



IRUNGO **ARBES** AUZOAN GIZARTE ZERBITZUEN ZENTRO BAT EZARTZEKO PROIEKTUAREN IDAZKETA, ZUZENDARITZA FAKULTATIBO, ERAIKUNTZA, EKIPAMENDU ETA USTIAKETARAKO OBRA EMAKIDA

BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

1. Xedea eta justifikazioa
2. Obra emakidaren baliabidea erabiltzearen xedea eta justifikazioa
3. Obrari buruzkoak
 - 3.1. Obraren eragin ekonomiko eta soziala bere eragin eremuan
 - 3.1.1. Eraikuntza fasean
 - 3.1.2. Ustiapen fasean
4. Hartutako soluzioaren justifikazioa
5. Obraren eraikuntzan eta ustiapenean izan daitezkeen arrisku operatibo eta teknologikoak, eta horien onarpena
 - 5.1. Eraikuntzako arrisku operatibo eta teknologikoak
 - 5.1.1. Lur mugimendu posibleak, zimendatze eta egitura akatsak, eta korrosio arriskuak
 - 5.1.2. Egikaritze material eta osorako aurrekontuen kalkuluan behetik jotzea
 - 5.1.3. Eraikuntzaren kode teknikoa aldatzea
 - 5.1.4. Eusko Jaurlaritzaren araudia aldatzea
 - 5.2 Arriskua ustiapenean
6. Segurtasun eta osasun azterketa
7. Inbertsio proiektuaren atalak
8. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa
 - 8.1. Aurreikusitako inbertsioa
 - 8.2. Diru sarreren aurreikuspena
 - 8.2.1. Plaza kopurua: edukiera
 - 8.2.2. Administrazioaren aldetiko kontratazio maila
 - 8.2.3. Okupazio maila
 - 8.2.4. Kontratatu beharreko plazen prezioak
 - 8.2.5. Emakidadunari ordainketak eskaeraren arabera
 - 8.2.6. Emakidadunari ordainketak erabilgarritasunagatik
 - 8.3. Gastu egitura
 - 8.3.1. Langile gastuak
 - 8.3.2. Zuzeneko gastuak
 - 8.3.3. Zeharkako gastuak
 - 8.3.4. Finantza gastuak
 - 8.3.5. Ustiapen fluxuak
- I. eranskina Premia Programaren definizioa

Donostia, 2019ko otsailaren 7a

1. XEDEA ETA JUSTIFIKAZIOA

Bideragarritasun azterlan hau Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legeak 247. artikuluan ezartzen duena betetzeko idatzi da; artikulua horretan obra emakidako kontratuak prestatzeko jardunbideak arautzen dira.

Hala, azterlan honen xedea da Irungo Arbes auzoan gizarte zerbitzuen zentro bat ezartzeko proiektuaren idazketa, zuzendaritza fakultatibo, eraikuntza, ekipamendu eta ustiaketarako obra emakidako kontratuaren bideragarritasuna baldintzatuko duten aldagaiak aztertzea.

Kontratuaren jardun eremua Irungo 7.2.04 hiri eremua izango da, "Arbes" izeneko. Lursail hori Gipuzkoako Foru Aldundiari lagako dio Irungo Udalak, udalerriko Arbes auzoan gizarte zerbitzugune bat eraiki, hornitu eta ustiatzeko. Zerbitzuen zentro horrek zerbitzu hauek eskainiko ditu:

ZERBITZUAK	PLAZAK, GUZTIRA	
	Gutxieneko kopurua	Gehienezko kopurua
Adinekoentzako egoitza (1)		
Gainerakoa	5	5
GI	15	15
GII-GIII	78	95
Psikiatria Unitatea	12	15
Adinekoentzako eguneko zentroa		
Lanegunetan	30	30
Asteburuan (<i>ez dira gehitzen, lanegunetako 30etan sartuta daude</i>)	15	15
Adinekoentzako tutoretzapeko apartamentuak		
Bakarkako logela	44	54
Birentzako logela	6	6
Desgaitasuna duten pertsonentzako egoitza	22	26
Desgaitasuna duten pertsonentzako eguneko zentroa	25	25
Zerbitzurik esleituta ez duen eguneko zentroa	15	15
PLAZAK, GUZTIRA	252	286

(1) Plazak tipologiaren arabera banatu dira, adineko pertsonentzako egoitzetako okupazioarekin bat etorruta.

Hortaz, helburua da adinekoentzat eta desgaitasuna duten pertsonentzat egokitutako zerbitzuen eskaintzan oinarrituta egongo den baliabide bat ematea herritarrei, pertsona talde horien autonomia, garapen pertsonala eta gizarte integrazioa lortzeko eta horiek beren eragin eremuan gera daitezen mesedetzeko.

Batetik, biztanleriaren zahartzearen ondorioz plaza eskari handia dago horrelako instalazioetan, eta, hortaz, eskainiko diren zerbitzuak gizarte interesekoak izango direla kontuan hartuta, komenigarritzat jotzen da beharrezko bitartekoak jartzea eta egoitza unitate bat eraikitzea, tutoretzapeko apartamentu batzuk eta adinekoentzako eguneko zentro bat bilduko dituen.

Bestetik, desgaitasuna duten pertsonentzako arloan ere bada eskaririk Bidasoaldean, non kokatuko den Arbes Gizarte Zerbitzuen zentroa, eta eskari hori ikusirik, Gipuzkoako Foru Aldundia arduratuko da ezgaituentzako egoitza bat eta eguneko zentro bat eraikitzeaz.

Hori guztia gauzatzeko, azpiegitura egokiekin hornitu behar da proiektua, erabiltzaileen beharretara egokitutako baldintza fisiko, arkitektoniko eta funtzionalak izango dituzten azpiegiturekin, alegia, eta zerbitzuak behar besteko bermeaz eman ahal izateko beharrezkoak diren langileak ere jarri behar dira.

Horretarako, eta asistentziazko ikuspegian oinarrituta, obra mendetasunaren eta desgaitasunaren eremutik bideratuko da; definizio orokorraren arabera, mendetasunaren eta desgaitasunaren esku hartze eremuan baliabide instituzional guztiak egituratu eta koordinatu egiten dira, arreta eraginkorragoa eskaini ahal izateko. Hala, egin nahi den obrak –bizitegi plazadun zentro bat eta eguneko zentro bat– oinarritzko helburutzat du mendetasuna eta desgaitasuna duten lurralde historikoko biztanleen asistentziazko arazoak konpontzea, izaera sozial eta asistentziazkoa izango duen zentro batean.

Testuinguru horretan, laguntzarako espazio soziala espazio funtzional bat da, mendetasuna eta desgaitasuna duten pertsonen osasun eta gizarte zerbitzu integratu eta etengabeak ematen dizkiena, eguneroko bizitzako oinarritzko ekintzak egin ahal izan ditzaten, familiako zaintzak indartuz edo osatuz, edo horiek ordeztuz, beharrezkoa izanez gero.

Horri guztiari erantsi behar zaio proiektu honek lanpostuak sortuko dituela eta ingurunean sektorea haz dadin lagunduko duela. Ez dago inolako zalantzarik asistentziazko baliabide mota hauek, giza baliabide ugari erabiltzen dituztenak, oso egokiak direla enplegua sortzeko eta eragin eremuko garapen ekonomikoa sustatzeko.

2. OBRA EMAKIDAREN BALIABIDEA ERABILTZEAREN XEDEA ETA JUSTIFIKAZIOA

Irungo Arbes auzoan gizarte zerbitzuen zentro bat eraiki eta ustiatzeko gauzatu nahi den kontratua obra emakidatzat kalifikatuta dago, SPKLren 14. artikuluan zehaztuta dagoen moduan.

Gaur egungo aurrekontu murrizketak, administrazio publikoen kontuetako beharrezko austeritatea eta proiektua zor gisa ez finkatzeko beharra aintzat hartuta, Gipuzkoako Foru Aldundiak obra emakidako kontratua aukeratu du proiektu hau garatzeko, gizarte zerbitzuen zentroaren eraikuntza eta ustiapena erdiesteko tresna onena dela iritzita.

Obra emakidako kontratuaren xedea da emakidadunak obra kontratuan aipatzen diren zenbait prestazio ematea, barne hartuta jada existitzen diren eraikuntzen leheneratzea eta konponketa, baita eraikitako elementuen kontserbazioa eta mantentze lana ere; horren ordainetan, emakidadunak obra ustiatzeko eskubidea bakarrik jasotzen du, edo eskubide hori eta prezio bat.

SPKLren 14.4. artikulua babespean, bai obrak egikaritzean, bai gizarte zerbitzuen zentroa ustiatzean, emakidadunari eragiketa arriskua transferituko zaio obra horien ustiapenean, eta horrek barne hartuko du eskari arriskua edo hornidura arriskua, edo biak. Eskari arriskua kontratuak xedetzat dituen obra edo zerbitzuen eskari errearen ondoriozkoa da, eta hornidura arriskua, berriz, kontratuak xedetzat dituen obra edo zerbitzuen hornidurari dagokiona, zehazki, zerbitzuen prestazioa eskariarekin bat ez etortzeko arriskua

Emakidadunak eragiketa arrisku bat onartzen du ez badago bermatuta funtzionamendu baldintza normaletan egindako inbertsioak berreskuratuko dituenik, ezta emakidaren xede diren obren ustiapenaren ondorioz izan dituen kostuak estaliko dituenik ere. Emakidadunak hartutako arriskuak merkatuko ziurgabetasunei begirako esposizio erreala ekarriko beharko du berekin, eta emakidadunak izan dezakeen galera zenbatetsi oro ez izatea galera nominal hutsa, baizik eta kontuan hartzeko moduko galera.

Obra emakidako kontratu honek hainbat abantaila ditu beste kontratu batzuekin alderatuta, honako hauek, zehazki:

- Segurtasun juridikoa: Obra emakidako kontratuak erregulazio zabal eta xehatua du SPKLn. Ondorioz, berau erabiltzeak segurtasun juridiko nabarmena dakar.
- Aurrekari ugari: Obra publikoko emakidako kontratua oso erabilia izan da azken urteetan; hortaz, aurrekari praktikoa ugari daude. Horrek segurtasun juridiko handiagoa ematen du, obra praktikan jartzean gerta litezkeen gorabehera askoren ebazpen administratibo nahiz judiziala aurreikus baitaiteke, a priori. Horrez gainera, aurre esperientziak agerian uzten ditu eredu horretatik eratorritako abantaila ugari, bai aurrekontu eraginkortasunaren ikuspegitik, baita erabiltzaileek azpiegituraren kudeaketan antzemandako kalitatearen ikuspegitik ere.
- Finantzaketaren konfiguraziorako malgutasuna: Obra emakidako kontratuak finantzaketa aukera ugari eskaintzen ditu, eta horiek denak SPKLn jasota daude.
- Era berean, Administrazioak finantzaketarako funtsak eman ditzake.

Kontratua zerbitzu emakida gisa kalifikatu ordez obra emakida gisa kalifikatzearen arrazoiari dagokionez, eraikuntza fasearen garrantzi ekonomikoa nabarmentzen da, emakidadunak bere gain hartu behar dituen arriskuei gehituta. Obra ustiatu ahal izateko, hasieran eraikuntza lanei



egin behar die aurre, nahitaez, emakidadunak, eta, gainera, bere gain hartu behar ditu lan horiek oso-osorik, inolako ordainik gabe; hortaz, dagokion kontratu mota obra emakidakoa da.

Bestela esanda: Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Irungo Udalak ustiapen fasetik aurrera bakarrik egingo dute baliabide publikoen ekarpena, emakidadunaren ordainsari erregimenak barne hartuko baititu ekarpen publikoak, erabiltzaileen ekarpenekin osatuko direnak, hala badagokio, unean-unean indarrean egongo den koordainketa erregimenaren arabera.

Eskari arriskuak kontratuak iraun bitartean kanpo faktoreen ondorioz zerbitzuen eskarian izan daitezkeen aldakuntzak estaliko ditu. Eskari arriskuak edo merkatuaren ziurgabetasunen eraginpean egoteagatik arriskuak (ildo horretan, ikus Europar Batasuneko Justizia Auzitegi Gorenak 2009ko irailaren 10ean emandako Eurawasser epaiaren 66. eta 67. atalak) barne hartuko ditu beste operadore batzuen lehiari aurre egin behar izatearen arriskua, zerbitzuen eskaintza eta eskaria bat ez etortzearen arriskua, diru sarrerak ustiapen gastuak oso-osorik estaltzeko nahikoak ez izatearen arriskua edo zerbitzuen irregulartasun batek eragindako kalte baten gaineko erantzukizuna hartzearen arriskua (ildo horretan, ikus Europar Batasuneko Justizia Auzitegi Gorenaren epai hauek: Contse eta beste batzuk, 2005eko urriaren 27koa, C-234/03, 22. atala, eta Hans & Christophorus Oymanns, 74. atala).

Bestalde, Batzordeak 2000/C 121/02 zuzenbide komunitarioan emakidei buruz egindako Interpretaziozko Jakinarazpenean aipatzen du ustiapen eskubideak barne hartzen duela ustiapen erantzukizunaren transferentzia; hortaz, emakidaduna arduratuko da obra erabiltzaileen eskura modu erabilgarrian jarri ahal izateko beharrezkoak diren inbertsioak egiteaz. Aipatzen du, halaber, eraikuntza orori lotutako arriskuak ez ezik, kudeaketari eta ekipamenduaren frekuentazioari lotutako arriskuak ere hartzen dituela bere gain emakidadunak.

Beraz, obra emakida izan da aukeratutako kontratazio modua.

