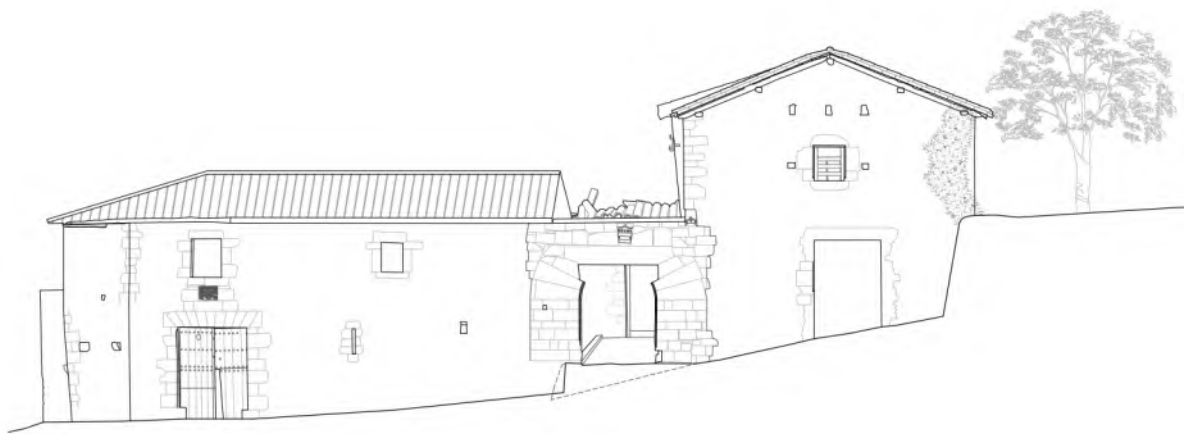




RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO *COLIVING*

MEMORIA TÉCNICA VALORADA

AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO

MARZO 2026

RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO *COLIVING*

MEMORIA TÉCNICA VALORADA

ÍNDICE DEL CONTENIDO

- I. MEMORIA**
- II. PLANOS**

I. MEMORIA

I. MEMORIA

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. AGENTES	2
3. INFORMACIÓN PREVIA	2
3.1. ANTECEDENTES	2
3.2. EMPLAZAMIENTO	3
3.3. TITULARIDAD	6
3.4. SITUACIÓN LEGAL	6
3.5. USO ACTUAL	6
4. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE	7
4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	7
4.2. SUPERFICIES	10
4.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN	11
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	12
5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN	12
5.2. ACTUACIONES GENERALES	12
5.3. DISTRIBUCIÓN DEL ALA ESTE	14
5.4. USOS Y SUPERFICIES	16
5.5. SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	17
6. PRESUPUESTO ESTIMADO	18
7. NORMATIVA DE APLICACIÓN	19
ANEXO. DOSSIER FOTOGRÁFICO	21

1. OBJETO

El presente documento tiene como objeto describir la propuesta para construir un *Coliving* o vivienda colectiva en el ala este del Palacio de Arrieta, con espacio habilitado para trabajar dentro del mismo inmueble.

La Memoria técnica valorada se compone de dos apartados: I. Memoria -en la que se incluye la estimación económica de la propuesta- y II. Planos.

2. AGENTES

Promotor:

Ayuntamiento del Valle de Arce – Artzibarko udala

CIF: P-3102800-D

Dirección: calle San Julián, s/n, 31438 Nagore (Valle de Arce - Artzibar)

Teléfono: 948 79 03 98

Autor del documento:

Aitor Ramírez Rico, arquitecto colegiado del COAVN nº3916

Dirección: calle Serafín Olave nº5 Oficina 2B, 31007, Pamplona

Teléfono: 676 555 176

Correo electrónico: aitor.ramirez.rico@gmail.com

3. INFORMACIÓN PREVIA

3.1. Antecedentes

Con el fin de hacer frente a la doble problemática que adolece el municipio del Valle de Arce, de riesgo de despoblación por un lado y, paradójicamente, de falta de viviendas disponibles por otro lado, el Ayuntamiento ha tomado la iniciativa de poner en marcha un proyecto para facilitar el acceso a la vivienda a personas interesadas en establecerse en la zona y para ayudar a la emancipación de vecinos jóvenes. El objetivo es atraer y fijar población en el municipio, tanto como domicilio como de lugar de actividad económica y desarrollo profesional.

El primer paso dado por el Ayuntamiento ha sido la compra del Palacio de Arrieta en 2025, con el fin de transformarlo en un espacio de residencia colectiva o colaborativa tipo *Coliving* con zonas comunes de convivencia y trabajo dentro del propio edificio.

3.2. Emplazamiento

A map of the region of Navarra, Spain. The map shows the coastline of the Bay of Biscay (Mar Cantábrico) to the north. The region is bordered by Euskadi to the west, Francia (France) to the north and east, Aragón to the east, and Castilla y León to the south. The capital, Pamplona / Iruña, is marked. Other towns shown include Altsasu / Alsasua, Estella-Lizarra, and Tafalla. The Valle de Arce region is highlighted in pink and labeled in pink text. The Otagavia / Otsagabia area is also labeled.



Izquierda: localización del municipio del Valle de Arce dentro de la Comunidad Foral de Navarra. Derecha: localización del núcleo de población de Arrieta dentro del territorio del Valle de Arce. Fuente: IDENA

I. MEMORIA



Localización del Palacio de Arrieta dentro de la población de Arrieta. Fuente: IDENA



*Fotografía aérea del pequeño núcleo de población de Arrieta, con el palacio situado en el borde occidental.
Fuente: AGN, Archivo Abierto. Año 1982.*



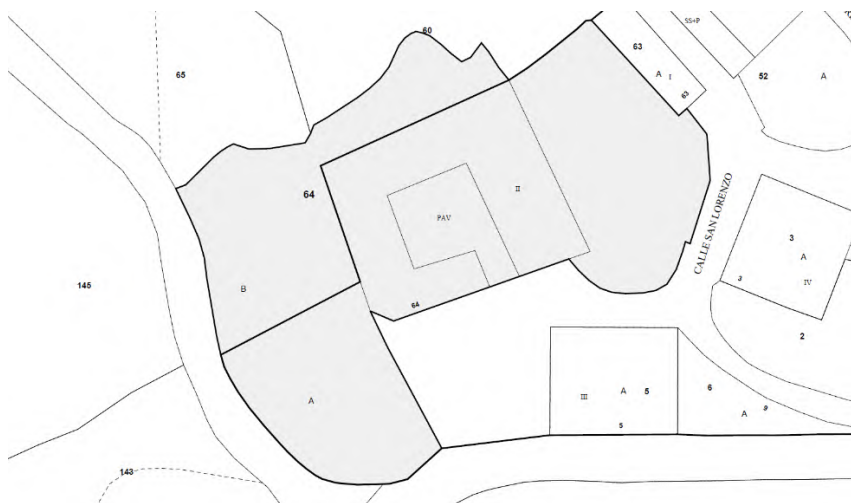
Vista del Palacio de Arrieta desde la carretera de acceso al pueblo. Fuente: Google Street View, año 2022 (antes del derrumbe parcial de la fachada del ala sur)



Vista del palacio desde la terraza superior, con el ala este en primer plano y el paisaje al fondo

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela en la que se ubica el inmueble es la número 64 del polígono 31, de Arrieta, en el municipio del Valle de Arce, siendo la referencia catastral 310000000002299034GG7.

La dirección postal del inmueble es calle San Lorenzo, nº 64.



Plano de catastro de la parcela 64, en la que se sitúa el Palacio de Arrieta

3.3. Titularidad

El inmueble es propiedad del Ayuntamiento de Arce.

3.4. Situación legal

El Palacio de Arrieta no está recogido en el Catálogo del Plan Municipal, siendo su **grado de protección G4. Zona de Protección – Casco Histórico**, según las *Ordenanzas de Edificación del Plan Municipal del Valle de Arce*. El grado de protección G4 vincula a las edificaciones sin mayor grado de protección situadas en cualquier punto del término municipal y deben cumplir las condiciones estéticas establecidas en la *Ordenanza 4*, que “tiene como criterio general regular el proceso de construcción según criterios de conservación de los tipos y constantes edificatorias de la zona”. En su desarrollo general, la ordenanza no se subordina a informes de la Institución Príncipe de Viana.

3.5. Uso actual

Actualmente el edificio no alberga ningún uso debido a que, en su mayor parte, se encuentra en estado ruinoso. El ala este, que es la que se conserva en mejores condiciones, hasta hace poco tiempo sirvió como pajar o almacén agrícola.

Antiguamente, las alas sur, oeste y el piso superior del ala norte debieron de albergar las estancias habitables del palacio.

4. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE

4.1. Descripción general

El inmueble se sitúa en el centro de la parcela, dando su fachada principal -la meridional- a la calle San Lorenzo. Al este y al oeste de la construcción la parcela dispone de sendas zonas amplias de terreno libre y relativamente llano. Frente a la fachada septentrional, el terreno libre es de menor entidad y tiene gran pendiente.

El edificio está formado por cuatro volúmenes articulados en torno a un patio central, siendo el único ejemplo de esta tipología que se encuentra en la población de Arrieta, similar a la de algunos pueblos del entorno (Gorraiz de Arce, Artozqui, despoblados de Osa y Espoz, Olaberri). Las alas norte y oeste tienen una crujía similar -de unos 6 metros-, mientras que el ala este es algo más ancha -unos 7 metros- y el ala sur es notablemente más estrecha -4,50 metros-. El conjunto configura una planta de forma aproximadamente cuadrada, de entorno a los 20 metros de lado, solamente abierta en el punto de unión entre las alas sur y este, por donde se produce el acceso al patio a través de un transformado arco de medio punto de piedra.

Todas las alas que conforman el palacio cuentan con dos alturas y cubiertas a dos aguas, pero el conjunto presenta una apariencia escalonada, ya que la construcción se ha ido adaptando al terreno inclinado en el que se levanta, estando las plantas bajas semienterradas en algunas partes. El escalonamiento es descendente en la dirección este-oeste, destacando en altura el volumen del ala este. El resto de alas, más bajas que el ala oriental, conforman un volumen al estar unidas por la cubierta, que se encuentra con el ala este en el norte pero no en el sur, interrumpida por el arco de entrada al patio.



Vista del palacio, con la fachada principal en primer plano en la que se aprecia a diferencia de altura entre el volumen más alto del ala este y el volumen más bajo de las otras tres alas, debida a la adaptación al terreno.

La construcción es de mampostería de piedra caliza, con esquineras, jambas y dinteles de mayor tamaño y con tratamiento de sillar. En origen la mampostería quedaría revestida por una capa de mortero de cal, hoy prácticamente inexistente. Los muros tienen un espesor de entre 52 y 64 cm. Hay dos ventanas saeteras en el ala sur y oeste y ménsulas de piedra en el chaflán suroccidental y en el hastial sur del ala oriental, tanto al interior como al exterior, además de tres mechinales. La estructura tanto de forjados como de cubierta es de madera y está formada por los elementos propios de este tipo de construcción: vigas y solivos para forjados y correas, cumbreras, zapatas, durmientes y cabios para la cubierta. Los aleros tienen poco vuelo. El pavimento de forjado y el soporte de cubierta son de tabla de madera. En el caso el ala este, la de mayor crujía, hay cinco puntales de madera en el eje longitudinal. En la fachada oeste, algunos de los huecos están conformados por marcos de madera, sin jambas ni dinteles de piedra, abiertos en época posterior a la original. Otros huecos son de factura moderna, a juzgar por su ejecución (dinteles de hormigón, mochetas de cemento) y por sus dimensiones y proporciones. La esquina suroeste está achaflanada en sus muros, no así en su cubierta, que cubre el vuelo mediante vigas de madera. Junto a este chaflán, en la fachada oriental, hay un contrafuerte posterior a la construcción original, ya que carece de trabazón con el muro que refuerza.

Todas las fachadas exteriores, excepto la norte, disponen de un hueco de acceso. En la fachada sur, la que da frente a la vía pública, se encuentran los accesos principales: el hueco que da paso al patio (un hueco en origen de arco de medio punto de sillería, actualmente adintelado), la puerta de entrada a lo que sería la parte residencial -alas sur y oeste- y que dispone de un escudo fechado en 1658 sobre el dintel y bajo la ventana, y un hueco abierto a posteriori aprovechando una ventana en el hastial del ala este, dando paso a lo que pudiera ser un corral, almacén o cuarto de aperos. El ala oeste tiene un hueco de factura moderna que da paso a la planta baja del ala norte, que fue usada como cuadra o establo. La planta superior del ala este tiene dos huecos para acceder a cada una de los dos espacios en los que se encuentra dividido por un tabique de madera. Esta planta se utilizaría como pajar o almacén, ya que tiene acceso directo a la parte de la parcela donde se recogería la hierba que sirve de alimento a los animales, que se encontrarían situados en las plantas inferiores y a los que se les abastecería a través del hueco existente en el forjado.

Desde el patio, las únicas alas que tienen acceso son la este y la norte, en este último caso tanto para su planta superior como para su planta inferior. En el patio hay un volumen de piedra en forma de cubo de unos 2,5 m de lado aproximadamente, adosado al ala oeste pero sin trabazón con el muro, del que se desconoce su función.



Accesos a las alas este y norte desde el patio.



Volumen adosado al muro del patio del ala oeste

En el Catálogo Monumental de Navarra se hace una breve alusión al Palacio de Arrieta, que se transcribe a continuación:

“Algo más abajo (de la casa parroquial) se ubica el palacio de Arrieta, una construcción horizontal, de dos niveles con puerta adintelada, con dovelas oblicuas, situada en un extremo, sobre la que se ha remetido un escudo cuartelado, con un lobo en cada cuartel y a su alrededor la inscripción ESTAS SON DEL PALAZIO DE EZAR () 1658. Adosado a la fachada existen restos de una arcada transformada en dintel, sobre el que se aprovecha un pequeño escudo con dos fajas y orla de aspás.”



Escudo sobre la puerta adintelada.



Partes del escudo con fajas y orla de aspás en la arcada.

El escudo sobre la puerta adintelada estaba en la fachada que se arruinó, por lo que se recogió y actualmente está custodiado.

El escudo con fajas y orla de aspás se encuentra dividido en dos partes, que están colocadas una sobre el dintel transformado y otra como pieza de esquina del ala este. Si se unen las piezas, dan lugar a una dovela con un escudo muy similar al representado con el nombre de Palacio de Arrieta en el Libro de Armería del Reino de Navarra de 1572.



Las dos partes del escudo unidas.



El escudo representado en el Libro de Armería de 1572.

4.2. Superficies

A continuación, se incluye una tabla con las superficies que ocupan las diferentes alas que componen el palacio en cada uno de sus tres niveles:

Cuadro de superficies

PLANTA NIVEL 1	<i>Superficie</i>
ALA SUR	20,79 m ²
ALA ESTE	0 m ²
ALA NORTE	51,94 m ²
ALA OESTE	55,96 m ²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA NIVEL 1	128,69 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA NIVEL 1	181,45 m ²
PLANTA NIVEL 2	
ALA SUR	21,17 m ²
ALA ESTE	119,15 m ²
ALA NORTE	56,42 m ²
ALA OESTE	54,96 m ²
PATIO	89,97 m ² *
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA NIVEL 2	296,68 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA NIVEL 2	373,00 m ²
PLANTA NIVEL 3	
ALA SUR	0 m ²
ALA ESTE	113,01 m ²
ALA NORTE	0 m ²
ALA OESTE	0 m ²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA NIVEL 3	113,01 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA NIVEL 3	141,15 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	538,38 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	650,60 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	1.419,86 m ²
SUPERFICIE SIN EDIFICAR DE LA PARCELA (sin contar el patio)	1.001,86 m ²

*NOTA: La superficie del patio computa al 50%

4.3. Estado de conservación

El edificio se encuentra en muy mal estado de conservación, prácticamente de ruina total, debido a su abandono durante largo tiempo.

La mayoría de la superficie de las cubiertas de las alas sur, oeste y norte se ha caído o están en proceso. En consecuencia, los forjados también se han arruinado. Incluso la fachada principal del ala sur -la que da a la calle- se ha desplomado recientemente. El resto de muros se encuentran muy desaplomados. Todo lo anterior son patologías derivadas de los empujes consecuencia del deterioro de la estructura de cubierta y forjados. El resultado en el interior de esas alas, sobre todo de las sur y oeste, es una notable acumulación de escombros, rellenos y vegetación.



Fachada del ala sur desplomada.



Cubiertas arruinadas de las alas norte, oeste y sur.

Los muros de fachada norte y oeste están colonizados por vegetación, que enraíza en las juntas de la mampostería y disgregan en relleno interior de la fábrica, debilitándola.

