



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

BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

1. Bideragarritasun azkerketaren eguneratzea.
2. Xedea eta justifikazioa
3. Obra emakidaren baliabidea erabiltzearen xedea eta justifikazioa
4. Obrari buruzkoak
 - 3.1. Obraren eragin ekonomiko eta soziala bere eragin eremuan
 - 3.1.1. Eraikuntza fasean
 - 3.1.2. Ustiapen fasean
5. Hartutako soluzioaren justifikazioa
6. Obraren eraikuntzan eta ustiapenean izan daitezkeen arrisku operatibo eta teknologikoak, eta horien onarpena
 - 6.1. Eraikuntzako arrisku operatibo eta teknologikoak
 - 6.1.1. Lur mugimendu posibleak, zimendatze eta egitura akatsak, eta korrosio arriskuak
 - 6.1.2. Egikaritze material eta osorako aurrekontuen kalkuluan behetik jotzea
 - 6.1.3. Eraikuntzaren kode teknikoa aldatzea
 - 6.1.4. Eusko Jaurlaritzaren araudia aldatzea
 - 6.2 Arriskua ustiapenean
 - 6.3 Covid-19ren ondorioak
7. Segurtasun eta osasun azterketa
8. Inbertsio proiektuaren atalak
9. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa
 - 9.1. Aurreikusitako inbertsioa
 - 9.2. Diru sarreren aurreikuspena
 - 9.2.1. Plaza kopurua: edukiera
 - 9.2.2. Administrazioaren aldetiko kontratazio maila
 - 9.2.3. Okupazio maila
 - 9.2.4. Kontratatu beharreko plazen prezioak
 - 9.2.5. Emakidadunari ordainketak eskaeraren arabera
 - 9.2.6. Emakidadunari ordainketak erabilgarritasunagatik
 - 9.3. Gastu egitura
 - 9.3.1. Langile gastuak
 - 9.3.2. Zuzeneko gastuak
 - 9.3.3. Zeharkako gastuak
 - 9.3.4. Finantza gastuak
 - 9.3.5. Ustiapen fluxuak



1. BIDERAGARRITASUN AZKERKETAREN EGUNERATZEA.

Dokumentu honetan jasotzen dira bai bideragarritasun azterlana, bai aurrez kontuan hartu ziren kostuak eguneratzeko testuinguruan egindako bideragarritasun azterlanaren eguneratzearen emaitzak.

Eguneratze hori egoera ekonomikoaren aldaketak justifikatzen du (eskari kostuetan eragina du), bai eta jatorrizko azterketan kostuen kalkulu eguneratua sartzea komeni izateak ere.

Eguneratze horretan erabilitako metodologia da jatorrizko azterlanean ezarritako hipotesiak berrikustea eta egungo egoeretara egokitzea, adinekoentzako egoitzei dagozkien tarifa berriak, 2019ko abenduaren 3ko Foru Gobernu Kontseiluaren Erabakiaren bidez onartuak, txertatuz.

Gainerako alderdiei dagokienez, jatorrizko bideragarritasun azterlanean ezarritako kalkuluak eta aldagaiek baliozkoak izaten jarraitzen dute, eta, beraz, mantendu egin dira. Horiek dokumentu hau osatzen duen atal bakoitzaren azalpenean deskribatuko dira.

Hauek izan dira espedientearen mugarri nagusiak:

Diputatuen Kontseiluaren 2019ko maiatzaren 21eko Erabakiaren bidez, behin betiko bihurtu zen Irungo Arbes auzoko gizarte zerbitzuetako zentro baten proiektua, zuzendaritza fakultatiboa, eraikuntza, ekipamendua eta ustiapena idazteko kontratazio espedienteari buruzko bideragarritasun azterlana. Halaber, Kontseiluaren bilkura berean, lizitazioa gauzatzeko kontratazio espedientea onartu zen, bai eta lizitazioa arautuko duten administrazio klausula partikularren agiria agiria eta preskripzio teknikoaren agiriak ere (Espedientea: 2019/00039).

Eskaintzak aurkezteko epean, kontratazio arloko errekurtsio berezi bat aurkeztearen ondorioz, prozedura eten egin zen, eta, horrekin batera, bideragarritasun azterlana eguneratzea gomendatzen duten inguruabarrak gertatu dira.

Hala, Bideragarritasun Azterlanean jasotzen zen bezala, Txosten Ekonomikoan aipatutako kontratuaren kostu ekonomikoak erreferentziako gehieneko tarifetan oinarritutako zerbitzuen kudeaketa kostua jasotzen zuen; tarifa horiek kostuaren zati dira, baina ez dira lizitazio tasak; eta, gainera, eguneratzeetan kontuan hartu beharreko elementuetako bat zirela adierazten zen.

2019ko abenduaren 3an, Diputatuen Kontseiluaren erabaki bidez, adinekoentzako egoitzei dagozkien tarifak % 3,6 igotzea onartu zen. Beraz, zerbitzuak kudeatzeko kostua proportzio berean aldatzen dela ulertzen da.

Puntu horretara iritsita, bideragarritasun azterlan berri bat egiteko edo dagoena mantentzeko aukeren artean, bideragarritasun azterlana mantentzea hartu da kontuan, administrazio jarduketara mantentze aldera, alderdi formalez gain ustiapen fluxu berrien produktuaren eguneratzea ere sartuta, zerbitzuen kudeaketa kostuen aipatutako gehikuntza % 3,6 baita.



Era berean, zerbitzurik gabe esleitutako eguneko zentroaren eskaeragatiko ordainketen akatsa zuzendu da; izan ere, 8 urtean ez zen zentro horren kostu eguneratua sartu, eta 0ko hasierako kostuari eutsi zitzaion.

Gainera, 2020ko urtarrileko data erantsi zaio beharren programaren definizioaren txostenari. Aurreko bertsioaren eduki bera du, eta proiektuaren idazketa, zuzendaritza fakultatiboa eta obraren exekuzioa arautuko dituzten preskripzio tekniko partikularren agirian jasoko da haren edukia.

Azkenik, dokumentu hau jendaurrean jarriko da berriro, iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta Gipuzkoako Foru Aldundiko kontratatzailearen profilararen bidez eskuratu ahal izango da.

Donostian, 2020ko uztailaren 2an.



2. XEDEA ETA JUSTIFIKAZIOA

Bideragarritasun azterlan hau Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legeak 247. artikuluan ezartzen duena betetzeko idatzi da; artikuluko 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 kudeaketarako obra emakidako kontratuaren bideragarritasuna baldintzatuko duten aldagaiak aztertzea.

Kontratuaren jardun eremua Irungo 7.2.04 hiri eremua izango da, "Arbes" izenekoa. Lursail hori Gipuzkoako Foru Aldundiari lagako dio Irungo Udalak, udalerriko Arbes auzoan gizarte zerbitzugune bat eraiki, hornitu eta kudeatzeko. 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 daitezten 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 asistentziatzko 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 asistentziatzko arazoak konpontzea, izaera sozial eta asistentziatzkoa 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 asistentziatzko baliabide mota hauek, giza baliabide ugari erabiltzen dituztenak, oso egokiak direla enplegua sortzeko eta eragin eremuko garapen ekonomikoa sustatzeko.

