

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA

4673

*DECRETO 199/2025, de 21 de octubre, por el que se modifica el Decreto por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa), y se fija su régimen de protección.*

La Comunidad Autónoma del País Vasco, al amparo del artículo 148.1.16 de la Constitución y a través de su Estatuto de Autonomía, asumió la competencia exclusiva en materia de patrimonio cultural, así como el cumplimiento de las normas y obligaciones establecidas por el Estado para la defensa de este contra la exportación y expoliación.

Como consecuencia de esta atribución, se aprobó la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, que regía los procedimientos de declaración de Bienes Culturales Calificados de la Comunidad Autónoma Vasca, procediéndose en virtud del artículo 12 de la citada norma a incoar expediente para la declaración de la Torre Satrustegi como Bien Cultural Calificado.

Para dicha calificación, se aprueba el Decreto 312/1995, de 20 de junio, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Monumento a la Torre Satrustegi de San Sebastián y se fija su régimen de protección (BOPV n.º 127 de 5 de julio de 1995).

Como consecuencia de esta calificación, el artículo 15 del citado Decreto estableció que los espacios libres incluidos dentro de la delimitación de la Torre Satrustegi como Bien Cultural calificado, deberán preservarse en su estado actual, admitiéndose en ellos, exclusivamente, intervenciones de mejora del arbolado y la jardinería; quedando excluidas, unas determinadas actuaciones, como lo son las intervenciones destructivas (talas de arbolado, sea cual fuere el motivo; implantación de especies arbustivas; y, movimientos de tierras no previstos en los posibles proyectos urbanísticos que se aprueben como actuaciones de mejora o ampliación y que en todo caso serán objeto del informe correspondiente) e intervenciones constructivas (la edificación de cualquier tipo de inmueble que no sea un elemento ligado exclusivamente al uso como parque o jardín del área delimitada y que en todo caso vendrá contemplado en el planeamiento de desarrollo que se prevea y que a su vez será objeto del informe correspondiente).

También se autorizan los trabajos de mantenimiento y mejora del camino de acceso a la Torre.

Sin embargo, mediante Resolución de 2 de abril de 2009, del viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco número 88, de 12 de mayo de 2009, se incoó y se acordó someter los trámites de información pública y audiencia a las personas interesadas el procedimiento para la modificación del Decreto 312/1995, de 20 de junio, por el que se calificó la Torre Satrustegi de San Sebastián, con la categoría de Monumento.

Abierto el trámite de información pública y audiencia a las personas interesadas, se presentaron diversos escritos de alegaciones, y analizadas las mismas se estiman parcialmente las alegaciones presentadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa donde se requiere incluir parámetros suficientes que garanticen la validez de una posible intervención en el jardín de la Torre Satrustegi.

Es por ello que, de conformidad con lo establecido en los artículos 11.1 y 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, visto el informe favorable de los servicios técnicos del Centro de Patrimonio Cultural, a propuesta de la consejera de Cultura, y previa deliberación y

aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el 31 de agosto de 2010, se aprueba la modificación del Decreto 312/1995, de 20 de junio, por el que se calificó como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián, de conformidad con la nueva redacción dada al artículo 15 b), dando así lugar al Decreto 227/2010, de 31 de agosto, de modificación del Decreto por el que se calificó como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián.

Por consiguiente, el régimen de protección de la Torre Satrustegi en lo que se refiere a espacios libres que rodean la misma dentro de la delimitación del bien declarado es el recogido en el artículo 15 a) del Decreto 312/1995, de 20 de junio, por el que se calificó como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián, y el artículo 15 b) del Decreto 227/2010, de 31 de agosto, de modificación del Decreto por el que se calificó como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián. El ámbito protegido comprende 39.200 metros cuadrados de entorno de protección.

Años después de esta modificación, tienen entrada en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco varias consultas referidas a diferentes anteproyectos de rehabilitación de la Torre Satrustegi, vinculados a su uso como espacio hotelero.

En diciembre de 2021, tuvo entrada en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Departamento de Cultura y Política Lingüística, una consulta urbanística, mediante la cual solicita conocer la correcta interpretación del Decreto 227/20210 en cuanto a la nueva edificación que se permite asociada a la Torre Satrustegi, en su entorno. De la lectura de dicha consulta se observa que la redacción del artículo 15 b) del mencionado Decreto existen varias erratas en cuanto a la orientación del edificio, que pudieran llegar a posibilitar ampliaciones no deseables del monumento en alzado.

