



## AVENIDA COMERCIAL

2ª FASE

## MERKATARITZA ETORBIDEA

BIGARREN FASEA

En virtud del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Barañain y la Comunidad de los Garajes Parque Belagua en el año 2020, con fecha 25 de noviembre de 2021 se procedió a licitar las obras conjuntas de impermeabilización del garaje subterráneo y reurbanización superficial del ámbito comprendido entre la Avda. Plaza Norte y la Avda. Ayuntamiento.

Esta actuación obedece fundamentalmente a las necesidades por parte de la Comunidad de Propietarios de realizar una renovación integral de la impermeabilización del garaje, ya que las filtraciones eran muy numerosas, y estaban extendidas por la totalidad del mismo. En condiciones normales, la renovación de la impermeabilización supondría la asunción por parte de los propietarios de los garajes de la demolición del pavimento existente y su posterior restitución. Sin embargo, en virtud del Convenio suscrito, la demolición del pavimento existente se asumía a partes iguales entre la Comunidad de Propietarios y el Ayuntamiento de Barañain, mientras la reposición del pavimento, junto con otra serie de actuaciones complementarias aprovechando la intervención, se asumía íntegramente por parte del Ayuntamiento de Barañain.

Barañaingo Udalak eta Belagua Parkeko garajeen komunitateak 2020an sinatutako hitzarmenari jarraiki, 2021eko azaroaren 25ean lizitatu ziren lurpeko garajea inpermeabilizatzeko eta Ipar Plaza etorbidearen eta Udalaren etorbidearen arteko espazioaren gainazala berrurbanizatzeko baterako obra-lanak.

Jarduketa hori, funtsean, Jabeen Erkidegoak garajearen inpermeabilizazioaren berrikuntza integrala egin beharrene ondorio da; izan ere, filtrazioak oso ugariak ziren eta garaje osoan zabaldua zeuden. Egoera arrunt batean, inpermeabilizazioa berritzeak, garajeen jabeentzat, lehendik dagoen zoladura eraistea ekarriko luke, eta, ondoren, zoladura berriro jartzea. Baina, sinatutako hitzarmenaren ondorioz, Jabekideen Erkidegoaren eta Barañaingo Udalaren artean egiten da, erdizkan, dagoen zoladuraren eraiste jarduketa; eta, zoladura berria jartzea, beste jarduketa osagarri batzuekin batera, esku-hartzea aprobetxatuz, Barañaingo Udalak hartzen du bere gain oso-osorik.

Cada actuación (renovación de la impermeabilización y reurbanización) contaba con su correspondiente proyecto técnico, y a su vez contaría con su correspondiente dirección facultativa. Sin embargo, puesto que el ámbito de actuación era el mismo para ambas actuaciones, y la ejecución de las partes condicionaban el resto (además de aspectos como responsabilidades sobre posibles desperfectos que se pudieran generar sobre la impermeabilización durante la fase de pavimentación), se consideró que lo más conveniente era realizar una única licitación de las obras contempladas en los dos proyectos de ejecución.

Por este motivo, y enmarcado dentro de las Comisiones de Seguimiento del cumplimiento del Convenio (de la que forman parte representantes del Ayuntamiento de Barañain -Alcaldesa, Concejales y personal técnico- y representantes de la Comunidad de Propietarios -Presidente, Administradora y personal técnico-), se elaboraron de manera conjunta los Pliegos de Contratación, siempre bajo las pertinentes indicaciones jurídicas.

**Se trata de una actuación combinada de 1.485.658,28€ (IVA excluido), de los que 470.667,23€ corresponden a la Comunidad de Propietarios, y el resto (1.014.990,75€) corresponden al Ayuntamiento de Barañain.**

Por las características de la parte de la obra del Ayuntamiento de Barañain, se presentó la actuación de reurbanización a la convocatoria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) relativa a la implantación de zonas de bajas emisiones del año 2021.

**Tras la evaluación de las solicitudes, el Ayuntamiento de Barañain resultó adjudicatario de una subvención de 907.515,00 euros.**



Jarduketa bakoitzak (impermeabilizazioa berritzea eta berrurbanizazioa) bere proiektu teknikoak zuen, eta, aldi berean, dagokion eskumeneko zuzendaritza. Hala ere, jarduketa-eremua berbera zenez bi jarduketarako, eta aldean exekuzioak gainerakoa baldintzatzen zenez (zolatze-fasean impermeabilizazioan sor zitezkeen kalteen gaineko erantzukizunez gain), komenigarritzat jo zen bi egikaritze-proiektuetan jasotako obren lizitazio bakarra egitea.

Hori dela eta, Hitzarmenaren betetzearen Jarraipen Batzordeen barruan (Barañaingo Udaleko ordezkariak -alkatea, zinegotziak eta teknikariak-, eta Jabeen Erkidegoko ordezkariak -lehendakaria, administratzailea eta langile teknikoak-), Kontratazio Pleguak elkarrekin egin ziren, betiere jarraibide juridikoen arabera.

