AYUNTAMIENTO DE AGURAIN

Convenio con de colaboración con la Comunidad de Propietarios de calle San Martín nº 8, 10 y 12 de Agurain para obras de mantenimiento de terreno privado con servidumbre de uso público

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 22 de octubre de 2025, se ha aprobado el convenio de colaboración a suscribir con la Comunidad de Propietarios de calle San Martín nº 8-10-12 de Agurain, cuya redacción es la siguiente:

En Agurain, a 21 de octubre de 2025.

REUNIDOS

De una parte, D. Raúl López de Uralde en calidad de alcalde y en nombre y representación del Ayuntamiento de Agurain.

Y de otra parte:
D. Iker Camacho Rincón, mayor de edad, con DNI 7xxxxxx5W, con domicilio en xxxxxx de Agurain, en calidad de representante de la Comunidad de Propietarios de la calle San Martín nº 8, facultado para este acto en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de fecha 23 de enero de 2025.

D. Alfredo Luzarraga Quintana, mayor de edad, con DNI 7xxxxxx6G, con domicilio en xxxxx de Agurain, en calidad de representante de la Comunidad de Propietarios de la calle San Martín nº 10, facultado para este acto en virtud de acuerdo de la junta de propietarios de fecha 23 de enero de 2025.

Dña. Arantxa Oiarbide Alustiza, mayor de edad, con DNI 7xxxxxx7C, con domicilio en xxxxx de Agurain, en calidad de representante de la Comunidad de Propietarios de la calle San Martín nº 12, facultado para este acto en virtud de acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 23 de enero de 2025.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad legal y poder suficiente para formalizar el presente convenio de colaboración y, a tal efecto,

EXPONEN

1º.- Que los edificios de viviendas correspondientes a los portales de la calle San Martin 8, 10 y 12 se encuentran situados en la parcela catastral nº 2 del polígono 4. Además de los edificios, en planta sótano considerando la calle Fueros y baja desde la calle San Martin, existen locales destinados a guardería de vehículos y locales comerciales, que sobresalen de la vertical de los edificios, en las fachadas sur, este y norte, disponiendo de una cubierta plana o terraza.

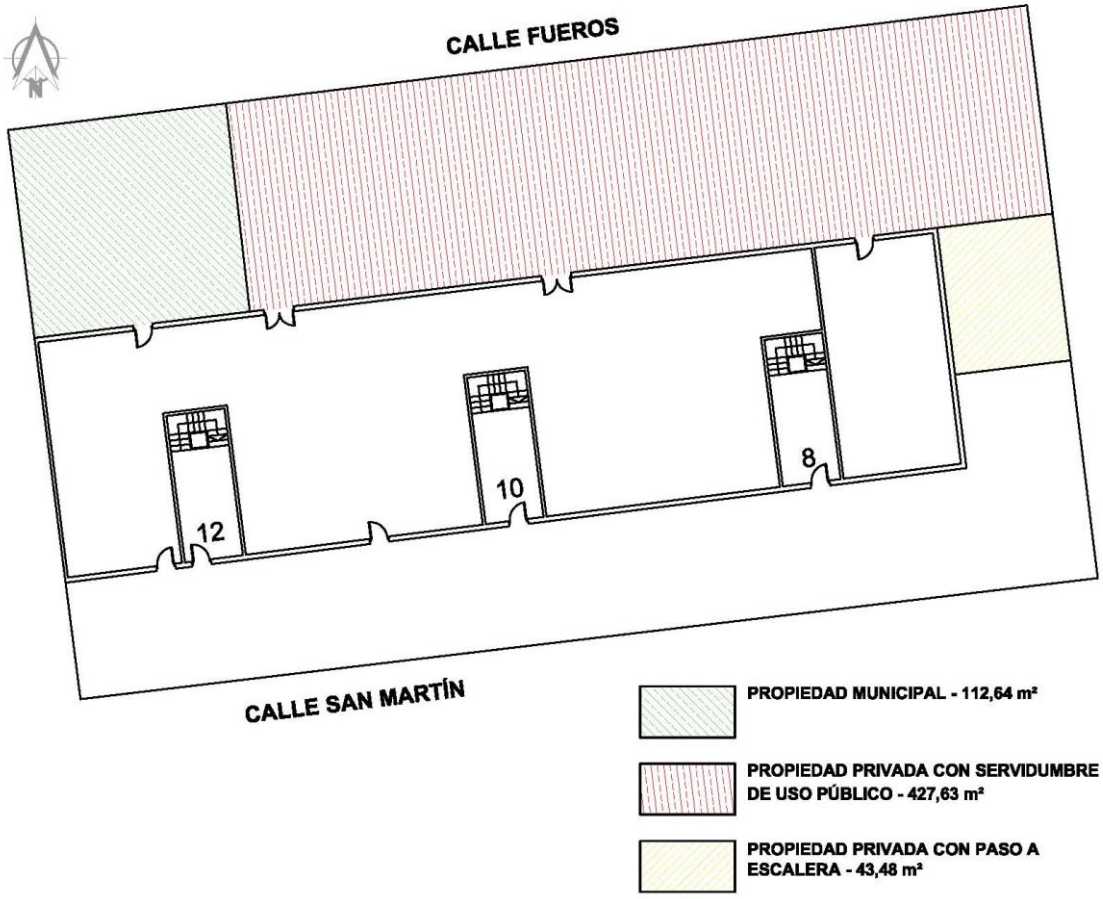
2º.- Que, con fecha 16 de octubre de 2023 y registro de entrada 3895-E se presentó en el Ayuntamiento de Agurain un escrito por parte del arquitecto Jorge Inchaurbe, en representación de las comunidades de propietarios de calle San Martin 8-10-12,

