



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 



AS2501 _BALNEARIO_IN01

agm arquitectos ^{slp}

Servicios de consultoría, edificación y urbanismo

ISO 9001
ISO 14006



Informe para la concesión

Sociedad Balneario

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

Enero de 2025ko Urtarrila

AS2501/BALNEARIO_IN01_v01



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}



COMPROMISO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE [ODS]

agm arquitectos ^{slp} es una empresa comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Implementación de la Agenda 2030 + los objetivos ODS



METAS AMBIENTALES

- 11.6. Reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades y pueblos, prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los residuos.
- 12.2. Lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales
- 13.2. Adoptar medidas relativas al cambio climático: Promover el ahorro y la eficiencia energética, Impulsar la utilización de energías renovables, Potenciar la construcción sostenible, la promoción del ecodiseño

METAS SECTORIALES

- 11.1. Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.
- 11.3. Aumentar la urbanización inclusiva, participativa y sostenible.
- 11.4. Proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural.
- 11.7. Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños/as, personas de edad y personas con discapacidad.
- 12.4. Reducir las emisiones a la atmósfera, así como los vertidos a agua y suelo.
- 12.5. Reducir considerablemente la generación de residuos mediante la prevención, la reducción, el reciclado y la reutilización.

MODOS DE CONTRIBUCIÓN A ESOS OBJETIVOS

Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de la actividad, anticipación a los riesgos asociados al cambio climático, informarse para identificar los riesgos que nos afecta e incorporar medidas para reducirlos.

INSTRUMENTOS

Estrategia de Cambio Climático 2050-Klima 2050



INDICADORES GOBIERNO VASCO

Reducir en un 20% la emisión de gases de efecto invernadero

Consumo de CO2 equivalente por kw/hora

Índice de calidad del aire

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



Informe para la concesión

Sociedad Balneario

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

Enero de 2025ko Urtarrila

AS2501/BALNEARIO_IN01_v01

Índice

- A1.- Introducción y Objeto del informe
- A2.- Contexto y Antecedentes
- A3.- Tracto sucesivo de la titularidad
- A4.- Proceso de Rehabilitación del Edificio de La Perla 1991-1993
- A5.- Histórico de Actuaciones
- A6.- Estado Actual del Edificio, Usos Actuales de Edificios
- A7.- Usos Actuales de Terrazas
- AN01.- Certificado Secretaría General del Ayuntamiento de San Sebastián
- AN02.- Documentación Gráfica
- AN03.- Copia de informe de Actualización de 2008

A1.- Introducción y Objeto del informe

1.1. Antecedentes del informe

La Sociedad Balneario S.L., ha sido titular de un derecho para la concesión de unos 4.086 m2 de dominio público marítimo-terrestre con destino al edificio de servicios La Perla en la Playa de La Concha de San Sebastián hasta su fecha de expiración el 28 de junio de 2018.

Dicho derecho le fue otorgado al Ayuntamiento de San Sebastián mediante la Real Orden de 6 de octubre de 1908 y modificada por última vez mediante la Resolución de 28 de junio de 2016 de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, por delegación de la Ministra de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, y anteriormente mediante Resolución de 13 de marzo de 2012, del Director General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, por delegación del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

1.2. Objeto del informe

Para solicitar la nueva concesión la Sociedad Balneario La Perla presenta este informe descriptivo y justificativo que recoge el compendio de actuaciones que se han llevado a cabo en el Edificio de La Perla desde la ejecución de la obra de Rehabilitación del edificio hasta la actualidad y los usos existentes. En el informe se describirá por un lado el proceso de Rehabilitación del Edificio (1991-1993), por otro lado, el Histórico de Actuaciones realizado hasta la fecha y finalmente, el Estado Actual del Edificio.

