



AgirreGamboaMunoz arquitectos, S.L.P.
C/ Portuetxe nº59 1ºA – 20018 Donostia
Tfno/ Fax: 943 02 04 97 / 943 01 33 75
E-mail: agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEB 
LINKEDIN 
INSTAGRAM 



AS2501_BALNEARIO_IN01_ANEXO A INF

agm arquitectos ^{slp}

Servicios de consultoría, edificación y urbanismo

ISO 9001
ISO 14006



Anexo a Informe para la concesión v2

Sociedad Balneario

Paseo de la Concha s/n, Donostia-San Sebastián

Mayo de 2025ko Maiatza

AS2501/BALNEARIO_IN01_anexo a informe_v2



agm arquitectos slp

Portuetxe kalea 59, 1ºA. Edificio Bonea
20018 Donostia – San Sebastián
T/ 943020497 - F/ 943013375



desde 1999

PRESENCIA EN LAS REDES:

agm está presente en las siguientes redes sociales:



web: <https://www.agmarquitectos.com>
linkedin: <https://www.linkedin.com/company/agm-arquitectos-slp>
Insta: <https://www.instagram.com/agmestudio/>
Pinterest: <https://www.pinterest.com/agmarquitectos>

MIEMBROS DE AGM ARQUITECTOS SLP

agm arquitectos slp está formado por los siguientes socios profesionales:

Xabier Agirre Alzuru, Director y responsable Técnico.
Arquitecto por la ETSAUN, Colegiado número 2481 del COAVN.
Especialista en Urbanismo, Edificación Sostenible y Perito Judicial.
Diploma en urbanismo por el EVETU [organismo dependiente del IVAP]
Experto en Edificación Sostenible (acreditado por IHOBE)
Miembro de la Agrupación Vasco-Navarra de Arquitectos Urbanistas [AVNAU]
Miembro Asociado de Green Building Council España [GBCe]

Enrique Munoa Fagoaga, Director y responsable Técnico.
Arquitecto por la ETSAUN, Colegiado número 2557 del COAVN
Especialista en Patologías de la Edificación y Perito Judicial.
Miembro de la Agrupación Vasco-Navarra de Arquitectos Peritos y Forenses

Unai Gamboa Moreno, Director y responsable Técnico.
Arquitecto por la ETSAUN, Colegiado número 2661 del COAVN.
Especialista en Edificación y Perito Judicial.
Curso Passivhaus Designer CPD (edificios consumo de energía casi nulo)
Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales

ASOCIACIONES – CLUSTER - ORGANIZACIONES

agm arquitectos slp es miembro de:

- ➔ Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro [COAVN]
- ➔ Unión Internacional de Arquitectos [UIA]
- ➔ Agrupación Vasco-Navarra de Arquitectos Urbanistas [AVNAU]
- ➔ Agrupación Vasco-Navarra de Arquitectos Peritos y Forenses [AVNAPF]
- ➔ Clúster de Energías Renovables [Donostia smartenergy]
- ➔ Miembro Asociado de Green Building Council España [GBCe]



COMPROMISO CON LA CALIDAD

agm arquitectos ^{slp} es una empresa certificada en Calidad ISO 9001:2015 y Ecodiseño ISO 14006:2011



Calidad ISO 9001:2015

El modelo de sistema para la gestión de calidad ISO de la serie 9000 es un referente mundial con más de un millón de organizaciones inmersas en su aplicación y cerca de setecientas mil certificadas. Entre las razones que explican este éxito está la contribución que el modelo aporta a la mejora de los resultados y a la mejora de la satisfacción de los clientes.



Ecodiseño ISO 14006:2020

El ecodiseño aplica una metodología al diseño de un producto y de su proceso de fabricación orientada hacia la prevención o reducción del impacto medioambiental de esos productos y procesos. En este caso se aplica a la urbanización y al proceso de elaboración del proyecto del mismo.