indicando que, con motivo de la realización de las inspecciones técnicas (ITE) de los edificios, se debía efectuar la reparación de la terraza.

Las inspecciones técnicas ITEs efectuadas, con respecto a la terraza o cubierta plana, señalaban que existían deterioros de impermeabilización que provocaban entradas de agua en locales de planta sótano. Además, el pavimento presentaba abundante vegetación y elementos de cobertura de gres sueltas, fracturadas e inexistentes. También se indica que superficialmente la terraza alcanza la acera y debajo de la acera la edificación no alcanza el muro de la carretera existiendo un corredor inferior con patologías de armaduras, suciedad y humedad. Estos informes de inspección técnica fijaban intervenciones con actuaciones necesarias a medio plazo y urgentes, con un plazo máximo de 12 meses, por lo que el plazo ha transcurrido siendo urgente la realización de las obras. Las comunidades solicitaron presupuestos para la obra, siendo la oferta más económica la presentada por Construcciones Figueiredo.

3º.- Que, desde la terraza situada al este se accede a una escalera de propiedad pública que comunica con la calle San Martin.

Se adjunta plano descriptivo de la terraza sobre la que está prevista la actuación, y de las superficies afectadas con el siguiente desglose:
- Zona privada con servidumbre de uso público (Ámbito AE 18.1): 427,63 m²
- Zona paso a escalera: 43,48 m²



4º.- Aun tratándose de una terraza con un pavimento común y homogéneo, la separación entre la propiedad privada y la pública, parece provenir de la normativa urbanística cuando se construyeron los edificios, Plan Parcial del Ensanche, y se considera que la diferencia está que en la propiedad privada dispone de planta sótano y la pública no.

5º.- Los comparecientes reconocen que la terraza norte se encuentra definida en el Plan General de Ordenación Urbana como espacio de propiedad privada con servidumbre de uso público y ésta requiere actuaciones de reforma y mantenimiento, por lo que ambas partes están interesades en regular las condiciones de ejecución de las obras, así como el régimen futuro de mantenimiento.

Al afectar la actuación proyectada por las comunidades a un tramo que da acceso a una escalera de propiedad pública que comunica con la calle San Martin, por razones de economía de escala, coordinación en la ejecución de la obra y estética, resulta altamente conveniente que las comunidades asuman la ejecución completa de la obra en ambas zonas (privada de uso público y escalera de propiedad municipal).

Además, la ejecución de las obras en la terraza privada de uso público supone un beneficio directo para el tráfico peatonal y la imagen urbana del municipio, por lo que el

Ayuntamiento de Agurain está dispuesto a contribuir parcialmente a la financiación de los costes, habiéndose elaborado un informe por los servicios técnicos municipales con respecto al reparto de costes.

Con base en lo expuesto, las partes acuerdan formalizar el presente convenio de colaboración, y

ACUERDAN:

PRIMERO. – Objeto del convenio

El objeto de este convenio es establecer las bases de colaboración y los compromisos de las partes para la ejecución de las obras de reparación, reforma y mantenimiento de la terraza situada en los linderos norte y este de los portales de la calle San Martín números 8, 10 y 12 de la localidad de Agurain, (que incluye el tramo de propiedad privada de uso público, y paso a escalera pública), así como el régimen de mantenimiento posterior.