1.3. Composición del informe

El informe se compone por un lado de Memoria Descriptiva y Justificativa, de un primer anexo con el certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento referido a los cambios producidos en la sociedad titular de la concesión, de un segundo de Documentación Gráfica, y de un tercer anexo en el que se adjunta copia del Informe de Actualización del año 2008

Para la elaboración del documento se ha hecho una recopilación de la información existente, así como de la aportada por los distintos inquilinos de Edificio y se han realizado las pertinentes visitas

1.4. Técnico redactor del informe

El técnico redactor del presente 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.- Contexto y Antecedentes

2.1. Emplazamiento y datos de la finca

Código Postal:	20006	
Calle:	Paseo de la Concha	
Número:	8/16	
Municipio:	DONOSTIA-SS	
Ref. catastral:	8296800	
Año de Constr.	1993	

2.2. Antecedentes

Los antecedentes propios al edificio objeto del presente documento vienen reflejados en el apartado 1, contexto y antecedentes, del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

A3.- Tracto sucesivo de la titularidad

A continuación, se expone el tracto sucesivo de la titularidad:

En primer lugar cabe señalar la permuta de concesiones entre el Ayuntamiento de San Sebastián (como titular de la concesión otorgada por las Reales Ordenes de 6 de octubre de 1908 y 11 de julio de 1910) y D. Tomás Acha y Briones y D. Sebastián Machimbarrena e Irure, en nombre de D^a María, D^a Ascensión y D. José Alonso y Orduña (como titulares de la concesión otorgada el 1 de febrero de 1870 para la construcción del establecimiento de baños “La perla del Océano”), que constituyen la Sociedad Perla del Océano.

Mediante escritura nº600 del Protocolo del Notario D. Adolfo Sáenz Alonso, de fecha 25 de septiembre de 1916, fue disuelta la “Sociedad Perla del Océano” y aportados sus bienes, entre los que se encontraba la concesión otorgada mediante las Reales Ordenes de 6 de octubre de 1908 y 11 de julio de 1910 a la “Sociedad Balneario, S.A.”, que se constituyó en ese mismo momento, procediéndose a la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad (inscripción 8^a de la finca). Se autorizó la utilización de la Perla del Océano como subnombre.

El Ayuntamiento Pleno acordó en sesión celebrada el 16 de marzo de 1929 la adquisición de la totalidad de las acciones de la “Sociedad Balneario, S.A.”.

Tal y como se elevó a escritura pública de 8 de agosto de 1992, la Junta General de la “Sociedad Balneario S.A.”, acordó transformar la misma en Sociedad Limitada, bajo la denominación de “Sociedad del Balneario Sociedad Limitada”.

Se adjunta, además, certificado del Secretario General del Ayto. de San Sebastián y de la Sociedad del Balneario S.L. con los cambios que se han producido dentro de esta Sociedad, titular actual de la concesión, y que se han reflejado en este apartado (Anexo 01-certificado).

A4.- Proceso de Rehabilitación del Edificio de La Perla, 1991-1993

El proceso de rehabilitación del Edificio La Perla viene reflejado en el apartado 2 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

4.1. PROYECTO DE EJECUCIÓN, marzo 1991

El proyecto de ejecución del Edificio La Perla viene reflejado en el apartado 2 punto 1 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

4.2. EXPEDIENTE FIN DE OBRA, agosto 1993.

El expediente fin de obra del Edificio La Perla viene reflejado en el apartado 2 punto 2 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

A5.- Histórico de Actuaciones

Las actuaciones realizadas vienen clasificadas, al igual que en el informe del año 2008 en las correspondientes a la Sociedad Balneario La Perla del Océano S.L. y a las sociedades inquilinas, Sociedad Hoteles y Termas, M^a Teresa Sabadell (Discoteca Bataplán y Café de la Concha), Club Atlético Sn Sn y Sociedad Eguzkiaren Lagunak (Eguzki).

5.1. SOCIEDAD BALNEARIO LA PERLA DEL OCÉANO S.L.

El histórico de actuaciones de la Sociedad Balneario La Perla del Océano hasta el año 2008 viene reflejado en el apartado 3 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

1. Rehabilitación de La Perla – Centro de Talasoterapia “La Perla” (ver anexo 03).

Cabe resaltar que desde la rehabilitación interior de 1994-1995 se construyeron pozos de captación de aguas.

2. Modificación acceso a Balneario – Ubicación de ascensor (ver anexo 03).

3. Habilitación y modificación de cubierta – Centro de Talasoterapia “La Perla” (ver anexo 03).

4. Medidas de Protección contra los temporales (edificio central y arcadas) 2008, GIRDER INGENIERIOS

Como consecuencia de los temporales acaecidos en el 2008 en consonancia con las mareas vivas, los edificios sufrieron grandes afecciones. Tras varios informes y análisis se encargó a Girder Ingenieros un proyecto de protección de ventanales del edificio central y de las arcadas.