3. 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 erabiltzean, 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 erreala onduko 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.
- Finantza-konfiguraziorako malgutasuna: Obra emakidako kontratuak finantza-konfigurazio aukera ugari eskaintzen ditu, eta horiek denak SPKLn jasota daude.
- Era berean, Administrazioak finantza-konfiguraziorako 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 egoteagatiko 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 Kontratuaren 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.

4. 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 kudeaketa gauzatzea, eta **30 urte eta 6 hilabeterako kontratua izango da (6 hilabete proiektua prestatzeko; 2 urte eraikitzeko, eta 28 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.



4.1. 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:

4.1.1 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 erosketak, 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 ugartu 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.

4.1.2. 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...



5. 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 hobea da eskualdeko beharrak asetzeko, eta proiektatutako plazak egungo eskariari aurre egiteko egokitzat jotzen dira.

Aukeratutako soluzioak hobekuntzak eskainiko dizkie herritarrei honako hauei dagokienez:

- Instalazioen eskuragarritasuna.
- Lanpostu zuzen eta zeharkakoen sorrera.

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

6.1. 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.

6.1.1 . 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 eraikinen, 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 egituran. Eraikuntzarako eremuak badu ezaugarri berezi bat, hots, ibai baten ingurunean kokatuta dagoela, eta, hori dela eta,



substratu desberdinak egon daitezke; zimentatzeko soluzio egokia zehaztu behar da.

- Korrosio arriskuak. Egituren, arotzeriaren eta elementu metalikoen korrosio arriskua, Arbes Gizarte Zerbitzuen zentroa kokatuko den eremuko klima hezearen ondorioz.

6.1.2 . 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.

6.1.3 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.

6.1.4. 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 Jaurlaritzak 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.

6.2. 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 baitezake etorkizunean.

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

6.3. COVID-19REN ONDORIOAK

COVID -19ren ezohiko agerraldiak, jasotzen zailak diren estandar ezagunen arabera, muturreko irismenarekin, ziurgabetasun handia sortzen duena eta inpaktu konplexuarekin, zeinaren kostu ekonomikoa gaur egun kalkulatzeko oso zaila den, pandemiaren aurreko bideragarritasun-azterketan jasotako eraikuntzako inbertsioaren estimazio-oinarriak aldatzea eragin du.

Osasun-gomendioak betetzera behartzen duen egoera berri horrek, ezinbestean, aldaketa teknikoak eta antolamenduzkoak eragiten ditu, honako hauekin lotuta: lanpostuen eta eremu komuneko kokapena, langileen konkurrentzia, prozedurak eta lan-taldeak, gauzatze-epeak eta kostu ekonomikoak.

Beharrezkoa da, beraz, osasun-neurri berriak ezartzea eta aurrekoak indartzea. Horren ondorioz, larrialdi-egoeretan erabakiak hartzeko taldeak ezarri behar dira, estrategia ezartzeko eta kontingentzia-planaren helburuak ezartzeko, erabakiak ahalik eta azkarren eta modurik egokienean hartzen direla bermatuz, arriskuen ebaluazioa barne, giza kapitala, azpikontratazioak eta hornidura-katea aztertuta. Saihestezina da lan-eremua eta baliabideak berriz ebaluatzea. Produzio-planak, erosketak, logistika eta langileen segurtasuna, langileentzako informazio positiboko mekanismo bat sartu behar da, haien ongizate fisikoari eusten laguntzeko eta Beharrezkoa da lan-inguruneen segurtasuna bermatzea, espazioak garbituz eta desinfektatuz, segurtasun epidemikoari buruzko hezkuntza indartuz, autobabeserako jarraibideak ezarri eta segurtasunari eta arriskuen prebentzioari buruzko kontzientzia areagotuz.

Azkenik, pandemiaren berragertze hipotetiko bat gerta daitekeenez, ezinbestekoa da ez



alde batera uztea materialen horniduraren blokeoak eta atzerapenak eta langileen bajak; izan ere, horien ondorioz, zentroa eraikitzea eta ustiatzea moteldu egiten da, eta kostu handiagoak sortzen dira, 2020ko otsaileko Bideragarritasun Azterlanean hasieran aurreikusitakotik desbideratzen direnak.

COVID-19 agerraldi hori pentsaezina da hasierako Bideragarritasun Azterlana idazterakoan, eta, horren ondorioz, egokitzat jotzen da kontratuaren iraupen-epaia 30 urte eta erdira arte luzatzea, proiektuaren egingarritasuna osatzeko eta hobetzeko, eta, era berean, lehiaketa honetan interesa duten lizitatzailen ekarpena barne hartzeko; izan ere, aurkeztutako alegazioetan adierazten da zenbatetsitako Itzulketa Barne Tasa ez dela nahikoa merkatuarentzat. Honen inbertsioak Epea luzatzeak TIRa handitzen du, eta sailaren kontratu guztietan kalkulaturako irabazien marjinara hurbiltzen da.

7. 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:

7.1. Erabili behar diren edo erabili beharko direla aurreikusten den prozeduren, talde teknikoen eta bitarteko osagarrien deskribapen memoria; saihesta daitezkeen laneko arriskuak identifikatzea, horretarako beharrezko neurri teknikoak adierazita; saihesta ezin daitezkeen laneko arriskuen zerrenda, aurrez adierazitakoarekin bat, arriskua kontrolatzera eta murriztera zuzenduriko prebentzio neurriak eta babes teknikoak zehaztuta.

7.2. Memorian zehazturiko prebentzio neurriak hobeto definitu eta ulertzeko beharrezkoak diren grafikoak eta eskemak garatuta izango dituzten planoak.

7.3. Definitu edo proiektatu diren laneko segurtasun eta osasuneko unitate edo elementu guztien neurketak.

7.4. 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.

8. 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 erakundeen 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 eraturako enpresa bat da.

9. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

9.1. AURREIKUSITAKO INBERTSIOA

Gizarte Zerbitzuen Zentroa eraikitze 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 industrialak 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
	OBAREN GUZTIZKO AURREKONTUA	21.869.768,09



- HASIERAKO EKIPAMENDUA: barnean dira: instalazioak, ekipamenduak, altzariak eta garraioa, guztira **974.000 €** gutxi gorabehera, eta bigarren urtearen amaieran erostea aurreikusi direnak, obraren amaierarekin bat eginez.
- EKIPAMENDUA 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

9.2. DIRU SARREREN AURREIKUSPENA

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

9.2.2. 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 (ez dira batu, 30 LANetan bilduak)	15	15
TUTORETZAPEKO APARTAMENTU INDIBIDUALAK	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
EDUKIERA, guztira	252522	286

9.2.3. 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 INDIBIDUALAK	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

9.2.4. 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 ertsiko zaiola arlo guztietan.

9.2.5. Kontratatu beharreko plazaren prezioak

Emakidadunak jaso beharreko kontrataturiko plazaren 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	DUENEN	77,59	3,10	80,69
EGUNEKO Z.				
ESLEITURIKO	ZERBITZURIK	59,73	2,39	62,12
GABEKO EGUNEKO ZENTROA (1)				

(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.