El ala este es la que mejor se conserva de aspecto, ya que ha tenido cierto mantenimiento al haber sido utilizada como almacén hasta época reciente. Sin embargo, su situación contraterreno ha perjudicado gravemente a la estabilidad de sus muros de fachada, encontrándose toda la estructura inclinada hacia el patio. Es notable la diferencia de inclinación respecto a la vertical en la fachada del patio, debido a que en algún momento se reconstruyó la mitad norte del muro dejando como testigo la junta entre la parte original y la reconstruida.



Junta del muro hacia el patio del ala este.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1. Objetivos y criterios de la actuación

La actuación pretende la transformación del Palacio de Arrieta en un modelo habitacional capaz de alojar en su interior zonas residenciales y espacios de trabajo. Dada la envergadura de la actuación, se prevé acometerla en dos fases. La primera de ellas, que se acota fundamentalmente al ala este, es la que se aborda en esta Memoria técnica valorada.

La toma de decisiones en la fase de redacción del proyecto y de ejecución de la obra, se regirá por los siguientes criterios fundamentales:

- Garantizar la seguridad de las personas: se derribarán todas las partes que se encuentren arruinadas o con riesgo de derrumbe y se consolidarán los restos conservados.
- Reconstrucción volumétrica lo más fiel posible a la preexistencia: dado que no se pueden conservar gran parte de las estructuras del edificio existente, las reconstrucciones se realizarán reproduciendo en la medida de lo posible los volúmenes originales.
- Concepción estructural similar a la del edificio original: las nuevas construcciones se harán con muros de carga como estructura portante y cubierta a dos aguas, como medida de respeto y conexión con el palacio que no se puede conservar.
- Utilización de materiales, técnicas y recursos estéticos tradicionales de la zona: la imagen exterior del nuevo edificio ha de integrarse en el ambiente en el que se emplaza, para lo que, además de reproducir soluciones concretas del edificio preexistente, se diseñará teniendo en cuenta cómo es la construcción tradicional de Arrieta y su entorno.

Además de los puntos anteriores, en la nueva distribución propuesta se ha buscado que el patio desempeñe la función de distribuidor principal del edificio, una vez se competen las cuatro alas, y que los espacios residenciales se ubiquen en las zonas de mejor orientación y condiciones de salubridad, evitando los espacios contraterreno.

5.2. Actuaciones generales

Dado el estado ruinoso en el que se encuentra el edificio, no es viable plantear su rehabilitación. Por ello, la actuación prevista consiste en el derribo prácticamente total del inmueble existente -sólo se mantendrán las partes de las cuales se pueda garantizar su estabilidad a largo plazo- y la reconstrucción del volumen del ala este. En el resto de la parcela sólo se realizarán trabajos de adecuación y consolidación encaminados a garantizar la seguridad de las personas residentes.

En una fase posterior está previsto acometer la reconstrucción de las alas norte, sur y oeste, lo que permitirá ampliar la capacidad del *Coliving* del Palacio de Arrieta.



Plano de actuaciones previstas en las partes construidas y libres de la parcela en la fase actual

Leyenda

- Derribo parcial y reconstrucción del ala este como como Coliving
- Derribo y consolidación para garantizar la seguridad de las personas de las alas norte, sur y oeste
- Adecuación del patio del palacio
- Adecuación de las zonas libres de la parcela

5.3. Distribución del ala este

El *Coliving* con *Coworking* del Palacio de Arrieta ocupará, tras la ejecución de esta primera fase, la totalidad de la superficie del ala este del edificio y contará con cuatro habitaciones dobles con baño privado, lo que equivale a una capacidad máxima de ocho personas. Además de espacios privados, la vivienda compartida (compuesta, tal y como se ha dicho, por cuatro unidades habitacionales) tendrá espacios comunes de convivencia, como la cocina-comedor y la sala de estar, y servicios comunes, como el office-lavandería. En el mismo edificio habrá un espacio para trabajar, tipo *coworking*, con capacidad para ocho puestos de trabajo, es decir, para el 100% de las personas residentes, en el caso de que se alcance el máximo de ocupación. Además, las propias habitaciones también tendrán espacio suficiente para disponer un puesto de trabajo en su interior.

El nuevo volumen del ala este tendrá dos plantas, tal y como tenía el edificio preexistente, que se distribuirán interiormente de la siguiente manera:

- Planta baja: desde el patio central del palacio se accederá al vestíbulo principal, situado aproximadamente en el centro de la planta. También contará con acceso directo desde el patio el espacio de *Coworking*, situado al norte del vestíbulo. Al sur se ubicarán las estancias comunes de la vivienda compartida, la cocina-comedor y la sala de estar, esta última con huecos hacia el patio y hacia la calle. Desde el vestíbulo, además de acceder a la escalera que sube a la planta superior, se podrá entrar al pasillo al que dan los locales auxiliares o de servicio, como el cuarto inodoro común, el office-lavandería y la sala de instalaciones.
- Planta primera: el nivel superior estará ocupado en su totalidad por las habitaciones con baño incorporado, a excepción de los espacios necesarios para la circulación (escalera y pasillo). Todos los dormitorios tendrán conexión con el jardín situado en la terraza superior de la parcela y el pasillo se iluminará a través de huecos de menor tamaño abiertos en la fachada que da al patio.

En la página siguiente se muestran los planos con la distribución propuesta para el ala este del palacio -planta baja y planta primera- en los que se han distinguido con diferentes colores los espacios residenciales privados, las áreas comunes de convivencia, el espacio destinado al trabajo colaborativo y la zona de servicios. Tal y como se aprecia en los planos, la planta superior se ha destinado a la zona residencial (amarillo), ocupada por cuatro dormitorios con baño incorporado y capacidad para un puesto de trabajo, a los que se accede desde un distribuidor común y, en la planta baja, se han dispuesto las estancias de uso común de la vivienda colectiva (verde) y la zona de trabajo colaborativo (azul), así como los locales de uso auxiliar que dan servicio al edificio (marrón).



Planos de distribución del ala este

- Leyenda**
- ESPACIOS PRIVADOS (Habitaciones con baño incorporado)
 - ESPACIOS COMUNES DE CONVIVENCIA (Sala de estar y cocina-comedor)
 - ESPACIO DE TRABAJO COLABORATIVO (Coworking)
 - ZONAS DE CIRCULACIÓN
 - ZONAS DE SERVICIO (Office-lavandería, instalaciones, aseo comunitario)

5.4. Usos y superficies

A continuación, se muestra la tabla de usos y superficies del *Coliving con Coworking* del Palacio de Arrieta que, en esta primera fase, ocupará la totalidad del ala este del edificio:

Tabla de usos y superficies

PLANTA BAJA	<i>superficie</i>	<i>porcentaje</i>	<i>Tipo de uso</i>
VESTÍBULO	10,43 m ²	4,80 %	Circulación
COCINA - COMEDOR	17,60 m ²	8,10 %	Convivencia
SALA DE ESTAR	28,59 m ²	13,15 %	Convivencia
COWORKING	28,98 m ²	13,33 %	Trabajo
PASILLO	3,84 m ²	1,77 %	Circulación
PASILLO DE SERVICIO	5,36 m ²	2,46 %	Servicio
CUARTO INODORO	2,60 m ²	1,20 %	Servicio
OFFICE - LAVANDERÍA	4,31 m ²	1,98 %	Servicio
SALA DE INSTALACIONES	5,73 m ²	2,63 %	Servicio
ESCALERA	2,21 m ²	1,02 %	Circulación
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA	109,65 m ²	50,44 %	
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	137,79 m ²		
PLANTA PRIMERA	<i>superficie</i>	<i>porcentaje</i>	<i>Tipo de uso</i>
DISTRIBUIDOR	14,17 m ²	6,52 %	Circulación
HABITACIÓN 1	19,79 m ²	9,10 %	Privado
BAÑO H1	4,09 m ²	1,88 %	Privado
HABITACIÓN 2	16,25 m ²	7,48 %	Privado
BAÑO H2	3,22 m ²	1,48 %	Privado
HABITACIÓN 3	16,25 m ²	7,48 %	Privado
BAÑO H3	3,22 m ²	1,48 %	Privado
HABITACIÓN 4	20,86 m ²	9,60 %	Privado
BAÑO H4	4,09 m ²	1,88 %	Privado
ESCALERA	5,78 m ²	2,66 %	Circulación
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA PRIMERA	107,72 m ²	49,56 %	
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	137,79 m ²		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ALA ESTE	217,37 m ²	100,00 %	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	275,58 m ²		

5.5. Soluciones constructivas

Estructura

La estructura portante del edificio reconstruido será de muros de carga perimetrales de termoarcilla de 29 cm de espesor, levantados sobre zapatas corridas de hormigón armado.

El forjado intermedio se hará con viguetas y bovedillas de hormigón prefabricado apoyadas en los muros perimetrales, mientras que la estructura horizontal inferior será un forjado sanitario sobre cámara ventilada.

La cubierta se resolverá con estructura de madera tratada a base de vigas, puntales, correas y cabios, con un diseño similar al existente, a excepción de los pilares de madera, que se eliminan a favor de la versatilidad del espacio.

Envolvente

Las fachadas estarán compuestas por los levantes estructurales de termoarcilla de 29 cm, que irán revestidos por el exterior con un revoco continuo de mortero de cal y, por el interior, se dispondrá un trasdosado autoportante de subestructura metálica y paneles de yeso laminado con 14 cm de aislamiento, dejando una cámara de 3 cm entre el trasdosado y la termoarcilla. En la formación de los huecos y las esquinas se colocarán los sillares recuperados del derribo del edificio preexistente.

El paquete de cubierta estará formado por tabla de madera de 27 mm colocada sobre los cabios de la estructura, sobre la cual se colocará una lámina paravapor y las planchas de aislamiento especial para cubiertas de 14 cm de espesor. Sobre el aislamiento rígido se colocarán rastreles verticales de pino tratado, clavados a los cabios, y sobre estos, se colocarán los rastreles horizontales a los que se fijarán las tejas. Sobre la cara superior del aislamiento y sobre los rastreles verticales se dispondrá una lámina impermeable transpirable, fijada a la cara superior de los rastreles.

Las carpinterías exteriores serán de madera con doble acristalamiento formado por vidrios laminados -bajo emisivos al interior y con control solar al exterior- con cámara interior. Los huecos contarán con un sistema de oscurecimiento por el exterior de contraventanas ciegas de madera.

Compartimentación interior

Las particiones interiores se harán con un sistema de tabiquería ligera en seco formada por perfilería metálica de 7 cm como mínimo y placas de yeso laminado.

Las carpinterías interiores serán de madera tipo monoblock, batientes o correderas, según el caso.

Acabados

El pavimento interior de todo el edificio será de baldosas cerámicas con resbaladicidad mínima clase 2 -según los parámetros del CTE- en cuartos húmedos (baños, aseo, cocina y lavandería) y en el vestíbulo de entrada.

Los paramentos verticales estarán alicatados en los cuartos húmedos y, en el resto, el acabado de las paredes será pintura plástica lisa.

Las estancias de planta baja contarán con falso techo suspendido de yeso laminado mientras que, en la planta superior, sólo se pondrá falso techo en los baños. En el resto de espacios quedará vista la estructura de madera de la cubierta.

Instalaciones

La climatización del edificio, tanto de calefacción como de refrigeración, se hará con el sistema de producción de aerotermia y de distribución mediante suelo radiante.

La calidad del aire interior se garantizará con el sistema de renovación mediante la impulsión en habitaciones y zonas de estancia y el retorno en cuartos húmedos, con sistema de recuperación de calor. La cocina contará con un conducto de extracción de humos.

Las instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad y telecomunicaciones, se diseñarán y dimensionarán conforme a los parámetros establecidos por el CTE. En cuanto a los aparatos sanitarios, los baños de las habitaciones estarán equipados con lavabo, inodoro y ducha y, el cuarto inodoro común de la planta inferior, con lavabo e inodoro.

El sistema de recogida de aguas pluviales estará compuesto por canalones y bajantes.

Equipamiento

La actuación prevista incluye el equipamiento y amueblamiento del edificio para poder ponerlo en uso tras la finalización de las obras. Tanto la cocina como la lavandería estarán equipadas con los electrodomésticos oportunos y, el resto de estancias, con los muebles necesarios para cumplir la función a la que se destinan, ya sean dormitorios, sala de estar o de trabajo.

6. PRESUPUESTO ESTIMADO

El **Presupuesto de Ejecución Material** del derribo del Palacio (60.000,00 €) y la reconstrucción del ala este del Palacio de Arrieta como *Coliving* y la adecuación del entorno de la parcela (437.500,00 €) asciende a **497.500,00 €**. Teniendo en cuenta un porcentaje del 10 % para Gastos Generales y un 5 % de Beneficio Industrial, y contando el 21 % de IVA, el **Presupuesto total** de la actuación asciende a **692.271,25 €**.

Los honorarios correspondientes para la Redacción y Dirección del Proyecto de Derribo ascienden a la cantidad de 5.798,34 €, que más el 21 % de IVA son **7.016,00 €**.

Los honorarios correspondientes para la Redacción y Dirección del Proyecto de Reconstrucción ascienden a la cantidad de 56.481,40 €, que más el 21 % de IVA son **68.342,50 €**.

Se ha previsto un presupuesto para equipamiento y mobiliario de 52.500,00 € + IVA = **63.525,00 €**.

La **inversión total de la actuación** asciende a la cantidad de **831.154,75 €**.

A continuación, se muestra el desglose por capítulos del presupuesto de la reconstrucción del ala este:

RESUMEN DE PRESUPUESTO			
CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	17.500,00 €	4,00%
2	CIMENTACIÓN Y SOLERAS.....	21.875,00 €	5,00%
3	ESTRUCTURA.....	52.500,00 €	12,00%
4	CUBIERTA.....	35.000,00 €	8,00%
5	ALBAÑILERÍA.....	100.625,00 €	23,00%
6	REVESTIMIENTOS.....	35.000,00 €	8,00%
7	CARPINTERÍA INTERIOR.....	8.750,00 €	2,00%
8	CARPINTERÍA EXTERIOR.....	26.250,00 €	6,00%
9	METALISTERÍA.....	5.250,00 €	1,20%
10	PINTURA.....	14.000,00 €	3,20%
11	INSTALACIONES.....	72.187,50 €	16,50%
12	URBANIZACIÓN.....	21.875,00 €	5,00%
13	MEDIOS AUXILIARES.....	13.125,00 €	3,00%
14	CONTROL DE CALIDAD.....	875,00 €	0,20%
15	SEGURIDAD Y SALUD.....	7.437,50 €	1,70%
16	GESTION DE RESIDUOS.....	5.250,00 €	1,20%
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		437.500,00 €	100,00%
10% Gastos generales.....		43.750,00 €	
5% Beneficio industrial.....		21.875,00 €	
SUMA DE G.G. y B.I.		65.625,00 €	
PRESUPUESTO BASE SIN IVA		503.125,00 €	
21,00% I.V.A.....		105.656,25 €	
PRESUPUESTO		608.781,25 €	

Se estima un plazo de ejecución de las obras de 20 meses.

7. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Proyecto de ejecución que desarrolle la propuesta avanzada en esta Memoria técnica valorada deberá justificar el cumplimiento de la normativa de aplicación, tanto técnica como urbanística, que se enumera a continuación:

- Plan Municipal del Valle de Arce (Normativa urbanística y Ordenanzas)
- Código Técnico de la Edificación y otras normas sectoriales.
- DF 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

El arquitecto que suscribe espera, mediante la presente Memoria técnica valorada, haber descrito correctamente el estado actual del Palacio de Arrieta y haber definido adecuadamente la propuesta para transformar el ala este en un *Coliving*.

En Pamplona, a 4 de marzo de 2026,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo.: Aitor Ramírez Rico

Arquitecto especializado en restauración, rehabilitación del patrimonio y en estructuras históricas.