5. Medidas de Protección contra los temporales (edificio EGUZKI y edificio Atlético San Sebastián) 2017, GIRDER INGENIERIOS

Como consecuencia de los temporales acaecidos en el 2014, las afecciones afectaron esta vez mayormente a los edificios laterales de Eguzki y Atlético San Sebastián, por lo que se encargó a Girder Ingenieros un nuevo proyecto de protección de ventanales de estos 2 edificios para completar las protecciones del conjunto.

Todas estas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica referente al Estado Actual (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

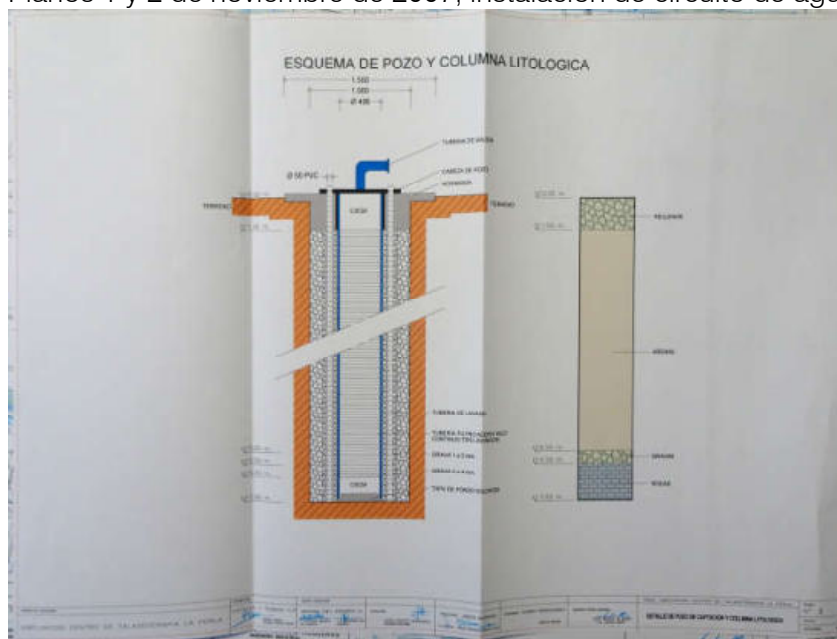
5.2. SOCIEDAD HOTELES Y TERMAS

El histórico de actuaciones de la Sociedad Hoteles y Termas hasta el año 2008 viene reflejado en el apartado 3 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

X. Ampliación del centro de talasoterapia y de los pozos de captación de aguas. Cabe señalar que la reforma correspondiente a Ampliación del Centro de Talasoterapia (07-10-2005) es en la que se plantean la renovación de la instalación del circuito de agua de mar, incluyendo los mencionados pozos de captación de agua de mar (4 nuevos pozos), recalcando de nuevo la existencia previa de otros pozos desde la rehabilitación del edificio.



Planos 1 y 2 de noviembre de 2007, instalación de circuito de agua de mar



X+1 Rehabilitación de oficinas. Diciembre-2016

Proyecto

Según indica la memoria del proyecto redactado por el arquitecto D. Manu Atristain en diciembre de 2016, la actuación realizada es la siguiente:

Estudiando las posibilidades de distribución espacial, y en relación a las características arquitectónicas de la planta, y en especial de las limitaciones de la entreplanta, se presenta la siguiente propuesta consistente en la adecuación de los espacios definidos en el programa de necesidades a la realidad física de la planta baja y entreplanta, su morfología, y un dedicado estudio de las interferencias geométrico-espaciales, y limitaciones propias del espacio del altillo, al efecto de obtener unos espacios adecuados al uso previsto.

En un primer término, se partió de la base de ampliar ligeramente el espacio de la entreplanta para conseguir unas mejores condiciones interiores de uso de las oficinas, en las condiciones normativas atribuibles a una entreplanta de las características de las definidas bajo el presente proyecto. Se trata de redefinir los bordes o límites de la entreplanta dentro del espacio general de la planta, sin alterar las condiciones de uso del propio local.

Un segundo punto de interés en el desarrollo del proyecto, es la definición de su única envolvente "la cubierta plana" que corona la edificación, garantizando un sistema equilibrado tanto a nivel formal como funcional (térmicamente, y a nivel de ventilación e iluminación natural), sin menoscabo de garantizar su actual formato, es decir, sin alteraciones de relevancia en su perfil ni imagen exteriores.