9.2.6. 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	52,52	4	365	76.677,40	28	2.146.967,34
	GI	65,48	12	365	286.795,55	28	8.030.275,46
	GII-GIII	84,73	76	365	2.350.498,25	28	65.813.951,01
	UPSI	91,95	15	365	503.415,27	28	14.095.627,56
CDIA MAYORES	LAB	61,88	30	249	462.213,13	28	12.941.967,61
	F/S	71,15	15	116	123.800,44	28	3.466.412,37
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		126,07	26	365	1.196.358,99	28	33.498.051,77
CDIA DISCAPACIDAD		80,38	25	249	500.361,91	28	14.010.133,42
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	36,63	54	365	722.058,64	28	20.217.642,03
	DOBLE	27,01	6	365	59.160,07	28	1.656.481,93
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		61,88	15	249	231.106,56	23	5.315.450,98
			278		6.512.446,22		181.192.961,48

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 Politiketako 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 Udalari 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	52,52	4	365	75.910,63	28	2.125.497,67
	GI	65,48	12	365	283.927,60	28	7.949.972,70
	GII-GIII	84,73	76	365	2.326.993,27	28	65.155.811,50
	UPSI	91,95	15	365	498.381,12	28	13.954.671,29
CDIA MAYORES	LAB	61,88	30	249	429.858,21	28	12.036.029,88
	F/S	71,15	15	116	115.134,41	28	3.223.763,50
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		126,07	26	365	1.184.395,40	28	33.163.071,26
CDIA DISCAPACIDAD		80,38	25	249	485.351,05	28	13.589.829,41
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	36,63	54	365	671.514,54	28	18.802.407,09
	DOBLE	27,01	6	365	55.018,86	28	1.540.528,19
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		61,88	15	249	214.929,11	23	4.943.369,42
			278		6.341.414,19		176.484.951,90

9.2.7. 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



9.3. 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.

Ezartzen da ezen, plaza pribatuengatik lortu behar den prezioak ezingo duela gainditu hitzartutako plazetarako zehaztutako prezioen % 30. Plaza pribatuen azken prezioak barne hartuko ditu erabilgarritasunagatik ordaintzea, eta mozkin bat, % 10ean zenbatetsia, gehienez ere.

9.3.1. Langile gastuak

Alderdi kuantitatiboari erreparatuta, hau da ustiapen kontu garrantzitsuena.

Langile gastuak ustiapen kontuan biltzen diren tarteak % 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 teknikoan 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	34,37	4	365	50.180,20	28	1.405.045,60
	GI	45,45	12	365	199.071,00	28	5.573.988,00
	GII-GIII	62,88	76	365	1.744.291,20	28	48.840.153,60
	UPSI	69,75	15	365	381.881,25	28	10.692.675,00
CDIA MAYORES	LAB	37,48	30	249	279.975,60	28	7.839.316,80
	F/S	41,90	15	116	72.906,00	28	2.041.368,00
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		98,66	26	365	936.283,40	28	26.215.935,20
CDIA DISCAPACIDAD	LAB	55,45	25	249	345.176,25	28	9.664.935,00
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	37,48	15	249	139.987,80	23	3.219.719,40
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	22,49	54	365	443.277,90	28	12.411.781,20
	DOBLE	22,49	6	365	49.253,10	28	1.379.086,80
			263		4.642.283,70		129.284.004,60

9.3.2. 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	6,97	4	365	10.176,20	28	284.933,60
	GI	6,97	12	365	30.528,60	28	854.800,80
	GII-GIII	6,97	76	365	193.347,80	28	5.413.738,40
	UPSI	6,97	15	365	38.160,75	28	1.068.501,00
CDIA MAYORES	LAB	18,20	30	249	135.954,00	28	3.806.712,00
	F/S	20,05	15	116	34.887,00	28	976.836,00
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		6,97	26	365	66.145,30	28	1.852.068,40
CDIA DISCAPACIDAD		18,20	25	249	113.295,00	28	3.172.260,00
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	18,20	15	249	67.977,00	23	1.563.471,00
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	0,77	54	365	15.117,57	28	423.291,96
	DOBLE	0,77	6	365	1.679,73	28	47.032,44
			263		707.268,95		19.463.645,60

9.3.3. 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 teknikoa, 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	9,65	4	365	14.089,00	28	394.492,00
	GI	11,15	12	365	48.837,00	28	1.367.436,00
	GII-GIII	12,42	76	365	344.530,80	28	9.646.862,40
	UPSI	12,55	15	365	68.711,25	28	1.923.915,00
CDIA MAYORES	LAB	4,39	30	249	32.793,30	28	918.212,40
	F/S	7,12	15	116	12.388,80	28	346.886,40
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		16,76	26	365	159.052,40	28	4.453.467,20
CDIA DISCAPACIDAD		4,39	25	249	27.327,75	28	765.177,00
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	4,39	15	249	16.396,65	23	377.122,95
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	12,25	54	365	241.447,50	28	6.760.530,00
	DOBLE	2,90	6	365	6.351,00	28	177.828,00
			263		971.925,45		27.131.929,35

9.3.4. 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		28 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 kontraturiko plazengatik jaso beharreko diru sarrerak txosten honetan adierazitakoak izango dira, eta kostuak, hemen islatuikoak. 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 kontraturiko 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 sarreraren eguneratzea	% 2,5

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

(a)	gutxieneko plazak	Administrazioa	BIT	% 1,16
(b)	gehieneko plazak	Administrazioa + Pribatuak	BIT	% 2,10



ADMINISTRAZIOAK KONTRATATZEKO PLAZAK

Urteak	6 hilabete	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INBERTSIOA	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	359.094,18	337.448,53
PROIEKTUAREN/OBRAREN IDAZKETA	1.468.334,24	10.200.716,93	10.200.716,93							
Urteko inbertsioaren %		50%	50%							
Ekipamendua			974.000,00							
Besteren finantzaketa		486.289,17	470.464,61	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57	359.094,18	337.448,53
USTIAPEN GASTUAK				6.097.116,65	6.241.570,46	6.389.476,14	6.540.916,78	6.695.977,52	7.106.284,21	7.274.671,48
Langileak				4.502.295,90	4.614.853,30	4.730.224,63	4.848.480,25	4.969.692,25	5.252.317,90	5.383.625,85
Kostu zuzenak				639.291,95	652.077,79	665.119,34	678.421,73	691.990,17	780.882,07	796.499,71
Zeharkako kostuak				955.528,80	974.639,38	994.132,16	1.014.014,81	1.034.295,10	1.073.084,23	1.094.545,92
ESKURAGARRITASUNAREN ARABERAKO ORDAINKETAK				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
Eskuragarritasuna (administrazioa)				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
ESKAERAREN ARABERAKO ORDAINKETAK				6.126.485,09	6.279.647,22	6.436.638,40	6.597.554,36	6.762.493,22	7.174.728,10	7.354.096,30
Adineko pertsonentzako egoitza, gainerakoak				75.910,63	77.808,40	79.753,61	81.747,45	83.791,13	85.885,91	88.033,06
Adineko pertsonentzako egoitza GI				283.927,60	291.025,79	298.301,43	305.758,97	313.402,94	321.238,01	329.268,96
Adineko pertsonentzako egoitza GII-GIII				2.326.993,27	2.385.168,10	2.444.797,30	2.505.917,23	2.568.565,17	2.632.779,29	2.698.598,78
Adineko pertsonentzako egoitza UPSI				498.381,12	510.840,65	523.611,66	536.701,95	550.119,50	563.872,49	577.969,30
Adineko pertsonentzako eguneko zentroa										
LANEGUNAK				429.858,21	440.604,67	451.619,78	462.910,28	474.483,03	486.345,11	498.503,74