**Jarduera konbinatua da, 1.485.658,28 eurokoa (BEZik gabe); horietatik 470.667,23 € Jabeen Erkidegoari dagozkio, eta gainerakoak (1.014.990,75 €) Barañaingo Udalari.**

Barañaingo Udalaren obraren zatiaren ezaugarriengatik, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren (MITMA) 2021ean emisio txikiko eremuak ezartzeari buruzko deialdira aurkeztu zen berrurbanizazio-jarduketa.

**Eskaerak ebaluatu ondoren, Barañaingo Udalari 907.515,00 euroko dirulaguntza esleitu zitzaion.**

Obrak, azkenean, *Lacunza Hnos* enpresari esleitu zitzaizkion, eta 2022ko martxoaren 28an hasi ziren, obren hasierako aktaren arabera. Obra hasi bezain laster, enpresa eraikitzaileak garajea habetzeko aukera planteatu zuen. Ez zenez ezinbestekotzat

Las obras, que finalmente se adjudicaron a la empresa *Lacunza Hnos.*, comenzaron el 28 de marzo de 2022, de acuerdo con el acta de inicio de obras. Nada más comenzar la obra se planteó por parte de la empresa constructora la posibilidad de apuntalar el garaje. Si bien no era algo contemplado, al no considerarse imprescindible, se valoraron las posibles afecciones al garaje y se decidió por parte de la propiedad del garaje acometer dicho apuntalamiento, con la consecuente salida de los vehículos. Sin entrar a valorar si previamente se les había informado a los propietarios de las plazas de aparcamiento que era necesario sacar los vehículos, la realidad es que en ningún momento la actuación contemplada por los propietarios de los garajes recogía la necesidad de apuntalar el mismo.

Puesto que esta medida, con independencia de si era conocida o no, generó una serie de protestas entre los propietarios de plazas de garaje, se solicitó a la empresa constructora por parte de los técnicos directores de obra la posibilidad de apuntalar únicamente de manera parcial, dividiendo el garaje en cuadrantes, para poder utilizarlo, aunque fuera parcialmente. Ante esta propuesta, validada por los técnicos, y que se planteó a la propiedad de los garajes en abril de 2022, ésta no la asumió, por lo que las obras siguieron con el interior del garaje apuntalado. Así mismo, en ningún momento se trasladó por parte de los propietarios de los garajes la necesidad de acceder al mismo.

Es importante destacar que tanto esto como el resto de decisiones esenciales relativas a la obra (evolución económica de la obra, certificaciones, imprevistos) se han tratado en las citadas Comisiones de Seguimiento, donde han asistido por parte de la propiedad del garaje sus representantes. De haber indicado en dicho foro la necesidad de abrir el garaje sin haber concluido las obras, se hubiera habilitado el mismo, y se hubieran establecido prioridades relativas a la actuación interior del garaje (actuaciones que acabaron el viernes 2 de diciembre de 2022, que fue cuando se abrió el garaje). En este sentido es importante señalar la existencia de actas de cada una de esas reuniones de la Comisión de Seguimiento.

Con independencia de lo expuesto anteriormente, la obra, cuyo plazo de ejecución estaba previsto en 21 semanas, ha sufrido una serie de retrasos motivados fundamentalmente por problemas de suministro, además de algunos trabajos extras desconocidos, como la aparición de una doble lámina de impermeabilización.

Aparte de esta problemática, y en lo que se refiere a la obra, la impermeabilización de los garajes se encuentra ejecutada y con las pruebas de estanqueidad realizadas, y la pavimentación se encuentra ejecutada en un elevado porcentaje.



jotzen, ez zen jarduketa hori aurreikusit; baina, enpresak aukera hori planteatu ondoren, garajearen izan zitezkeen kalteak baloratu ziren, eta garajearen jabeak erabaki zuen eskoramendu horri ekitea, eta, ondorioz, ibilgailuak ateratzea. Aldez aurretik aparkalekuen jabeek ibilgailuak atera behar zirela jakinarazi zitzaion ala ez aztertu gabe, egia dena da garajearen jabeek aurreikusitako jarduketak ez zuela garajearen eusteko beharrik jasotzen.

Neurri horrek, ezaguna zen ala ez alde batera utzita, protesta batzuk eragin zituen garaje-plazaren jabeen artean. Hori dela eta, obrako teknikari zuzendariak eraikuntza-enpresari eskatu zioten soilik modu partzialean eusteko; horrela, garajea koadrantetan banatuko litzateke eta partzialki bada ere erabiliko litzateke. Proposamen hori teknikariak balioztatu zuten, eta garajearen jabetzari 2022ko apirilean planteatu zitzaion. Ez zuen bere gain hartu, eta, beraz, obra-lanek aurrera jarraitu zuten garajearen barrualdea habetuta. Era berean, garajearen jabeek ez zuten inoiz bertara sartzeko premiarik adierazi.