Azkenik, proiektatutako obra emakidako kontratua Administrazio Baldintza Berezien Agiriak, Baldintza Teknikoen Agiriak eta kontratuzko izaera duten gainerako dokumentuek arautuko dute, lehenik eta behin. Agirietan aurreikusita ez dagoenerako, kontratua honako hauek arautuko dute: SPKLk; maiatzaren 8ko 817/2009 Errege Dekretuak, Sektore Publikoko Kontratuen urriaren 30eko 30/2007 Legea partzialki garatzen duenak (817/2009 ED), eta Administrazio Publikoen Kontratu Legearen Araubide Orokorrak, urriaren 12ko 1098/2001 Errege Dekretuaren bidez onartutakoak (aurrerantzean, APKLAO). Horrez gainera, Euskal Autonomia Erkidegoan (3/2016 Legea, apirilaren 7koa, kontratazio publikoan gizarte baldintza jakin batzuk sartzekoa), Gipuzkoako Foru Aldundian eta, hala badagokio, Irungo Udalean kontratazioa arautzen duten beste edozein xedapen aplikagarri ere arautuko du.

Osagarri gisa, administrazio zuzenbideko gainerako legeak aplikatuko dira, eta, haien ezean, zuzenbide pribatukoak.

3. OBRARI BURUZKOAK

Obra emakidako kontratuaren jardun eremua Irungo 7.2.04 hiri eremua izango da, “Arbes” izenekoa.

Kontratuaren xedea da gizarte zerbitzuen zentro bat ezartzeko proiektuaren idazketa, zuzendaritza fakultatiboa, eraikuntza, ekipamendua eta uztiaketa gauzatzea, eta **28 urte eta 6 hilabeterako kontratua izango da (6 hilabete proiektua prestatzeko; 2 urte eraikitzeke, eta 26 urte ustiapenerako)**. Zerbitzuen zentro horrek egoera pertsonal, familiar edo sozialak tarteko zentro horretan egoteko beharra duten Gipuzkoako Lurralde Historikoko biztanleen eskura jarriko ditu bertan kudeatuko diren plazak.

Dokumentu honen **I. eranskin** gisa jasota dago **“7. 2. 04 Arbes hiri eremuan garatuko den gizarte zerbitzuen zentroaren behar programaren definizioa”**, non lehen aurrerapen bat ezartzen den eraikuntza kostuei buruz (kontratuko aurrekontuari dagokionez), garatu beharreko ekipamenduari buruz eta aintzat hartu beharreko araudi urbanistikoari buruz.

3.1 OBRAREN ERAGIN EKONOMIKO ETA SOZIALA BERE ERAGIN EREMUAN

Obra publikoak Bidasoaldean adinekoentzat eta desgaitasuna duten pertsonentzat gizarte zerbitzuen zentro bat ezartzeko beharrari erantzuten dio.

Obrak eragina izango du tokiko ekonomian, eta errentagarritasun sozial handia ekarriko du. Eragin ekonomiko eta sozialari dagokionez, bi eragin mota nabarmen daitezke:

3.1.1 Eraikuntza fasean

Eraikuntza fasean, eraikuntzaren sektorearekin lotutako lanpostu ugari sortzen lagunduko du, proiektuak berekin ekarriko baitu inbertsio bolumen handia obra zibilean eta instalazioetan.

Hortaz, inbertsioak eragin positibo, zuzen eta berehalakoak izango ditu eraikuntzaren sektorean eta enpresentzako zerbitzuen sektorean: lan kontratuak; makinak, lehengaien eta ekipamenduen erosketa, enpresentzako irabaziak...

Tokiko eraikuntza sektorean izango duen eragina bertako enpresetan kontratatuko den obra bolumenaren arabera izango da, eta eragina handiagoa ala txikiagoa izango da, azpiegitura eraikitzeke unean sektoreak sobera duen ahalmena gorabehera.

Era berean, inbertsioak bizkortu eta ugaritu egingo du udalerriko eta eragin eremuko errenta eta enplegu sorrera. Komeni da ñabartzea enplegu sorrera eta errenta hainbat faktorek baldintzatuko dutela: tokiko langile gaituak lortzeko aukera edukitzeak, bertako eraikuntza sektoreak planifikatutako lanak egin ahal izateko ahalmena izateak, beharrezko lehengaiak bertan eskuratu ahal izateak...

Antzeko beste esku hartze batzuen esperientziari erreparatuta, sortutako enplegu gehiena aldi baterakoa izango da, eraikuntza faseak iraun bitartekoa.

3.1.2 Ustiapen fasean

Ustiapen fasean eragin positiboa antzemango da eskualdeko ekonomian, eta eremuko bizitza ekonomikoa eta gizartea susta dezakeen faktore bat da hori.

Ustiapen faseko eraginak bi alderdi osagarri izan ditzake:

- a) Eragin ekonomikoa, enplegu zuzena sortuko delako eta ustiapenarekin lotutako materiala erosiko delako.
- b) Higiezinaren esparruko jarduerekin zerikusia duten enpresetan eragindako jarduera: garbiketa enpresetan, zaintza eta segurtasun enpresetan, konponketa eta mantentze lanen enpresetan...

4 HARTUTAKO SOLUZIOAREN JUSTIFIKAZIOA

Adinekoentzako eta desgaitasuna duten pertsonentzako gizarte zerbitzuen zentro baten eraikuntza sustatzeko beharrak asistentziazko zerbitzuen eskarien gorakadan du jatorria. Bi arlo horietan pertsonak zaintzeko egoitzak eta eguneko zentroak sortzea soluzio ezin hobe da eskualdeko beharrak asetzeko, eta proiektatutako plazak egungo eskariari aurre egiteko egokitzen jotzen dira.

Aukeratutako soluzioak hobekuntzak eskainiko dizkie herritarrei honako hauei dagokienez:

- Instalazioen eskuragarritasuna
- Lanpostu zuzen eta zeharkakoen sorrera

5 OBRAREN ERAIKUNTZAN ETA USTIAPENEAN IZAN DAITEZKEEN ARRISKU OPERATIBO ETA TEKNOLOGIKOAK, ETA HORIEN ONARPENA.

5.1 ERAIKUNTZAKO ARRISKU OPERATIBO ETA TEKNOLOGIKOAK

Horien barne daude eraikuntza fasean izan daitezkeen zailtasunekin lotutako gertaerak, baita tartean diren aktiboek zerbitzuak ematen hastean duten egoerarekin zerikusia dutenak ere.

5.1.1 . Lur mugimendu posibleak, zimendatze eta egitura akatsak eta korrosio arriskuak.



Lur mugimenduak, zimendatze eta egitura akatsak eta korrosio arriskuak izanez gero, besteak beste, luzatu egingo litzateke kontratuan aurreikusitako eraikuntza epea, eta horren gainkostua emakidadunaren konturakoa izango litzateke, eta ez luke Administrazioak konpentsatuko.

- Lur mugimenduak. Sotoak hondeatzean eta eraikinen zimenduak jartzean bereziki zaindu behar dira obraren inguruko eraikinak, eraikuntza prozesuaren ondorioz horietan izan daitezkeen mugimenduak aurreikusteko, eta, lanek horien egitura edo egonkortasunean eragina dutela ikusiz gero, zimenduberritu egingo dira, behar den kasuetan.

Beste arrisku faktore bat da bertan maila freatikoa egon daitekeela, Bidasoa ibaia hurbil dagoelako. Era berean, hondeaketa ertzak babestu behar dira, lurren hondoratzeetatik babesteko ezpondak eraiki behar dira eta luizi edo hondoratze posibleak zaindu behar dira.

- Akatsak zimendatzean eta egituren. Eraikuntzarako eremuak badu ezaugarri berezi bat, hots, ibai baten ingurunean kokatuta dagoela, eta, hori dela eta, substratu desberdinak egon daitezke; zimendatzeko soluzio egokia zehaztu behar da.
- Korrosio arriskuak. Egituren, arotzeriaren eta elementu metalikoen korrosio arriskua, Arbes Gizarte Zerbitzuen zentroa kokatuko den eremuko klima hezearen ondorioz.

5.1.2 . Egikaritze material eta osorako aurrekontuen kalkuluan behetik jotzea

Epea luzatzeaz gain eta horrek kostuan dakarren gehikuntzaz aparte, gerta liteke behetik jo izana exekuzio material eta osorako aurrekontuen kalkuluan, hasieran aurreikusitakoa baino obra konplexuagoa egin behar delako, lur motagatik eta gizarte zerbitzuen zentroaren kokapenagatik. Hori gertatuz gero, kostuak handituko lirateke. Gainkostua emakidadunak hartuko luke bere gain, eta Administrazioak ez luke konpentsatuko.

5.1.3 Eraikuntzaren Kode Teknikoa aldatzea

Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT) eraikinek segurtasun eta bizigarritasuneko oinarritzko betekizunei begira bete behar dituzten eskakizunak ezartzen dituen marko normatiboa da. Oinarritzko betekizun horiek Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean daude ezarrita.



Legean jasota dago oinarritzko zer kalitate eskakizun bete behar dituzten eraikinek segurtasunaren arloan (egiturazkoa, suteen aurkakoa, erabilera segurtasuna) eta bizigarritasunaren arloan (osasungarritasuna, zaratari begirako babesa eta energia aurrezpena). Era berean, desgaitasuna duten pertsonen irisgarritasunaz, aukera berdintasunaz, diskriminaziorik ezaz eta irisgarritasun unibertsalaz ere arduratzen da.

Marko normatibo hori aldatuz gero, aldatu egingo litzateke eraikuntzan aurreikusitakoa, eta horrek kostu gehikuntza ekarri gero, emakidadunaren konturakoa izango litzateke; dena den, aukera izango luke Administrazioak egoera berean dauden erakunde guztiak konpentsatzeko eman lezakeen laguntza motaren bat jasotzeko.

5.1.4. Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte zerbitzuen baimena, erregistroa, homologazioa eta ikuskaritza arautzen duen araudia aldatzea.

Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte zerbitzuen baimena, erregistroa, homologazioa eta ikuskaritza arautzen duen martxoaren 10eko 40/1998 Dekretuaren bidez, Eusko Jaurlaritzak araututa ditu erabiltzaileei zerbitzuen kalitatea eta arreta egokia bermatu ahal izateko beharrezkoak diren betekizun material nahiz funtzionalak eta baldintzak.

Jakina da Eusko Jaurlaritza urratsak egiten ari dela Dekretu berria prestatzeko, eta, hortaz, araudia aldatzeak berekin ekar lezake eraikuntza proiektuan aldaketak egin behar izatea eta kostuak handitu behar izatea.

Kostu gehikuntza posiblea emakidadunaren konturakoa izango litzateke; dena den, aukera izango luke Administrazioak egoera berean dauden erakunde guztiak konpentsatzeko eman lezakeen laguntza motaren bat jasotzeko.

5.2 ARRISKUA USTIAPENEAN

Beste mehatxu larri bat proposatutako instalazioaren eraginpeko ratioan beste gizarte zerbitzuen zentro bat edo adinekoentzako egoitza bat ezartzea izango litzateke, horrek ustiapenaren oreka ekonomikoa kolokan jar bailezake etorkizunean.

Eskaria murriztuz gero, emakidadunak emaitza negatiboak izango lituzke, eta Administrazioak ez lituzke konpentsatuko.

6 SEGURTASUN ETA OSASUN AZTERKETA

Segurtasun eta Osasun Azterketaren irismena adierazitako 1627/1997 Errege Dekretuko 5. artikuluan dago jasota, eta aintzat hartu beharko du obran egiten den edozer jarduera, eta modu espezifikoan, II. eranskinean jasotakoak (arrisku bereziak dituzten lanak).

Segurtasun eta Osasun Azterketak honako eduki hauek bildu beharko ditu:

- 6.1 Erabili behar diren edo erabili beharko direla aurreikusten den prozeduren, talde teknikoen eta bitarteko osagarrien deskribapen memoria; saihezt daitezkeen laneko arriskuak identifikatzea, horretarako beharrezko neurri teknikoak adierazita; saihezt ezin daitezkeen laneko arriskuen zerrenda, aurrez adierazitakoarekin bat, arriskua kontrolatzera eta murriztera zuzenduriko prebentzio neurriak eta babes teknikoak zehaztuta.
- 6.2 Memorian zehazturiko prebentzio neurriak hobeto definitu eta ulertzeko beharrezkoak diren grafikoak eta eskemak garatuta izango dituzten planoak.
- 6.3 Definitu edo proiektatu diren laneko segurtasun eta osasuneko unitate edo elementu guztien neurketak.
- 6.4 Segurtasun eta osasun azterketa aplikatzeko eta gauzatzeko aurreikusitako gastuen multzoa zenbatetsiko duen aurrekontua. Aurrekontu hori obraren aurrekontu orokorrean bildu beharko da, beste kapitulu bat balitz bezala.

Azterketa hori obraren egikaritze proiektuaren zati izango da, edo bestela, obra proiektuarena, edukiarekiko koherentea izango da eta obra egiteak berekin dakartzan arriskuei egokituriko prebentzio neurriak jaso beharko ditu.

7 INBERTSIO PROIEKTUAREN ATALAK

Proiektua kontratuak irauten duen bitartean emakidadunak erabilgarritasunagatik jasoko duen kantitatearen bitartez finantzatzea da helburua. Urteko zenbateko horrek obra egiteko beharrezko den inbertsioa estaltzeko baliabide ekonomiko nahikoa sortzea da xedea.

Azpiegitura publiko bat egiteko proiektu baten aurrean hura gauzatzeko interesa duten sustatzaileak daude. Proiektua urteetan zehar sortzen joango den mozkinak erakartzen dituzte balizko sustatzaileak, ez baitira ustiapen kostuak estaltzen dituzten mozkinak bakarrik sortzen, horretaz gain, mozkin global bat ere lor daiteke.

Bestalde, proiektuan interesa duten sustatzaileek likidezia izan dezakete inbertsioa egin eta finantzatzeko, ezer ere zorpetzeko beharrik gabe, edo gerta liteke hirugarrenen finantzaketara jo behar izatea, normalean finantza erakunde batena; azken horrek zerbitzuaren ustiapen aldian sortuko diren balizko fluxuak aztertuko ditu, eta emaitzaren arabera, eskatutako finantzazioa eman edo ukatu egingo du.

Labur esanda, proiektu ustiagarriak direnez, sustatzaileen eta finantza erakundeek erabakia fluxu aurreikuspenen edo “cash-flow” edo sor daitezkeela aurreikusi den ustiapen mozkinen mende dago.