Se trata por tanto de una actuación comedida, de rehabilitación interior de unos espacios oficinas, hoy en día deficientes para el uso al que se destinan, dadas las características de espacios disponibles, y a las necesidades programáticas.

Dichas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica referente al Estado Actual (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

5.3. M^a TERESA SABADELL (Discoteca Bataplán y Café de la Concha)

El histórico de actuaciones de la Discoteca Bataplán y del Café de la Concha hasta el año 2008 viene reflejado en el apartado 3 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

Dichas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica referente al Estado Actual (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

No ha habido modificaciones posteriores.

5.4 CLUB ATLÉTICO Sn Sn

El histórico de actuaciones del Club Atlético San Sebastián hasta el año 2008 viene reflejado en el apartado 3 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

Dichas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica referente al Estado Actual (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

No ha habido modificaciones posteriores.

5.5 SOCIEDAD EGUZKIAREN LAGUNAK

El histórico de actuaciones de la Sociedad Eguzkiren Lagunak (Eguzki) hasta el año 2008 viene reflejado en el apartado 3 del Anexo 03, Copia del Informe de Actualización del 2008.

Dichas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica referente al Estado Actual (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

No ha habido modificaciones posteriores.

A6.- Estado Actual del Edificio, Usos Actuales del Edificio

6.1 Estado Actual del Edificio

El estado Actual del Edificio queda definido en la planimetría adjunta EA1 (cubiertas y planta baja), EA2 (sótanos -1 y -2), EA3 (secciones), EA4 (pozos de captación), EA5 (usos de terrazas)

6.2 Usos Actuales del Edificio

En los citados planos EA1, EA2 y EA3 se grafían los usos con la indicación y correspondencia del título concesional.

A7.- Usos de las Terrazas

Los usos y distribución de las terrazas se ajustan a lo establecido en la Orden Ministerial de 28 de junio de 2016.

Así:

- Se cumple la no superación de la ocupación total máxima admitida.

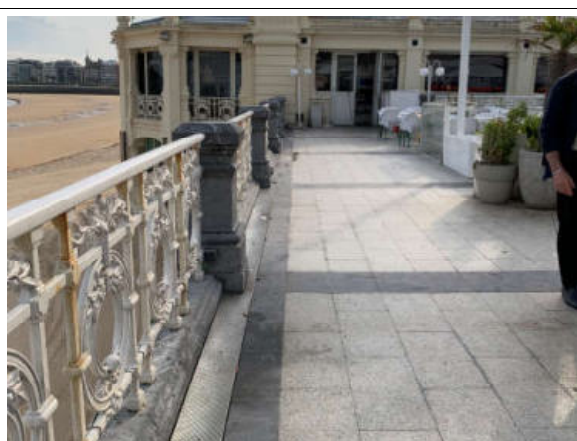
La superficie total de ocupación de las terrazas sin incluir la ordenación de tránsito y acceso a las mismas es de 1.199,99 m², por lo tanto, inferior al máximo de 1.200,00 m², tal y como se puede comprobar en el plano EA05 del anexo 02.

- Se mantiene libre y expedita una franja de 3 metros de ancho junto al barandado existente.

Existen 4 pasillos de accesos libres y expeditos y una franja libre y expedita junto al barandado existente en las 2 áreas centrales de 3 metros de ancho, tal y como se puede comprobar en los planos EA05 del anexo 02, y en las fotografías adjuntas



Accesos libres



Franja libres

- Los elementos auxiliares instalados son los necesarios para la actividad de restauración.

El mobiliario representado en el plano EA05 del anexo 02 se compone de mesas, sillas y sillones y elementos auxiliares de barras (una por negocio), maceteros y jardineras y toldos y sombrillas. Todos los elementos son desmontables.

Todos los elementos auxiliares instalados tienen una altura máxima de 1

metro, favoreciendo así la permeabilidad de las vistas.

Se han eliminado todos los elementos anteriormente anclados al pavimento.



Elementos auxiliares, sin anclajes y de < 1 metro



Elementos auxiliares, sin anclajes y de < 1 metro

- No evacuación a la playa de las aguas y basuras procedente de la limpieza diaria de las terrazas.