Garrantzitsua da nabarmentzea bai hori guztia bai obrari buruzko gainerako funtsezko erabakiak (obraren bilakaera ekonomikoa, ziurtagiriak, ezustekoak) aipatutako Jarraipen Batzordeetan jorratu direla, eta garajearen jabeen ordezkariak bertan izan direla. Foro horretan adierazi izan balitz garajea obrak amaitu gabe ireki behar zela, garajea gaituko zatekeen eta garajearen barruko jarduketari buruzko lehentasunak ezarriko (jarduketa horiek 2022ko abenduaren 2an amaitu ziren, garajea ireki zenean). Ildo horretan, garrantzitsua da Jarraipen Batzordearen bilera horietako bakoitzaren aktak daudela adieraztea.

Aurretik azaldutakoa alde batera utzita, obrak egiteko epea 21 astekoa izatea aurreikusit zen, baina atzerapenak izan dira, batez ere hornidura-arazoengatik, baita aparteko lan ezezagun batzuegatik ere, hala nola impermeabilizazio-xafla bikoitza agertzea.

Arazo horretaz gain, eta obrari dagokionez, garajearen impermeabilizazioa eginda dago, estankotasun-probak bukatuta, eta zoladura ehuneko handi batean eginda dago.

Aparte de la actuación en sí correspondiente a la reurbanización, se ha aprovechado la actuación en los porches para canalizar las bajantes de pluviales de los edificios al nuevo colector de pluviales ejecutado, así como para proteger el primer tramo de dichas bajantes mediante una serie de protectores de acero.

En lo que se refiere al acabado superficial del ámbito reurbanizado, se ha optado por una losa de hormigón prefabricado idéntica a la ya empleada en la primera fase de la Avda. Comercial (entre la Plaza de la Paz y la Avda. Plaza Norte). Así mismo, se ha conseguido eliminar la necesidad de los sumideros interiores de la plaza, de tal manera que la totalidad del agua se recoge en sendas canaletas longitudinales (además de alguna ubicada en zonas concretos como escaleras), y se ha dejado una plaza completamente accesible, con rampas de pendientes inferiores al 6%. Como no podía ser de otra manera, el desnivel existente en la cubierta del garaje se materializa en el exterior, lo que genera la aparición de rampas y de escaleras. Recorriendo la parte central del ámbito, y aprovechando los desniveles, se ha aprovechado para ejecutar unas jardineras in situ, pero por encima de la impermeabilización, que permitirán la colocación de plantas tapizantes, arboles de porte medio, y plantas colgantes que permitan, con el tiempo, minimizar la presencia de los desniveles.

**Tal y como se ha señalado, desde el día 2 de diciembre de 2022 se permite el acceso al garaje desde una de las rampas garaje podrá ser prácticamente normal.**



Berrurbanizazioari dagokion jarduketaz gain, ataripeetako jarduketa aprobetxatu da eraikinetako euri-uren zorrotzenak gauzatu den euri-uren kolektore berrira bideratzeko. Halaber, zorrotzen lehen zatia babesteko, altzairuzko babesgarri batzuen bidez.

Berrurbanizatutako eremuaren gainazaleko akaberari dagokionez, aurrefabrikatutako hormigoizko lauza bat aukeratu da, Merkataritza etorbidearen lehen fasean erabilitakoaren berdina (Bake Plazaren eta Ipar Plaza etorbidearen artean). Era berean, plazaren barruko hustubideen beharra kentzea lortu da, eta, hala, ur guztia luzetarako kanaleta banatan biltzen da (eremu jakin batzuetan -eskaileretan- kokatutako kanaleta batez gain), eta plaza erabat irisgarri utzi da, % 6tik beherako maldak dituzten aldapekin. Ezin bestela izan, garajearen estalkian dagoen desnibela kanpoaldean gauzatzen da, eta horrek arrapalak eta eskailerak agertzea eragiten du. Eremuaren erdialdea zeharkatuz eta desnibelak aprobetxatuz, in situ lorategiak egiteko aprobetxatu da, baina iragazgaiztearen gaintik, landare tapizatzaileak, tamaina ertaineko zuhaitzak eta landare esekiak jartzeko aukera emango dutenak, denborarekin desnibelen presentzia minimizatzea ahalbidetzeko.

**Adierazi den bezala, 2022ko abenduaren 2tik aurrera, garajera arrapala batetik sar daiteke. Jarduera osagarri gisa, garajeen jabetzak diamante motako baldosa bat jarri du arrapalan, zoladuran heltzeko metalezko elementu batzuk zituena.**