C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B 31007 Pamplona

aitor.ramirez.rico@gmail.com / 676 555 176

ANEXO. DOSSIER FOTOGRÁFICO

GENERALES. Exterior



ALA SUR. Exterior



ALA ESTE. Exterior



ALA NORTE. Exterior



ALA OESTE. Exterior



ALA OESTE-SUR. Chaflán exterior



ALA SUR. Patio



ALA ESTE. Patio



ALA NORTE. Patio



ALA OESTE. Patio



ALA SUR. Interior



ALA ESTE. Interior planta inferior



ALA ESTE. Interior planta superior sur



ALA ESTE. Interior planta superior norte



ALA NORTE. Interior planta inferior



ALA NORTE. Interior planta superior



ALA NORTE - ESTE. Interior planta inferior



ALA OESTE. Interior planta inferior



II. PLANOS

II. PLANOS

LISTADO DE PLANOS

<i>Nº</i>	<i>Nombre</i>	<i>Escala</i>	<i>Papel</i>
01	Plano de situación	1/200	A3
02	Estado actual. Planta nivel 1	1/100	A3
03	Estado actual. Planta nivel 2	1/100	A3
04	Estado actual. Planta nivel 3	1/100	A3
05	Estado actual. Planta de cubiertas	1/100	A3
06	Estado actual. Alzados sur y norte	1/100	A3
07	Estado actual. Alzados este y oeste	1/100	A3
08	Estado actual. Secciones A-A' y B-B'	1/100	A3
09	Estado actual. Secciones C-C' y D-D'	1/100	A3
10	Propuesta. Actuaciones	1/200	A3
11	Propuesta. Planta nivel 2	1/100	A3
12	Propuesta. Planta nivel 3	1/100	A3
13	Propuesta. Planta de cubiertas	1/100	A3
14	Propuesta. Plantas usos y superficies	1/100	A3
15	Propuesta. Alzados sur y norte	1/100	A3
16	Propuesta. Alzados este y oeste	1/100	A3
17	Propuesta. Secciones A-A' y B-B'	1/100	A3
18	Propuesta. Secciones C-C' y D-D'	1/100	A3
19	Propuesta. Detalle sección D-D'	1/40	A3



EMPLAZAMIENTO E: 1/2.500



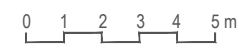
SITUACIÓN

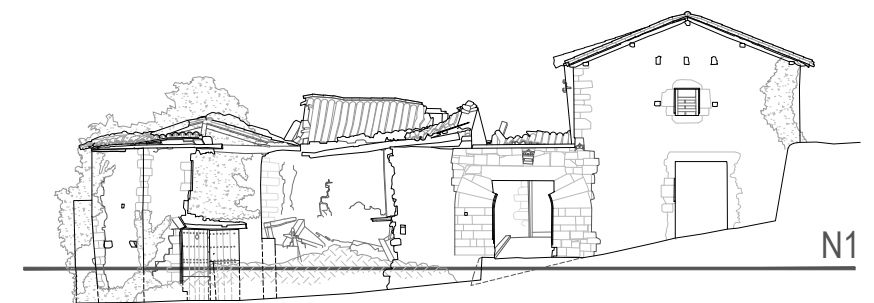
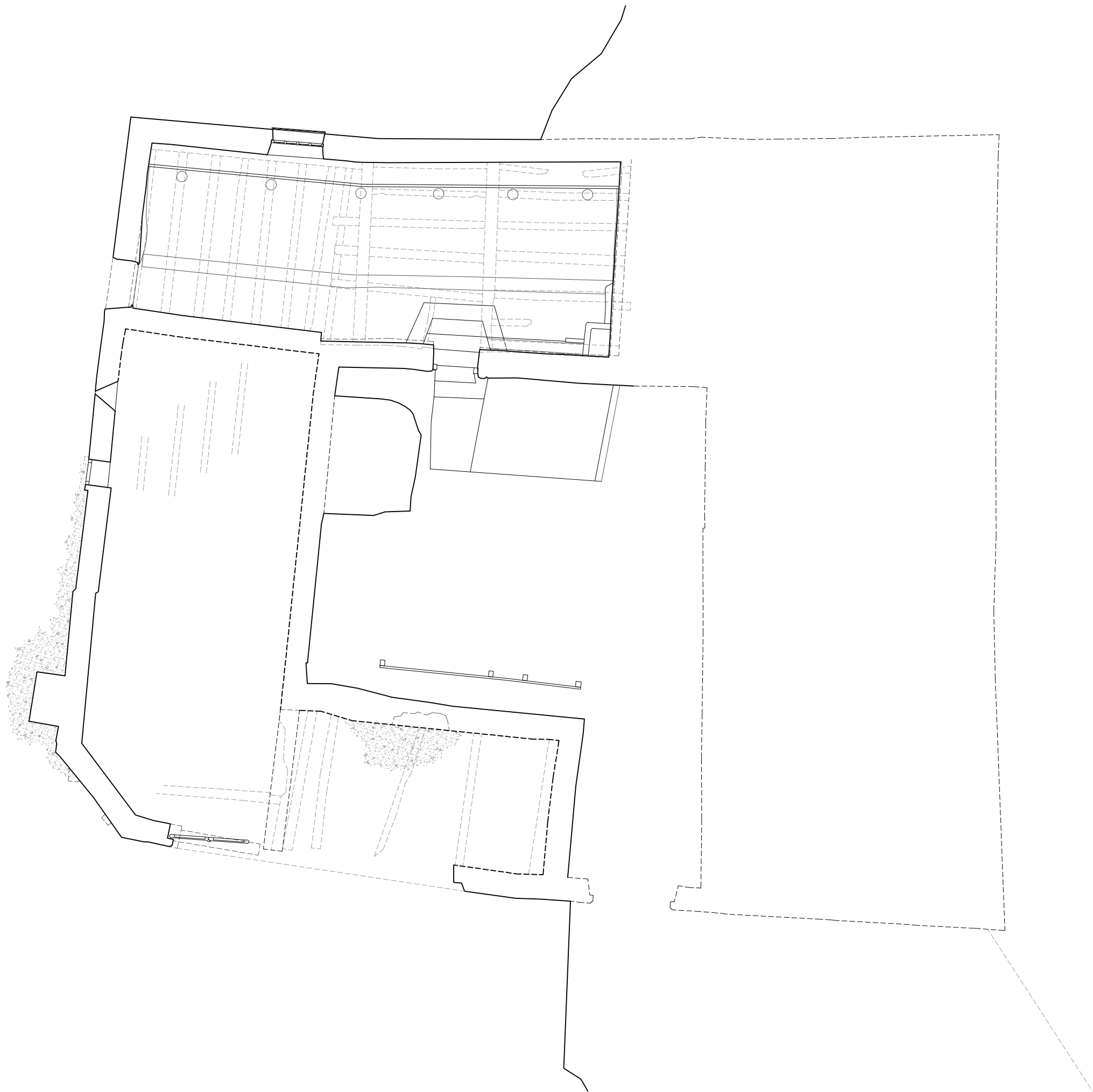
RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

01 ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

E. 1/200 A3





RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

02 ESTADO ACTUAL
PLANTA NIVEL 1

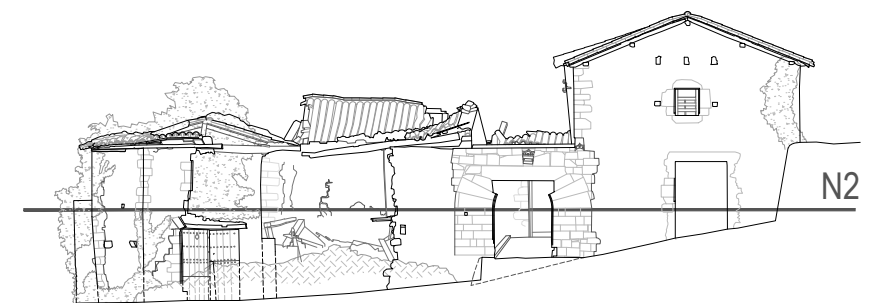
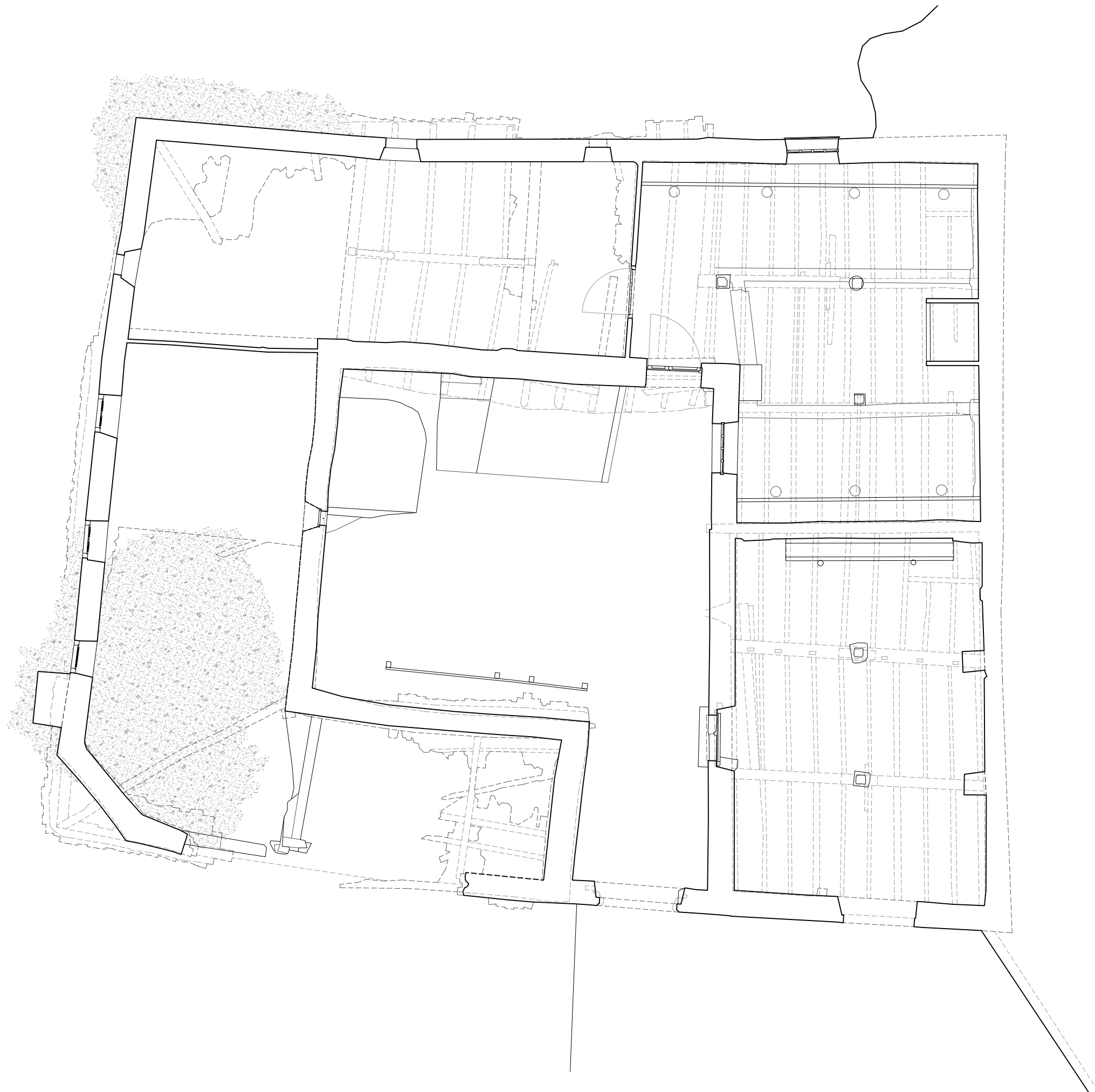
E. 1/100 A3

0 1 2 3m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com





**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

03 ESTADO ACTUAL
PLANTA NIVEL 2

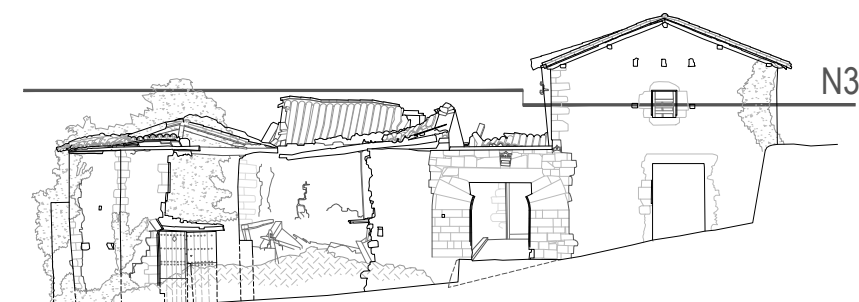
E. 1/100 A3

0 1 2 3m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com





**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

04 ESTADO ACTUAL
PLANTA NIVEL 3

E. 1/100 A3

0 1 2 3 m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR

MARZO 2026

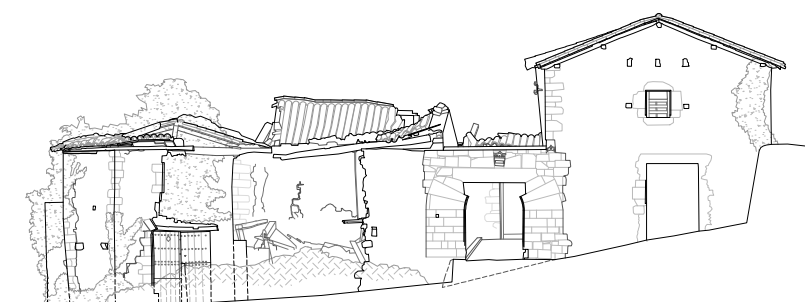
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO

C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com





NC



RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

05 ESTADO ACTUAL
PLANTA DE CUBIERTAS

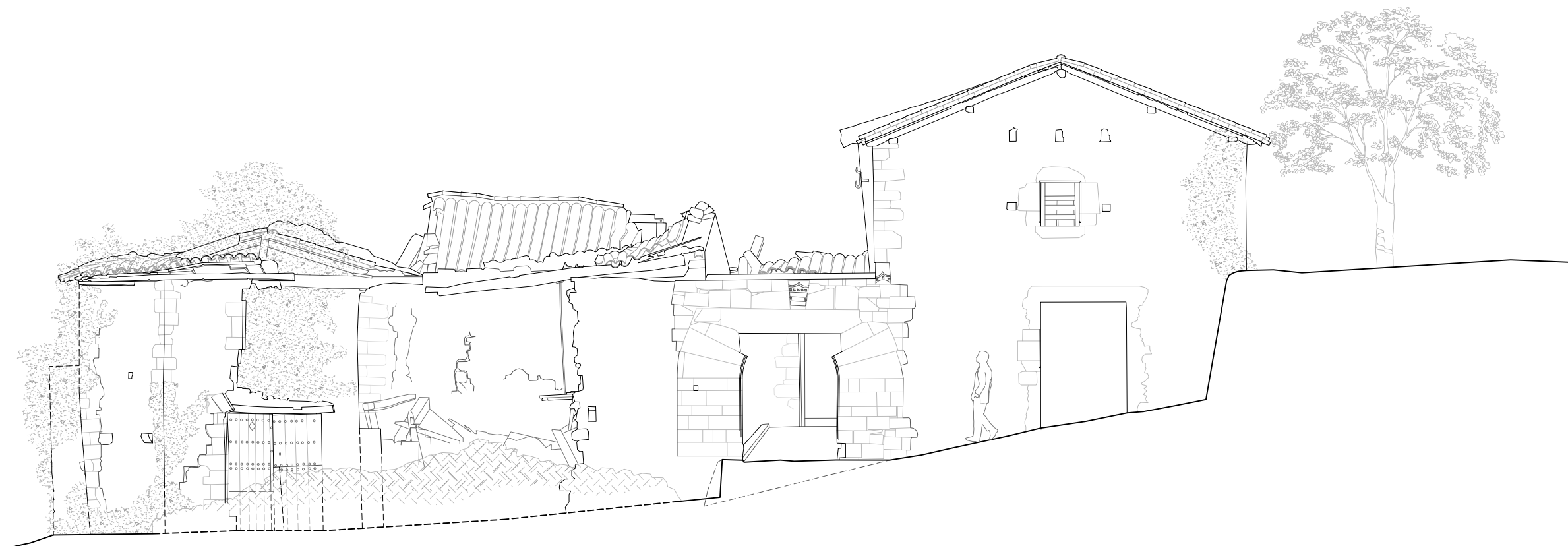
E. 1/100 A3

0 1 2 3 m

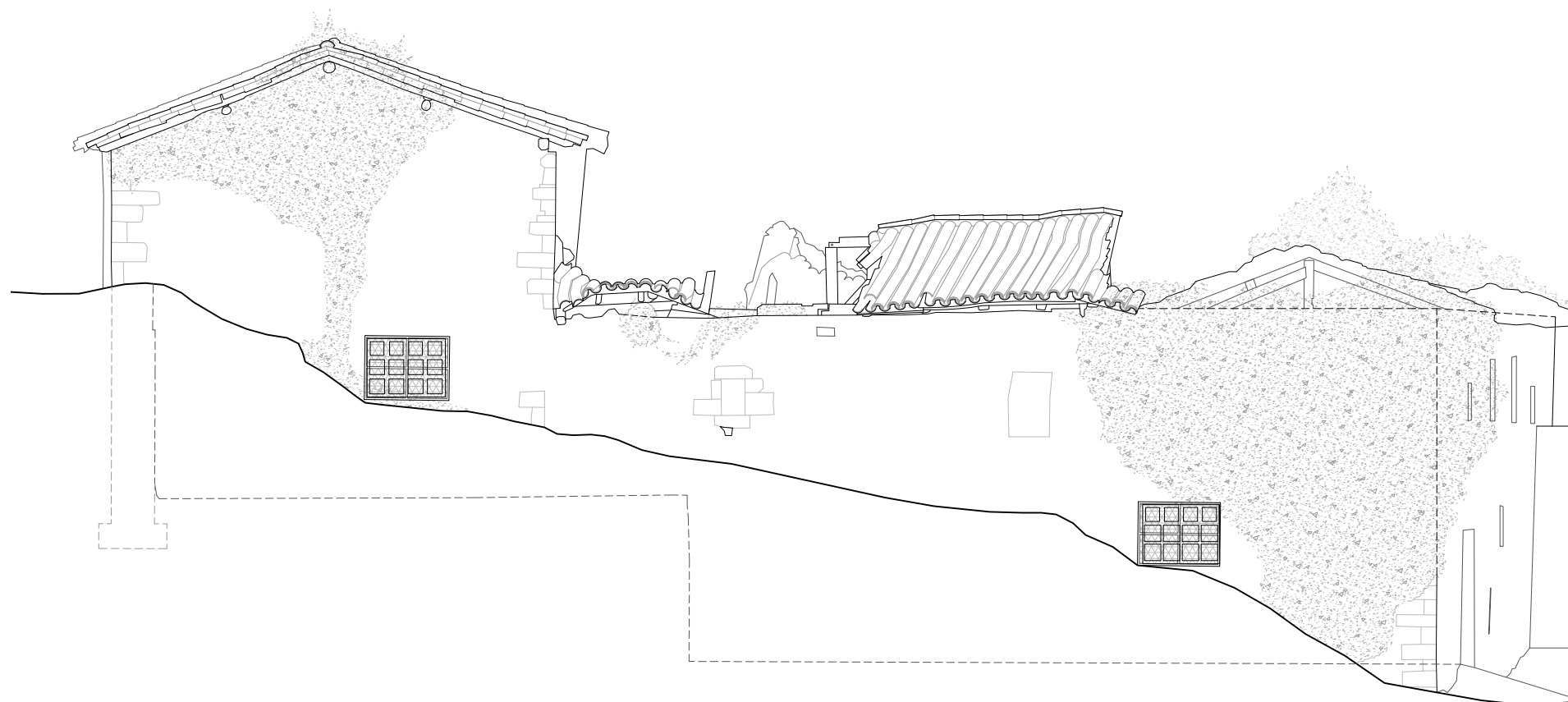
Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