Adineko pertsonentzako egoitza LARUNBATA ETA JAIEGUNAK				115.134,41	118.012,77	120.963,09	123.987,17	127.086,85	130.264,02	133.520,62
Desgaituentzako egoitzak				1.184.395,40	1.214.005,29	1.244.355,42	1.275.464,30	1.307.350,91	1.340.034,69	1.373.535,55
Adineko pertsonentzako egUNEKO ZENTROA				485.351,05	497.484,83	509.921,95	522.670,00	535.736,75	549.130,16	562.858,42
Zerbitzua esleitu gabe duen eguneko zentroa				-	-	-	-	-	243.172,55	249.251,87
Banakako apartamentu babestuak				671.514,54	688.302,40	705.509,96	723.147,71	741.226,40	759.757,06	778.750,99
Bi pertsonentzako apartamentu babestuak				55.018,86	56.394,34	57.804,19	59.249,30	60.730,53	62.248,79	63.805,01
EMAITZAK	-1.468.334,24	-10.687.006,10	-11.645.181,54	638.872,02	664.886,47	692.070,12	720.471,84	750.142,54	772.769,13	805.395,71

	8	9	10	11	12	13	14	15
	10	11	12	13	14	15	16	17
	314.812,26	291.140,04	266.384,47	996.479,66	213.422,63	185.110,31	155.502,27	124.539,22
				755.983,71				
	314.812,26	291.140,04	266.384,47	240.495,95	213.422,63	185.110,31	155.502,27	124.539,22
	7.447.083,04	7.623.615,78	7.804.368,96	7.989.444,22	8.178.945,68	8.372.979,99	8.571.656,36	8.775.086,69
	5.518.216,50	5.656.171,91	5.797.576,21	5.942.515,61	6.091.078,50	6.243.355,47	6.399.439,35	6.559.425,34
	812.429,71	828.678,30	845.251,87	862.156,90	879.400,04	896.988,04	914.927,80	933.226,36
	1.116.436,83	1.138.765,57	1.161.540,88	1.184.771,70	1.208.467,13	1.232.636,48	1.257.289,21	1.282.434,99
	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
	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
	7.537.948,71	7.726.397,43	7.919.557,36	8.117.546,30	8.320.484,96	8.528.497,08	8.741.709,51	8.960.252,24
	90.233,89	92.489,73	94.801,98	97.172,03	99.601,33	102.091,36	104.643,64	107.259,73
	337.500,69	345.938,21	354.586,66	363.451,33	372.537,61	381.851,05	391.397,33	401.182,26

2.766.063,75	2.835.215,34	2.906.095,72	2.978.748,12	3.053.216,82	3.129.547,24	3.207.785,92	3.287.980,57
592.418,53	607.229,00	622.409,72	637.969,97	653.919,21	670.267,19	687.023,87	704.199,47
510.966,33	523.740,49	536.834,00	550.254,85	564.011,22	578.111,50	592.564,29	607.378,40
136.858,63	140.280,10	143.787,10	147.381,78	151.066,32	154.842,98	158.714,06	162.681,91
1.407.873,94	1.443.070,79	1.479.147,56	1.516.126,25	1.554.029,40	1.592.880,14	1.632.702,14	1.673.519,70
576.929,88	591.353,13	606.136,95	621.290,38	636.822,64	652.743,20	669.061,78	685.788,33
255.483,17	261.870,24	268.417,00	275.127,43	282.005,61	289.055,75	296.282,15	303.689,20
798.219,77	818.175,26	838.629,64	859.595,38	881.085,27	903.112,40	925.690,21	948.832,46
65.400,14	67.035,14	68.711,02	70.428,80	72.189,52	73.994,26	75.844,11	77.740,21

839.472,83	875.061,02	912.223,36	195.041,84	991.536,06	1.033.826,20	1.077.970,29	1.124.045,76
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
18	19	20	21	22	23	24	25		
92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-	-		
92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-	-		

8.983.385,55	9.196.670,31	9.415.061,20	9.638.681,34	9.867.656,86	10.102.116,94	10.342.193,89	10.588.023,24
6.723.410,97	6.891.496,25	7.063.783,65	7.240.378,24	7.421.387,70	7.606.922,39	7.797.095,45	7.992.022,84
951.890,89	970.928,70	990.347,28	1.010.154,22	1.030.357,31	1.050.964,45	1.071.983,74	1.093.423,42
1.308.083,69	1.334.245,36	1.360.930,27	1.388.148,88	1.415.911,85	1.444.230,09	1.473.114,69	1.502.576,99

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
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

9.184.258,55	9.413.865,01	9.649.211,64	9.890.441,93	10.137.702,98	10.391.145,55	10.650.924,19	10.917.197,30
109.941,23	112.689,76	115.507,00	118.394,68	121.354,54	124.388,41	127.498,12	130.685,57
411.211,82	421.492,11	432.029,42	442.830,15	453.900,90	465.248,43	476.879,64	488.801,63



3.370.180,08	3.454.434,59	3.540.795,45	3.629.315,34	3.720.048,22	3.813.049,43	3.908.375,66	4.006.085,05
721.804,46	739.849,57	758.345,81	777.304,45	796.737,07	816.655,49	837.071,88	857.998,68
622.562,86	638.126,93	654.080,10	670.432,10	687.192,91	704.372,73	721.982,05	740.031,60
166.748,96	170.917,68	175.190,62	179.570,39	184.059,65	188.661,14	193.377,67	198.212,11
1.715.357,69	1.758.241,63	1.802.197,67	1.847.252,61	1.893.433,93	1.940.769,78	1.989.289,02	2.039.021,25
702.933,04	720.506,36	738.519,02	756.982,00	775.906,55	795.304,21	815.186,82	835.566,49
311.281,43	319.063,46	327.040,05	335.216,05	343.596,45	352.186,36	360.991,02	370.015,80
972.553,28	996.867,11	1.021.788,79	1.047.333,50	1.073.516,84	1.100.354,76	1.127.863,63	1.156.060,22
79.683,72	81.675,81	83.717,71	85.810,65	87.955,92	90.154,82	92.408,69	94.718,90

1.172.133,28	1.222.316,94	1.274.684,33	1.315.180,01	1.333.465,54	430.908,11	1.372.149,72	1.392.593,47
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------

	24 26	25 27	26 28	27,00 29	30	
	-	-	-	-	-	30.227.752,06
						21.869.768,09
						2.651.523,64
						5.706.460,32
	10.839.743,82	11.097.497,82	11.361.430,87	11.631.692,16	11.908.434,49	246.081.782,44
	8.191.823,41	8.396.618,99	8.606.534,47	8.821.697,83	9.042.240,28	184.304.681,44
	1.115.291,89	1.137.597,72	1.160.349,68	1.183.556,67	1.207.227,81	25.851.415,57
	1.532.628,53	1.563.281,10	1.594.546,72	1.626.437,65	1.658.966,41	35.925.685,43
	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	29.775.743,76
	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	29.775.743,76
	11.190.127,23	11.469.880,41	11.756.627,42	12.050.543,10	12.351.806,68	251.637.768,25
	133.952,71	137.301,53	140.734,07	144.252,42	147.858,73	3.025.782,62
	501.021,67	513.547,21	526.385,89	539.545,54	553.034,18	11.317.297,42