Dada la imposibilidad material de eliminar los aliviaderos de tipo gárgola sobre la playa, se ha prohibido a los usuarios de las terrazas realizar la limpieza diaria de las mismas vertiendo a la playa el agua y basuras procedente de las mismas, prohibición que, a petición de la Sociedad Balneario, será objeto de vigilancia y, en su caso, sanción por parte de los servicios competentes del propio Ayuntamiento.

Donostia / San Sebastián, enero 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 Certificado Secretaria General



Informe para la concesión

Sociedad Balneario

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

Enero de 2025ko Urtarrila

AS2501/BALNEARIO_IN01_v01

DON JUAN CARLOS ETXEZARRETA VILLALUENGA
SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN Y
SECRETARIO DE LA "SOCIEDAD DEL BALNEARIO, SOCIEDAD LIMITADA"

Neuk ziurtatua:
Certifico:

Que mediante escritura nº600 del Protocolo del Notario D. Adolfo Saenz Alonso, escritura de fecha, 25 de septiembre de 1.916, fue disuelta la "Sociedad Perla del Océano" y aportados sus bienes, entre los que se encontraba la concesión otorgada mediante las Reales Órdenes de 6 de octubre de 1.908 y 11 de Julio de 1.910 a la "Sociedad del Balneario, S.A.", que se constituyó en ese mismo momento, procediéndose a la inscripción de la transmisión en el (Registro de la Propiedad, inscripción 8ª de la finca). Se autorizó la utilización de la Perla del Océano como subnombre.

Que el Ayuntamiento Pleno acordó en sesión celebrada el 16 de marzo de 1.929 la adquisición de la totalidad de las acciones de la "Sociedad Balneario, S.A."

Que, tal y como se elevó a escritura pública de 8 de Agosto de 1.992 la Junta General de la "Sociedad del Balneario S.A.", acordó transformar la misma en Sociedad Limitada, bajo la denominación de "Sociedad del Balneario Sociedad Limitada".

Y para que así conste y surta los efectos procedentes, expido, firmo y sello esta **Certificación** visada por la Alcaldía y de su orden en la Ciudad de Donostia-San Sebastián, once de septiembre de 2018.

EL SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DE LA SOCIEDAD DEL BALNEARIO, S.L.