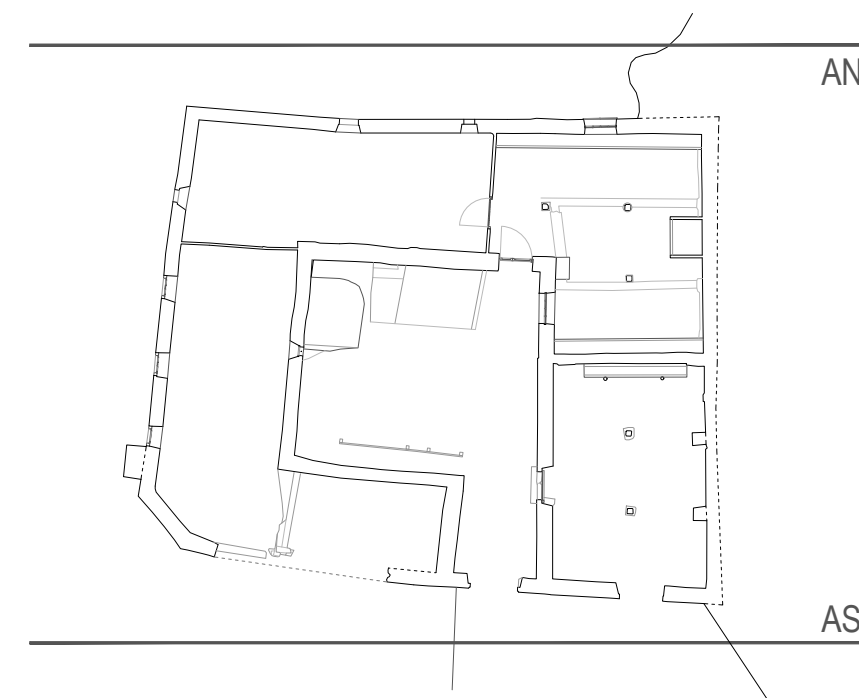




ALZADO SUR



ALZADO NORTE



RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

06 ESTADO ACTUAL
ALZADOS SUR Y NORTE

E. 1/100 A3

0 1 2 3 m

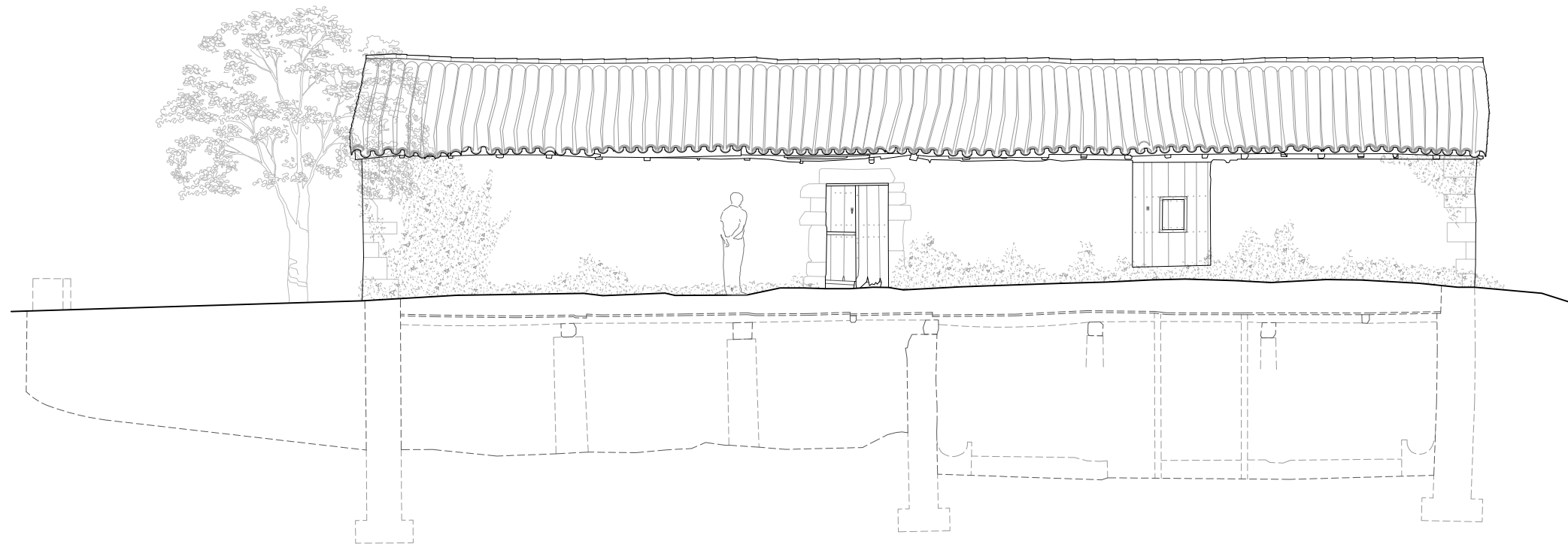
Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR

MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO

C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

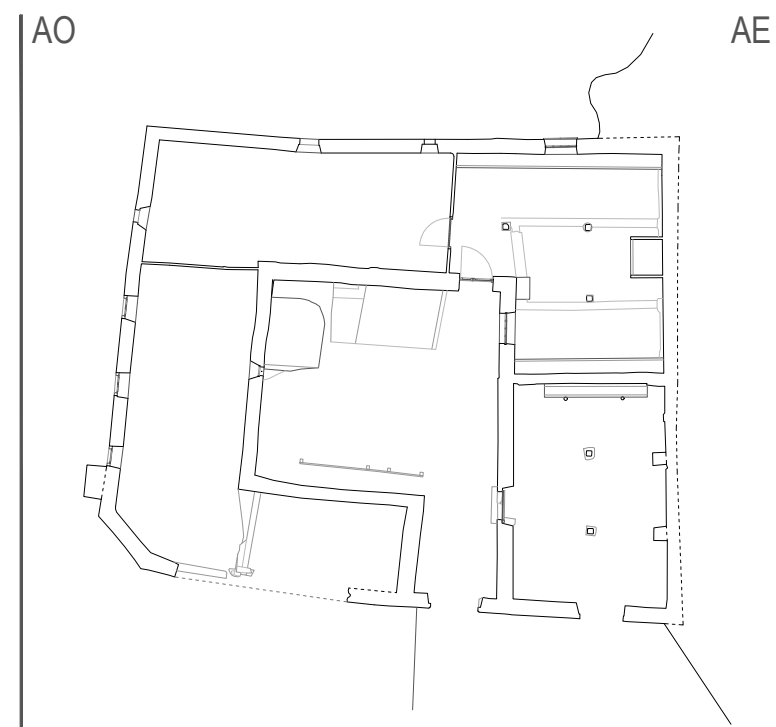




ALZADO ESTE



ALZADO OESTE

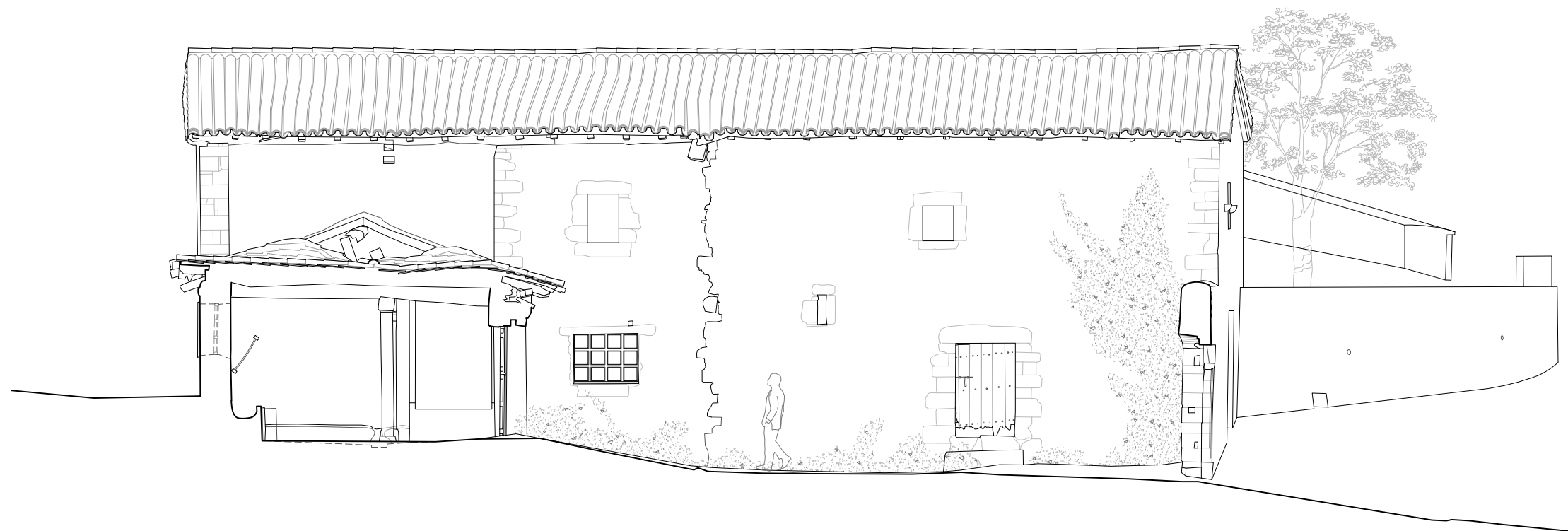


**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

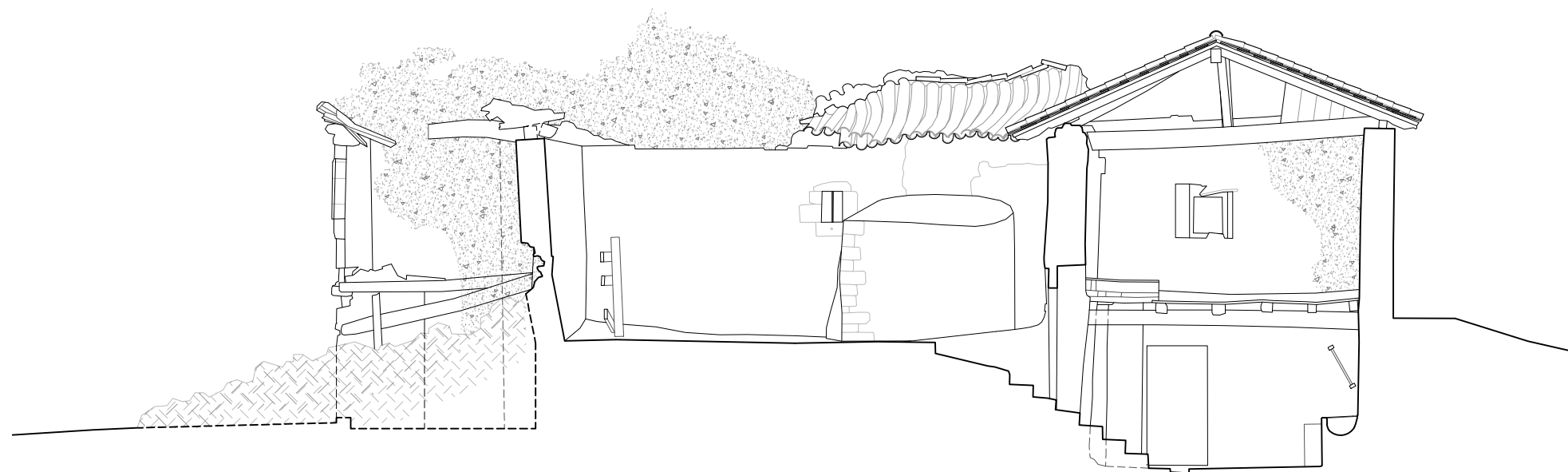
07 ESTADO ACTUAL E. 1/100 A3
ALZADOS ESTE Y OESTE 0 1 2 3m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