4.106.237,18	4.208.893,11	4.314.115,44	4.421.968,32	4.532.517,53	92.753.488,00
879.448,64	901.434,86	923.970,73	947.070,00	970.746,75	19.865.372,03
758.532,39	777.495,70	796.933,09	816.856,42	837.277,83	17.134.062,60
203.167,41	208.246,60	213.452,76	218.789,08	224.258,81	4.589.234,67
2.089.996,78	2.142.246,70	2.195.802,87	2.250.697,94	2.306.965,39	47.209.764,73
856.455,65	877.867,04	899.813,72	922.309,06	945.366,78	19.345.996,16
379.266,19	388.747,85	398.466,55	408.428,21	418.638,91	7.437.293,32
1.184.961,73	1.214.585,77	1.244.950,42	1.276.074,18	1.307.976,03	26.766.435,72
97.086,88	99.514,05	102.001,90	104.551,95	107.165,74	2.193.040,96
1.413.802,83	1.435.802,01	1.458.615,97	1.482.270,37	1.506.791,61	5.103.977,51

ADMINISTRAZIOAK KONTRATATZEKO PLAZAK ETA PLAZA PRIBATUAK

Urteak	6 hilabete	1	2	3	4	5	6	7
INBERTSIOA	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 % inversión anual	1.468.334,24	10.200.716,93 50%	10.200.716,93 50%					
Ekipamendua			974.000,00					
Besteren finantzaketa		486.289,17	470.464,61	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
USTIAPEN GASTUAK				6.755.726,30	6.915.844,23	7.079.789,61	7.247.654,61	7.419.533,64
Langileak				5.000.681,50	5.125.698,54	5.253.841,00	5.385.187,03	5.519.816,70
Kostu zuzenak				697.651,80	711.604,84	725.836,93	740.353,67	755.160,74
Zeharkako kostuak				1.057.393,00	1.078.540,86	1.100.111,68	1.122.113,91	1.144.556,19
ESKURAGARRITASUNAREN ARABERAKO ORDAINKETAK				1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03

Eskuragarritasuna (administrazioa)				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Eskuragarritasuna (pribatuak)				125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61

ESKAERAREN ARABERAKO ORDAINKETAK				6.798.192,96	6.968.147,79	7.142.351,48	7.320.910,27	7.503.933,02
Adineko pertsonentzako egoitza, gainerakoak				94.888,29	97.260,50	99.692,01	102.184,31	104.738,92
Adineko pertsonentzako egoitza GI				354.909,50	363.782,23	372.876,79	382.198,71	391.753,68
Adineko pertsonentzako egoitza GII-GIII				2.908.741,58	2.981.460,12	3.055.996,63	3.132.396,54	3.210.706,46
Adineko pertsonentzako egoitza UPSI				498.381,12	510.840,65	523.611,66	536.701,95	550.119,50
Adineko pertsonentzako eguneko zentroa LANEGUNAK				429.858,21	440.604,67	451.619,78	462.910,28	474.483,03
Adineko pertsonentzako egoitza LARUNBATA ETA JAIEGUNAK				115.134,41	118.012,77	120.963,09	123.987,17	127.086,85
Desgaituentzako egoitzak				1.184.395,40	1.214.005,29	1.244.355,42	1.275.464,30	1.307.350,91
Adineko pertsonentzako egUNEKO ZENTROA				485.351,05	497.484,83	509.921,95	522.670,00	535.736,75
Zerbitzua esleitu gabe duen eguneko zentroa				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Banakako apartamentu babestuak				671.514,54	688.302,40	705.509,96	723.147,71	741.226,40
Bi pertsonentzako apartamentu babestuak				55.018,86	56.394,34	57.804,19	59.249,30	60.730,53

EMAITZAK	-1.468.334,24	-10.687.006,10	-11.645.181,54	777.887,86	805.030,88	833.387,34	863.007,54	893.943,85
-----------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

8	9	10	11	12	13	14	15	16
359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47	996.479,66	213.422,63	185.110,31	155.502,27
					755.983,71			
359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47	240.495,95	213.422,63	185.110,31	155.502,27



7.847.062,07	8.033.084,28	8.223.553,97	8.418.578,25	8.618.266,85	8.822.732,14	9.032.089,24	9.246.456,05	9.465.953,31
5.816.195,47	5.961.600,35	6.110.640,36	6.263.406,37	6.419.991,53	6.580.491,32	6.745.003,60	6.913.628,69	7.086.469,41
845.316,06	862.222,38	879.466,83	897.056,17	914.997,29	933.297,23	951.963,18	971.002,44	990.422,49
1.185.550,54	1.209.261,55	1.233.446,78	1.258.115,72	1.283.278,03	1.308.943,59	1.335.122,46	1.361.824,91	1.389.061,41

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	1.189.337,03
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	1.063.419,42
125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61

7.934.703,91	8.133.071,50	8.336.398,29	8.544.808,25	8.758.428,45	8.977.389,17	9.201.823,89	9.431.869,49	9.667.666,23
107.357,39	110.041,32	112.792,36	115.612,17	118.502,47	121.465,03	124.501,66	127.614,20	130.804,55
401.547,52	411.586,21	421.875,86	432.422,76	443.233,33	454.314,16	465.672,01	477.313,81	489.246,66
3.290.974,12	3.373.248,47	3.457.579,68	3.544.019,17	3.632.619,65	3.723.435,15	3.816.521,02	3.911.934,05	4.009.732,40
563.872,49	577.969,30	592.418,53	607.229,00	622.409,72	637.969,97	653.919,21	670.267,19	687.023,87
486.345,11	498.503,74	510.966,33	523.740,49	536.834,00	550.254,85	564.011,22	578.111,50	592.564,29
130.264,02	133.520,62	136.858,63	140.280,10	143.787,10	147.381,78	151.066,32	154.842,98	158.714,06
1.340.034,69	1.373.535,55	1.407.873,94	1.443.070,79	1.479.147,56	1.516.126,25	1.554.029,40	1.592.880,14	1.632.702,14
549.130,16	562.858,42	576.929,88	591.353,13	606.136,95	621.290,38	636.822,64	652.743,20	669.061,78
243.172,55	249.251,87	255.483,17	261.870,24	268.417,00	275.127,43	282.005,61	289.055,75	296.282,15
759.757,06	778.750,99	798.219,77	818.175,26	838.629,64	859.595,38	881.085,27	903.112,40	925.690,21
62.248,79	63.805,01	65.400,14	67.035,14	68.711,02	70.428,80	72.189,52	73.994,26	75.844,11

917.884,69	951.875,72	987.369,09	1.024.426,98	1.063.114,17	347.514,39	1.145.649,05	1.189.640,16	1.235.547,67
-------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

17	18	19	20	21	22	23	24
124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-
124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-

9.690.704,72	9.920.836,97	10.156.479,82	10.397.766,18	10.644.832,19	10.897.817,28	11.156.864,28	11.422.119,50
7.263.631,14	7.445.221,92	7.631.352,47	7.822.136,28	8.017.689,69	8.218.131,93	8.423.585,23	8.634.174,86
1.010.230,94	1.030.435,56	1.051.044,27	1.072.065,16	1.093.506,46	1.115.376,59	1.137.684,12	1.160.437,80
1.416.842,64	1.445.179,49	1.474.083,08	1.503.564,74	1.533.636,04	1.564.308,76	1.595.594,93	1.627.506,83

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
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
125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61