Juan Carlos ETXEZARRETA VILLALUENGA



O. E. - Vº Bº :
ALKATEA - EL ALCALDE


ENEKO GOIA LASO



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 II

AN.02 Documentación Gráfica



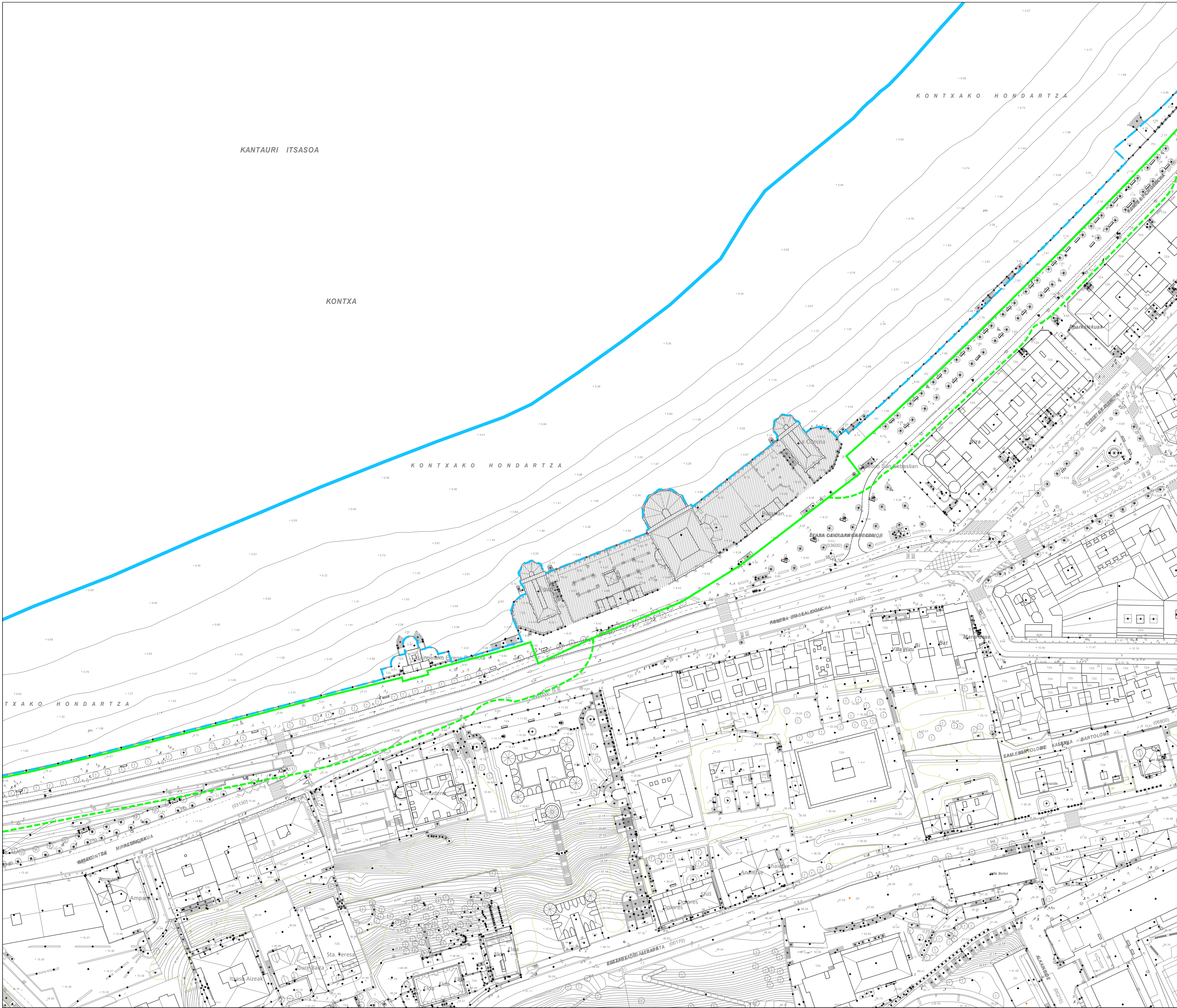
Informe para la concesión

Sociedad Balneario

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

Enero de 2025ko Urtarrila

AS2501/BALNEARIO_IN01_v01



PLANO DE EMPLAZAMIENTO
E 1:1.000

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LÍMITE DE DESLINDE DE DPMT
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

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 Codigo	AS2501_IN01
ORDEZTEN DU: Sustituye a:	-

ARKITEKTOA/AK Zuzendaritza teknikoa / Dirección Técnica
El/los arquitecto/s

Enrique Munoa
Col. nº 2557 (2000)

KOLABORATZAILEAK
Colaboradores

JABETZA La propiedad Sociedad Bañerario 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
Plano Situación
Estado Actual