Es un sistema de gestión ambiental que permite identificar evaluar y controlar los aspectos ambientales en todas las etapas del diseño y desarrollo de los proyectos que realizamos, con el objetivo de lograr edificios y urbanizaciones que generen el mínimo impacto ambiental posible a lo largo de todo su ciclo de vida, desde la concepción hasta la demolición.

agm arquitectos ^{slp} es una empresa certificada por Bureau Veritas en ISO 9001:2015 lo que garantiza que nuestro Sistema de Gestión de Calidad Se adecua a los estándares europeos de la Norma ISO 9001.



Queda totalmente prohibida la reproducción total o parcial de este documento, así como su incorporación a cualquier sistema informático u otro tipo de almacenamiento o recuperación de información y su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin la autorización previa y por escrito de

agm arquitectos ^{slp}



AgirreGamboaMunoa arquitectos, S.L.P.
C/ Portuetxe nº59 1ºA – 20018 Donostia
Tfno/ Fax: 943 02 04 97 / 943 01 33 75
E-mail: agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEB 
LINKEDIN 
INSTAGRAM 

Memoria DOC. MEM



Anexo a Informe para la concesión v2

Sociedad Balneario

Paseo de la Concha s/n, Donostia-San Sebastián

Mayo de 2025ko Maiatza

AS2501/BALNEARIO_IN01_anexo a informe_v2

Índice

- A1.- Antecedentes y Objeto del Anexo a informe
- A2.- Aguas residuales
- A3.- Superficie a ocupar o utilizar de dominio publico maritimo terrestre
- A4.- Presupuesto de ejecución de las obras existentes
- A5.- Estudio de posibles afecciones medioambientales
- AN01.- Documentación Gráfica

A1.- Antecedentes y Objeto del anexo a informe

1.1. Antecedentes y Objeto

El presente documento es la segunda versión del Anexo de abril de 2025.

El anterior anexo se realizaba como parte de la subsanación de documentación requerida por el Servicio Provincial de Costas de Gipukoa, Dirección General de la Costa y el Mar, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, del expediente n/ref: CNC02/25/20/0004 para concesión de ocupación de dominio publico marítimo-terrestre formulada por Sociedad Balneario S.L, La Perla del Océano.

Tras la formalización de la solicitud de concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre con destino al edificio de La Perla en la playa de La Concha de San Sebastián, realizada por la sociedad, con fecha 28 de marzo se recibe oficio mediante el cual se comunica inicio del procedimiento de concesión y se requiere subsanación de documentación de dicho expediente

El objeto del documento era la subsanación de parte de esta documentación, quedando el resto de documentación a subsanar a cargo de la sociedad, siendo la misma la siguiente:

- Sistema de evacuación de aguas residuales.
- Plano donde se refleje la superficie a ocupar o utilizar en el dominio público marítimo terrestre (incluyendo sótanos y pozos de agua) y copia en formato editable (formato .dwg) de los planos que integra el proyecto.
- Presupuesto de ejecución de las obras existentes en el dominio público.
- Estudio de las posibles afecciones medioambientales.

En esta segunda versión para el cálculo de la ejecución de las obras existentes en el dominio publico se ha utilizado 2 metodologías.

La primera, ya mencionada en la anterior versión del anexo estimaba los costes de presupuestos de las obras de cada año y los actualizaba en base a las tablas oficiales del IPC.

La segunda realiza un cálculo de la construcción del edificio en base a sus superficies y especificidades con un coste medio de construcción actual.

1.2. Técnico redactor del Anexo a informe

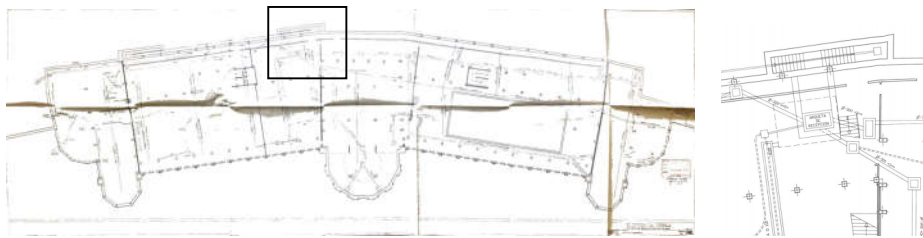
El técnico redactor del presente anexo a informe es:

Enrique Munoa Fagoaga, Responsable Técnico del Informe
Arquitecto Superior, Especialista en Patologías y Perito Judicial
Miembro de la Agrupación de Arquitectos Peritos y Forenses del COAVN
Colegiado número 2557 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro

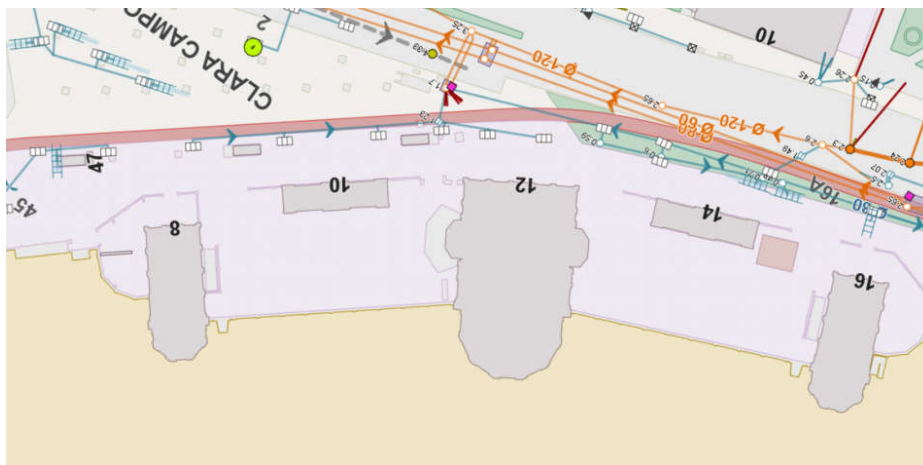
A2.- AGUAS RESIDUALES

“La memoria justificativa y descriptiva deberá contener en su caso el sistema de evacuación de aguas residuales”

La evacuación de aguas residuales del edificio se proyectó en 1991 para que se unieran en planta sótano 2, zona central del edificio, en una arqueta de recepción con su bombeo a la red municipal en un solo punto. Este planteamiento es el que se ejecutó en 1992/1993 y el que se mantiene a día de hoy.



Croquis 01 y 02: plano de saneamiento de proyecto con detalle de arqueta



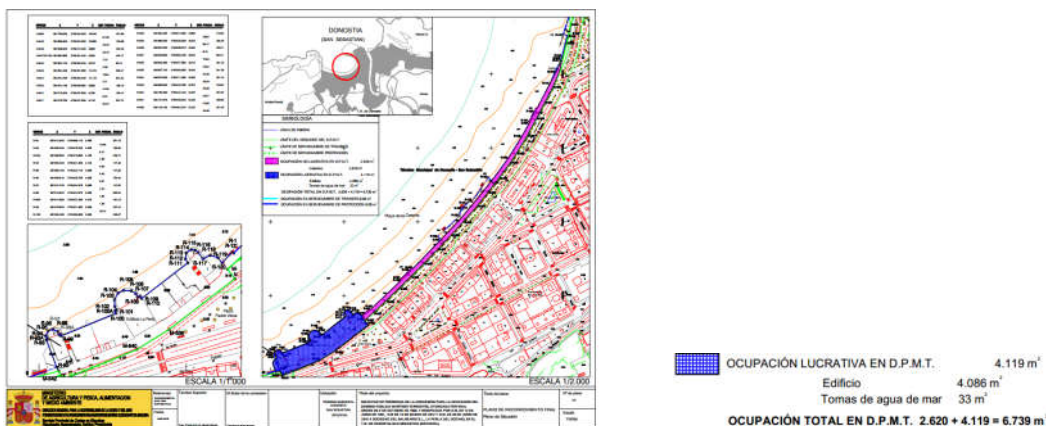
Croquis 03: plano de saneamiento municipal

A3.- SUPERFICIE A OCUPAR O UTILIZAR DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

“En la documentación gráfica del documento se debe incluir un plano donde se refleje la superficie a ocupar o utilizar en el dominio público marítimo-terrestre (incluyendo sótanos y pozos de la playa).”

Se incluye este plano en el An01 del presente documento.