9.909.357,88	10.157.091,83	10.411.019,13	10.671.294,61	10.938.076,97	11.211.528,90	11.491.817,12	11.779.112,55
134.074,67	137.426,53	140.862,20	144.383,75	147.993,35	151.693,18	155.485,51	159.372,65
501.477,83	514.014,77	526.865,14	540.036,77	553.537,69	567.376,13	581.560,53	596.099,55
4.109.975,71	4.212.725,10	4.318.043,23	4.425.994,31	4.536.644,17	4.650.060,27	4.766.311,78	4.885.469,58
704.199,47	721.804,46	739.849,57	758.345,81	777.304,45	796.737,07	816.655,49	837.071,88
607.378,40	622.562,86	638.126,93	654.080,10	670.432,10	687.192,91	704.372,73	721.982,05
162.681,91	166.748,96	170.917,68	175.190,62	179.570,39	184.059,65	188.661,14	193.377,67
1.673.519,70	1.715.357,69	1.758.241,63	1.802.197,67	1.847.252,61	1.893.433,93	1.940.769,78	1.989.289,02
685.788,33	702.933,04	720.506,36	738.519,02	756.982,00	775.906,55	795.304,21	815.186,82
303.689,20	311.281,43	319.063,46	327.040,05	335.216,05	343.596,45	352.186,36	360.991,02
948.832,46	972.553,28	996.867,11	1.021.788,79	1.047.333,50	1.073.516,84	1.100.354,76	1.127.863,63
77.740,21	79.683,72	81.675,81	83.717,71	85.810,65	87.955,92	90.154,82	92.408,69

1.283.450,97	1.333.432,75	1.385.579,15	1.439.979,92	1.482.581,81	1.503.048,65	602.749,93	1.546.330,08
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------

25	26	27	28	29	30	
-	-	-	-	-	-	30.227.752,06
						21.869.768,09
						2.651.523,64
-	-	-	-			5.706.460,32
11.693.732,76	11.971.857,56	12.256.651,11	12.548.274,45	12.846.892,50	13.152.674,23	271.883.828,13
8.850.029,23	9.071.279,96	9.298.061,96	9.530.513,51	9.768.776,35	10.012.995,76	204.170.232,16
1.183.646,56	1.207.319,49	1.231.465,88	1.256.095,20	1.281.217,10	1.306.841,44	28.013.718,65
1.660.056,97	1.693.258,11	1.727.123,27	1.761.665,74	1.796.899,05	1.832.837,03	39.699.877,32
						0,00
1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	33.301.436,84
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	29.775.743,76
125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	3.525.693,08
						0,00
12.073.590,36	12.375.430,12	12.684.815,87	13.001.936,27	13.326.984,67	13.660.159,29	278.411.910,26
163.356,96	167.440,89	171.626,91	175.917,58	180.315,52	184.823,41	3.782.228,28
611.002,04	626.277,09	641.934,01	657.982,36	674.431,92	691.292,72	14.146.621,78
5.007.606,32	5.132.796,47	5.261.116,38	5.392.644,29	5.527.460,40	5.665.646,91	115.941.860,00
857.998,68	879.448,64	901.434,86	923.970,73	947.070,00	970.746,75	19.865.372,03
740.031,60	758.532,39	777.495,70	796.933,09	816.856,42	837.277,83	17.134.062,60
198.212,11	203.167,41	208.246,60	213.452,76	218.789,08	224.258,81	4.589.234,67
2.039.021,25	2.089.996,78	2.142.246,70	2.195.802,87	2.250.697,94	2.306.965,39	47.209.764,73
835.566,49	856.455,65	877.867,04	899.813,72	922.309,06	945.366,78	19.345.996,16
370.015,80	379.266,19	388.747,85	398.466,55	408.428,21	418.638,91	7.437.293,32
1.156.060,22	1.184.961,73	1.214.585,77	1.244.950,42	1.276.074,18	1.307.976,03	26.766.435,72
94.718,90	97.086,88	99.514,05	102.001,90	104.551,95	107.165,74	2.193.040,96
1.569.194,63	1.592.909,59	1.617.501,79	1.642.998,85	1.669.429,20	1.696.822,09	9.601.766,91



I. ERANSKINA



INFORME / TXOSTENA

**7.2.04 "ARBES" HIRI EREMUAN GARATU BEHARREKO GIZARTE ZERBITZUETAKO
ZENTROAREN PREMIA PROGRAMAREN DEFINIZIOA**

Xabier Agirre Alzuru, arkitektoa

2020ko urtarrila

3. 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



MENDEKOTAN 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 psikogeriatriko 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. MENDE-TASUN EGOERAN DIREN ETA DESGAITASUNAK 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 psikogeriatriko 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:

- MENDE-TASUN EGOERAN DIREN ADINEKO PERTSONENTZAKO MODULUAK:
6 modulu mendetasun egoeran diren adineko pertsonen zuzenduak,
eta guztira **110 plaza**.
- DESGAITASUN FISIKOA DUTENENTZAKO MODULUAK:
2 modulu desgaitasun fisikoa 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 gelen 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 gelen 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 gune, 4 etxebizitza gune bakoitzean. Solairu honetako etxebizitzak izango dira: 5 egokituak eta indibidualak, eta 3 bikoitzak, pertsona autonomoentzat. Etxebizitzez gainera, egoteko eta jarduera komunitarako zonak izango dira.
- Lehen, bigarren eta hirugarren solairuak: 2 apartamentu gune solairu bakoitzeko, 7 etxebizitza gune bakoitzean: 5 indibidualak eta 2 bikoitzak.
- Laugarren solairua: instalazio eta erabilera osagarrietarako.

4. HIRIGINTZA ARAUDIA BETETZEA

Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra betetzeari 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 modalitaterako 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.- MENDEZASUN 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
MENDEZASUNA	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				
ERABILTZAILA 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			Guztira 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



5 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 Politiketako Departamentuak eraikuntza kostuak zehazteko ezarri zuen oinarri moduluak).
- Konparazio metodoaz lortutako kostua; hau da, antzeko ezaugarriak dituzten obretatik lortutako zifrak.
- “Eraikuntzako erreferentzia kostuak zehazteko metodoa” erabilia 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 €