Normalean, inbertsio proiektuan honako hauek parte hartzen dute:

- Administrazio publikoa: Administrazioa helduko zaien proiektu zehatzak erabakitzeko erantzukizuna bere gain hartzen duen eskumenaren titular gisa (kasu honetan, Gipuzkoako Foru Aldundia eta Irungo Udala).
- Sustatzailea: Administrazioaren eskariari erantzuten dio eta, proiektuaren emakidadun aukeratuz gero, enpresa bat eratzeko konpromisoa hartzen du.
- Emakidadun sozietatea: obraren exekuzioa eta ustiapena gauzatzeko berariaz eratutako enpresa bat da.

8 BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

Irungo Arbes auzoan garatuko den gizarte zerbitzuetako zentroaren eraikuntza eta ustiapen proiektuan ez da eraikuntzari lotutako inolako laguntzarik aurreikusten, eta kontraprestazioaren ordainketak ez du enpresa emakidadunaren aldeko lehiakortasun abantailarik ekarriko Europar Batasunaren Funtzionamenduari buruzko Tratatuak araututakoaren arabera.

8.1 AURREIKUSITAKO INBERTSIOA

Gizarte Zerbitzuen Zentroa eraikitzeko eta ustiatzeko proiektua garatzeak berekin dakar ibilgetu materialean inbertsioa egitea. Obraren iraupena eta kostua zenbatetsi dira.

IRAUPENA:

- PROIEKTUA IDAZTEA: proiektuaren idazketak 6 hilabete iraungo duela aurreikusi da.
- OBRA EGIKARITZEA: obra gauzatzeko bi urte beharko direla aurreikusi da.

AURREKONTUA:

- Zenbatetsitako Exekuzio Materialaren Aurrekontua (materialak + eskulana), “7.2.04 ARBES hiri eremuan garatu beharreko laguntza ekipamenduaren premien programa definitzea/Definición del Programa de Necesidades del Equipamiento Asistencial a Desarrollar en el A.U.” txostenean jasotakoa, **15.746.325,00 €** da. Aurrekoa gehi gastu orokorrak eta mozkin industriala biltzen dituen Kontrata Aurrekontua, hau ere txostenean jaso, **18.702.426,75 €**-koa da, aurreikuspenen arabera.



- Guztizko Exekuzio aurrekontua, obraren gastu orokorrak eta mozkin industrialak barne.
- Obra zuzendaritzako eta bestelako gastuak; horien artean biltzen dira proiektugilearen eta obra zuzendariaren eta exekuzio zuzendariaren ordainsariak, segurtasun eta osasun azterketaren lanketa, koordinazioa eta segurtasuna, etxolen alokairua, makineria parkearen gastuak, bulego nagusiak, balizko delegazio kostuak, administrazio gastuak, jasotzeko ekipamendu osagarriak... zeinak Egikaritze Materialaren Aurrekontuaren gaineko % 16,70ean zenbatesten diren. **3.123.738,72 €.**
- Horretaz gain, obra lizentzia ere biltzen da, Irungo Udalak % 95ean hobaritua.

43.602,62 €

Obraren guztizko aurrekontuaren xehakapena:

(A)	EXEKUZIO MATERIALAREN AURREK.	15.746.325,00
	egoitza	11.103.850,00
	eguneko zentroa	745.725,00
	urbanizazio osagarria	390.000,00
	tutoretzapeko apartamentuak	3.386.500,00
	kanpoko urbanizazioa	120.250,00
(B)	GASTU OROKORRAK + M. INDUSTRIALA	2.956.101,75
	egoitza	2.109.731,50
	eguneko zentroa	141.687,75
	urbanizazio osagarria	38.400,00
	tutoretzapeko apartamentuak	643.435,00
	kanpoko urbanizazioa	22.847,50
(C) = (A) + (B)	GUZTIZKO EXEKUZIO AURREKONTUA	18.702.426,75
	egoitza	13.213.581,50
	eguneko zentroa	887.412,75
	urbanizazio osagarria	428.400,00
	tutoretzapeko apartamentuak	4.029.935,00
	kanpoko urbanizazioa	143.097,50
(D)	OBRA ZUZENDARITZAKO GASTUAK ETA BESTE BATZUK	3.123.738,72
	% 17 EXEKUZIO MATERIALAREN AURREK. gainean	3.123.738,72
(E) = (C) + (D)	AURREKONTUA	21.826.165,47
(F)	OBRA LIZENTZIA (saritua)	43.602,62
	OBRAREN GUZTIZKO AURREKONTUA	21.869.768,09

- HASIERAKO EKIPIAMENDUA: barnean dira: instalazioak, ekipamenduak, altzariak eta garraioa, guztira **974.000 €** gutxi gorabehera, eta bigarren urtearen amaieran erostea aurreikusi direnak, obraren amaierarekin bat eginez.
- EKIPIAMENDUA BERRITZEA: kalkuluen arabera, ekipamendua hasierako balioaren gutxienez % 60an berrituko da 10 urteren buruan, 13. eta 23. urteetan.



3. URTEA HASIERA	13. URTEA BERRITZEA	23. URTEA BERRITZEA
974.000,00	584.400,00	584.400,00

8.2 DIRU SARREREN AURREIKUSPENA

Bideragarritasun azterketaren oinarri den diru sarrerren aurreikuspenak, kontratuaren 3. urtetik (ustiapena hasten den urtea), honako hipotesi hauek ditu oinarri:

8.2.1 Plaza kopurua: edukiera

Arbesko Gizarte Zerbitzuen Zentroko edukiera (plazak, guztira) hainbat arlotako 252 eta 286 pertsona arteko tarte batean ezarri da.

	gutx	GEHI
ADINEKOENTZAKO EGOITZA	98	115
ADINEKOENTZAKO EGOITZA PSIKOGERIATRIA UNITATEA	12	15
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA LANEGUNAK	30	30
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA ASTEBURUAK ETA JAIEGUNAK (<i>ez dira batu, 30 LANetan bilduak</i>)	15	15
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU INDIVIDUALAK	44	54
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU BIKOITZAK	6	6
DESGAITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO EGOITZA	22	26
DESGAITASUNAK DITUZTENENTZAKO EGUNEKO ZENTROA	25	25
EGUNEKO ZENTROA ESLEITURIKO ZERBITZU GABE	15	15

8.2.2 Administrazioaren aldetiko kontratazio maila

Administrazioak (Foru Aldundia eta Irungo Udala) plaza guztiak kontratatuko ditu, adinekoen egoitzaren kasuan izan ezik (ez da Psikogeriatria Unitatea sartzen), zeinetan Gipuzkoako Foru Aldundiak lekuen % 80 kontratatuko duen. Esleituriko zerbitzurik gabeko eguneko zentroaren kasuan, aurreikusita dago plaza guztiak kontratatzea eman beharreko zerbitzua erabaki ostean, zerbitzua ematen hasi eta seigarren urtetik aurrera.

	gutx	GEHI
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA	78	92
ADINEKOENTZAKO EGOITZA PSIKOGERIATRIA UNITATEA	12	15
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA LANEGUNAK	30	30
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA ASTEBURUAK ETA JAIEGUNAK (<i>ez dira batu, 30 LANetan bilduak</i>)	15	15
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU INDIVIDUALAK	44	54
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU BIKOITZAK	6	6
DESGAITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO EGOITZA	22	26
DESGAITASUNAK DITUZTENENTZAKO EGUNEKO ZENTROA	25	25
EGUNEKO ZENTROA ESLEITURIKO ZERBITZU GABE	15	15
KONTRATATUTAKO lekuak, guztira	232	263

8.2.3 Okupazio maila

Gizarte Politiketako Departamentuak itundutako zerbitzu bakoitzaren batez besteko okupazio tasa aztertu zuen 2018an, eta honako hauek dira emaitzak:

- Adineko pertsonentzako egoitza: % 99
- Desgaitasunak dituzten pertsonentzako egoitza: % 99
- Adinekoentzako eguneko zentroa: % 93
- Desgaitasuna dutenentzako eguneko zentroa: % 97
- Esleituriko zerbitzurik gabeko eguneko zentroa: Adinekoentzako eguneko zentroarekin parekatzen da.
- Tutoretzapeko apartamentuak: adinekoentzako eguneko zentroarekin parekatzen da.

Laneko hipotesi gisa ezarri da lehenengo ustiapen urtean okupazio maila berari eutsiko zaiola arlo guztietan.

8.2.4 Kontratu beharreko plazen prezioak

Emakidadunak jaso beharreko kontrataturiko plazen prezioa zerbitzuan bildutako kostuek zehazten dute. Okupaturiko plazaren prezioa €/egunaren arabera ezarri da.

Hemen aurkezturiko eta emakidadunari eman beharreko zenbatekoei BEZa erantsi beharko zaie, hala badagokio. Hurrengo koadroan % 4ko BEZa bildu da; hain zuzen, gaur egun Arbesko Gizarte Zerbitzuetako Zentroan ematea aurreikusi den zerbitzuei ezartzen zaiena.

	PREZIOA	BEZ	GUZTIRA
ADINEKOENTZAKO EGOITZA			
Gainerakoa	50,67	2,04	52,71
GI	63,19	2,53	65,72
GII-GIII	81,77	3,27	85,04
Psikogeriatría Unitatea	88,75	3,55	92,30
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA			
LANEGUNAK	59,73	2,39	62,12
ASTEBURU eta JAIEGUNAK	68,67	2,75	71,42
TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK			
INDIBIDUALAK	35,36	1,41	36,77
BIKOITZAK	26,07	1,04	27,11
DESGAITASUN DUTENEN EGOITZA			
	121,67	4,87	126,54
DESGAITASUNA DUTENEN EGUNEKO Z.			
	77,59	3,10	80,69



ESLEITURIKO GABEKO EGUNEKO ZENTROA (1)	ZERBITZURIK	59,73	2,39	62,12
---	--------------------	--------------	-------------	--------------

(1) Adineko pertsonentzako eguneko zentro bateko lanegunetako prezio bera estimatu da.

Zenbateko horiek artatutako pertsonak eta Irungo Udalak ordaintzen dituzte (tutoretzapeko apartamentuen kasuan), eta artaturiko pertsonak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak (gainerako zerbitzuen kasuan).

Prezio horiek urtero eguneratuko dira kontratuko Klausula Administratibo Berezien Agiriko Ezaugarri Koadroan aurreikusitako formula aplikatuta.

8.2.5 Emakidadunari ordainketak eskaeraren arabera

% 100eko okupazioa duten plazen gehieneko kontratazio baterako: 6.285.509,96 €/urte

		tarifas sin IVA	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	50,67	4	365	73.974,33	26	1.923.332,53
	GI	63,19	12	365	276.781,61	26	7.196.321,81
	GII-GIII	81,77	76	365	2.268.392,67	26	58.978.209,51
	UPSI	88,75	15	365	485.888,45	26	12.633.099,58
CDIA MAYORES	LAB	59,73	30	249	446.170,09	26	11.600.422,27
	F/S	68,67	15	116	119.491,90	26	3.106.789,50
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		121,67	26	365	1.154.682,79	26	30.021.752,47
CDIA DISCAPACIDAD		77,59	25	249	482.980,82	26	12.557.501,34
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	35,36	54	365	696.958,25	26	18.120.914,46
	DOBLE	26,07	6	365	57.104,01	26	1.484.704,34
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		59,73	15	249	223.085,04	21	4.684.785,92
			278		6.285.509,96		162.307.833,73

Okupatu gabeko plazen erregimen ekonomikoa aintzat hartuta:

- Mendetasun egoeran diren adineko pertsonentzako egoitza eta mendetasun egoeran diren eta desgaitasuna duten pertsonentzako egoitza: Ez du inolako eskubide ekonomikorik eragingo, erakundeak plaza hutsik geratu dela jakinarazten duen egunetik bost egun pasa eta Gizarte Politikako Sailari egotzi beharreko arrazoiengatik okupatu ez denean izan ezik. Kasu horretan, zerbitzu horretarako indarrean dagoen tarifaren % 75 ordainduko da 6. egunetik aurrera (egun hori barne).
- Adineko pertsonentzako eguneko zentroa eta mendetasun egoeran diren eta desgaitasuna duten pertsonentzako eguneko zentroa: Ez du inolako eskubide ekonomikorik eragingo.
- Adinekoentzako tutoretzapeko apartamentuak: ez du inolako eskubide ekonomikorik eragingo, erakundeak plaza hutsik geratu dela jakinarazten duen egunetik bost egun pasa eta Irungo Udalarari egotzi beharreko arrazoiengatik okupatu

ez denean izan ezik. Kasu horretan, prezioaren % 75 ordainduko da 6. egunetik aurrera (egun hori barne).

Gehieneko plazen kontrataziorako, 2018ko okupazio berarekin: 6.120.426,69 €/urte.

		tarifas sin IVA	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	50,67	4	365	73.234,58	26	1.904.099,08
	GI	63,19	12	365	274.013,79	26	7.124.358,54
	GII-GIII	81,77	76	365	2.245.708,75	26	58.388.427,50
	UPSI	88,75	15	365	481.029,56	26	12.506.768,56
CDIA MAYORES	LAB	59,73	30	249	414.938,18	26	10.788.392,68
	F/S	68,67	15	116	111.127,47	26	2.889.314,22
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		121,67	26	365	1.143.135,96	26	29.721.534,96
CDIA DISCAPACIDAD		77,59	25	249	468.491,40	26	12.180.776,40
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	35,36	54	365	648.171,17	26	16.852.450,42
	DOBLE	26,07	6	365	53.106,73	26	1.380.774,98
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		59,73	15	249	207.469,09	21	4.356.850,89
			278		6.120.426,69		158.093.748,23

8.2.6 Emakidadunari ordainketak erabilgarritasunagatik

Plazen gehieneko kontrataziorako: **1.063.419,42 €/urte**

Emakidadun enpresari zenbateko bat ordainduko zaio urtero eraikitako azpiegituraren erabilgarritasunaren truke. Zenbateko hori egin ahal izan dituen balizko kostuetan oinarrituta kalkulatu da, eta eraikuntzan eta ekipamenduan eginiko inbertsio gisa definitu dira.