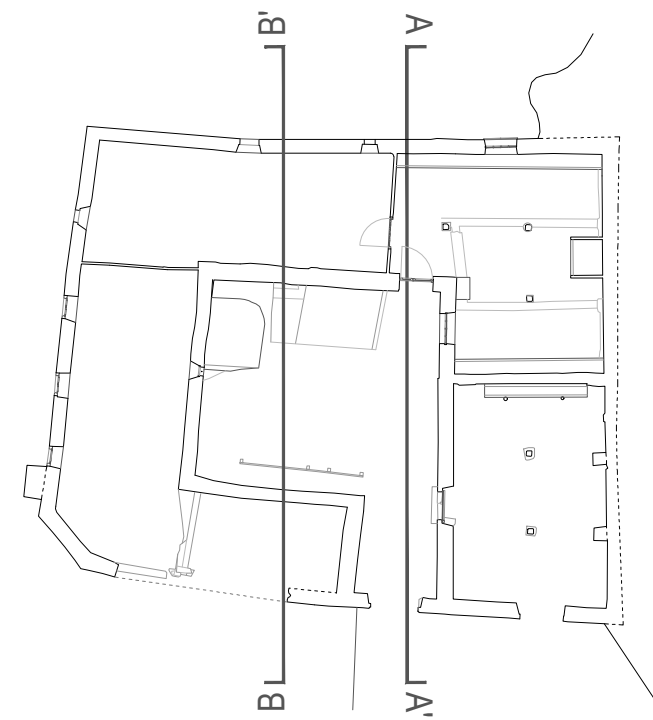




SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

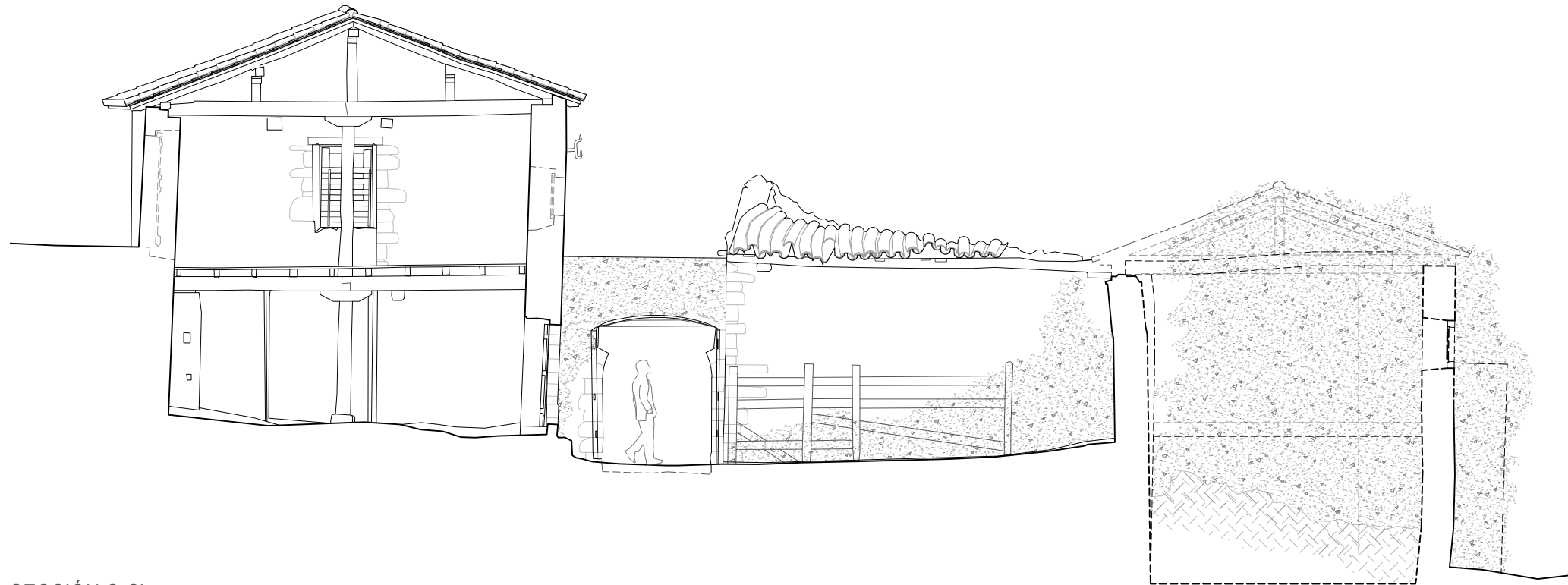


**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

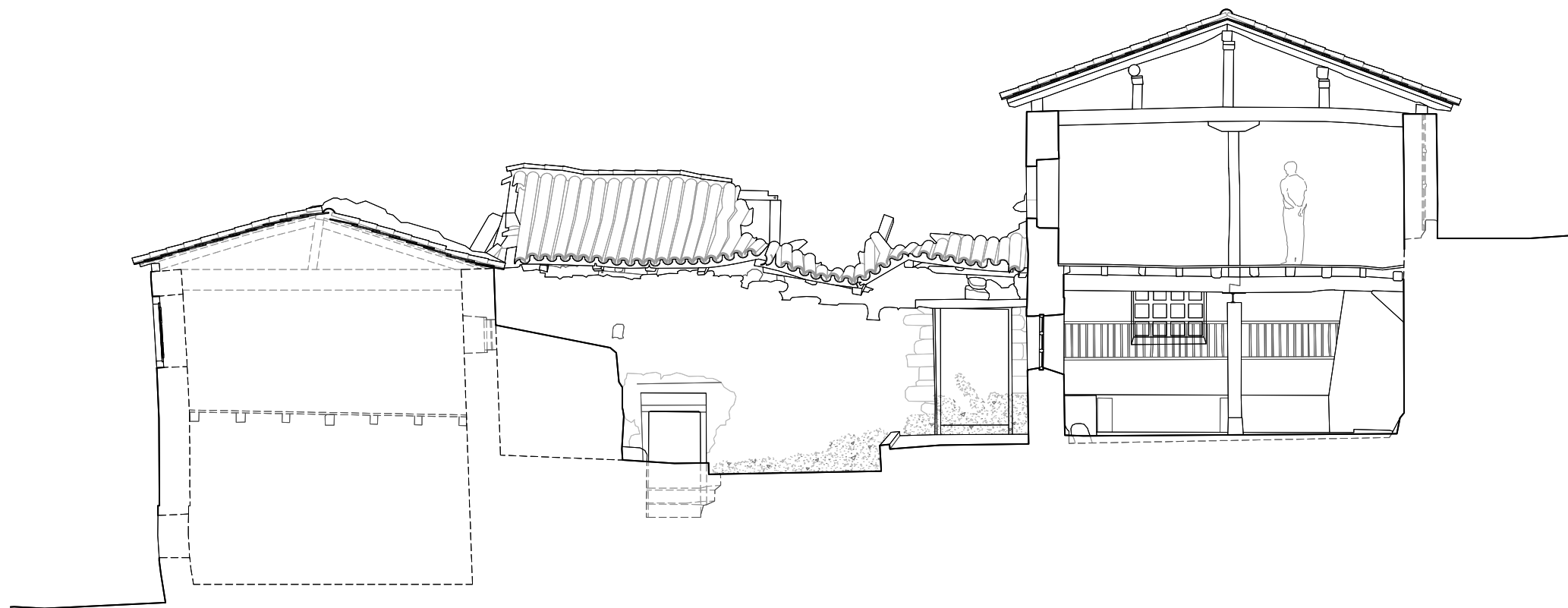
08 ESTADO ACTUAL SECCIONES A-A' Y B-B' E. 1/100 A3
0 1 2 3m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

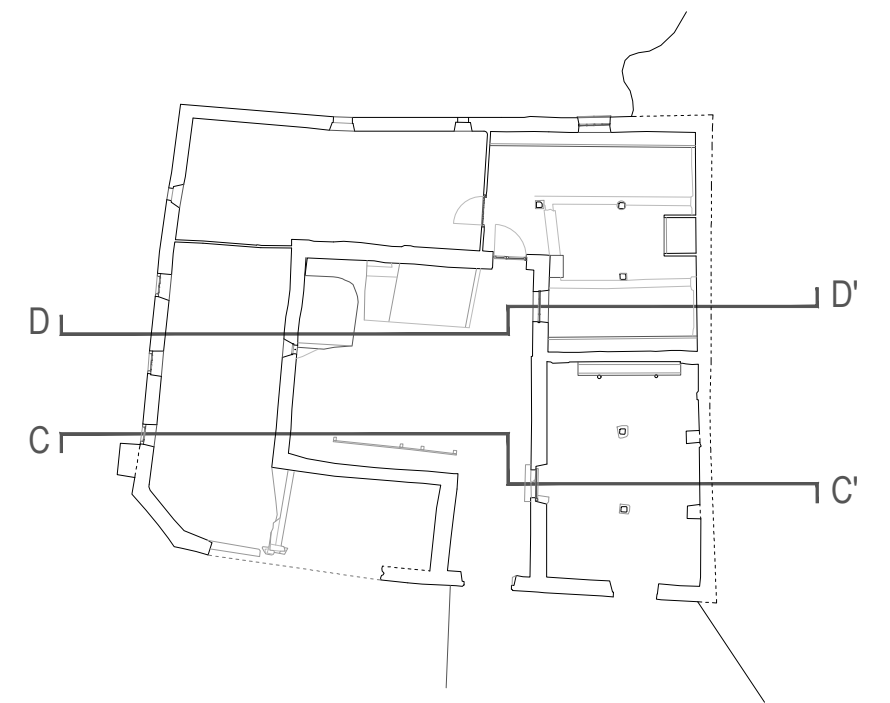




SECCIÓN C-C'

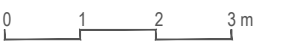


SECCIÓN D-D'



**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA **II. PLANOS**

09 ESTADO ACTUAL
SECCIONES C-C' Y D-D' E. 1/100 A3



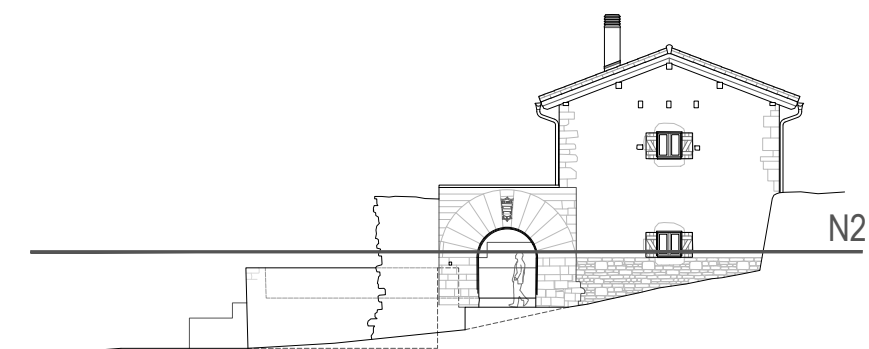
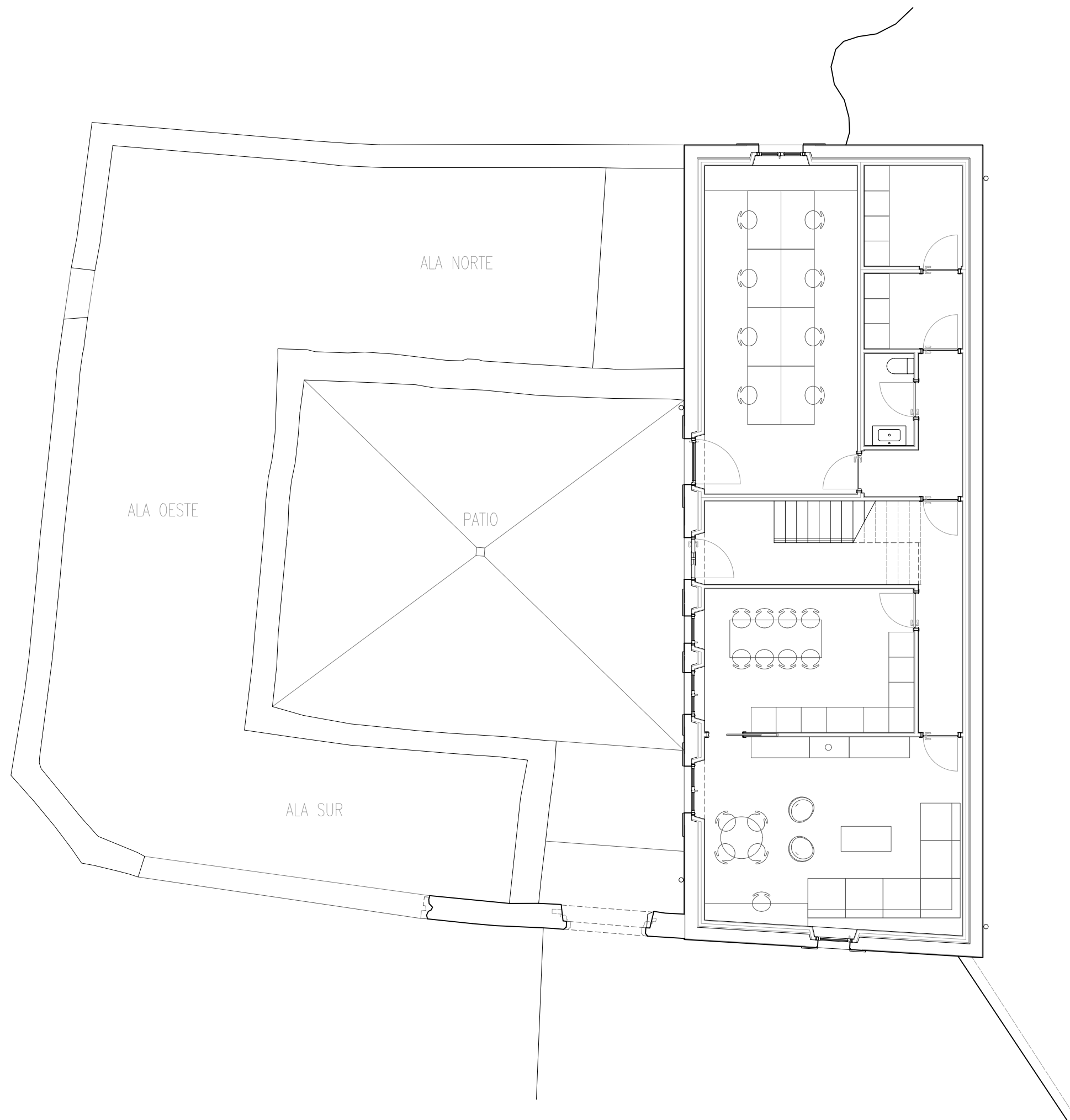


- LEYENDA DE ACTUACIONES**
- Derribo parcial y reconstrucción del ala este como *Coliving*
 - Derribo y consolidación para garantizar la seguridad de las personas de las alas norte, sur y oeste
 - Adecuación del patio del palacio
 - Adecuación de las zonas libres de la parcela

RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

10 PROPUESTA
ACTUACIONES

E. 1/200 A3
0 1 2 3 4 5 m

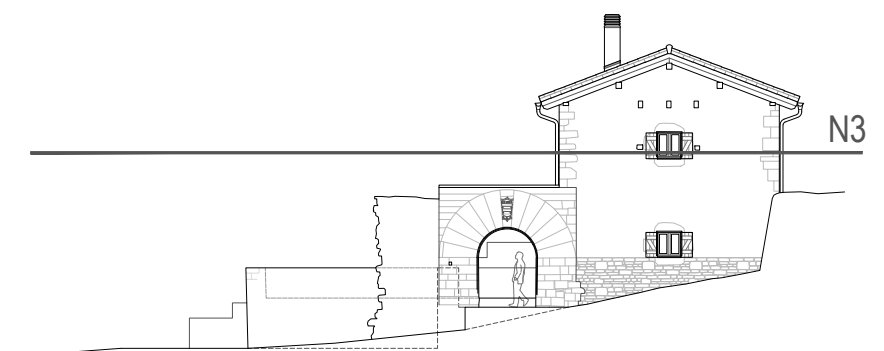
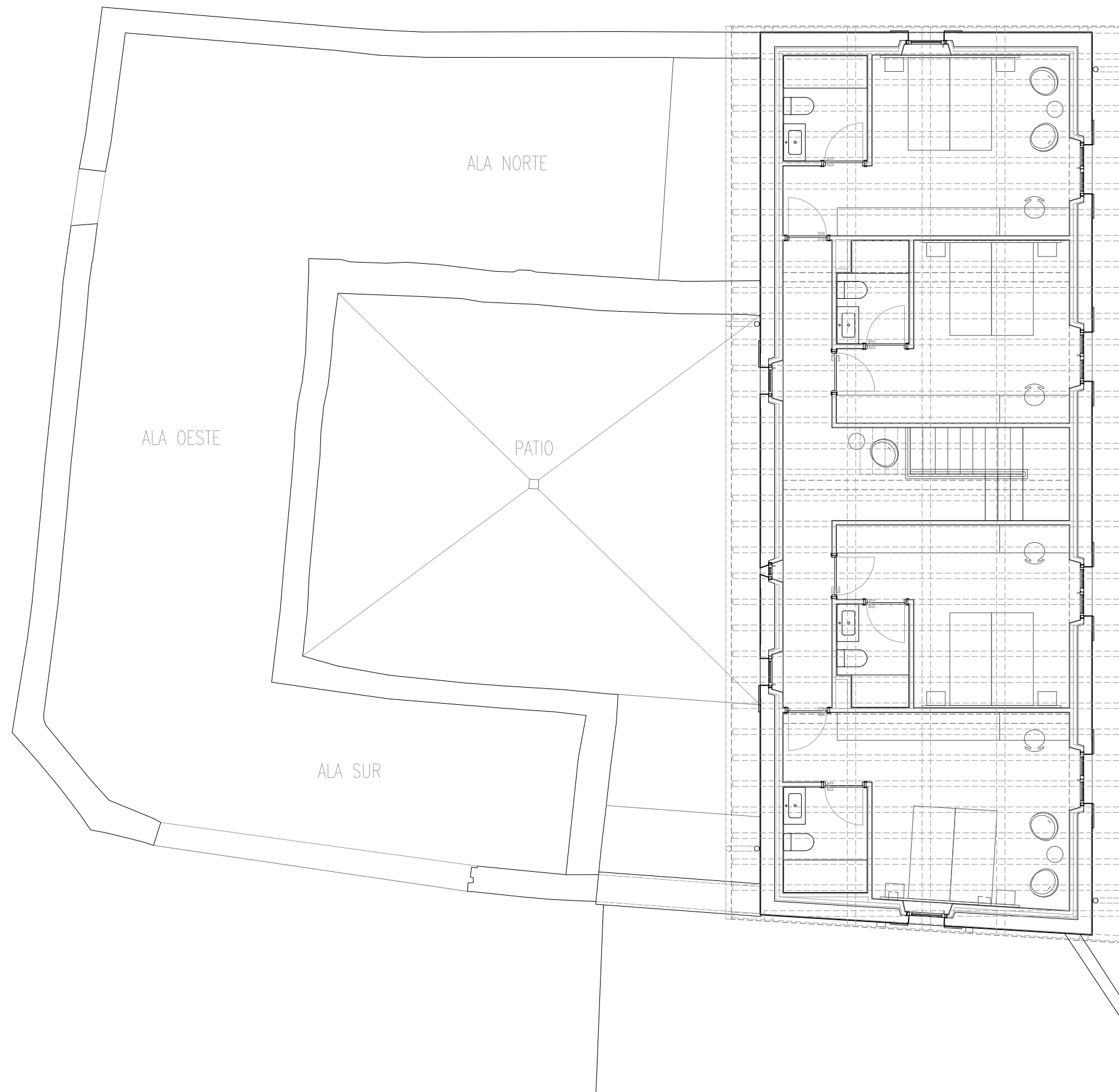