Cabe señalar que se mantiene la ocupación del edificio señalada en la solicitud de prórroga de 2018, de 4.086 m² para el edificio y 33 m² la de las tomas de agua de mar, para un total de 4.119 m², si bien la superficie de ocupación según levantamiento de planos (formato .dwg) es aparentemente ligeramente inferior.



Croquis 04 y 05: plano de reconocimiento final 2018 y detalle del mismo de leyenda

“por otra parte, con el fin de agilizar las comprobaciones de la ocupación en bienes de dominio público marítimo-terrestre y las posibles afecciones a las servidumbres de tránsito y protección se solicita una copia en formato editable (formato .dwg) de los planos que integra el proyecto”

Se acompañará al presente documento de los planos editables formato dwg.

A4.- PRESUPUESTO DE OBRAS EXISTENTES

“Se debe incluir el presupuesto de ejecución de las obras existentes en el dominio público-terrestre.”

4.1 Calculo en base a los presupuestos obrantes de obras históricas actualizado en base al IPC.

Tal y como se ha descrito en el informe, se trata de un edificio existente, por lo que se va a presentar a continuación el presupuesto de las obras realizadas por Sociedad Balneario La Perla del Océano S.L. como promotor hasta la fecha, actualizando en cada caso su coste en base a la base de datos oficial de IPC. Estas obras quedaban señaladas en el informe en los apartados A4, proceso de rehabilitación y A5 histórico de actuaciones. No se tienen en cuenta las obras de adecuación interior realizadas por las otras sociedades como usuarias del edificio. Obras realizadas:

- Obra de rehabilitación, 1992 a 1993, del que se dispone de la liquidación final de obras, que es de 629.175.548 pesetas (3.781.345 euros), lo que calculando el importe con la base de del INE de IPC general serían unos 8.515.588,94 euros.
- Obra de habilitación interior y pozos, 1994 a 1996, habilitación interior de la que no se dispone a día de hoy ni de presupuesto ni de liquidación y pozos de los que se dispone de presupuesto de 24.801.518 pesetas (149.057 euros), lo que calculando el importe con la base de del INE de IPC general serían unos 319.727,27 euros.
- Modificación de acceso a Balneario-Ubicación de ascensor, 1996, del que no se dispone a día de hoy ni de presupuesto ni de liquidación.
- Habilitación y modificación de cubierta, 1996, del que no se dispone a día de hoy ni de presupuesto ni de liquidación.
- Medidas de protección contra temporales en edificio central y arcadas, 2008
- Medidas de protección contra temporales en edificios laterales, 2014 de las que se dispone de un presupuesto de 61.829,21 euros, lo que calculando el importe con la base de del INE de IPC general serían unos 77.657,49 euros.

El presupuesto actualizado de ejecución material de las obras existentes, realizadas por Sociedad Balneario S.L. y de las que se dispone de presupuesto y/o liquidación es de 8.912.973,70 euros, OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SETENTA CENTIMOS. Sin embargo, teniendo en cuenta todas las obras realizadas y haciendo una estimación prudente de las mismas, el presupuesto actualizado debería rondar más los 10.700.000 de euros.

4.2 Calculo en base a superficies y precios medios de construcción.

En segunda instancia vamos a realizar una estimación general de costes de construcción actuales según los elementos y su emplazamiento. Para este cálculo nos basaremos en las superficies y usos de los proyectos citados en el apartado anterior, de los costes medios de construcción de Euskadi, así como de la idiosincrasia del edificio (edificio catalogado, parcialmente enterrado etc).

De esta manera, tendremos:

Coste actual del edificio construido			
ELEMENTO	SUPERFICIE APROX	COSTE/SUP	COSTE
Cimentación	4.000 m2	100 €/ m2	400.000 €
Sótano -2	4.000 m2	1.000 €/ m2	4.000.000 €
Sótano -1	4.000 m2	1.250 €/ m2	5.000.000 €
Plantas bajas	1.100 m2	1.750 €/ m2	1.925.000 €
Terrazas P. B.	2.900 m2	350 €/ m2	1.015.000 €
Entreplantas	140 m2	1.000 €/ m2	140.000 €
Cubiertas	1.200 m2	400 €/ m2	480.000 €
TOTAL			12.960.000 €

El coste a día de hoy en una estimación global podría rondar los 12.960.000 de euros.