Emakidadunak urtero-urtero erabilgarritasunagatik ordain gisa kobratu beharreko zenbatekoa, eta lizitazio mota bat dena, administrazioak kontratatuko dituen plazetan oinarrituta eratu da. Horretarako estimaturiko plaza kopurua eraikiko den gehieneko plaza kopuruaren % 80 da (263 plaza).

EGOITZA	EG.Z.	TUT. AP.	
727.004,60	72.081,82	264.333,00	1.063.419,42

8.3 GASTU EGITURA

Hemen hainbat arlotara zuzendutako Gizarte Zerbitzuetako Zentro baten kudeaketan sortu ohi diren gastu kontzeptu guztien 28 urte eta 6 hilabeterako aurreikuspen bat



bildu dugu (28 urte eta 6 hilabete da kontratuaren iraupena: lehenengo 6 hilabeteak proiektua idazteko, hurrengo 2 urteak eraikuntzarako, eta 26 urte zerbitzua ustiatzeko).

Plazak administrazioak gehienez kontratatuko dituenak izango dira. Gainerako plazak, edukiera osora iritsi arte, modu pribatuan ustiatuko direla aurreikusi da.

8.3.1 Langile gastuak

Alderdi kuantitatiboari erreparatuta, hau da ustiapen kontu garrantzitsuena.

Langile gastuak ustiapen kontuan biltzen diren tartea % 61ekoa da adinekoentzako eguneko zentroen kasuan, eta % 78koa, desgaitasuna duten pertsonentzako egoitzen kasuan.

Legez ezarritako laguntzako edo zuzeneko arretako langileen ratioak aintzat hartuta, eta, hala badagokio, baldintza teknikoen agirian jasotakoak, eta Gizarte Politiketako Departamentuan arlo bakoitzerako erabiltzen diren ereduak, urtero 201.579,38 lanordu beharko direla aurreikusi da, eta zenbateko hori jardunaldi osoko langileen zifretara pasata, **127 langile** izango lirateke.

		HORAS PLAZA/DÍA	PLAZAS	DÍAS	HORAS ANUALES	PEJC
RESIDENCIA MAYORES	resto	1,650	4	365	2.409,00	1,51
	GI	2,150	12	365	9.417,00	5,92
	GII-GIII	2,970	76	365	82.387,80	51,75
	UPSI	3,300	15	365	18.067,50	11,35
CDIA MAYORES	LAB	1,898	30	249	14.178,06	8,91
	F/S	1,898	15	116	3.302,52	2,07
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		3,743	26	365	35.521,07	22,31
CDIA DISCAPACIDAD		1,976	25	249	12.300,60	7,73
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	1,898	15	249	7.089,03	4,45
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	0,772	54	365	15.216,12	9,56
	DOBLE	0,772	6	365	1.690,68	1,06
			263		201.579,38	126,62

Arbes Gizarte Zerbitzuetako Zentroan bildutako zerbitzu guztiak kudeatzeko langile gastua honako hau izango da:

		TOTAL GASTOS DE PERSONAL	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	33,15	4	365	48.399,00	26	1.258.374,00
	GI	43,86	12	365	192.106,80	26	4.994.776,80
	GII-GIII	60,68	76	365	1.683.263,20	26	43.764.843,20
	UPSI	67,33	15	365	368.631,75	26	9.584.425,50
CDIA MAYORES	LAB	36,18	30	249	270.264,60	26	7.026.879,60
	F/S	40,44	15	116	70.365,60	26	1.829.505,60
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		95,22	26	365	903.637,80	26	23.494.582,80
CDIA DISCAPACIDAD	LAB	53,53	25	249	333.224,25	26	8.663.830,50
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	36,18	15	249	135.132,30	21	2.837.778,30
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	21,71	54	365	427.904,10	26	11.125.506,60
	DOBLE	21,71	6	365	47.544,90	26	1.236.167,40
			263		4.480.474,30		115.816.670,30



8.3.2 Zuzeneko gastuak

Laneko hipotesi gisa ezarri da sukaldea berezkoa izango dela eta ez dela catering zerbitzurik kontratatuko. Horregatik, epigrafe honen barruan elikadurari dagokion kostua handiagoa da egoitzetan. Eguneko zentroetan zenbatekorik handiena garraioari dagokio. Gainerako gastuei dagokienez, garbitegiko produktuak eta farmaziakoak dira hurrengo handienak egoitzetan, eta eguneko zentroetan, aldiz, farmaziako produktuak ez dira zenbatzen.

		TOTAL GASTOS DIRECTOS	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	6,73	4	365	9.825,80	26	255.470,80
	GI	6,73	12	365	29.477,40	26	766.412,40
	GII-GIII	6,73	76	365	186.690,20	26	4.853.945,20
	UPSI	6,73	15	365	36.846,75	26	958.015,50
CDIA MAYORES	LAB	17,57	30	249	131.247,90	26	3.412.445,40
	F/S	19,36	15	116	33.686,40	26	875.846,40
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		6,73	26	365	63.867,70	26	1.660.560,20
CDIA DISCAPACIDAD		17,57	25	249	109.373,25	26	2.843.704,50
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	17,57	15	249	65.623,95	21	1.378.102,95
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	0,74	54	365	14.585,40	26	379.220,40
	DOBLE	0,74	6	365	1.620,60	26	42.135,60
			263		682.845,35		17.425.859,35

8.3.3 Zeharkako gastuak

Zeharkako gastuak Gizarte Zerbitzuetako Zentro baten ustiapen kontua osatzen duten beste gastu motetako bat dira.

Epigrafe honetan honelako kontzeptuak bilduko dira: hornigaiak (ura, argia, telefonoa...), konponketak eta zainketak, birjartze gastuak, zerbitzu profesional independenteak (zerga aholkulariak, notarioak, abokatuak, auditoreak, fiskalizazioa eta aholkularitza teknikoak, eta abar), aseguru primak (ustiapeneko erantzukizun zibila eta patronala, kalte poliza, ibilgailuen aseguruak...), banku zerbitzuak, publizitatea, propaganda eta harreman publikoak, langileen uniformeak, osasunaren zaintza, zergak (OHZ, tokiko tasak...).

		TOTAL GASTOS INDIRECTOS	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	9,31	4	365	13.592,60	26	353.407,60
	GI	10,76	12	365	47.128,80	26	1.225.348,80
	GII-GIII	11,98	76	365	332.325,20	26	8.640.455,20
	UPSI	12,11	15	365	66.302,25	26	1.723.858,50
CDIA MAYORES	LAB	4,23	30	249	31.598,10	26	821.550,60
	F/S	6,86	15	116	11.936,40	26	310.346,40
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		16,17	26	365	153.453,30	26	3.989.785,80
CDIA DISCAPACIDAD		4,23	25	249	26.331,75	26	684.625,50
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	4,23	15	249	15.799,05	21	331.780,05
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	11,82	54	365	232.972,20	26	6.057.277,20
	DOBLE	2,80	6	365	6.132,00	26	159.432,00
			263		937.571,65		24.297.867,65

8.3.4 Finantza gastuak

Programa ekonomikoari eragiten dioten finantza gastuak laneko hipotesi jakin batetik eratorritakoak dira; alegia, emakidaduna eraikuntzarako beharrezko den inbertsioaren % 50ean zorpetuko dela. Horretaz gain, laneko hipotesi gisa jo da, halaber, urteko interes tasa % 4,5ekoa dela, eta ordainketak hiru hilean behin egingo direla.

KAPITALA:	10.934.884,05
AMORTIZAZIO EPEA:	20 urte = 80 hiruhileko
INTERES TASA:	Urteko % 4,5, hiruhileko % 1,125
FINANTZAKETA METODOA:	Mailegu frantziarra, ordaindu beharreko

PERÍODO	CUOTA trimestral	INTERESES	CUOTA AMORT	CAPITAL VIVO	CAPITAL AMORTIZADO
0				10.934.884,05	
1 trim	208.016,80	123.017,45	84.999,36	10.849.884,69	84.999,36
2 trim	208.016,80	122.061,20	85.955,60	10.763.929,08	170.954,96
3 trim	208.016,80	121.094,20	86.922,60	10.677.006,48	257.877,56
4 trim	208.016,80	120.116,32	87.900,48	10.589.106,00	345.778,05
5	208.016,80	119.127,44	88.889,36	10.500.216,64	434.667,41
6	208.016,80	118.127,44	89.889,37	10.410.327,27	524.556,77
7	208.016,80	117.116,18	90.900,62	10.319.426,65	615.457,40
8	208.016,80	116.093,55	91.923,25	10.227.503,39	707.380,65
9	208.016,80	115.059,41	92.957,39	10.134.546,00	800.338,04
10	208.016,80	114.013,64	94.003,16	10.040.542,84	894.341,21
11	208.016,80	112.956,11	95.060,70	9.945.482,14	989.401,90
12	208.016,80	111.886,67	96.130,13	9.849.352,01	1.085.532,03
13	208.016,80	110.805,21	97.211,59	9.752.140,42	1.182.743,63
14	208.016,80	109.711,58	98.305,22	9.653.835,19	1.281.048,85
15	208.016,80	108.605,65	99.411,16	9.554.424,03	1.380.460,01
16	208.016,80	107.487,27	100.529,53	9.453.894,50	1.480.989,55
17	208.016,80	106.356,31	101.660,49	9.352.234,01	1.582.650,04
18	208.016,80	105.212,63	102.804,17	9.249.429,83	1.685.454,21
19	208.016,80	104.056,09	103.960,72	9.145.469,12	1.789.414,93
20	208.016,80	102.886,53	105.130,28	9.040.338,84	1.894.545,21
21	208.016,80	101.703,81	106.312,99	8.934.025,85	2.000.858,20
22	208.016,80	100.507,79	107.509,01	8.826.516,83	2.108.367,21
23	208.016,80	99.298,31	108.718,49	8.717.798,34	2.217.085,70
24	208.016,80	98.075,23	109.941,57	8.607.856,77	2.327.027,28
25	208.016,80	96.838,39	111.178,42	8.496.678,35	2.438.205,69
26	208.016,80	95.587,63	112.429,17	8.384.249,18	2.550.634,87
27	208.016,80	94.322,80	113.694,00	8.270.555,18	2.664.328,87
28	208.016,80	93.043,75	114.973,06	8.155.582,12	2.779.301,93



29	208.016,80	91.750,30	116.266,51	8.039.315,61	2.895.568,43
30	208.016,80	90.442,30	117.574,50	7.921.741,11	3.013.142,94
31	208.016,80	89.119,59	118.897,22	7.802.843,89	3.132.040,15
32	208.016,80	87.781,99	120.234,81	7.682.609,08	3.252.274,96
33	208.016,80	86.429,35	121.587,45	7.561.021,63	3.373.862,42
34	208.016,80	85.061,49	122.955,31	7.438.066,32	3.496.817,73
35	208.016,80	83.678,25	124.338,56	7.313.727,76	3.621.156,29
36	208.016,80	82.279,44	125.737,37	7.187.990,39	3.746.893,65
37	208.016,80	80.864,89	127.151,91	7.060.838,48	3.874.045,57
38	208.016,80	79.434,43	128.582,37	6.932.256,11	4.002.627,94
39	208.016,80	77.987,88	130.028,92	6.802.227,18	4.132.656,86
40	208.016,80	76.525,06	131.491,75	6.670.735,44	4.264.148,61
41	208.016,80	75.045,77	132.971,03	6.537.764,40	4.397.119,64
42	208.016,80	73.549,85	134.466,96	6.403.297,45	4.531.586,60
43	208.016,80	72.037,10	135.979,71	6.267.317,74	4.667.566,30
44	208.016,80	70.507,32	137.509,48	6.129.808,26	4.805.075,78
45	208.016,80	68.960,34	139.056,46	5.990.751,80	4.944.132,25
46	208.016,80	67.395,96	140.620,85	5.850.130,95	5.084.753,09
47	208.016,80	65.813,97	142.202,83	5.707.928,12	5.226.955,92
48	208.016,80	64.214,19	143.802,61	5.564.125,51	5.370.758,54
49	208.016,80	62.596,41	145.420,39	5.418.705,12	5.516.178,93
50	208.016,80	60.960,43	147.056,37	5.271.648,74	5.663.235,30
51	208.016,80	59.306,05	148.710,76	5.122.937,99	5.811.946,06
52	208.016,80	57.633,05	150.383,75	4.972.554,23	5.962.329,81
53	208.016,80	55.941,24	152.075,57	4.820.478,67	6.114.405,38
54	208.016,80	54.230,38	153.786,42	4.666.692,25	6.268.191,80
55	208.016,80	52.500,29	155.516,52	4.511.175,73	6.423.708,32
56	208.016,80	50.750,73	157.266,08	4.353.909,65	6.580.974,39
57	208.016,80	48.981,48	159.035,32	4.194.874,33	6.740.009,72
58	208.016,80	47.192,34	160.824,47	4.034.049,86	6.900.834,18
59	208.016,80	45.383,06	162.633,74	3.871.416,12	7.063.467,93
60	208.016,80	43.553,43	164.463,37	3.706.952,74	7.227.931,30
61	208.016,80	41.703,22	166.313,59	3.540.639,16	7.394.244,89
62	208.016,80	39.832,19	168.184,61	3.372.454,54	7.562.429,50
63	208.016,80	37.940,11	170.076,69	3.202.377,85	7.732.506,19
64	208.016,80	36.026,75	171.990,05	3.030.387,80	7.904.496,25
65	208.016,80	34.091,86	173.924,94	2.856.462,86	8.078.421,19
66	208.016,80	32.135,21	175.881,60	2.680.581,26	8.254.302,79
67	208.016,80	30.156,54	177.860,27	2.502.720,99	8.432.163,05
68	208.016,80	28.155,61	179.861,19	2.322.859,80	8.612.024,24
69	208.016,80	26.132,17	181.884,63	2.140.975,17	8.793.908,88
70	208.016,80	24.085,97	183.930,83	1.957.044,34	8.977.839,71
71	208.016,80	22.016,75	186.000,06	1.771.044,28	9.163.839,77
72	208.016,80	19.924,25	188.092,56	1.582.951,72	9.351.932,32
73	208.016,80	17.808,21	190.208,60	1.392.743,13	9.542.140,92
74	208.016,80	15.668,36	192.348,44	1.200.394,68	9.734.489,36
75	208.016,80	13.504,44	194.512,36	1.005.882,32	9.929.001,73
76	208.016,80	11.316,18	196.700,63	809.181,69	10.125.702,36
77	208.016,80	9.103,29	198.913,51	610.268,18	10.324.615,87
78	208.016,80	6.865,52	201.151,29	409.116,89	10.525.767,16
79	208.016,80	4.602,57	203.414,24	205.702,65	10.729.181,40
80	208.016,80	2.314,15	205.702,65	0,00	10.934.884,05