**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

11 PROPUESTA E. 1/100 A3
PLANTA NIVEL 2 0 1 2 3 m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com



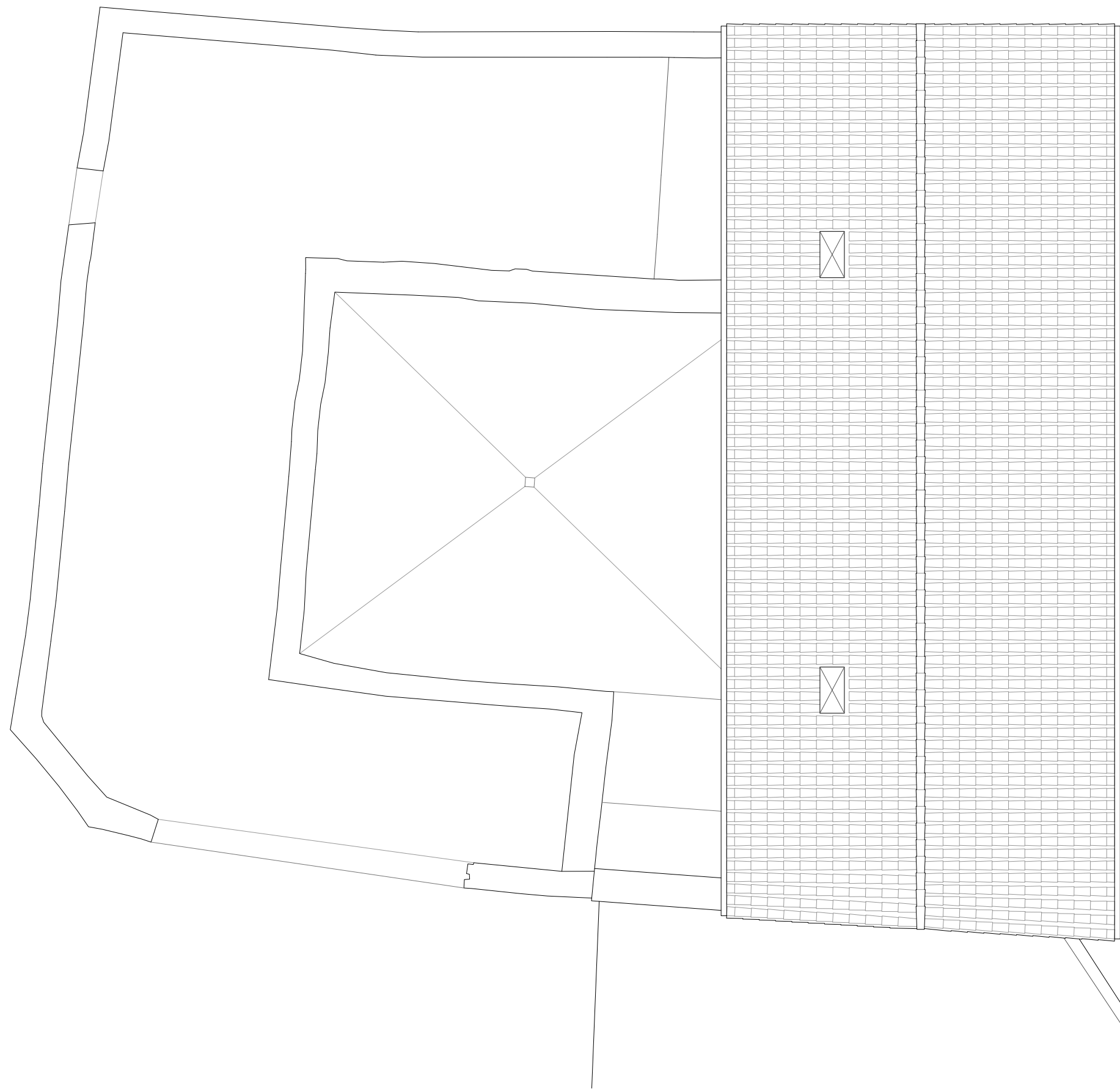


**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

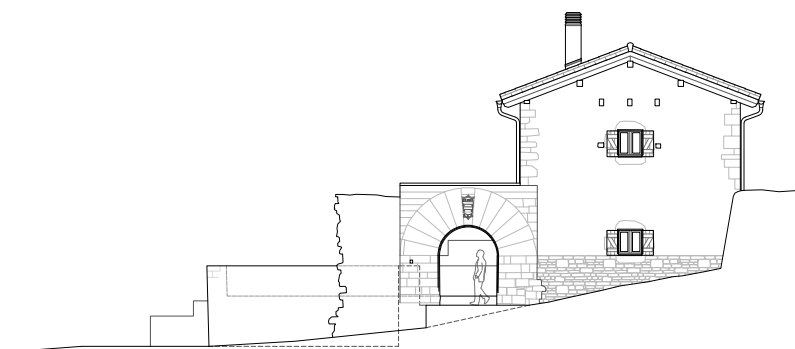
12 PROPUESTA E. 1/100 A3
PLANTA NIVEL 3 0 1 2 3 m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com





NC

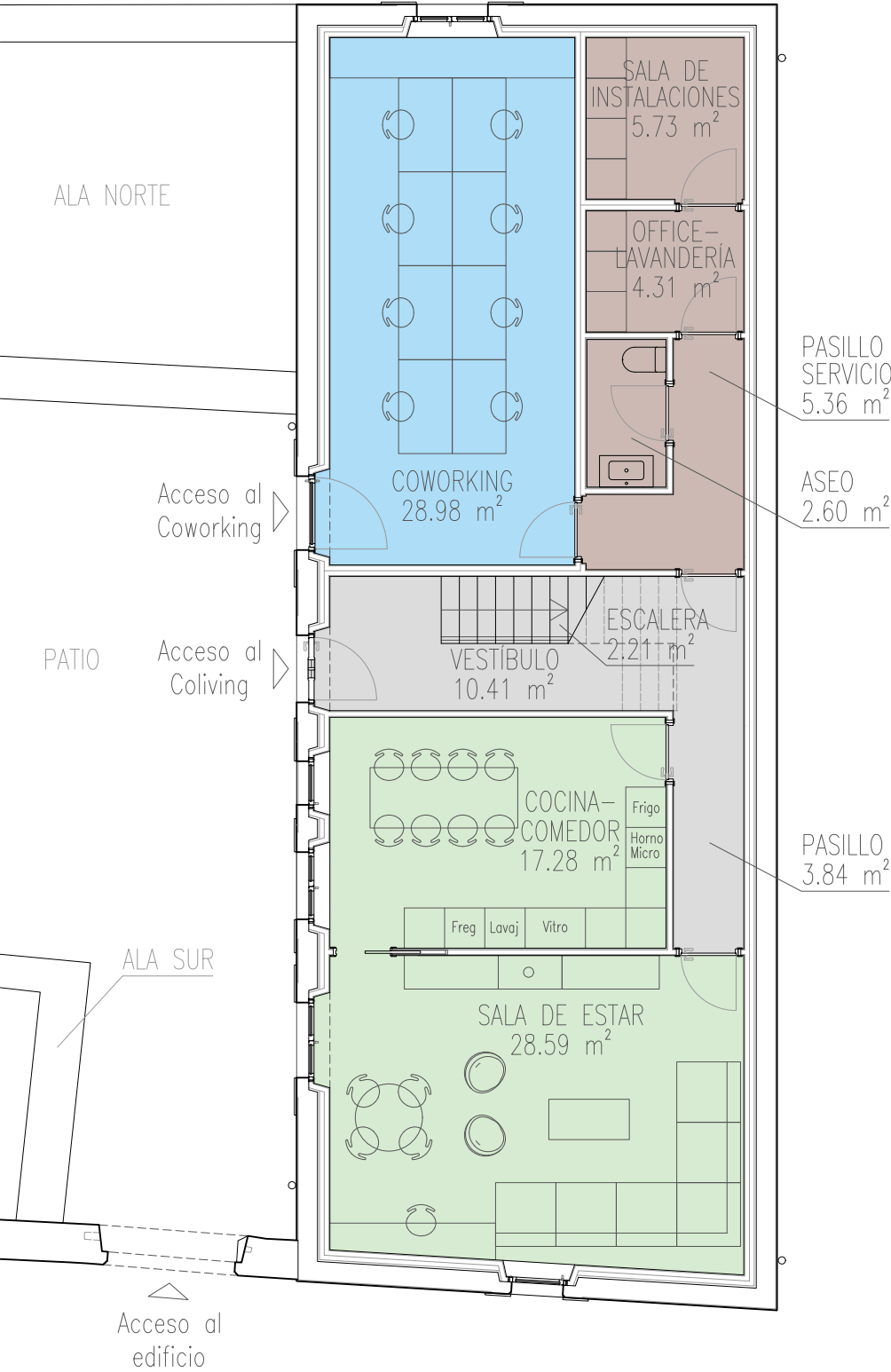


**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

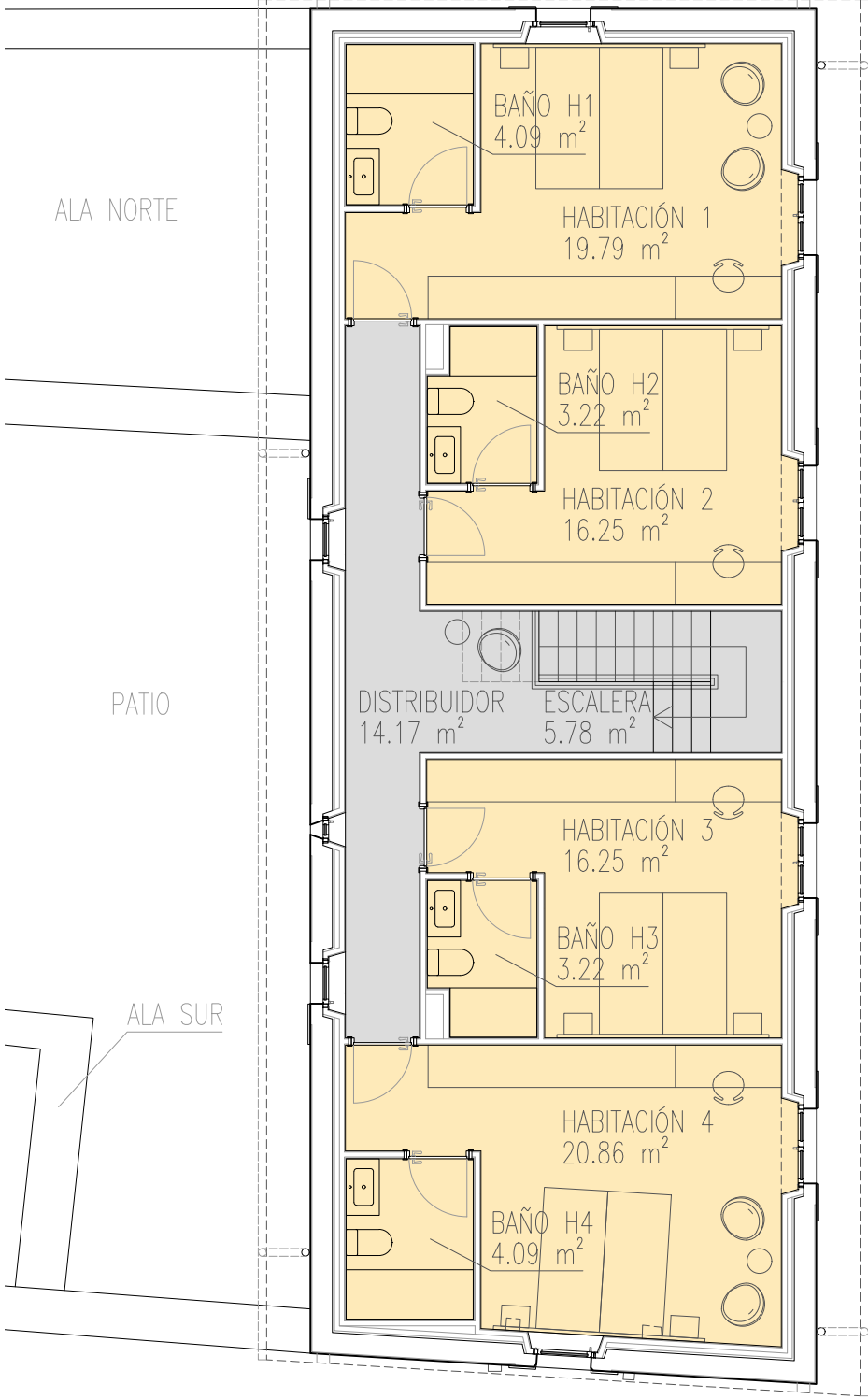
13 PROPUESTA E. 1/100 A3
PLANTA DE CUBIERTAS 0 1 2 3 m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com





Planta baja



Planta primera

CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA

VESTÍBULO	10,43 m ²
COCINA - COMEDOR	17,60 m ²
SALA DE ESTAR	28,59 m ²
COWORKING	28,98 m ²
PASILLO	3,84 m ²
PASILLO DE SERVICIO	5,36 m ²
ASEO	2,60 m ²
OFFICE - LAVANDERÍA	4,31 m ²
SALA DE INSTALACIONES	5,73 m ²
ESCALERA	2,21 m ²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA	109,65 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	137,79 m ²

PLANTA PRIMERA

DISTRIBUIDOR	14,17 m ²
HABITACIÓN 1	19,79 m ²
BAÑO H1	4,09 m ²
HABITACIÓN 2	16,25 m ²
BAÑO H2	3,22 m ²
HABITACIÓN 3	16,25 m ²
BAÑO H3	3,22 m ²
HABITACIÓN 4	20,86 m ²
BAÑO H4	4,09 m ²
ESCALERA	5,78 m ²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA PRIMERA	107,72 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	137,79 m ²

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	217,37 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	275,58 m ²

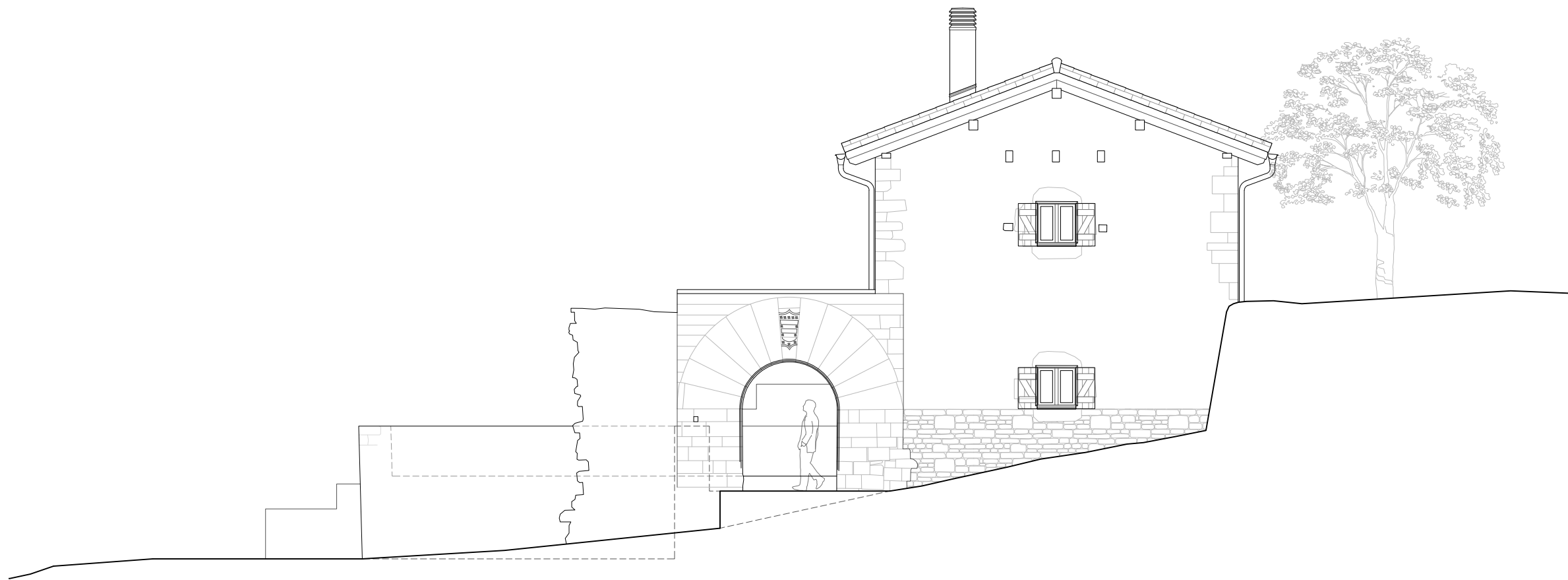
LEYENDA DE USOS

- ESPACIOS PRIVADOS (Habitaciones con baño incorporado)
- ESPACIOS COMUNES DE CONVIVENCIA (Sala de estar y cocina-comedor)
- ESPACIO DE TRABAJO COLABORATIVO (Coworking)
- ZONAS DE CIRCULACIÓN
- ZONAS DE SERVICIO (Office-lavandería, instalaciones, aseo comunitario)