4.3 Conclusiones a los cálculos.

La diferencia de coste actual de edificio construido con respecto al presupuesto actualizado puede deberse a la carencia de parte de información sobre proyectos y a unos aumentos de costes de construcción por encima de los ipc, incluso sectoriales.

Cabe recordar de nuevo que no se tienen en cuenta las obras de adecuación interior e instalaciones privativas realizadas por las otras sociedades como usuarias del edificio y que en su caso podrían incrementar considerablemente estas cifras.

A5.- ESTUDIO POSIBLES AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES

Debido a que se trata de un edificio ya construido desde 1993 y habilitado interiormente desde 1996 y no un proyecto de nueva edificación se considera que no hay posibles afecciones.

Donostia / San Sebastián, Mayo de 2025



Enrique Munoa Fagoaga, Responsable Técnico del Informe
Arquitecto Superior, Especialista en Patologías y Perito Judicial
Miembro de la Agrupación de Arquitectos Peritos y Forenses del COAVN
Colegiado número 2557 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro



AgirreGamboaMunoa arquitectos, S.L.P.
C/ Portuetxe nº59 1ºA – 20018 Donostia
Tfno/ Fax: 943 02 04 97 / 943 01 33 75
E-mail: agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEB 
LINKEDIN 
INSTAGRAM 

Anexo I

AN.01 Documentación Gráfica



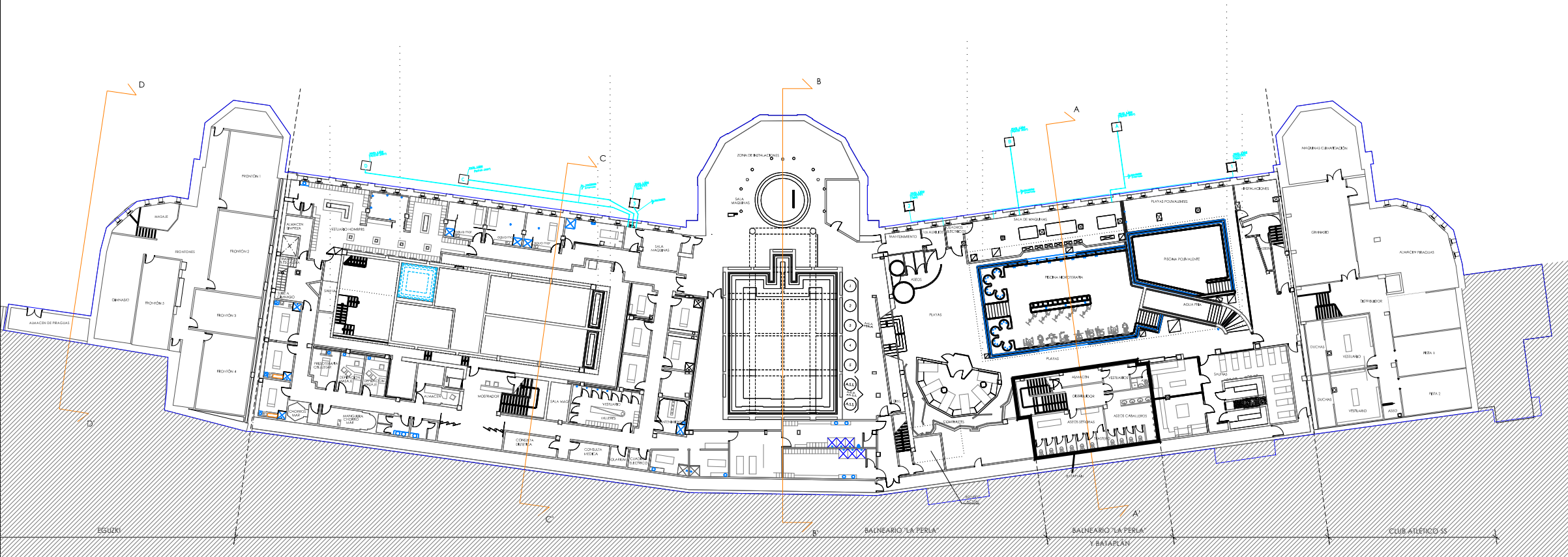
Anexo a Informe para la concesión v2

Sociedad Balneario

Paseo de la Concha s/n, Donostia-San Sebastián

Mayo de 2025ko Maiatza

AS2501/BALNEARIO_IN01_anexo a informe_v2



PLANTA DE OCUPACION
E 1:500

OCUPACION LUCRATIVA D.P.M.T.