8.3.5. Ustiapen fluxuak

KONTRATUAREN IRAUPENA		28 urte eta erdi
PROIEKTUA IDAZTEA		6 hilabete
OBRA GAUZATZEA		2 urte
ZERBITZUA EMATEA		26 urte
ZERBITZUAGATIKO URTEKO PRESTAZIOA		egunak
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA		365
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGUNEKO ZENTROA		249-116
DESGAITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO EGOITZA		365
DESGAITASUNAK DITUZTENENTZAKO EGUNEKO ZENTROA		249
TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK		365
EGUNEKO ZENTROA ESLEITURIKO ZERBITZU GABE		249
ESKAINITAKO PLAZAK, GUZTIRA		(a)ADMIN. (b)ADMIN+ PRIB.
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA	92	115
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA PSIKOGERIATRIA UNITATEA	15	15
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA LANEGUNAK	30	30
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA ASTEBURUAK	15	15
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU INDIVIDUALAK	54	54
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU BIKOITZAK	6	6
DESGAITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO EGOITZA	26	26
DESGAITASUNAK DITUZTENENTZAKO EGUNEKO ZENTROA	25	25
EGUNEKO ZENTROA ESLEITURIKO ZERBITZU GABE	15	15
	263	286
HASIERAKO INBERTSIOA		
OBRA		21.869.768,09 €
EKIPAMENDUA		974.000 €
BESTEREN FINANTZAKETA INBERTSIOA		10.934.884,05 €
Interes tasa		+% 1,125 hiru hilean; % 4,5 urtean
PLAZAKO PREZIOA (BEZ gabe)		€/plaza/egun
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA - Gainerakoa		50,67 €
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA - GI		63,19 €
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA - GII GIII		81,77 €
ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA PSIKOGERIATRIA UNITATEA		88,75 €
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA LANEGUNAK		59,73 €
ADINEKOENTZAKO EGUNEKO ZENTROA ASTEBURUAK		68,67 €
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU INDIVIDUALAK		35,36 €
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU BIKOITZAK		26,07 €
DESGAITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO EGOITZA		121,67 €
DESGAITASUNAK DITUZTENENTZAKO EGUNEKO ZENTROA		77,59 €
EGUNEKO ZENTROA ESLEITURIKO ZERBITZU GABE		59,73 €
ERABILGARRITASUNAGATIKO PREZIOA (BEZ gabe) €/urte -plaza ADMIN	(a)	1.063.419,42
ERABILGARRITASUNAGATIKO PREZIOA (BEZ gabe) €/urte -plaza ADMIN eta PRIB.	(b)	1.189.337,03



Emakidadunaren ustiapen fluxuak kalkulatu dira.

- (a) Plaza kopuruarekin eta Administrazioak kontratatuko dituen plazei dagokien erabilgarritasunagatiko ordainketarekin (*aurreko koadroan (a). ADMIN.*), 2018ko okupazio berarekin.

Kalkulua egiteko, erakundeak kontrataturiko plazengatik jaso beharreko diru sarrerak txosten honetan adierazitakoak izango dira, eta kostuak, hemen islaturikoak. Hipotesi bezala ezarri da emakidadunak lizitazio motara jo duela eta ez dituela erabilgarritasunagatiko ordainketari dagokion zenbatekoa ez kontratuaren iraupen urteak aldatu.

- (b) Plaza kopuruarekin eta Administrazioak kontratatuko dituen plazei eta emakidadunak kudeatuko dituen plaza pribatuei dagokien erabilgarritasunagatiko ordainketarekin (*aurreko koadroan (b). ADMIN + PRIB*), 2018ko okupazio berarekin.

Kalkulua egiteko, erakundeak kontrataturiko plazengatik jaso beharreko diru sarrerak txosten honetan adierazitakoak izango dira, eta kostuak, hemen kalkulaturikoak. Plaza pribatuetan diru sarrera eta kostu berei eutsiko zaie, nahiz eta gerta litekeen plaza pribatu horiengatik jaso beharreko prezioak Aldundiarekin itundutakoak baino handiagoak izatea. Minimoen kalkulu bat da.

Bi kasuetan, (a) eta (b), honako eguneratze tasa hauek hartu dira aintzat:

Zuzeneko eta zeharkako gastuak	% 2
Soldatak	% 2,5
Diru sarreren eguneratzea	% 2,5

Txostenean adierazitako parametro guztiei eutsita, Barneko Itzulera Tasa (BIT), bi ustiapen fluxuetarako kalkulatu, (a) eta (b):

(a)	gutxieneko plazak	Administrazioa	BIT	% 0,32
(b)	gehieneko plazak	Administrazioa + Pribatuak	BIT	% 1,32



(a) Administrazioak kontrataturiko plazak

años	6 meses	1	2	1 3	2 4	3 5	4 6	5 7
INVERSIÓN	1.468.334,24	10.687.006,10	11.645.181,54	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
Redacción Proyecto / Obra	1.468.334,24	10.200.716,93	10.200.716,93					
% inversión anual		50%	50%					
Equipamiento			974.000,00					
Financiación ajena		486.289,17	470.464,61	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
GASTOS DE EXPLOTACIÓN				5.884.336,00	6.023.749,43	6.166.494,30	6.312.650,81	6.462.301,11
Personal				4.345.342,00	4.453.975,55	4.565.324,94	4.679.458,06	4.796.444,51
Costes Directos				617.221,40	629.565,83	642.157,14	655.000,29	668.100,29
Costes Indirectos				921.772,60	940.208,05	959.012,21	978.192,46	997.756,31
PAGOS POR DISPONIBILIDAD				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Admón.)				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
PAGOS POR DEMANDA				5.912.957,60	6.060.781,54	6.212.301,07	6.367.608,60	6.526.798,82
Residencia Mayores Resto				73.234,58	75.065,45	76.942,09	78.865,64	80.837,28
Residencia Mayores GI				274.013,79	280.864,14	287.885,74	295.082,88	302.459,96
Residencia Mayores GII-GIII				2.245.708,75	2.301.851,47	2.359.397,75	2.418.382,70	2.478.842,26
Residencia Mayores UPSI				481.029,56	493.055,30	505.381,68	518.016,22	530.966,63
CDía Mayores LAB				414.938,18	425.311,64	435.944,43	446.843,04	458.014,11
CDía Mayores F/S				111.127,47	113.905,66	116.753,30	119.672,13	122.663,93
Residencia Discapacidad				1.143.135,96	1.171.714,36	1.201.007,22	1.231.032,40	1.261.808,21
Cdía Discapacidad				468.491,40	480.203,68	492.208,77	504.513,99	517.126,84
Cdía sin servicio asignado				-	-	-	-	-
Apartamentos Tutelados Individuales				648.171,17	664.375,45	680.984,84	698.009,46	715.459,69
Apartamentos Tutelados Dobles				53.106,73	54.434,40	55.795,26	57.190,14	58.619,90
RESULTADOS	-1.468.334,24	-10.687.006,10	-11.645.181,54	638.125,18	663.841,82	690.714,64	718.792,06	748.124,55



años	6 8	7 9	8 10	9 11	10 12	11 13	12 14	13 15
INVERSIÓN	359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47	996.479,66	213.422,63	185.110,31
Redacción Proyecto / Obra								
% inversión anual						755.983,71		
Equipamiento						240.495,95		
Financiación ajena	359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47		213.422,63	185.110,31
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	6.858.316,72	7.020.829,29	7.187.225,75	7.357.599,65	7.532.046,76	7.710.665,18	7.893.555,42	8.080.820,38
Personal	5.069.245,42	5.195.976,56	5.325.875,97	5.459.022,87	5.595.498,44	5.735.385,90	5.878.770,55	6.025.739,81
Costes Directos	753.916,44	768.994,77	784.374,67	800.062,16	816.063,40	832.384,67	849.032,36	866.013,01
Costes Indirectos	1.035.154,86	1.055.857,96	1.076.975,12	1.098.514,62	1.120.484,91	1.142.894,61	1.165.752,50	1.189.067,55
PAGOS POR DISPONIBILIDAD	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Admón.)	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
PAGOS POR DEMANDA	6.897.437,88	7.069.873,82	7.246.620,67	7.427.786,19	7.613.480,84	7.803.817,86	7.998.913,31	8.198.886,14
Residencia Mayores Resto	82.858,21	84.929,67	87.052,91	89.229,23	91.459,96	93.746,46	96.090,12	98.492,37
Residencia Mayores GI	310.021,45	317.771,99	325.716,29	333.859,20	342.205,68	350.760,82	359.529,84	368.518,09
Residencia Mayores GII-GIII	2.540.813,32	2.604.333,65	2.669.441,99	2.736.178,04	2.804.582,50	2.874.697,06	2.946.564,48	3.020.228,60
Residencia Mayores UPSI	544.240,80	557.846,82	571.792,99	586.087,81	600.740,01	615.758,51	631.152,47	646.931,28
CDfa Mayores LAB	469.464,47	481.201,08	493.231,10	505.561,88	518.200,93	531.155,95	544.434,85	558.045,72
CDfa Mayores F/S	125.730,53	128.873,80	132.095,64	135.398,03	138.782,98	142.252,56	145.808,87	149.454,09
Residencia Discapacidad	1.293.353,41	1.325.687,25	1.358.829,43	1.392.800,17	1.427.620,17	1.463.310,67	1.499.893,44	1.537.390,78
Cdfa Discapacidad	530.055,01	543.306,39	556.889,05	570.811,27	585.081,56	599.708,60	614.701,31	630.068,84
Cdfa sin servicio asignado	207.469,09	212.655,82	217.972,21	223.421,52	229.007,06	234.732,23	240.600,54	246.615,55
Apartamentos Tutelados Individuales	733.346,19	751.679,84	770.471,84	789.733,63	809.476,97	829.713,90	850.456,75	871.718,16
Apartamentos Tutelados Dobles	60.085,39	61.587,53	63.127,22	64.705,40	66.323,03	67.981,11	69.680,63	71.422,65
RESULTADOS	743.446,39	775.015,43	808.002,07	842.465,91	878.469,04	160.092,44	955.354,68	996.374,87



años	14 16	15 17	16 18	17 19	18 20	19 21	20 22	21 23
INVERSIÓN	155.502,27	124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93
Redacción Proyecto / Obra								
% inversión anual								
Equipamiento								921.539,93
Financiación ajena	155.502,27	124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	8.272.565,48	8.468.898,71	8.669.930,65	8.875.774,58	9.086.546,51	9.302.365,30	9.523.352,66	9.749.633,27
Personal	6.176.383,31	6.330.792,89	6.489.062,71	6.651.289,28	6.817.571,51	6.988.010,80	7.162.711,07	7.341.778,85
Costes Directos	883.333,27	900.999,94	919.019,94	937.400,34	956.148,34	975.271,31	994.776,73	1.014.672,27
Costes Indirectos	1.212.848,90	1.237.105,88	1.261.848,00	1.287.084,96	1.312.826,66	1.339.083,19	1.365.864,85	1.393.182,15
PAGOS POR DISPONIBILIDAD	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Admón.)	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
PAGOS POR DEMANDA	8.403.858,29	8.613.954,75	8.829.303,62	9.050.036,21	9.276.287,12	9.508.194,29	9.745.899,15	9.989.546,63
Residencia Mayores Resto	100.954,68	103.478,55	106.065,51	108.717,15	111.435,08	114.220,96	117.076,48	120.003,39
Residencia Mayores GI	377.731,04	387.174,31	396.853,67	406.775,01	416.944,39	427.368,00	438.052,20	449.003,50
Residencia Mayores GII-GIII	3.095.734,31	3.173.127,67	3.252.455,86	3.333.767,26	3.417.111,44	3.502.539,22	3.590.102,70	3.679.855,27
Residencia Mayores UPSI	663.104,56	679.682,18	696.674,23	714.091,09	731.943,36	750.241,95	768.998,00	788.222,95
CDía Mayores LAB	571.996,87	586.296,79	600.954,21	615.978,06	631.377,51	647.161,95	663.341,00	679.924,53
CDía Mayores F/S	153.190,45	157.020,21	160.945,71	164.969,35	169.093,59	173.320,93	177.653,95	182.095,30
Residencia Discapacidad	1.575.825,55	1.615.221,18	1.655.601,71	1.696.991,76	1.739.416,55	1.782.901,96	1.827.474,51	1.873.161,38
Cdía Discapacidad	645.820,56	661.966,08	678.515,23	695.478,11	712.865,06	730.686,69	748.953,86	767.677,70
Cdía sin servicio asignado	252.780,94	259.100,46	265.577,98	272.217,43	279.022,86	285.998,43	293.148,39	300.477,10
Apartamentos Tutelados Individuales	893.511,12	915.848,90	938.745,12	962.213,75	986.269,09	1.010.925,82	1.036.198,96	1.062.103,94
Apartamentos Tutelados Dobles	73.208,22	75.038,42	76.914,38	78.837,24	80.808,17	82.828,38	84.899,09	87.021,56
RESULTADOS	1.039.209,96	1.083.936,24	1.130.633,25	1.179.383,87	1.230.274,49	1.269.248,41	1.285.965,91	381.792,85