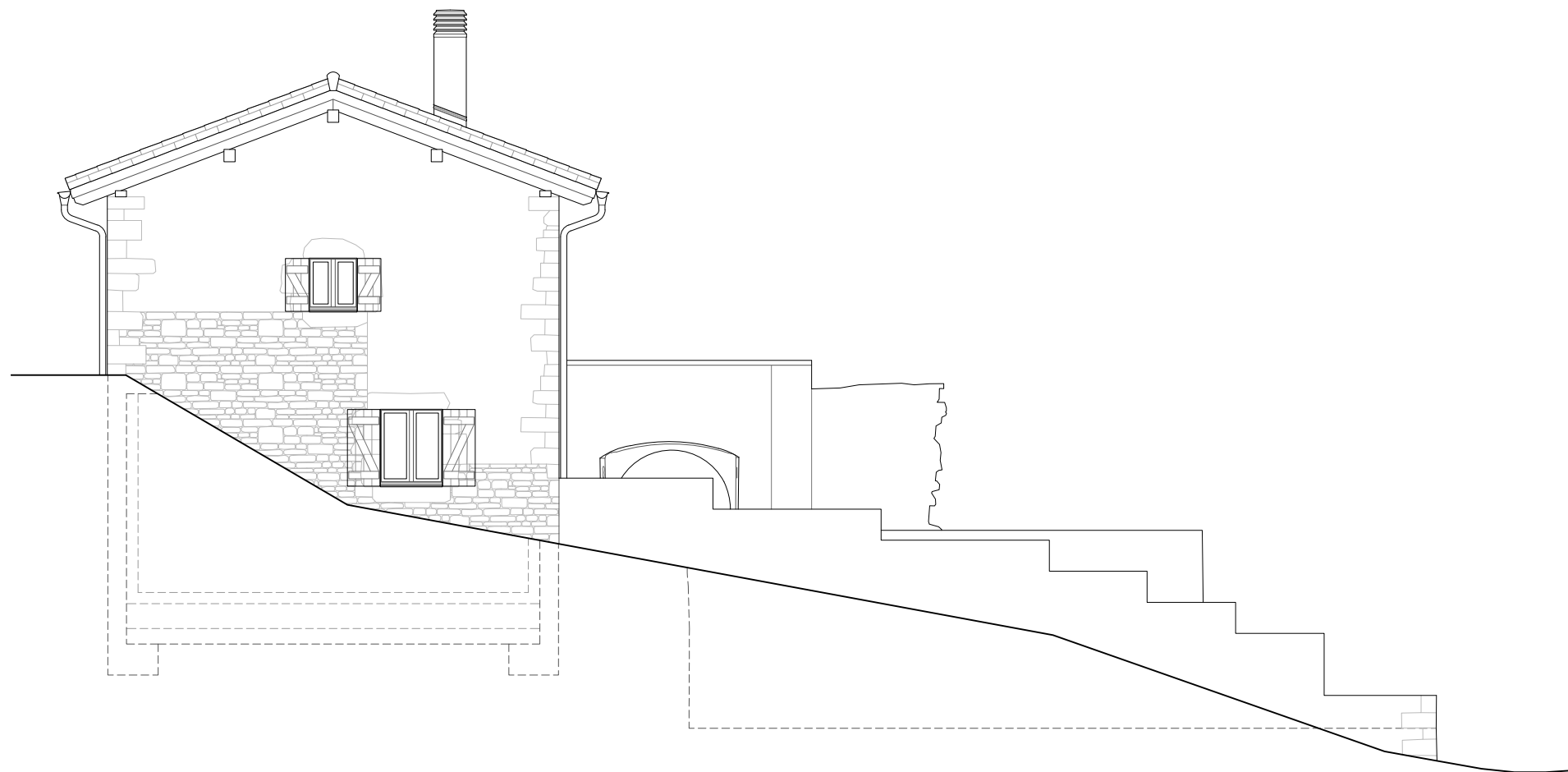
RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

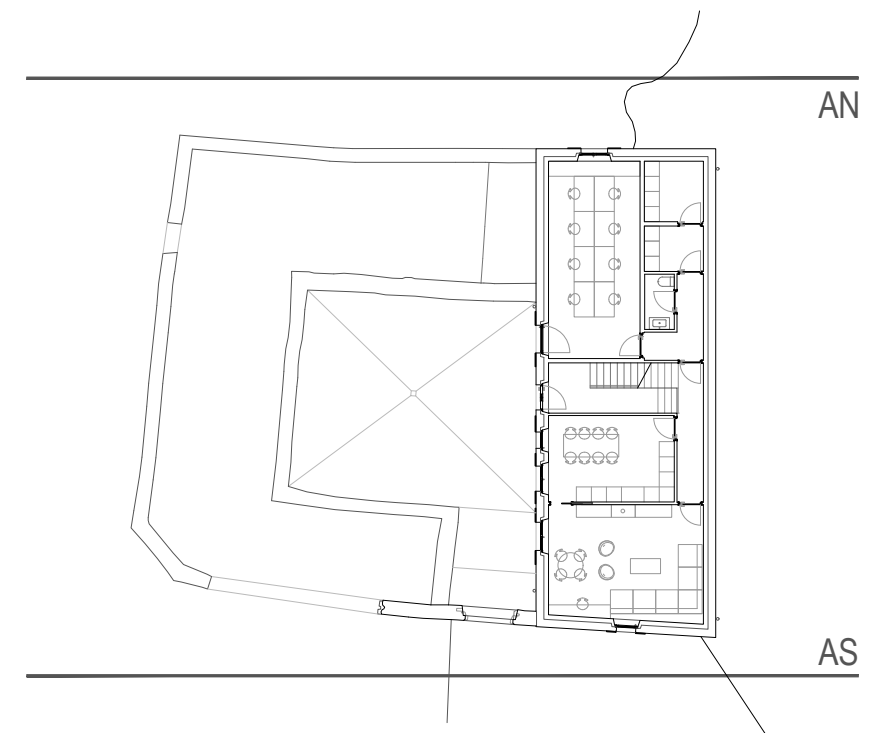
14 PROPUESTA. ALA ESTE E. 1/100 A3
PLANTAS USOS Y SUPERFICIES 0 1 2 3 m



ALZADO SUR



ALZADO NORTE



RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

15 PROPUESTA
ALZADOS SUR Y NORTE

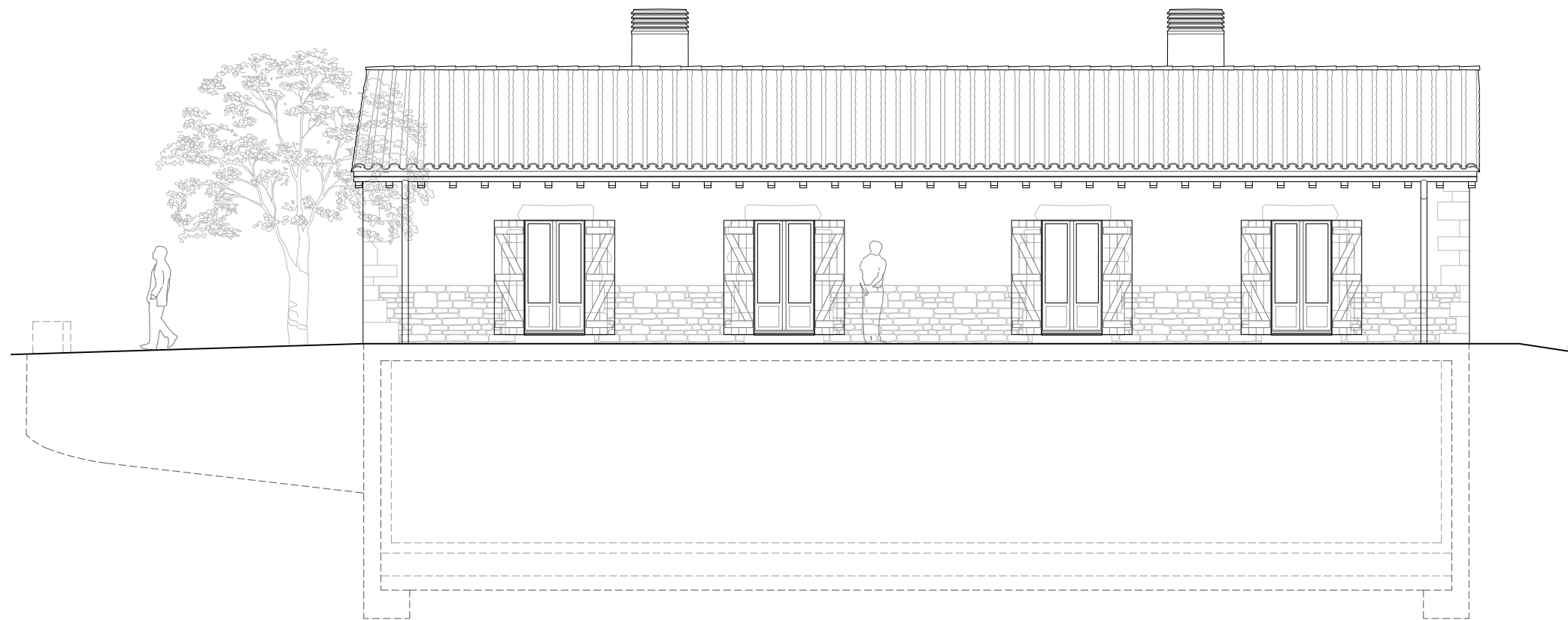
E. 1/100 A3

0 1 2 3 m

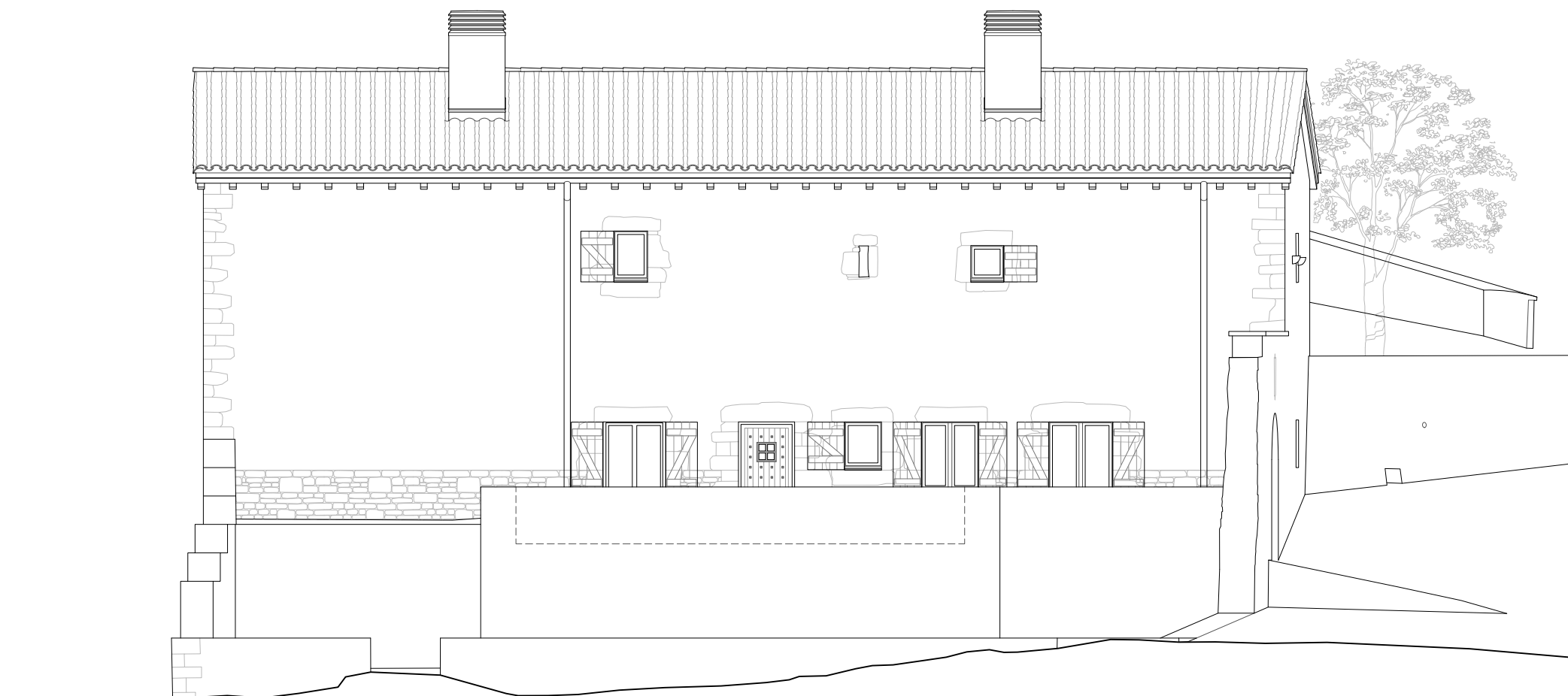
Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

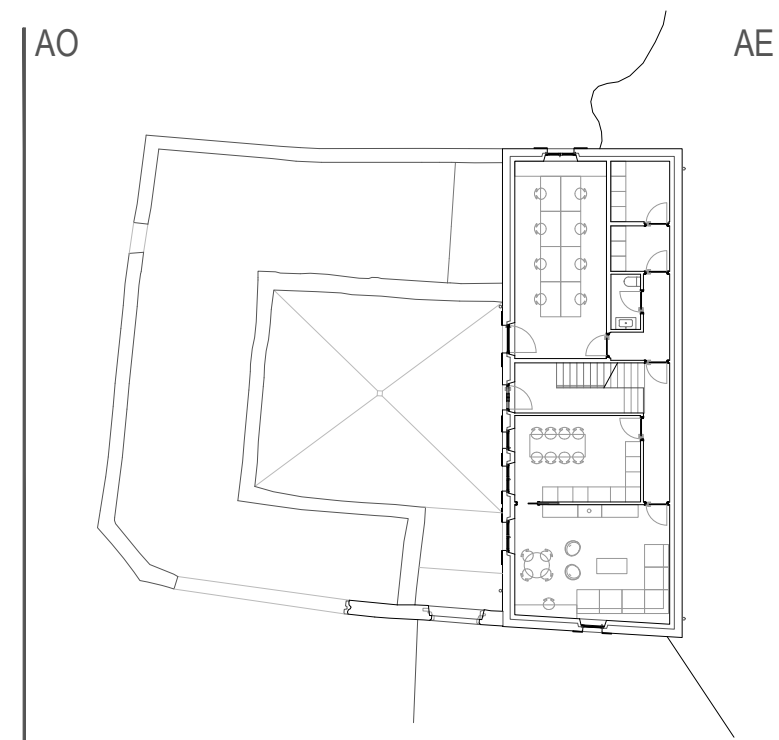




ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

16 PROPUESTA
ALZADOS ESTE Y OESTE

E. 1/100 A3

0 1 2 3m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR

MARZO 2026

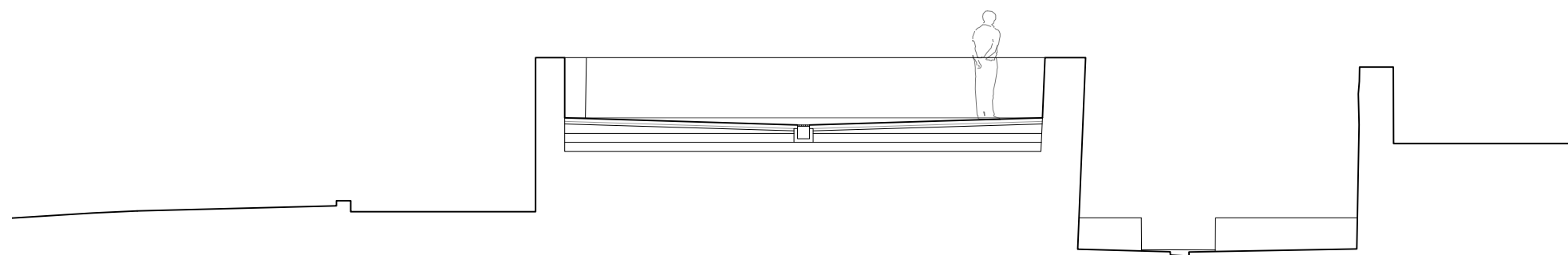
Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO

