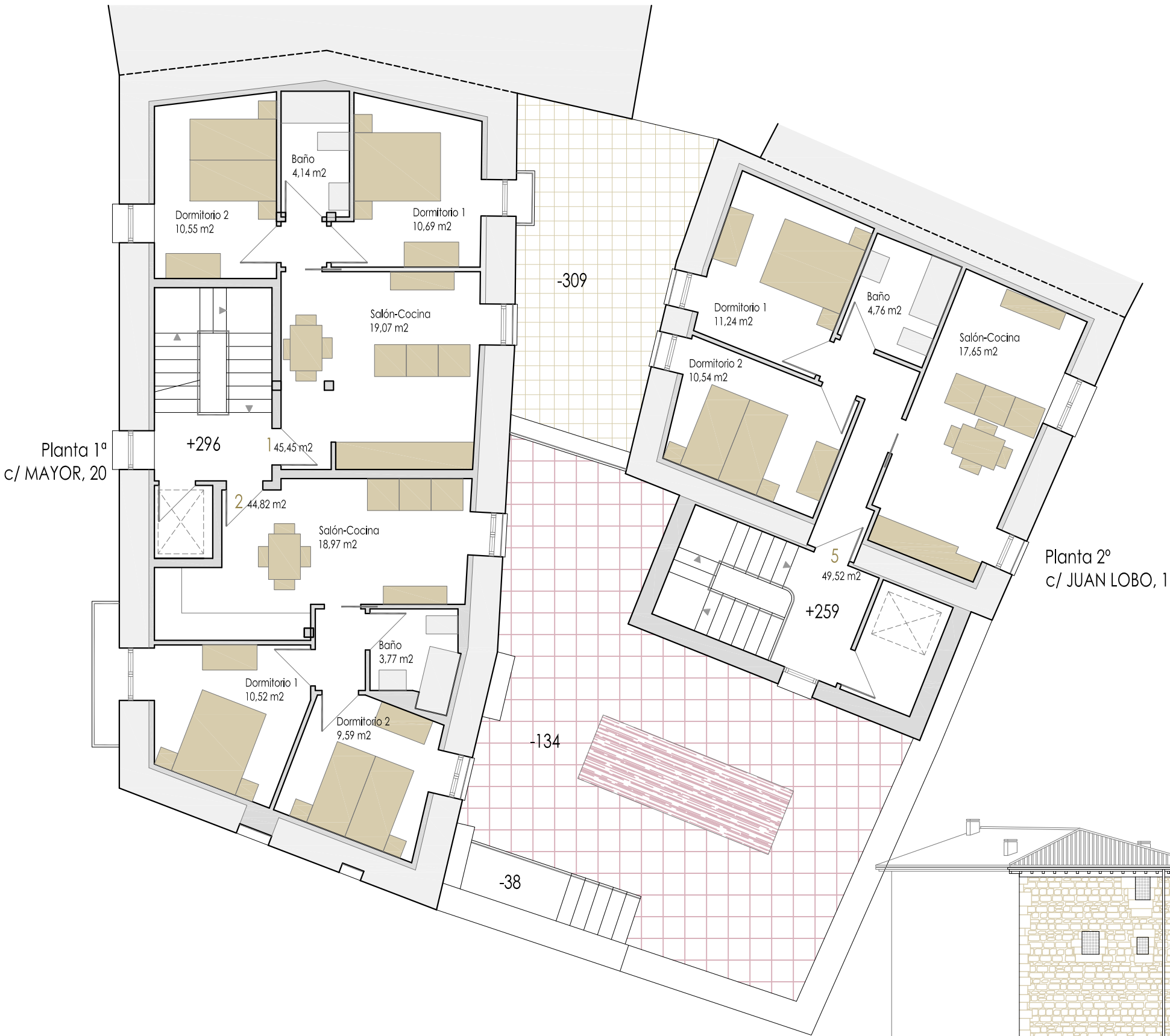
REHABILITACIÓN de CASA ARANZADI para VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