Al mismo tiempo, y en este mismo contexto, en junio de 2024 el Ayuntamiento de San Sebastián, solicita a la Consejería de Cultura y Política Lingüística la incoación de expediente de modificación del Decreto 227/2010, de 31 de agosto, de modificación del Decreto por el que se calificó como Bien Cultural, con categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián.

El tiempo transcurrido y las diferentes vicisitudes y problemas planteados en la aplicación práctica de la normativa del Decreto, así como la necesaria corrección de los errores que se identificaron en el texto aprobado, aconsejaron la revisión de dichos apartados del régimen de protección, evitando a la vez el exceso de concreción que, como se ha demostrado, puede ser contrario a la intención de proteger del redactor, como consecuencia de las distintas interpretaciones surgidas en la práctica.

A la vista de esta situación se consideró de interés trasladar el asunto a debate en la sesión 2/2024 del Consejo de la Comunidad Autónoma del País Vasco de Patrimonio Cultural Vasco, celebrada en Bilbao, el 27 de noviembre de 2024. El asunto se demostró complejo y polémico, aunque se confirmó el acuerdo de todos los miembros para hacer posible la modificación del Decreto de modo que en plazo de tiempo más breve posible pudieran llevarse a cabo las obras de rehabilitación del palacio que garanticen su adecuada conservación.

Analizada la cuestión por los servicios técnicos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, en beneficio de una mayor claridad del texto, se consideró necesario modificar el artículo 15 completo del Decreto 312/1995, dejando sin efecto el Decreto 227/2010, de 31 de agosto.

Para ello, con fecha 25 de junio de 2025 se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco la Resolución de 27 de mayo de 2025, del viceconsejero de Cultura, por la que se incoa y somete a información pública y audiencia a los interesados el expediente de modificación del Decreto 312/1995, de 20 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián y se fija su régimen de protección.

Abierto el trámite de información pública y audiencia a las personas interesadas, se presentaron dos escritos de alegaciones; uno de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en tiempo y forma, y otro de la Asociación Áncora para la Conservación del Patrimonio, presentada en forma, pero extemporáneamente. Ambos escritos han sido tenidos en cuenta para la redacción final del texto.

Para ello, se han analizado cada una de las alegaciones presentadas, en los siguientes términos:

En el escrito presentado por la Asociación Áncora se hace referencia a cuatro alegaciones, concretamente las señaladas a continuación:

En primer lugar, indica la Asociación que con las determinaciones propuestas en la modificación de Decreto se causaría un daño irreversible a los artículos 45 y 46 de la Constitución Española, así como al artículo 34 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, debido a que las nuevas determinaciones transformarían en simple recomendación la actual obligación de ubicar nuevas construcciones en la zona trasera del edificio histórico, y posibilitarían emplazamientos en todo el entorno del edificio principal, incluso en la pradera frontal. Además, añade que, en la modificación propuesta se suprime el porcentaje de ocupación máxima actualmente vigente en el Decreto, lo cual posibilitaría una ocupación casi absoluta de 8.000 metros cuadrados de parcela.

Visto lo anterior, cabe señalar que, el motivo de la modificación es facilitar, ante todo, la inserción de un uso ecológico y culturalmente sustentable en el monumento, siempre que no se generen daños irreversibles sobre el Bien Cultural.

La modificación no pretende ampliar el uso constructivo ya aprobado, por ello, se considera procedente aceptar parcialmente la alegación, al objeto de mantener la referencia al límite de la ocupación actualmente vigente, es decir, un 5 % del ámbito delimitado por el Decreto de Calificación Cultural –Torre incluida–, lo que equivale a restringir la superficie del equipamiento hotelero, fijándola en 1.400 metros cuadrados (entendidos como ocupación máxima admisible del suelo y del subsuelo).

En segundo lugar, la Asociación Áncora alega, que, la modificación planteada implica disminuir el régimen de protección del Bien Cultural, sin una motivación de interés general razonada. Indica que, con las actuales condiciones vigentes, la viabilidad de un uso hotelero es posible, sin necesidad de disminuir la protección y sin actuaciones de edificación residencial en la parte delantera del edificio.

Se comprueba, en este sentido, que, la formulación de regímenes excesivamente rígidos, por demasiado concretos, pueden resultar incluso contrarios a lograr el objetivo que se pretende, que no es, ni ha sido otro, más que asegurar la puesta en valor del monumento. Por lo que, no procede proponer ajustes del régimen de protección vinculados a proyectos concretos.