años	22 24	23 25	24 26	25 27	26 28	
INVERSIÓN	-	-	-	-	-	30.227.752,06
Redacción Proyecto / Obra						21.869.768,09
% inversión anual						1,00
Equipamiento						2.651.523,64
Financiación ajena	-					5.706.460,32
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	9.981.334,83	10.218.588,14	10.461.527,19	10.710.289,20	10.965.014,73	214.776.412,04
Personal	7.525.323,32	7.713.456,40	7.906.292,81	8.103.950,13	8.306.548,89	160.639.232,57
Costes Directos	1.034.965,72	1.055.665,03	1.076.778,33	1.098.313,90	1.120.280,17	22.650.511,73
Costes Indirectos	1.421.045,79	1.449.466,71	1.478.456,05	1.508.025,17	1.538.185,67	31.486.667,74
PAGOS POR DISPONIBILIDAD	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	27.648.904,92
Disponibilidad (Admón.)	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	27.648.904,92
PAGOS POR DEMANDA	10.239.285,30	10.495.267,43	10.757.649,11	11.026.590,34	11.302.255,10	218.575.391,66
Residencia Mayores Resto	123.003,48	126.078,57	129.230,53	132.461,29	135.772,83	2.637.302,49
Residencia Mayores GI	460.228,59	471.734,31	483.527,66	495.615,86	508.006,25	9.867.704,68
Residencia Mayores GII-GIII	3.771.851,65	3.866.147,95	3.962.801,64	4.061.871,69	4.163.418,48	80.871.807,71
Residencia Mayores UPSI	807.928,52	828.126,73	848.829,90	870.050,65	891.801,92	17.322.696,10
CDía Mayores LAB	696.922,64	714.345,70	732.204,35	750.509,46	769.272,19	14.942.632,63
CDía Mayores F/S	186.647,68	191.313,87	196.096,72	200.999,14	206.024,12	4.001.890,03
Residencia Discapacidad	1.919.990,41	1.967.990,17	2.017.189,93	2.067.619,67	2.119.310,17	41.166.278,42
Cdía Discapacidad	786.869,65	806.541,39	826.704,92	847.372,55	868.556,86	16.871.175,37
Cdía sin servicio asignado	307.989,03	315.688,76	323.580,98	331.670,50	339.962,26	5.639.689,15
Apartamentos Tutelados Individuales	1.088.656,54	1.115.872,95	1.143.769,77	1.172.364,02	1.201.673,12	23.341.750,97
Apartamentos Tutelados Dobles	89.197,10	91.427,03	93.712,71	96.055,52	98.456,91	1.912.464,13
RESULTADOS	1.321.369,89	1.340.098,71	1.359.541,35	1.379.720,57	1.400.659,79	1.220.132,49



(b) Administrazioak kontratatzeako plazak eta plaza pribatuak:

años	6 meses	1	2	1 3	2 4	3 5	4 6	5 7
INVERSIÓN	1.468.334,24	10.687.006,10	11.645.181,54	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
Redacción Proyecto / Obra	1.468.334,24	10.200.716,93	10.200.716,93					
% inversión anual		50%	50%					
Equipamiento		974.000,00	974.000,00					
Financiación ajena		486.289,17	470.464,61	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
GASTOS DE EXPLOTACIÓN				6.520.257,25	6.674.793,82	6.833.024,40	6.995.037,96	7.160.925,62
Personal				4.826.284,25	4.946.941,36	5.070.614,89	5.197.380,26	5.327.314,77
Costes Directos				673.938,75	687.417,53	701.165,88	715.189,19	729.492,98
Costes Indirectos				1.020.034,25	1.040.434,94	1.061.243,63	1.082.468,51	1.104.117,88
PAGOS POR DISPONIBILIDAD				1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03
Disponibilidad (Admón.)				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Privadas)				125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61
PAGOS POR DEMANDA				6.561.196,88	6.725.226,80	6.893.357,47	7.065.691,40	7.242.333,69
Residencia Mayores Resto				91.543,23	93.831,81	96.177,61	98.582,05	101.046,60
Residencia Mayores GI				342.517,24	351.080,17	359.857,18	368.853,60	378.074,94
Residencia Mayores GII-GIII				2.807.135,93	2.877.314,33	2.949.247,19	3.022.978,37	3.098.552,83
Residencia Mayores UPSI				481.029,56	493.055,30	505.381,68	518.016,22	530.966,63
CDía Mayores LAB				414.938,18	425.311,64	435.944,43	446.843,04	458.014,11
CDía Mayores F/S				111.127,47	113.905,66	116.753,30	119.672,13	122.663,93
Residencia Discapacidad				1.143.135,96	1.171.714,36	1.201.007,22	1.231.032,40	1.261.808,21
Cdía Discapacidad				468.491,40	480.203,68	492.208,77	504.513,99	517.126,84
Cdía sin servicio asignado				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apartamentos Tutelados Individuales				648.171,17	664.375,45	680.984,84	698.009,46	715.459,69
Apartamentos Tutelados Dobles				53.106,73	54.434,40	55.795,26	57.190,14	58.619,90
RESULTADOS	-1.468.334,24	-10.687.006,10	-11.645.181,54	776.360,82	803.160,31	831.158,54	860.405,32	890.952,53



años	6 8	7 9	8 10	9 11	10 12	11 13	12 14	13 15
INVERSIÓN	359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47	996.479,66	213.422,63	185.110,31
Redacción Proyecto / Obra								
% inversión anual						755.983,71		
Equipamiento						240.495,95		
Financiación ajena	359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47		213.422,63	185.110,31
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	7.573.568,07	7.753.106,37	7.936.937,11	8.125.163,68	8.317.891,97	8.515.230,46	8.717.290,23	8.924.185,08
Personal	5.613.387,43	5.753.722,12	5.897.565,17	6.045.004,30	6.196.129,41	6.351.032,64	6.509.808,46	6.672.553,67
Costes Directos	816.536,98	832.867,72	849.525,07	866.515,58	883.845,89	901.522,80	919.553,26	937.944,33
Costes Indirectos	1.143.643,66	1.166.516,54	1.189.846,87	1.213.643,80	1.237.916,68	1.262.675,01	1.287.928,51	1.313.687,08
PAGOS POR DISPONIBILIDAD	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03
Disponibilidad (Admón.)	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Privadas)	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61
PAGOS POR DEMANDA	7.630.861,12	7.821.632,65	8.017.173,47	8.217.602,80	8.423.042,87	8.633.618,95	8.849.459,42	9.070.695,90
Residencia Mayores Resto	103.572,76	106.162,08	108.816,13	111.536,54	114.324,95	117.183,08	120.112,65	123.115,47
Residencia Mayores GI	387.526,82	397.214,99	407.145,36	417.324,00	427.757,10	438.451,03	449.412,30	460.647,61
Residencia Mayores GII-GIII	3.176.016,65	3.255.417,07	3.336.802,49	3.420.222,56	3.505.728,12	3.593.371,32	3.683.205,60	3.775.285,75
Residencia Mayores UPSI	544.240,80	557.846,82	571.792,99	586.087,81	600.740,01	615.758,51	631.152,47	646.931,28
CDía Mayores LAB	469.464,47	481.201,08	493.231,10	505.561,88	518.200,93	531.155,95	544.434,85	558.045,72
CDía Mayores F/S	125.730,53	128.873,80	132.095,64	135.398,03	138.782,98	142.252,56	145.808,87	149.454,09
Residencia Discapacidad	1.293.353,41	1.325.687,25	1.358.829,43	1.392.800,17	1.427.620,17	1.463.310,67	1.499.893,44	1.537.390,78
Cdía Discapacidad	530.055,01	543.306,39	556.889,05	570.811,27	585.081,56	599.708,60	614.701,31	630.068,84
Cdía sin servicio asignado	207.469,09	212.655,82	217.972,21	223.421,52	229.007,06	234.732,23	240.600,54	246.615,55
Apartamentos Tutelados Individuales	733.346,19	751.679,84	770.471,84	789.733,63	809.476,97	829.713,90	850.456,75	871.718,16
Apartamentos Tutelados Dobles	60.085,39	61.587,53	63.127,22	64.705,40	66.323,03	67.981,11	69.680,63	71.422,65
RESULTADOS	887.535,90	920.414,78	954.761,12	990.636,11	1.028.103,46	311.245,86	1.108.083,58	1.150.737,54



años	14 16	15 17	16 18	17 19	18 20	19 21	20 22	21 23
INVERSIÓN	155.502,27	124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93
Redacción Proyecto / Obra								
% inversión anual								
Equipamiento								921.539,93
Financiación ajena	155.502,27	124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	9.136.031,55	9.352.949,02	9.575.059,76	9.802.489,00	10.035.365,04	10.273.819,25	10.517.986,22	10.768.003,79
Personal	6.839.367,51	7.010.351,70	7.185.610,49	7.365.250,75	7.549.382,02	7.738.116,57	7.931.569,49	8.129.858,73
Costes Directos	956.703,21	975.837,28	995.354,02	1.015.261,10	1.035.566,32	1.056.277,65	1.077.403,20	1.098.951,27
Costes Indirectos	1.339.960,82	1.366.760,04	1.394.095,24	1.421.977,15	1.450.416,69	1.479.425,02	1.509.013,52	1.539.193,79
PAGOS POR DISPONIBILIDAD	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03
Disponibilidad (Admón.)	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Privadas)	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61
PAGOS POR DEMANDA	9.297.463,30	9.529.899,88	9.768.147,38	10.012.351,07	10.262.659,84	10.519.226,34	10.782.207,00	11.051.762,17
Residencia Mayores Resto	126.193,36	129.348,19	132.581,89	135.896,44	139.293,85	142.776,20	146.345,60	150.004,24
Residencia Mayores GI	472.163,80	483.967,89	496.067,09	508.468,77	521.180,49	534.210,00	547.565,25	561.254,38
Residencia Mayores GII-GIII	3.869.667,89	3.966.409,59	4.065.569,83	4.167.209,07	4.271.389,30	4.378.174,03	4.487.628,38	4.599.819,09
Residencia Mayores UPSI	663.104,56	679.682,18	696.674,23	714.091,09	731.943,36	750.241,95	768.998,00	788.222,95
CDía Mayores LAB	571.996,87	586.296,79	600.954,21	615.978,06	631.377,51	647.161,95	663.341,00	679.924,53
CDía Mayores F/S	153.190,45	157.020,21	160.945,71	164.969,35	169.093,59	173.320,93	177.653,95	182.095,30
Residencia Discapacidad	1.575.825,55	1.615.221,18	1.655.601,71	1.696.991,76	1.739.416,55	1.782.901,96	1.827.474,51	1.873.161,38
Cdía Discapacidad	645.820,56	661.966,08	678.515,23	695.478,11	712.865,06	730.686,69	748.953,86	767.677,70
Cdía sin servicio asignado	252.780,94	259.100,46	265.577,98	272.217,43	279.022,86	285.998,43	293.148,39	300.477,10
Apartamentos Tutelados Individuales	893.511,12	915.848,90	938.745,12	962.213,75	986.269,09	1.010.925,82	1.036.198,96	1.062.103,94
Apartamentos Tutelados Dobles	73.208,22	75.038,42	76.914,38	78.837,24	80.808,17	82.828,38	84.899,09	87.021,56
RESULTADOS	1.195.266,51	1.241.748,68	1.290.265,51	1.340.901,91	1.393.746,30	1.434.744,12	1.453.557,81	551.555,48



años	22 24	23 25	24 26	25 27	26 28	
INVERSIÓN	-	-	-	-	-	30.227.752,06
Redacción Proyecto / Obra						21.869.768,09
% inversión anual						1,00
Equipamiento						2.651.523,64
Financiación ajena	-	-	-	-	-	5.706.460,32
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	11.024.013,16	11.286.158,95	11.554.589,29	11.829.455,92	12.110.914,25	237.314.247,22
Personal	8.333.105,19	8.541.432,82	8.754.968,64	8.973.842,86	9.198.188,93	177.958.784,46
Costes Directos	1.120.930,29	1.143.348,90	1.166.215,88	1.189.540,20	1.213.331,00	24.560.236,27
Costes Indirectos	1.569.977,67	1.601.377,22	1.633.404,77	1.666.072,86	1.699.394,32	34.795.226,49
PAGOS POR DISPONIBILIDAD	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	30.922.762,78
Disponibilidad (Admón.)	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	27.648.904,92
Disponibilidad (Privadas)	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	3.273.857,86
PAGOS POR DEMANDA	11.328.056,23	11.611.257,63	11.901.539,07	12.199.077,55	12.504.054,49	241.919.595,38
Residencia Mayores Resto	153.754,35	157.598,21	161.538,16	165.576,62	169.716,03	3.296.628,11
Residencia Mayores GI	575.285,74	589.667,88	604.409,58	619.519,82	635.007,82	12.334.630,85
Residencia Mayores GII-GIII	4.714.814,57	4.832.684,93	4.953.502,06	5.077.339,61	5.204.273,10	101.089.759,64
Residencia Mayores UPSI	807.928,52	828.126,73	848.829,90	870.050,65	891.801,92	17.322.696,10
CDía Mayores LAB	696.922,64	714.345,70	732.204,35	750.509,46	769.272,19	14.942.632,63
CDía Mayores F/S	186.647,68	191.313,87	196.096,72	200.999,14	206.024,12	4.001.890,03
Residencia Discapacidad	1.919.990,41	1.967.990,17	2.017.189,93	2.067.619,67	2.119.310,17	41.166.278,42
Cdía Discapacidad	786.869,65	806.541,39	826.704,92	847.372,55	868.556,86	16.871.175,37
Cdía sin servicio asignado	307.989,03	315.688,76	323.580,98	331.670,50	339.962,26	5.639.689,15
Apartamentos Tutelados Individuales	1.088.656,54	1.115.872,95	1.143.769,77	1.172.364,02	1.201.673,12	23.341.750,97
Apartamentos Tutelados Dobles	89.197,10	91.427,03	93.712,71	96.055,52	98.456,91	1.912.464,13
RESULTADOS	1.493.380,10	1.514.435,72	1.536.286,81	1.558.958,66	1.582.477,27	5.300.358,88



I. ERANSKINA



INFORME / TXOSTENA

7.2.04 “ARBES” HIRI EREMUAN GARATU BEHARREKO GIZARTE ZERBITZUETAKO ZENTROAREN PREMIA PROGRAMAREN DEFINIZIOA

Xabier Agirre Alzuru, arkitektoa

2019ko otsaila

2. BERRIKUSPENA



AURKIBIDEA

- 1.-TXOSTENAREN XEDEA
- 2.- AURREKARIAK
- 3.-PREMIA PROGRAMA DEFINITZEA
- 4.- ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEN DUTEN PARAMETROAK
ETA ERAIKIGARRITASUNAK
- 5.- EKIPAMENDUEN LABURPEN KOADROA
- 6.- ERAIKUNTZA KOSTUAK GUTXI GORABEHERA



MENDEITASUN EGOERAN DIREN ETA DESGAITASUNAK DITUZTEN ADINEKOENTZAKO EGOITZA, EGUNEKO ZENTROA ETA TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK

1. TXOSTENAREN XEDEA

Txosten honen xedea "Arbes" izeneko Irungo 7.2.04 hirigintza eremuan kokatuko den etorkizuneko gizarte zerbitzuen zentroaren premia programa definitzea da, baita hari loturiko eraikuntza kostuen lehenengo aurrerapen bat egitea ere (kontrata aurrekontuari dagokionez). Hori guztia dokumentu honen 2. atalean adierazitakoarekin bat.