3.2 PLANTAS

ESCALA 1/100

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle
FECHA
Abril 2026
REF.394



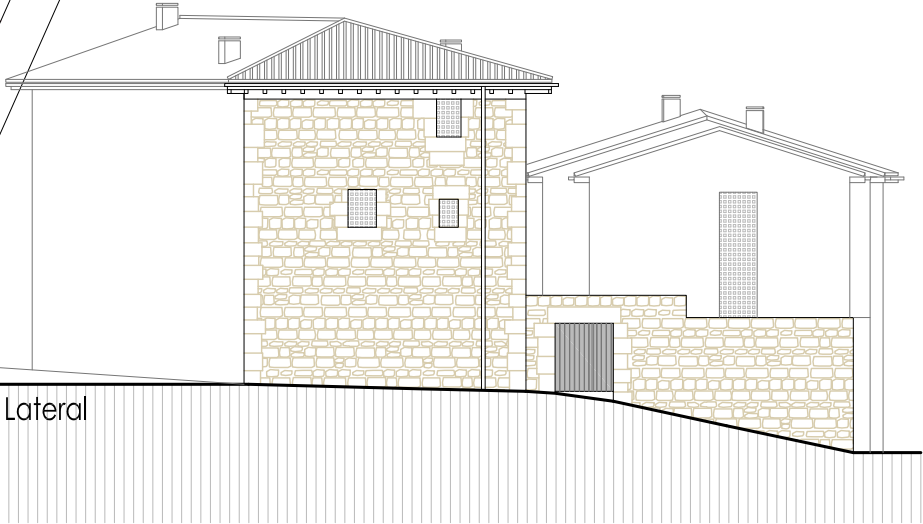
REHABILITACIÓN de CASA ARANZADI para VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

3.3 PLANTAS

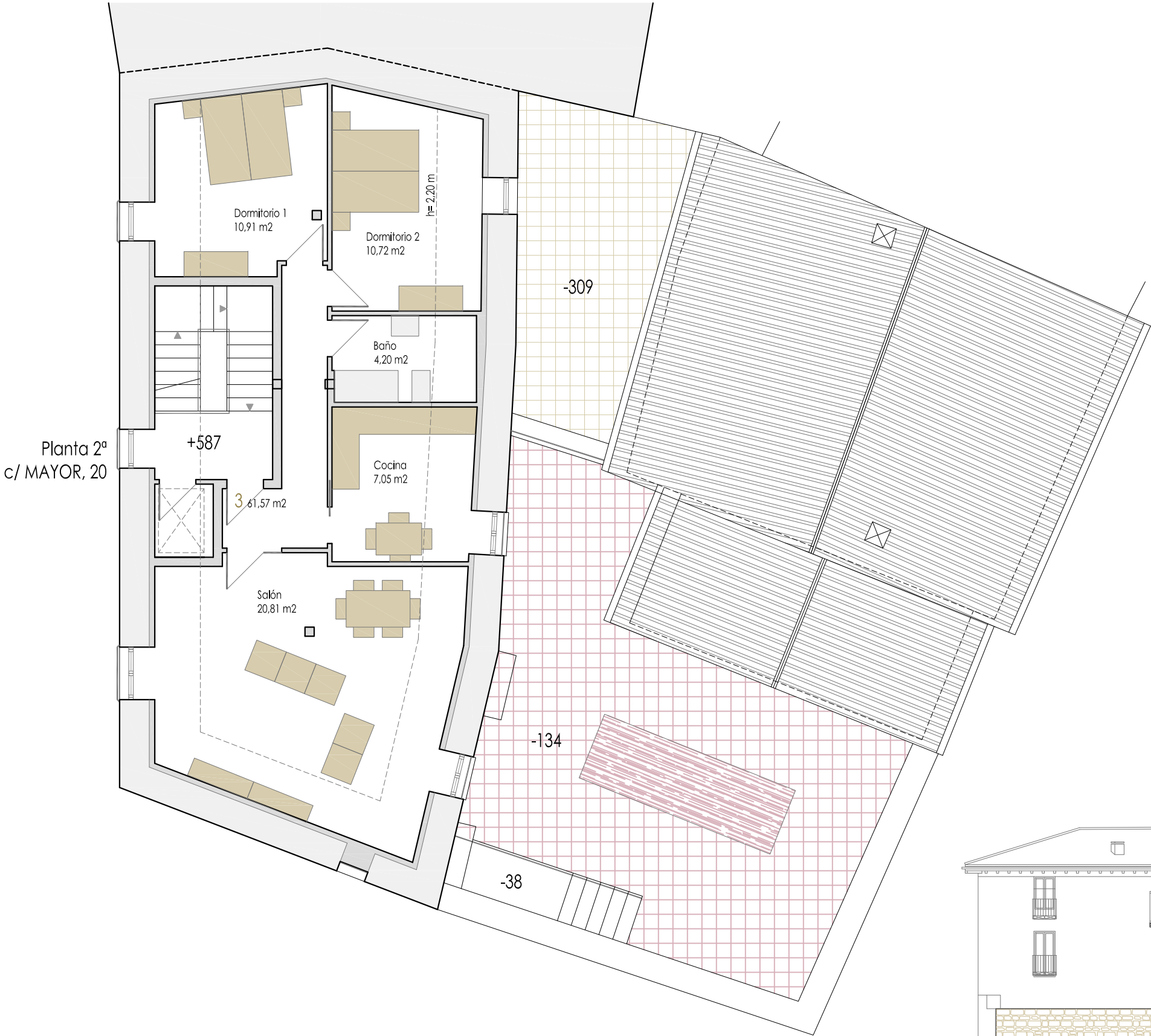
ESCALA 1/100

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle
FECHA
Abril 2026
REF.394



PLANTAS 3

ALZADO Lateral



PLANTAS 4



REHABILITACIÓN
de CASA
ARANZADI para
VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