SEGUNDO. – Compromisos de las comunidades de propietarios

Las comunidades de propietarios asumen los siguientes compromisos:

1. Redacción y aprobación del proyecto: elaborar, sufragar y obtener la aprobación técnica municipal del proyecto de ejecución de las obras y la correspondiente licencia urbanística.
2. Ejecución de las obras: asumir la condición de promotor y contratista único de la totalidad de las obras, responsabilizándose de su correcta ejecución en ambos tramos (privado y paso a escalera pública), conforme al proyecto aprobado, y del cumplimiento de toda la normativa aplicable (seguridad y salud, calidad, etc.), y presentación de documentación final de obra.
3. Financiación inicial: asumir el coste total inicial de las obras, sin perjuicio de la posterior aportación económica del ayuntamiento.
4. Uso público: una vez finalizada la obra, la comunidad se compromete a mantener el uso público del tramo de terraza de su propiedad, garantizando su libre acceso y transitabilidad para los peatones.
5. Garantía y responsabilidad: responder ante terceros por los daños y perjuicios que pudieran derivarse de la ejecución de las obras y asumir la garantía de las obras por el periodo legalmente establecido, incluyendo el paso de escalera pública.

TERCERO. – Compromisos del ayuntamiento

El ayuntamiento asume los siguientes compromisos:

1. Colaboración financiera: contribuir a la financiación de los costes de la obra mediante una aportación económica de 39.013,62 euros, cantidades con IVA incluido, según informe emitido por el servicio de urbanismo el 21 de octubre de 2025.

Los honorarios correspondientes al ayuntamiento serian de 2.200 euros correspondientes a la dirección de la obra y 300 euros a la coordinación de seguridad y salud, IVA incluido.

Si durante la ejecución de la obra surgieran imprevistos, la comunidad lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento y será requisito obligatorio, para, en su caso, asumir mayores aportaciones económicas municipales, acuerdo municipal favorable previo.

2. Tramitación y fiscalización: otorgar la licencia urbanística en los plazos y condiciones que determine la normativa.

CUARTO. – Régimen de la aportación económica

El desembolso de la aportación municipal se efectuará a las comunidades firmantes tras la presentación de certificaciones parciales de obra y previo informe favorable de los técnicos municipales, una vez aprobado por el órgano competente.

Por parte de las comunidades de propietarios/as se presentará tras el abono de las certificaciones los justificantes o recibos de los pagos realizados.

Las comunidades deberán justificar el gasto realizado en un plazo máximo de dos meses desde la finalización de la obra.

QUINTO. – Obligaciones de mantenimiento futuro

<u>.- Sobre la terraza de propiedad privada de uso público:</u>

Corresponderá a las comunidades de propietarios/as firmantes el mantenimiento, conservación y reparación de la terraza de su propiedad, incluida la impermeabilización y la estructura inferior, por ser elementos privativos o comunes de la finca.
Corresponderá únicamente al Ayuntamiento de Agurain, al haber un uso público sobre la terraza:

- Limpieza y mantenimiento del pavimento y mobiliario urbano
- Costes del servicio y mantenimiento del alumbrado público
- Reposición del mobiliario urbano

Lo dispuesto en este apartado quedará sin efecto si en un futuro el ayuntamiento aprobara una ordenanza que regule, en este espacio, estas cuestiones.

SEXTO. – Vigencia y resolución

El presente convenio entrará en vigor en el momento de su firma y tendrá vigencia hasta el cumplimiento de todos los compromisos adquiridos y la justificación de la aportación económica, y en todo caso, por un plazo máximo de un año.

No obstante lo anterior, la vigencia de las obligaciones de mantenimiento recogidas en la cláusula quinta, se mantendrá de forma indefinida salvo que deba ser sustituida por lo que la futura ordenanza regule al respecto.

SÉPTIMO. – Régimen jurídico y resolución de conflictos
Este convenio tiene carácter administrativo y se rige por lo dispuesto en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público. Cualquier discrepancia será resuelta en la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, firman las partes el presente convenio en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Lo que se publica para general conocimiento.

Agurain, 29 de octubre de 2025.- El alcalde, Raúl López de Uralde Baltasar