OCUPACION EDIFICIO 4086 M2

OCUPACION TOMAS AGUA MAR 33 M2

AS2501_IN01

KODEA / código

TXOSTENA Informe
Informe para la concesión
La Perla del Oceano

KOKAPENA Situación
Paseo de la Concha s/n,
Donostia

FASEA Fase
-
DATA Fecha
2025 Enero
KODEA Código
AS2501_IN01
ORDEZTEN DU:
Sustituye a:

ARKITEKTOA/AK Zuzendaritza tekniko / Dirección Técnica
Ei/los arquitecto/s

Enrique Munoa
Col. nº 2557 (2000)

KOLABORATZAILEAK Colaboradores

JABETZA La propiedad
Sociedad Balneario La Perla del
Océano S.L.

EXTE -

OHARRAK Observaciones
El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.


PLANOA

Planta de ocupacion
Actualización

1:500
ESKALA / escala

Nº EA06

El presente documento ha sido generado por el programa Autodesk AutoCAD LT nº serie 353-06367728 /353-06364956 /353-10618506

 <http://www.agmarquitectos.com>
<http://agmarquitectos.blogspot.com>

Empresa certificada en :
ISO 9001 CALIDAD
ISO 9001:2008
ISO 14006 ECODESIGN
ISO 14006:2011

agm arquitectos

Portuetxe kalea 59, 1ºA. Binea Eraikina. 20018 Donostia
T- 943 020 497 / F- 943 013 375 / agm@agmarquitectos.com



AgirreGamboaMunoz arquitectos, S.L.P.
C/ Portuetxe nº59 1ºA – 20018 Donostia
Tfno/ Fax: 943 02 04 97 / 943 01 33 75
E-mail: agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>



CAT

Servicios de Consultoría y Asistencia Técnica

Elaboración de Informes, dictámenes y peritaciones
judiciales y no judiciales
Estudio y análisis de Patologías y Deficiencias
I.T.E. [Inspección Técnica del edificio]
Tasaciones y Valoraciones
Estudios de Viabilidad
Estudio del Estado actual
Consultoría y asistencia técnica
Gestión de Ayudas y Subvenciones
Informes de Termografía

EPO

Servicios de edificación, proyectos y obras

Trabajos de edificación
Obras de edificación de nueva planta
Obras de Ampliación o Modificación
Obras de Reforma o Rehabilitación de edificios.
Obras de Adecuación
Actividades
Proyectos de Actividad M.I.N.P. o exentas
Adecuación de edificios y cambios de uso
Servicios Complementarios
Gestión de Residuos RCD
Proyecto de Andamios

UMA

Servicios de Urbanismo y Medio Ambiente

Planeamiento
Redacción de documentos de planeamiento
Estudios Previos, P.A.U.
Propuestas de Ordenación
Proyectos de urbanización
Servicios Complementarios
Consultoría y Asistencia Técnica
Alegaciones Urbanísticas
Asesoramiento, redacción y seguimiento
Valoraciones Urbanísticas
Fincas rústicas y urbanas, Terrenos, Edificaciones,

Medio Ambiente
Ecodiseño (edificación y urbanismo)
Certificación Energética
Rehabilitación Energética

agm arquitectos ^{slp}

www.agmarquitectos.com / agmarquitectos.blogspot.com

C/ Portuetxe nº59 1ºA 20018 Donostia T/F: 943 020 497 / 943 013 375 agm@agmarquitectos.com



ISO 9001:2015 / ISO 14006:2020

EMPRESA CERTIFICADA EN CALIDAD ISO 9001:2008 Y ECODISEÑO ISO 14006:2020