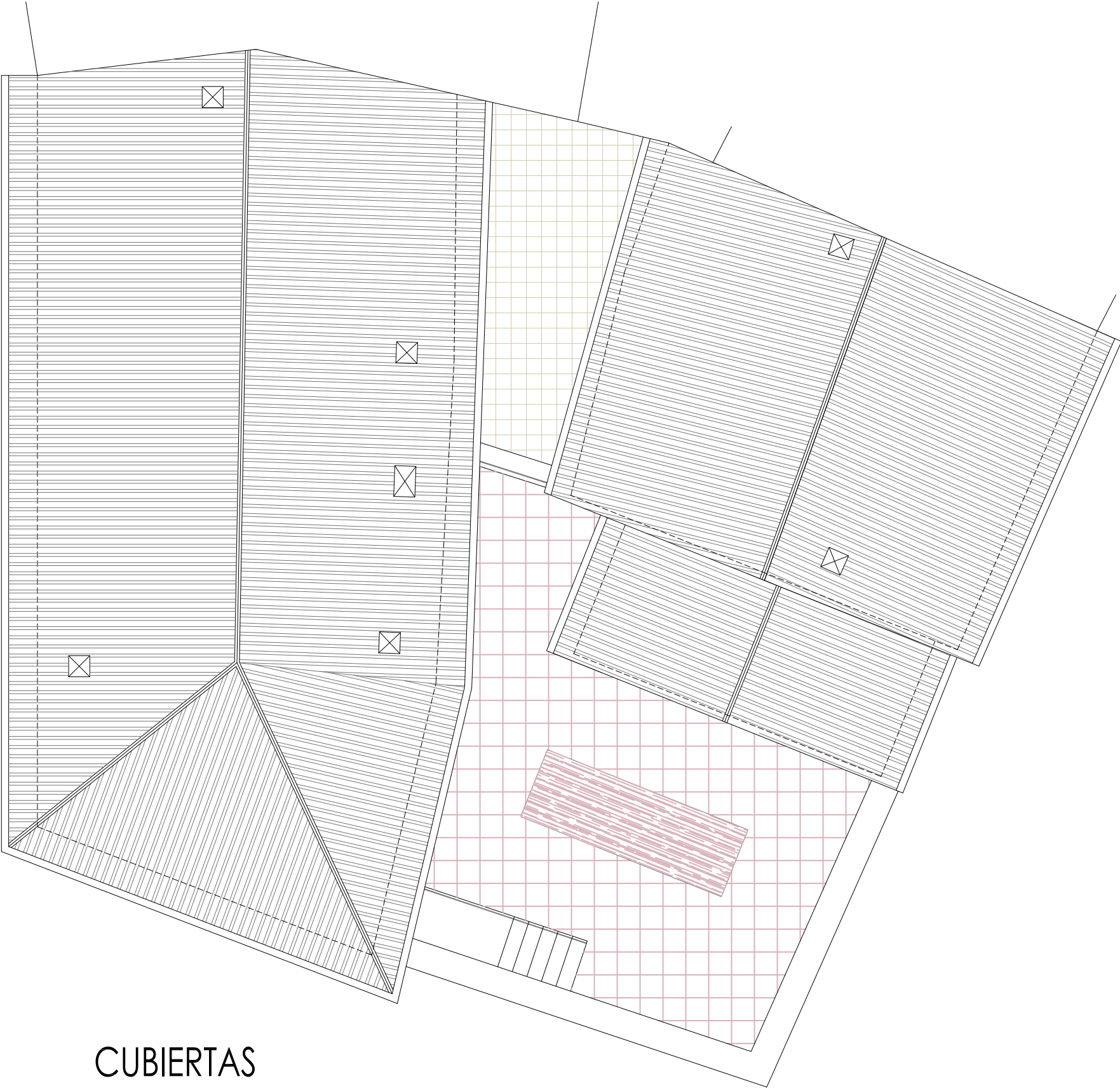
3.4
PLANTAS

ESCALA 1/100

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS

Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle

FECHA
Abril 2026
REF.394



CUBIERTAS



REHABILITACIÓN
de CASA
ARANZADI para
VIVIENDAS

C/ MAYOR, 20 y JUAN LOBO, 1
BARGOTA (NAVARRA)

3.5
PLANTAS

ESCALA 1/100

PROMOTOR
Ayuntamiento de Bargota
ARQUITECTAS
Elena Corcuera Infante
Africa Diaz de Cerio Lacalle

FECHA
Abril 2026
REF.394