2. AURREKARIAK

2010eko martxoan, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gizarte Politiketako Departamentuak eta Irungo Udalak lankidetzara esparru bat ezarri zuten, zeinetan bi alderdiek konpromisoa hartzen zuten "Arbes" izeneko 7.2.04 hirigintza eremuan gizarte zerbitzuetako zentro bat eraikitzeko. Lankidetzara konpromiso horri amaiera emateko gizarte ekipamendua eraikitzeko, hornitzeko eta kudeatzeko hitzarmen bat onartu zuten.

Nolanahi ere, hitzarmena onartu arren, ez zuten formalki sinatu.

Gaur egun, hitzarmen berri bat dago eta haren klausulak hasieran idatzitakoarekiko desberdinak dira, egoitzako, tutoretzapeko apartamentuetako eta abarretako plaza kopuruaren premiak biltzen dituzten edukiei dagokienez.

Txosten honek idatzitako aurretiazko txostenean aurreikusitako eta jasotako aurreikuspenak biltzen ditu, baina egungo egoerari egokituta.

Hitzarmena sinatu ostean, bertan jasotako helburuak betetzea ahalbidetuko duten dokumentuak landu eta ekintza administratiboak gauzatuko dira.

Xede hori erdiesteko egin behar diren gauzen artean, proposamenaren definizio arkitektonikoa dago. Horrek berekin dakar garatu nahi den laguntza programa definitzea, eta proiektu gisa garatu beharko den etorkizuneko proposamenak bete beharko dituen hirigintza eta arkitektura baldintzak ezartzea.

Horretarako, 2010eko abuztuan lehenengo proposamen bat landu zen, eztabaidagai izan zedin. Eztabaidaren ondorioz, hasiera batean Foru Aldundiak eta Irungo Udalak hitzarturiko premien programa berrikusi eta egokitu zen, eta berau jaso da dokumentu honetan.

2011ko urtarrilean bigarren proposamen bat diseinatu zen abuztuan eginikoa oinarri hartuta, eta Irungo Udaleko teknikariek zen Gipuzkoako Foru Aldundikoek eginiko iradokizunak eta ekarpenak biltzen zituen.

2017an, hitzarmen berriaren idazketarekin, hasierako aurreikuspenak doitu eta garatu beharreko behin betiko programa definitu zen.

Ondoren, sinatzaileei txostena eguneratzeko eskatu zitzaaien, ordura arte eginiko doikuntza guztiak bil zitzan.

3. PREMIA PROGRAMA DEFINITZEA

Jarraian hitzarmen berrian jasotako premia programa aurkeztu da:

- A. *Mendetasun egoeran diren adineko pertsonentzako 110 eta 130 egoitza plaza artean; horietatik 12 – 15ek unitate psikogeriatrisko bat osatuko dute.*
- B. *Eguneko zentroko edo eguneko arreta zerbitzuko 30 plaza mendetasun egoeran diren adinekoentzat.*
- C. *Tutoretzapeko apartamentuen 50-60 plaza autonomoentzat, zeinetatik gutxienez % 90 indibidualak izango diren.*
- D. *Desgaitasuna duten pertsonentzako 22 - 26 egoitza plaza.*
- E. *Eguneko zerbitzua edo zentroa mendetasun egoeran diren eta desgaitasuna duten pertsonentzat; guztira 25 plaza.*
- F. *Behin betiko proiektuak aukera emango balu, norberaren autonomia sustatzeko zentro bat desgaitasuna duten pertsonentzat, edo bien artean adosturiko gizarte arretako beste erabilera batzuetarako.*
- G. *Dagozkion aparkalekuak.*

Premisa horietatik abiatuta, txostenak aurreproiektu gisa garatzen du aurrekontu programa.

1. MENDEHASUN EGOERAN DIREN ETA DESGAIHASUNAK DITUZTEN ADINEKO PERTSONENTZAKO EGOITZA

Hitzarmenak honako aurreikuspen hau ezartzen du premia programari dagokionez:

"A.- Mendetasun egoeran diren adineko pertsonentzako 130 egoitza plaza; horietatik 17k unitate psikogeriatrisko bat osatuko dute.

D.- 26 laguntzadun apartamentu plaza desgaitasuna duten eta mendetasun egoeran diren pertsonentzat".

Txosten honek biltzen duen garapen proposamenak honako premia programa hau ezartzen du:

Egoitzak 9 modulu eta 131 gela izango ditu guztira (109 gela indibidual eta 22 bikoitz), honela banatuta:

- MENDEHASUN EGOERAN DIREN ADINEKO PERTSONENTZAKO MODULUAK:
6 modulu mendetasun egoeran diren adineko pertsonei zuzenduak,
eta guztira **110 plaza**.
- DESGAIHASUN FISIKOA DUTENENTZAKO MODULUAK:
2 modulu desgaitasun fisikoaren dutenentzat,
eta guztira **26 plaza**.



- MENDEBASUN EGOERAN DIREN ADINEKO PERTSONENTZAKO MODULUAK (UNITATE PSIKOGERIATRIKOA):

Unitate Psikogeriatriko motako **modulu 1** mendetasuna duten adineko pertsonentzat, eta guztira **15 plaza**.

Premia programa honela banatzen da:

- **Beheko solairua:** Eraikinaren guztizko erabiltzaileentzat komuna den egoitzako programa orokorra biltzen du. Programa honako funtzio eskema honi jarraikiz taldekatzen da:

Sarbideak eta harrera
Administrazio gunea
Arreta espezializatua
Kafetegia
Egoteko eta jarduera komunetarako gunea
Zerbitzu orokorrak

- **Lehenengo eta bigarren solairuak:** Egoiliarrentzako gela 3 modulu. Horietako 2 mendetasuna duten pertsonentzat, eta 1 desgaitasun fisikoa dutenentzat. Honako hau da solairu honetan garatu beharreko programa:

Mendetasuna duten erabiltzaileentzako modulua (2): gela gunea (11 indibidual eta 4 bikoitz), egoitza gunea (egongela-liburutegia, jangela, ofizioa, bisita gela), plantako komunak (2 komun egokitu, bulego profesionala, arropa zuriaren biltegia, hornigaien biltegia, laguntza teknikoen biltegia, plantako kontrola).

Desgaitasun fisikoa duten erabiltzaileentzako modulua (1): gela gunea (13 indibidual), egoitza gunea (egongela-liburutegia, jangela, ofizioa, bisita gela), plantako komunak (2 komun egokitu, bulego profesionala, arropa zuriaren biltegia, hornigaien biltegia, laguntza teknikoen biltegia, plantako kontrola).

- **Hirugarren solairua:** Egoiliarrentzako gela 3 modulu. Guztiak mendetasuna duten erabiltzaileentzat, baina unitateetako 1 psikogeriatrikoa izango da. Honako hau da solairu honetan garatu beharreko programa:

Mendetasuna duten erabiltzaileentzako modulua (2): gela gunea (13 indibidual eta 2 bikoitz), egoitza gunea (egongela-liburutegia, jangela, ofizioa, bisita gela), plantako komunak (2 komun egokitu, bulego profesionala, arropa zuriaren biltegia, hornigaien biltegia, laguntza teknikoen biltegia, plantako kontrola).

Mendetasuna duten erabiltzaileentzako modulua (1): gela gunea (13 indibidual eta 2 bikoitz), egoitza gunea (egongela-liburutegia, jangela, ofizioa, bisita gela), plantako komunak (2 komun egokitu, bulego profesionala, arropa zuriaren biltegia, hornigaien biltegia, laguntza teknikoen biltegia, plantako kontrola).



2. EGUNEKO ZENTROA

Bi eguneko zentro sortu nahi dira adineko pertsonentzat. Eguneko zentro bakoitzak **bi unitate** izango ditu, **15 lagunentzat** bakoitza.

3. TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK

Programak **50-60 apartamentu** izango lituzke; horietatik % 90 gutxienez indibidualak. Apartamentu indibidualen azalera erabilgarria 25m²-koa izango da gutxi gorabehera; bikoitzena, 35m²-koa.

Hortik abiatuta, honela garatuko litzateke programa:

- Beheko solairua: 2 apartamentu gunek, 4 etxebizitza gunek bakoitzean. Solairu honetako etxebizitzak izango dira: 5 egokituak eta indibidualak, eta 3 bikoitzak, pertsona autonomoentzat. Etxebizitzek gainera, egoteko eta jarduerak komunetarako zonak izango dira.
- Lehen, bigarren eta hirugarren solairuak: 2 apartamentu gunek solairu bakoitzeko, 7 etxebizitza gunek bakoitzean: 5 indibidualak eta 2 bikoitzak.
- Laugarren solairua: instalazio eta erabilera osagarrietarako.

4. HIRIGINTZA ARAUDIA BETETZEA

Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra betetzea dagokionez eta, zehazki, 7.2.04 Arbes eremuari dagokion Plan Orokorren aldaketa puntualari (22. aldaketa) dagokionez, komeni da honako hau argitzea:

10. artikulua ("Kalifikazio Xehatuaren Araubidearen Definizioa") arabera, ekipamendu partzeletan (LE. Laguntza Ekipamendua) gutxienez 0,35 aparkaleku plaza egongo dira eraikitako 100 m² bakoitzeko (berezko erabilera edo baimendutakoaren modalitateko eraikiak eta zuzenean erabilera publikorako izango direnak).

Aparkaleku plazak sestra azpian kokatuko dira (eraikuntza nagusiaren barnean, aparkaleku gisa), edo sestra gainean, azalean, ekipamendu partzelaren barnean beti.

4. ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEN DUTEN PARAMETROAK ETA ERAIKIGARRITASUNAK

1.- MENDEBASUN EGOERAN DIREN ETA DESGAITASUNAK DITUZTEN ADINEKOEN EGOITZA

Eraikinak izango ditu beheko solairua eta hiru solairu, eta laugarren bat egiteko aukera, eraikinaren instalazioak kokatzeko. Gainera, sotoa izango du.

4.1 taula. Egoitzaren eraikigarritasuna

EGOITZA		
SOLAIRUA	m ² erabilgarriak	m ² (t)
SOTOA	1.025,00	1.230,00
BEHEKO S.	1.533,00	1.916,25
LEHENENGOA	2.018,00	2.522,50
BIGARRENA	1.922,00	2.402,50
HIRUGARRENA	1.960,00	2.450,00
ESTALKIA	150,00	180,00
Sestra azpian guztira		1.230,00
Sestra gainean guztira		9.471,25
Eraikigarritasun fisikoa guztira		10.701,25

2.- EGUNEKO ZENTROA

Eguneko zentroak egoitzaren beheko solairuan egongo dira.

Eguneko zentroaren eraikigarritasuna aurreko atalean egoitzarentzat ezarritakoaren barnean dago.

Ikus eraikigarritasuna 4.2 taulan.

4.2 taula. Eguneko zentroaren eraikigarritasuna

EGUNEKO ZENTROA		
BEHEKO SOLAIRUA	m ² erabilgarriak	m ² (t)
DESGAITASUNA	326,00	407,50
MENDEBASUNA	326,00	407,50
Sestra azpian guztira		0,00
Sestra gainean guztira		815,00
Eraikigarritasun fisikoa guztira		815,00

3.- TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK

Eraikinak izango ditu beheko solairua eta lau solairu, eraikinaren instalazioak kokatzeko zonak barne hartuta. Gainera, sotoa izango du.

Ikus eraikigarritasuna 4.3 taulan.