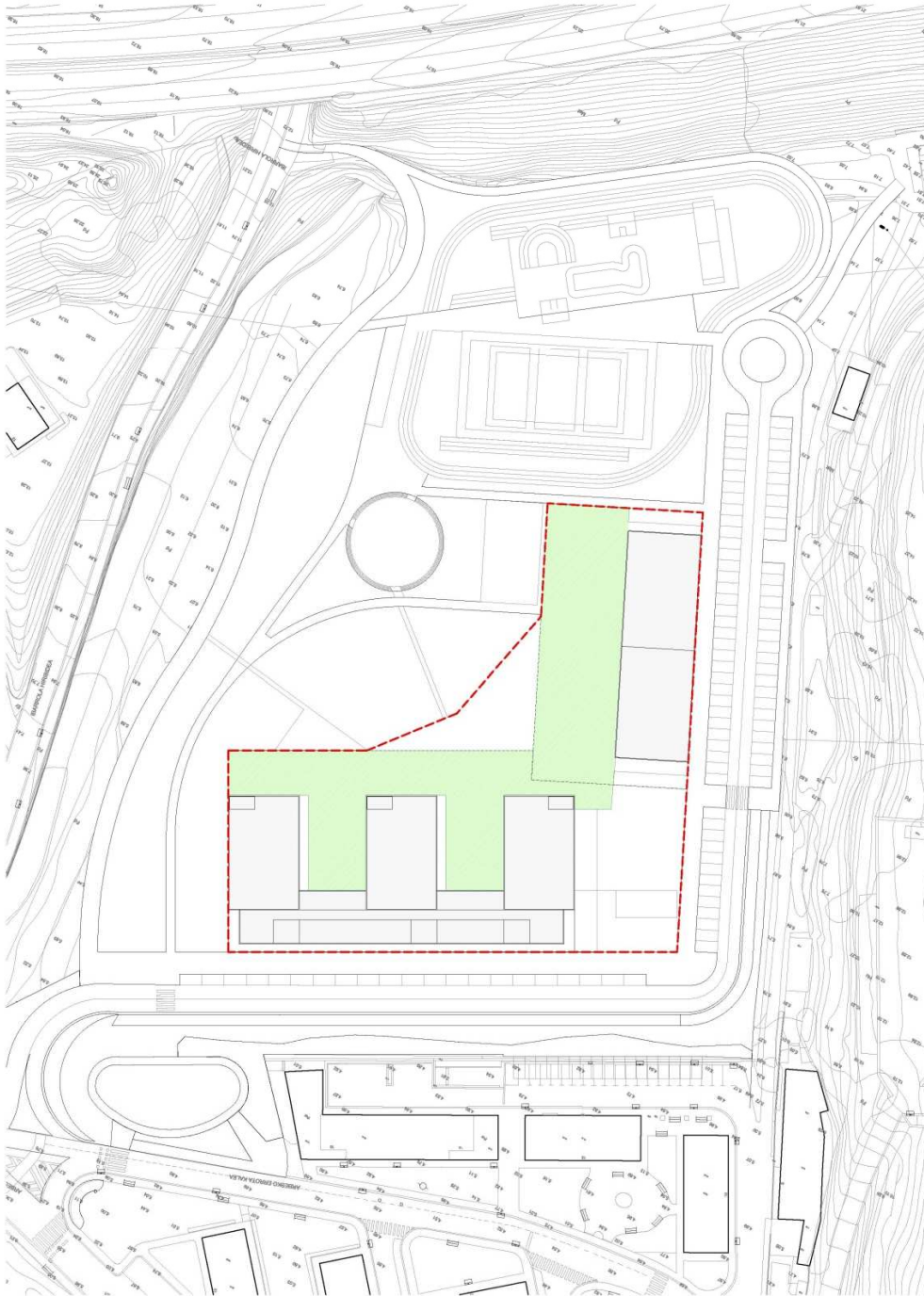
A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako 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

P00

EMPLAZAMIENTO / escala 1:600



A.U.7.2.04 "Arbes"

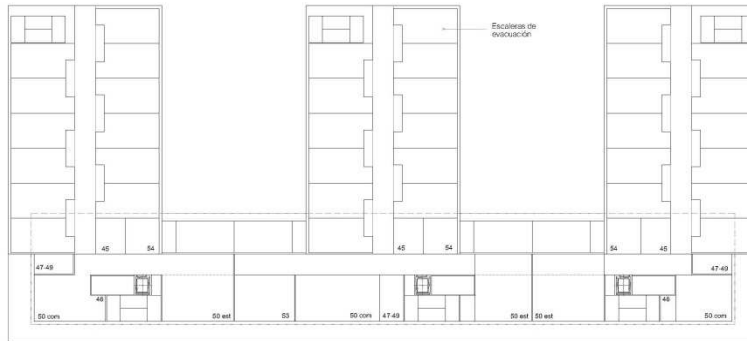
Gizarte Politikarako Departamentua - Gipuzkoako Foru Aldundia

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

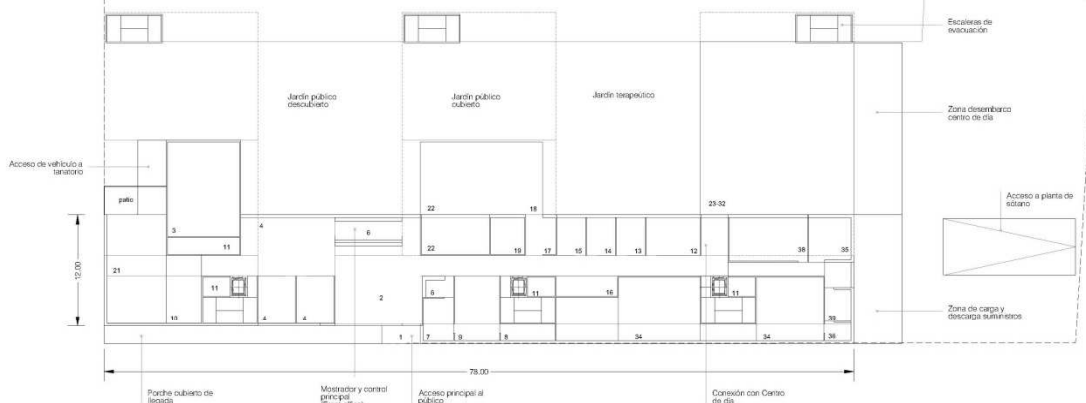
P01



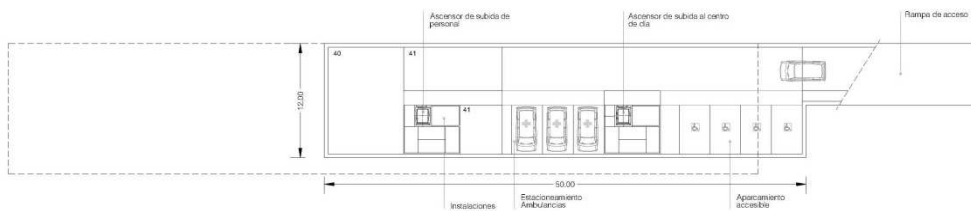
P1, P2, P3 - Plantas superiores / escala 1:300
Servicios Generales, Zona Residencial, Zona Habitaciones