En tercer lugar, la Asociación señala que, la pradera que se extiende delante de la Torre, en pendiente hacia el mar, es una de las zonas más significativas de la ciudad de San Sebastián, y tiene carácter de parte integrante del bien. Dice que, permitir actuaciones de edificación residencial en esa pradera altera el entorno y elimina parte del Bien Cultural declarado, lo cual equivale a desproteger parcialmente el bien sin un expediente específico de desafectación. Según alega, conforme con la Ley de Patrimonio Cultural Vasco el entorno declarado tiene carácter de parte

integrante del bien. Las alegaciones se refieren asimismo a los principios de la Declaración de Xí'an (2005) sobre conservación del entorno. También se hace referencia a que la posibilidad de rebajar el régimen de protección del entorno fue rechazada de manera contundente con la alegación presentada por el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que consideró necesario mantener el jardín sin ocupaciones y preservar el espacio libre del mismo.

A este respecto, cabe destacar que la pradera que se extiende delante de la Torre es, a día de hoy, un elemento estructurante del jardín de la Torre, y como tal elemento estructurante es portador de valores significativos culturales que, además, tienen repercusión directa sobre el paisaje protegido de la Bahía de San Sebastián. Por ello, procede precisar la determinación de la modificación e) del artículo 15 del Decreto objeto de modificación, y, además, procede incluir un apartado g) en el citado precepto.

Y, por último, señala la Asociación que la modificación del Decreto implica una rebaja muy sustancial en el nivel de protección ambiental y cultural y, sin embargo, la motivación de la modificación hace referencia, únicamente, a una necesaria corrección de errores, y a evitar el exceso de concreción que puede ser contrario a la intención de proteger del redactor. Afirma que utilizar el procedimiento administrativo para eludir una norma protectora constituye un supuesto de desviación de poder por las siguientes razones: la disparidad entre el motivo aducido y los efectos reales de la modificación; la incongruencia manifiesta de los informes técnicos obrantes y la decisión final; la falta de motivación ajustada a los fines legales de protección del patrimonio cultural; la falta de cambios físicos que aconsejen la desclasificación del entorno afectado; y por desviación del procedimiento administrativo, que opta por la modificación del régimen del Bien Cultural frente a la desafectación parcial del mismo.

El motivo sustancial de la modificación del Decreto que ocupa es posibilitar la inserción de un uso sustentable en el monumento, sin generar daños reversibles sobre el Bien Cultural y sin desproteger ninguna de sus partes integrantes. Se persigue establecer un marco de actuación general que permita al órgano de control un margen de intervención amplio en materia de adaptabilidad a nuevos usos, marco que necesariamente tiene que ser congruente con la protección por el Decreto 312/1995, y con los criterios del ordenamiento sectorial cultural: el nuevo uso sustentable admisible no puede perjudicar ni el valor declarado, ni la autenticidad ni la integridad del Bien Cultural.

Para mantener la congruencia, se incluyen los ajustes mencionados con respecto a las alegaciones primera y tercera.

Y, en cuanto al escrito de alegaciones presentado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, en su única alegación, se considera que el texto de la modificación es más restrictivo al referirse a la parte delantera de la Torre que en el resto del entorno, señalando que esa diferenciación debería basarse en un estudio exhaustivo del jardín y del entorno. Y, además, la imposición de la condición de no afectar al régimen hídrico de la parcela no es una condición adecuada por cuanto que cualquier pequeña actuación puede afectar al régimen hídrico de la parcela.

Analizada la alegación indicada, y en aras de hacer viable la mejor de las opciones, desde el punto de vista del patrimonio cultural, a la hora de autorizar un proyecto constructivo, procede estimar parcialmente la alegación planteada por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y reformular el texto de la incoación en el mismo sentido que en el texto propuesto por el informe técnico para resolver la alegación tercera planteada por la Asociación Áncora.

Por todo lo que antecede y a tenor de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, vistos los informes favorables de los Servicios Técnicos de la Dirección de Patrimonio Cultural, se ha informado favorablemente la propuesta de modificación por el Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco en sesión de 9 de octubre de 2025, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 228/2021, de 26 de octubre, por el que se regula el Consejo de la Comunidad Autónoma del País Vasco de Patrimonio Cultural Vasco.