C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

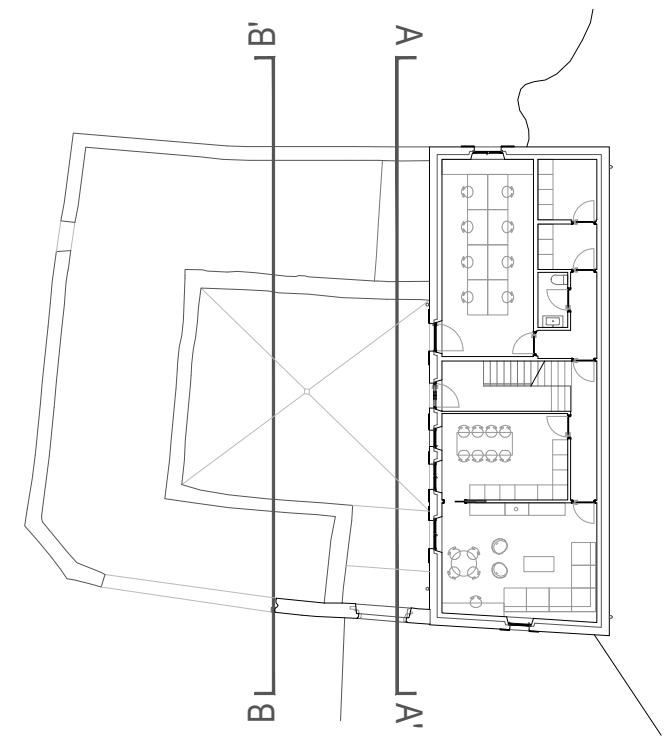




SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING

MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

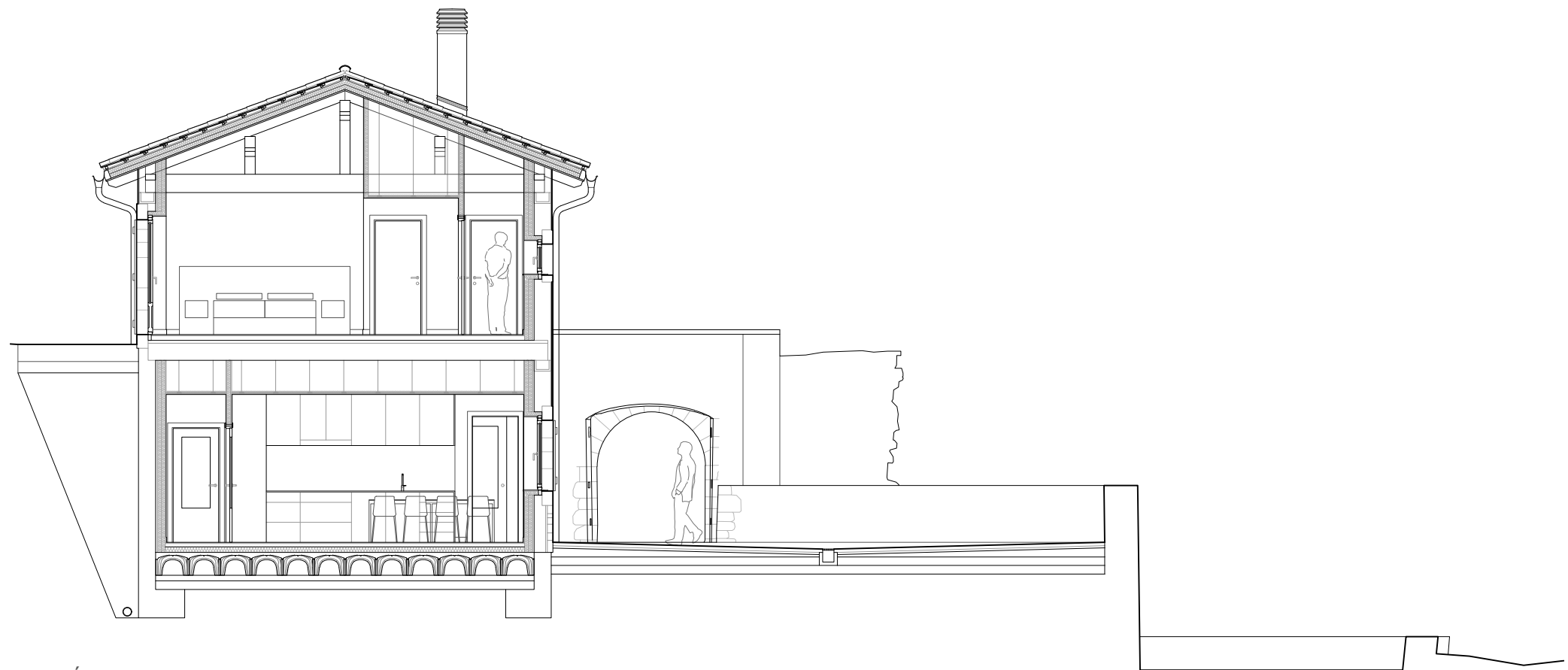
17 PROPUESTA
SECCIONES A-A' Y B-B'

E. 1/100 A3
0 1 2 3m

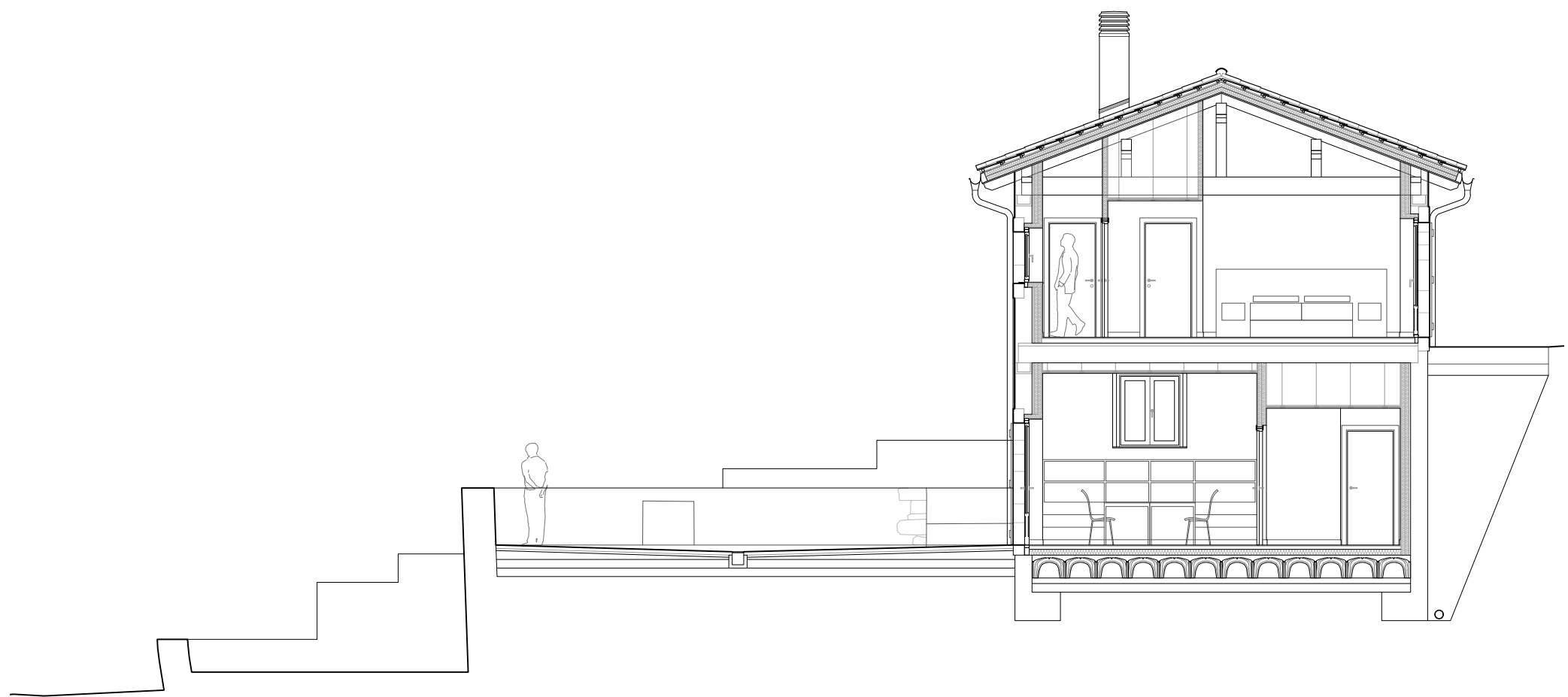
Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO
C/ Serafín Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

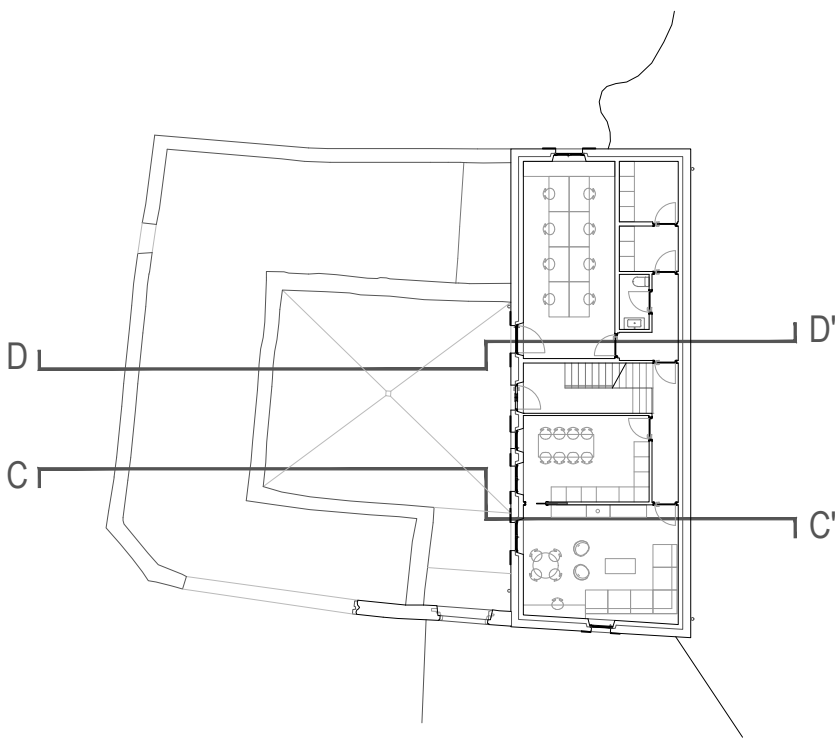




SECCIÓN C-C'



SECCIÓN D-D'

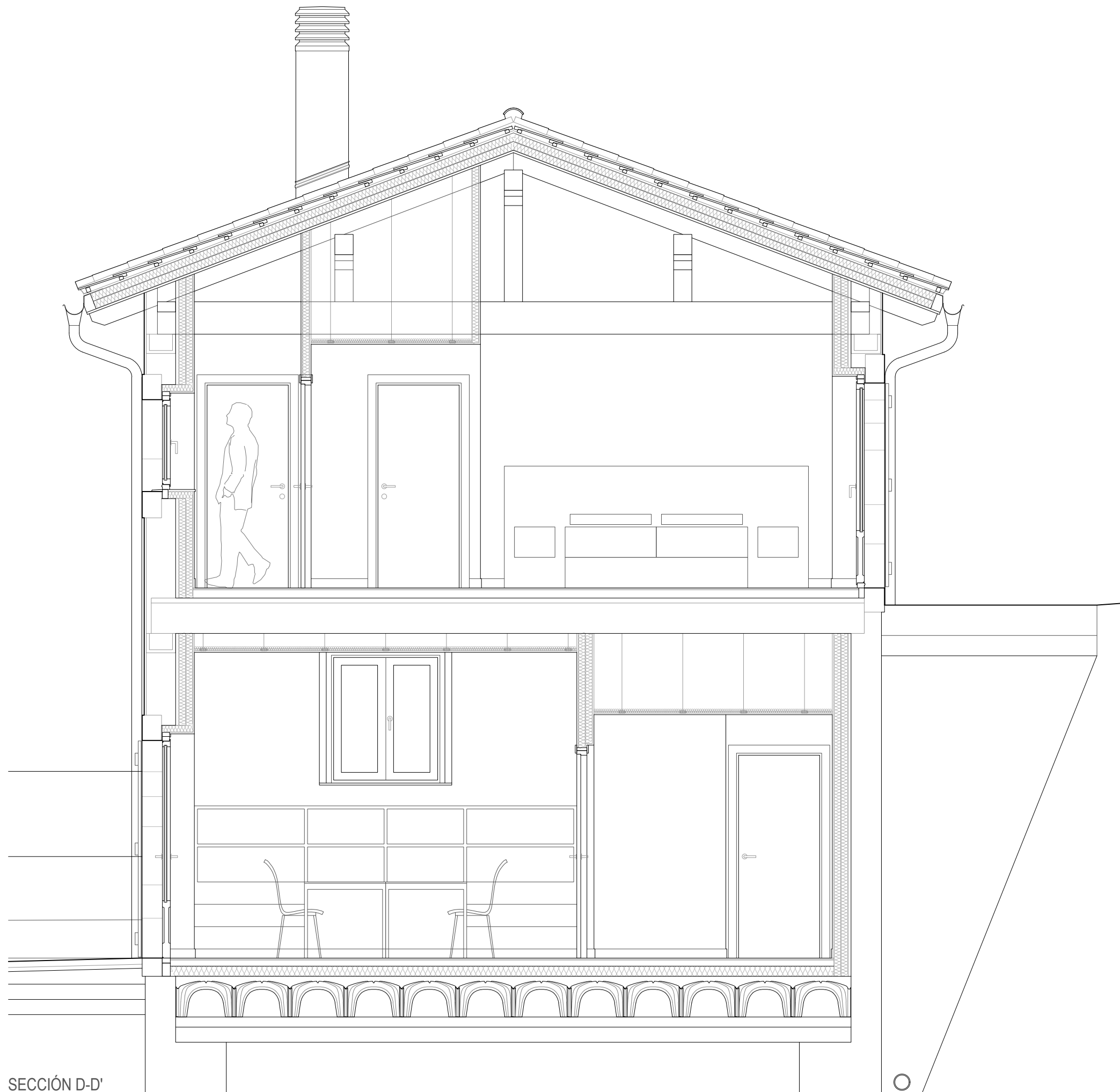


**RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING**
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

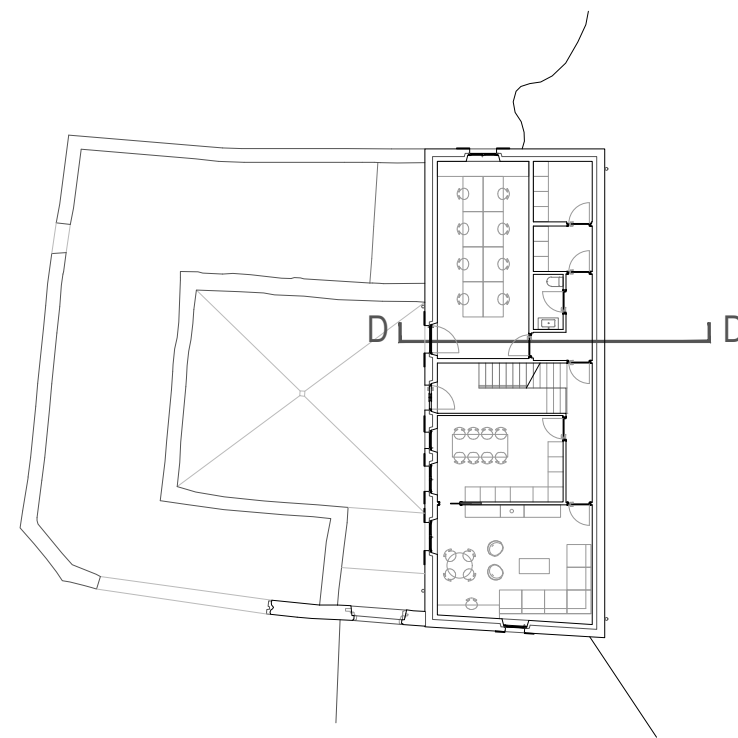
18 PROPUESTA
SECCIONES C-C' Y D-D' E. 1/100 A3

0 1 2 3 m





SECCIÓN D-D'



RECONSTRUCCIÓN DEL ALA ESTE DEL PALACIO
DE ARRIETA COMO VIVIENDA TIPO COLIVING
MEMORIA TÉCNICA VALORADA II. PLANOS

19 PROPUESTA
DETALLE SECCIÓN D-D'

E. 1/40 A3

0 0.25 0.5 0.75 1 m

Promotor: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARCE - ARTZIBAR

MARZO 2026

Autor: AITOR RAMÍREZ RICO, ARQUITECTO

C/ Serafin Olave, 5 Oficina 2B, 31007, Pamplona - 676 555 176 - aitor.ramirez.rico@gmail.com