4.3 taula. Tutoretzapeko apartamentuen eraikigarritasuna

TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK		
SOLAIRUA	m ² erabilgarriak	m ² (t)
SOTOA	769,31	923,17
BEHEKO S.	646,00	807,50
LEHENENGOA	646,00	807,50
BIGARRENA	646,00	807,50
HIRUGARRENA	646,00	807,50
LAUGARRENA	646,00	807,50
Sestra azpian guztira		923,17
Sestra gainean guztira		4.037,50
Eraikigarritasun fisikoa guztira		4.960,67

5 EKIPAMENDUEN LABURPEN KOADROA

5.1 taula. Plaza eta gela kopurua

EGOITZA				
ERABILTZAILE MOTA	MOD. KOP.	GELA IND.	GELA BIK.	PLAZAK GUZTIRA
MENDEKOAK	6	70	20	110
EZGAITUAK	2	13	0	26
PSIK. UN.	1	13	2	17
Guztira				153
EGUNEKO ZENTROA	2			30

5.2 taula. Modulu / gela / plaza antolaera

EGOITZA					
MOD.	MODULU MOTA	SOLAIR UA	GEL. IND.	GEL. BIK.	PLAZAK GUZTIRA
M1	EZGAITUAK	+1	13	0	13
M2	MENDEKOAK	+1	11	4	19
M3	MENDEKOAK	+1	11	4	19
M4	EZGAITUAK	+2	13	0	13
M5	MENDEKOAK	+2	11	4	19
M6	MENDEKOAK	+2	11	4	19
M4	PSIK. UN.	+3	13	2	17
M5	MENDEKOAK	+3	13	2	17
M6	MENDEKOAK	+3	13	2	17
MOD.	MODULU MOTA	SOLAIR UA	GEL. IND.	GEL. BIK.	PLAZAK GUZTIRA
M1-2	EZGAITUAK	-	26	0	26
M2-3- 5-6	MENDEKOAK	-	70	20	110
M4	PSIK. UN.	-	13	2	17

5.3 taula. Tutoretzapeko apartamentuen programaren garapena gutxi gorabehera

TUTORETZAPEKO APARTAMENTUAK					
ERABILTZAILE MOTA	SOLAIR UA	AP. IND.	AP. BIK.	APART.	PLAZAK
EGOKITUAK ETA AUTONOMOAK	B	5 EG	3 AUT	8	11
AUTONOMOAK	1	10	4	14	18
AUTONOMOAK	2	10	4	14	18
AUTONOMOAK	3	10	4	14	18
Guztira		35 IN	15 BI	50 AP	65

6 ERAIKUNTZA KOSTUAK GUTXI GORABEHERA

6.1 PREMISAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

Eraikuntza kostua kalkulatzeko

Zentroaren eraikuntza kostuak kalkulatzeko, kontuan izan da: lehenik, aurreikusitako eraikigarritasuna, sestra gainean nahiz azpian; bigarrenik, multzoa osatzen duten eraikuntza unitateen tipologia; azkenik, egikaritze materialaren metro karratuko kostuak.

Egikaritze materialaren metro karratuko kostua kalkulatzeko, aintzat hartu dira:

- Oinarri moduluaren eguneratzearen ondorioz zehaztutako kopurua (bere garaian Gizarte Politikako Sailak eraikuntza kostuak zehazteko ezarri zuen oinarri modula).
- Konparazio metodoaz lortutako kostua; hau da, antzeko ezaugarriak dituzten obretatik lortutako zifrak.
- “Eraikuntzako erreferentzia kostuak zehazteko metodoa” erabilita lortutako datuak (Madrilgo Erkidegoko Ingurumen, Etxebizitza eta Lurralde Antolamendu Saileko Etxebizitza eta Birgaitze Zuzendaritza Nagusiko Arautegi Tekniko, Gainbegirapen eta Kontrol Arloak eginiko metodoa).

Behin betiko eraikuntza kostuak kalkulatzeko, kontuan izango da txosten honetan jasotako beharren programa garatuko duen proposamena.

Bestetik, ondoren xehetasunez azaltzen den eraikuntza kostua DOITU ETA BERRIKUSI egin beharko da, kontuan hartuz behin betiko proposamenaren eraikigarritasunak.

Eraikigarritasunak zehaztea

Eraikigarritasunak zehaztean, aintzat hartu dira 2011n egin eta 2017ko urrian berrikusi zen proposameneko azalerak.



6.2 ERAIKUNTZA KOSTUAK GUTXI GORABEHERA

Kontuan hartuz aurreko atalean ezarritakoa, honako hauek dira hasierako eraikuntza kostuak: Kontuan hartuz aurreko atalean ezarritakoa, 2011n egin eta 2017an eguneratu zen proposamenari dagozkion eraikuntza kostuen zenbatespena.

Eraikigarritasun fisikoa guztira eta urbanizatu beharreko azalerak

Egoitza	10.701,25m ² (t)
Eguneko zentroak	815,00m ² (t)
Urbanizazio osagarria	3.000,00m ² (p)
Tutoretzapeko apartamentuak	4.330,15m ² (t)
Urbanizazio osagarria	925,00m ² (p)

Eraikuntza kostuak

Egikaritze materialaren aurrekontua

Egoitza	11,103.850,00 €
Eguneko zentroak	745.725,00 €
Urbanizazio osagarria	390.000,00 €
Tutoretzapeko apartamentuak	3.386.500,00 €
Kanpoko urbanizazioa	120.250,00 €

Kontrataren aurrekontua

Egoitza	13.213.581,50 €
Eguneko zentroak	887.412,75 €
Urbanizazio osagarria	428.400,00 €
Tutoretzapeko apartamentuak	4.029.935,00 €
Kanpoko urbanizazioa	143.097,50 €

A.U.7.2.04 "Arbes"

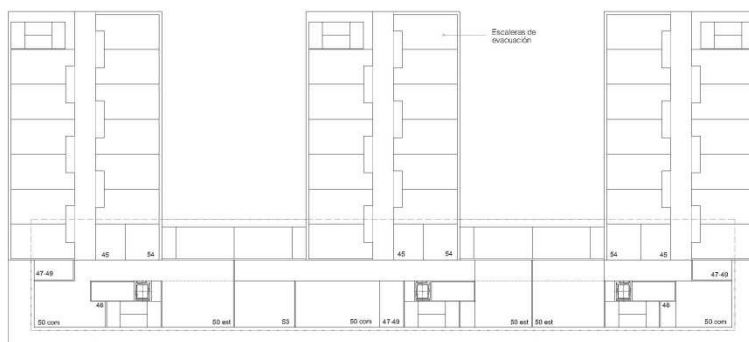
Gizarte Politikarako Departamendua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 'Arbes' de Irún. Septiembre de 2010

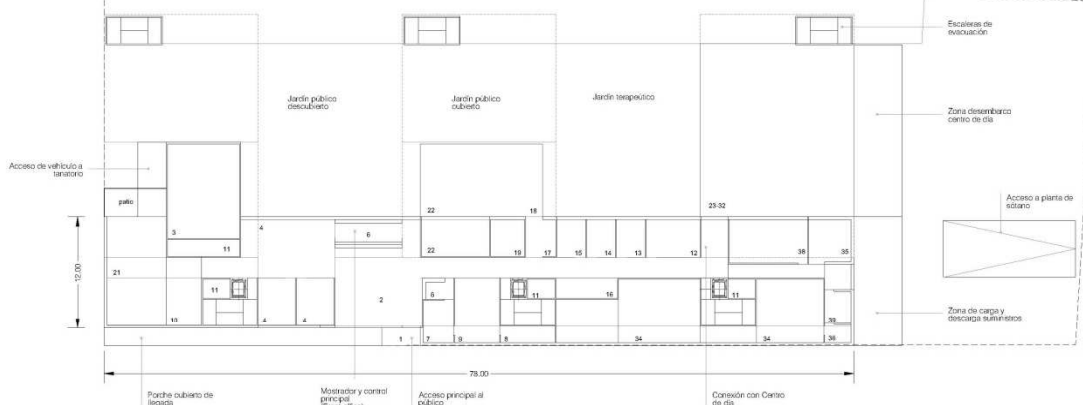
P01



P1, P2, P3 - Plantas superiores / escala 1:300
Servicios Generales, Zona Residencial, Zona Habitaciones



PB - Planta acceso / escala 1:300
Accesos y recepción, Zona administrativa y sindical, Zona de atención especializada, Cafetería, Centro de día, Servicios Generales



PS - Planta Sótano / escala 1:300
Vestuarios Generales, Almacén General, Aparcamiento Ambulancias y Plazas Accesibles







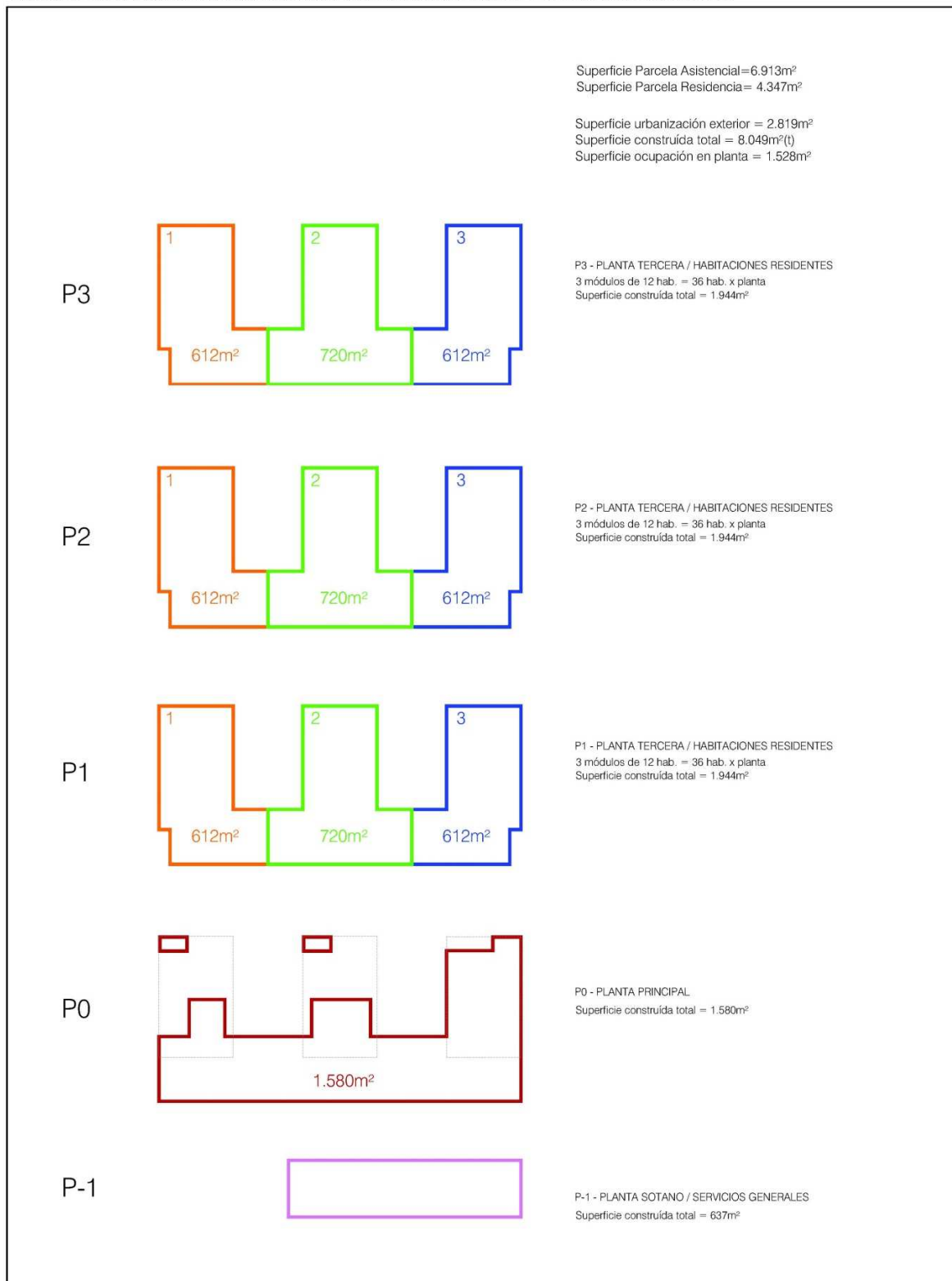
+

A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako Departamentua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 "Arbes" de Irún. Septiembre de 2010

P03

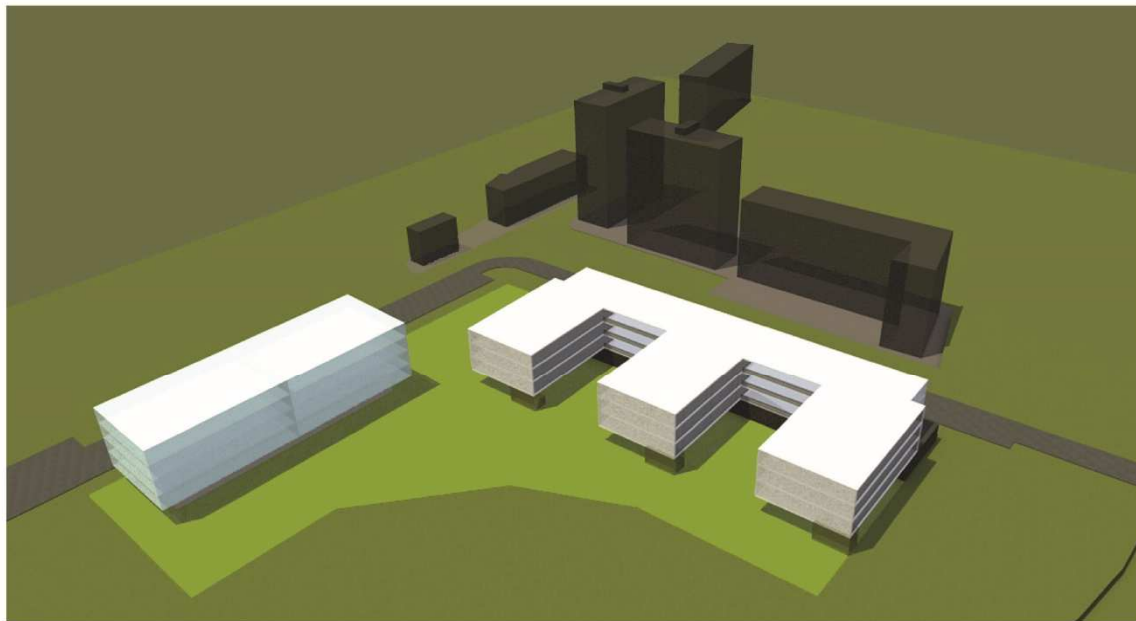


A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako Departamendua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 Arbes de Irún . Septiembre de 2010

P04



A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako Departamendua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 'Arbes' de Irún - Septiembre de 2010

P05