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





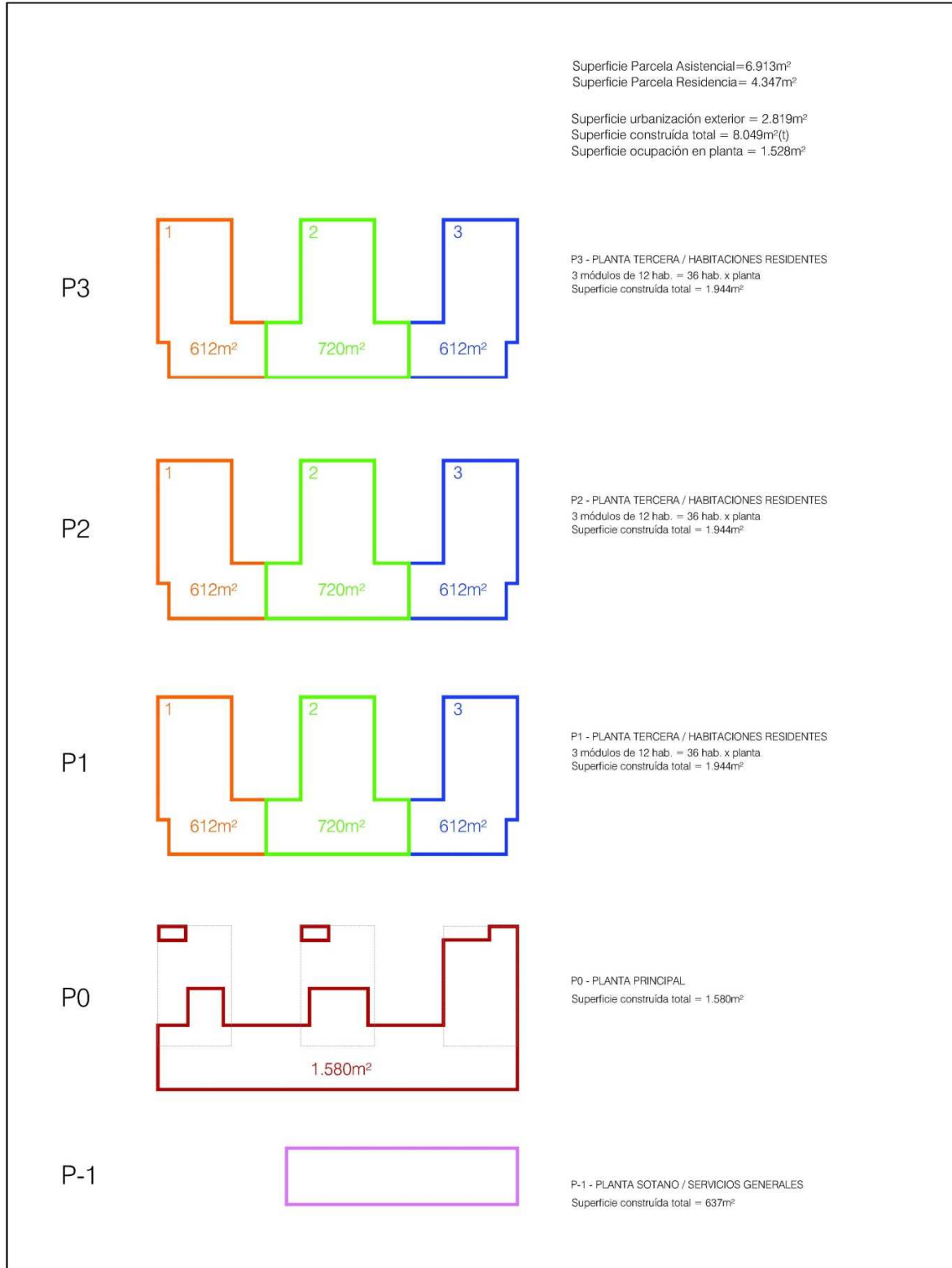
+

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

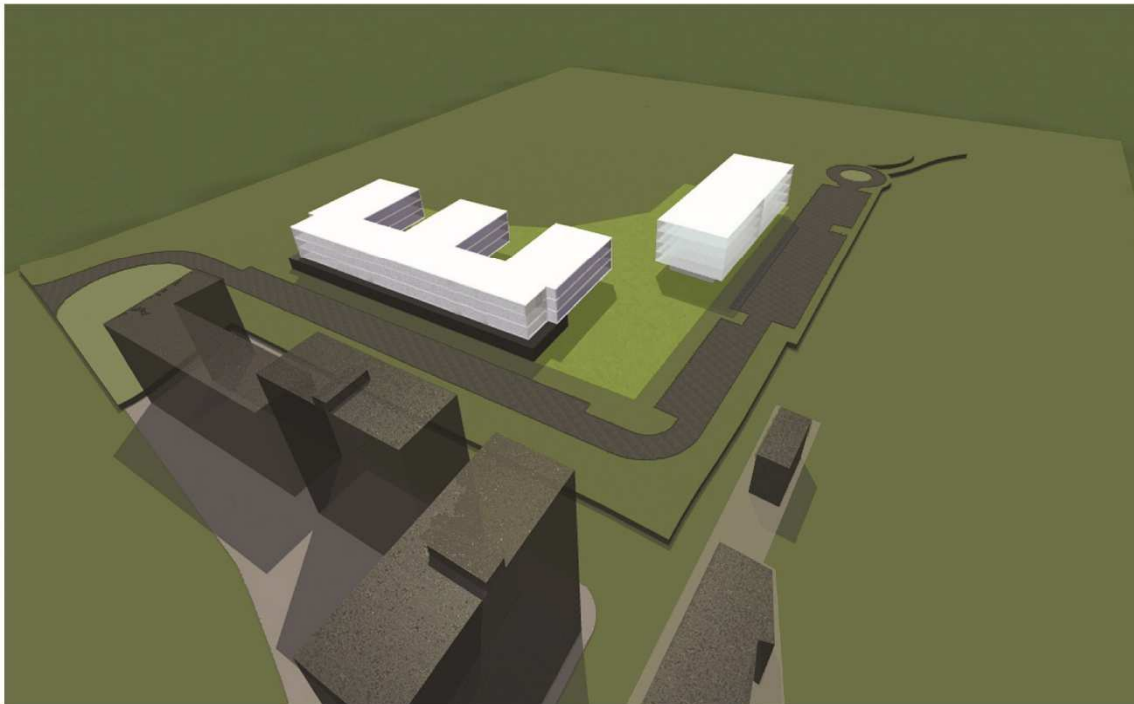
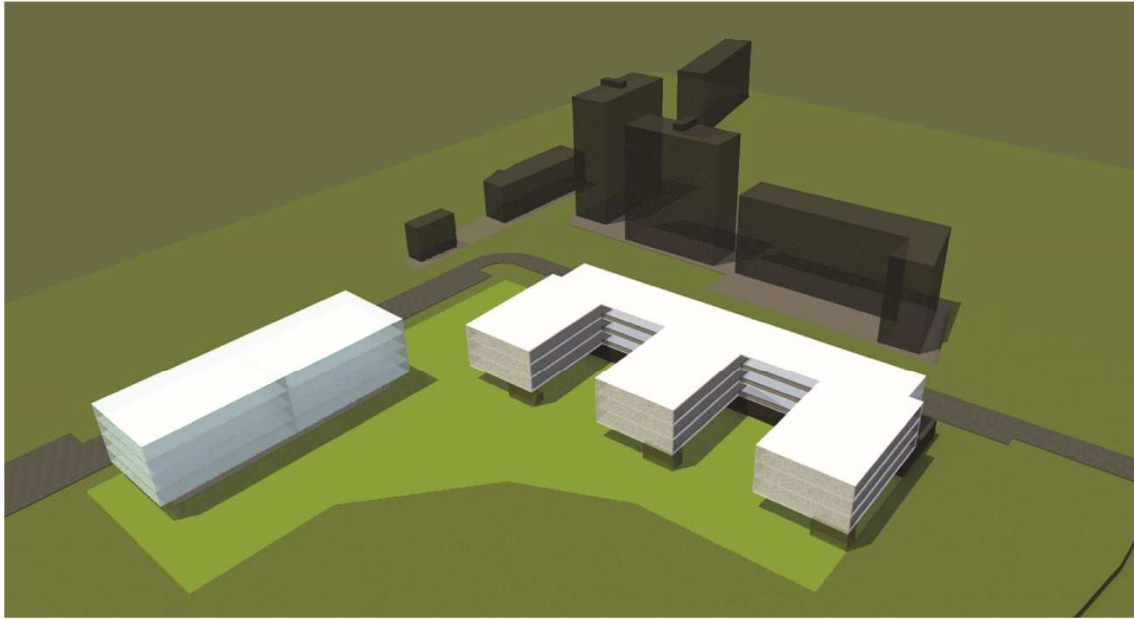


A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako 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.

P04





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

P05