En su virtud, a propuesta de la vicepresidenta primera del Gobierno y consejera de Cultura y Política Lingüística, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 21 de octubre de 2025,

#### DISPONGO:

Artículo único.— Modificar el artículo 15 del Decreto 312/1995, de 20 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de Donostia / San Sebastián y se fija su régimen de protección, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 15.— Intervenciones autorizadas en el entorno del bien objeto del presente régimen de protección.

Las intervenciones que se planteen en el entorno de protección de la Torre Satrustegi, deberán estar encaminadas a potenciar el carácter de parque jardín que es inherente al mismo.

No obstante, se establecen como admisibles aquellas ocupaciones que estando vinculadas a los usos establecidos en el artículo 10 del presente, cumplan las siguientes condiciones:

a) La introducción de nuevos usos deberá garantizar en todo caso la conservación, restauración y puesta en valor del edificio principal y del entorno de protección.

b) La nueva edificación y/o instalación que se realice, de manera soterrada, o en altura, deberá quedar situada, preferentemente, en la parte trasera, oeste, del edificio, mediante una intervención que se ajuste de forma orgánica a la topografía de la ladera y minimice la afección sobre el edificio principal, así como el impacto sobre el espacio natural de la parcela.

c) También podrán ser admisibles ocupaciones parciales sobre el frente lateral norte y el frente lateral sur de la Torre siempre que la autoridad de control, en el momento de la concreción arquitectónica del proyecto, así lo determine dentro del trámite de la autorización previa establecido por el ordenamiento sectorial del Patrimonio Cultural.

d) En todo caso, la edificación en altura deberá retrasarse al menos ocho metros respecto a las fachadas del edificio principal y no podrá superar en ningún punto la altura del forjado tercero de la Torre (segunda planta).

e) Las intervenciones propuestas en la parte delantera, este, del edificio únicamente serán admisibles si garantizan la conservación, restauración o, en su caso, recuperación del jardín de la Torre. A ese respecto, de manera excepcional, con el informe favorable de la autoridad de control, en la parte delantera, únicamente podrán admitirse actuaciones de edificación soterrada que garanticen la conservación, restauración o recuperación del jardín, o de introducción de instalaciones siempre que se preserve el estado actual de la misma, tanto en su topografía original como en su tratamiento paisajístico y de jardinería.

Así mismo, deberá analizarse el posible impacto sobre el régimen hídrico de toda la parcela, de modo que no afecte negativamente a la protección del monumento.

f) Respecto a la ocupación –entendida como la ocupación máxima del suelo y del subsuelo que ocupa la edificación–, al objeto de garantizar la conservación tipológica del conjunto del edificio principal rodeado de parcela ajardinada, se establece un valor de referencia del 5 % del ámbito total protegido por el Decreto. El ámbito protegido comprende 39.200 m<sup>2</sup> y la ocupación de la Torre Satrustegi es de 560 m<sup>2</sup>. Por tanto, la ocupación de referencia del suelo vinculado a un nuevo uso sustentable es de 1.400 m<sup>2</sup>.

g) La Diputación Foral de Gipuzkoa deberá exigir el análisis del impacto de cualquier intervención que se plantee sobre el bien protegido y su entorno, de modo que el estudio identifique aquellos aspectos que se pretende conservar y las medidas que se establecen para asegurar el mantenimiento de estos. La adecuada formulación de este análisis y su resultado será requisito indispensable para iniciar la tramitación que lleve o no a su autorización.

h) La identificación de los posibles impactos deberá considerar tanto el período diurno como el nocturno.

i) Se autorizarán los trabajos de mantenimiento y mejora del camino de acceso a la Torre».

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.– Notificación del Decreto.

El Departamento de Cultura y Política Lingüística comunicará el presente Decreto al Ayuntamiento de San Sebastián; a los departamentos de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio, y Departamento de Cultura, Cooperación, Juventud y Deportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, además de a la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco; y a las personas o entidades que han presentado alegaciones en trámite de información pública y audiencia.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.– Publicación.

Publicar el presente Decreto en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa para su general conocimiento.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Derogar el Decreto 227/2010, de 31 de agosto, de modificación del Decreto por el que se calificó como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre Satrustegi de San Sebastián (Gipuzkoa).

#### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.– Recursos.

Contra el presente Decreto que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo de Gobierno, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su última publicación en los Boletines Oficiales correspondientes o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dentro del plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su última publicación en los Boletines Oficiales correspondientes.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 21 de octubre de 2025.

El lehendakari,  
IMANOL PRADALES GIL.

La vicepresidenta primera del Gobierno y consejera de Cultura y Política Lingüística,  
IBONE BENGOETXEA OTAOLEA.