1:1.000
ESKALA / escala

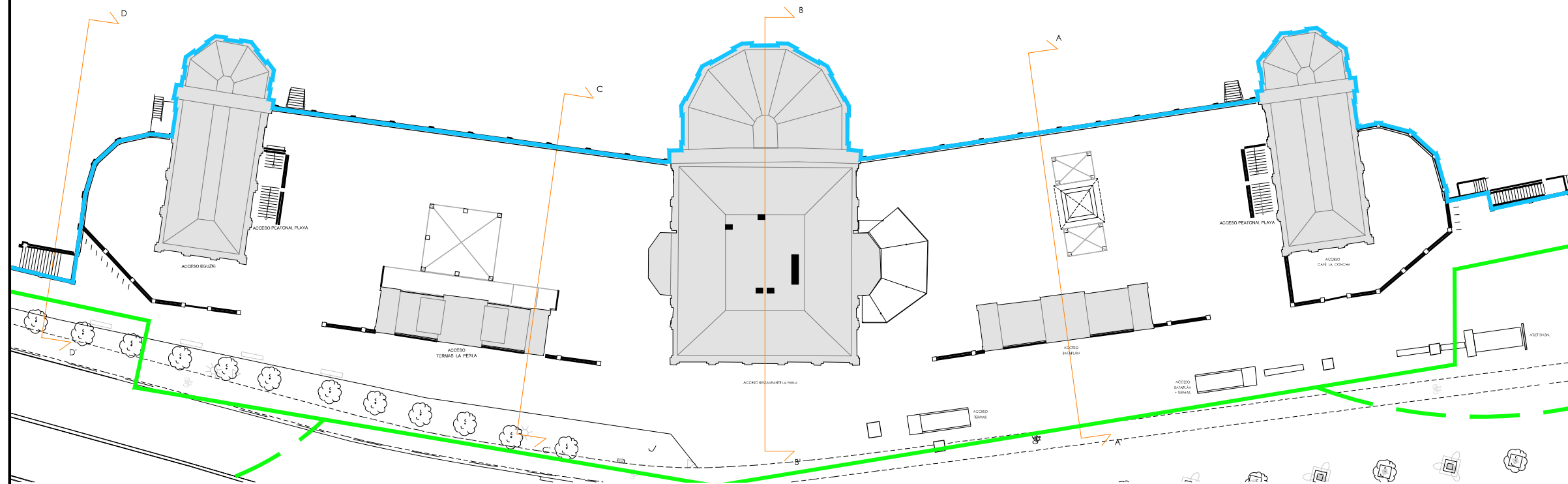
Nº S01

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

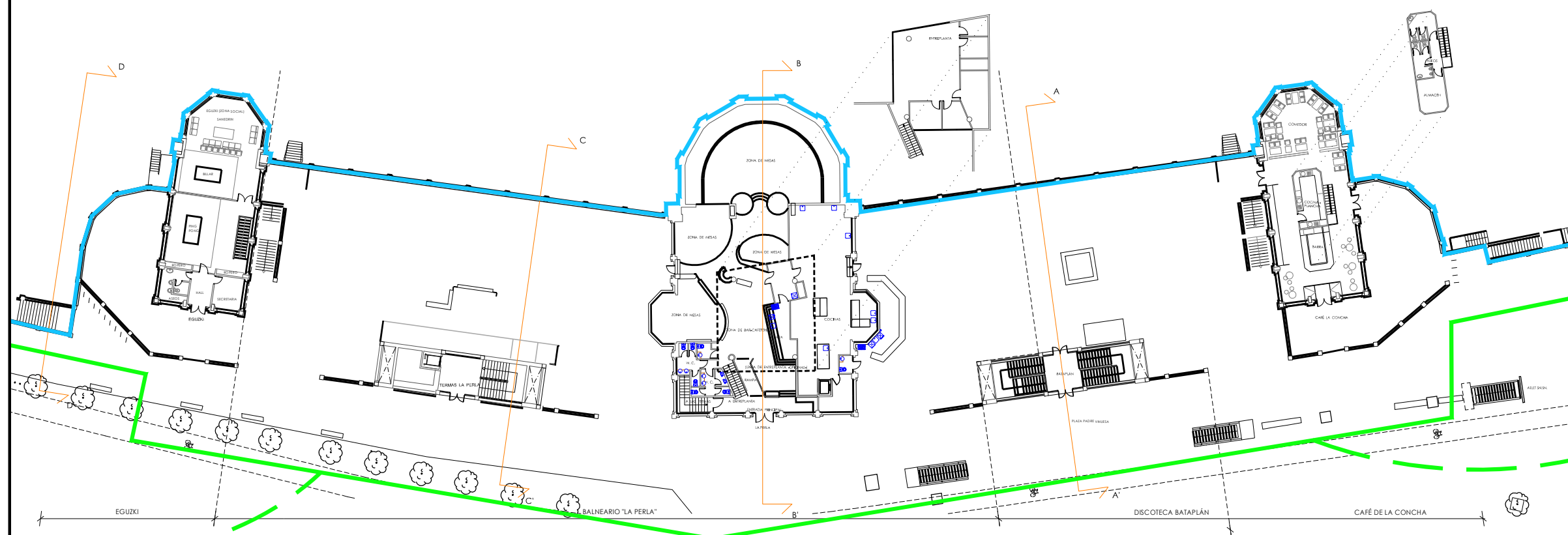
 <http://www.agmarquitectos.com>
<http://agmarquitectos.blogspot.com>

Empresa certificada en :
ISO 9001 **ISO 14006**
CALIDAD **ECODISEÑO**
ISO 9001:2008 ISO 14006:2011

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



PLANTA CUBIERTAS
E 1:500



PLANTA PASEO
E 1:500

- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LÍMITE DE DESLINDE DE DPMT
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

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 cubierta y paseo
Actualización

1:500
ESKALA / escala

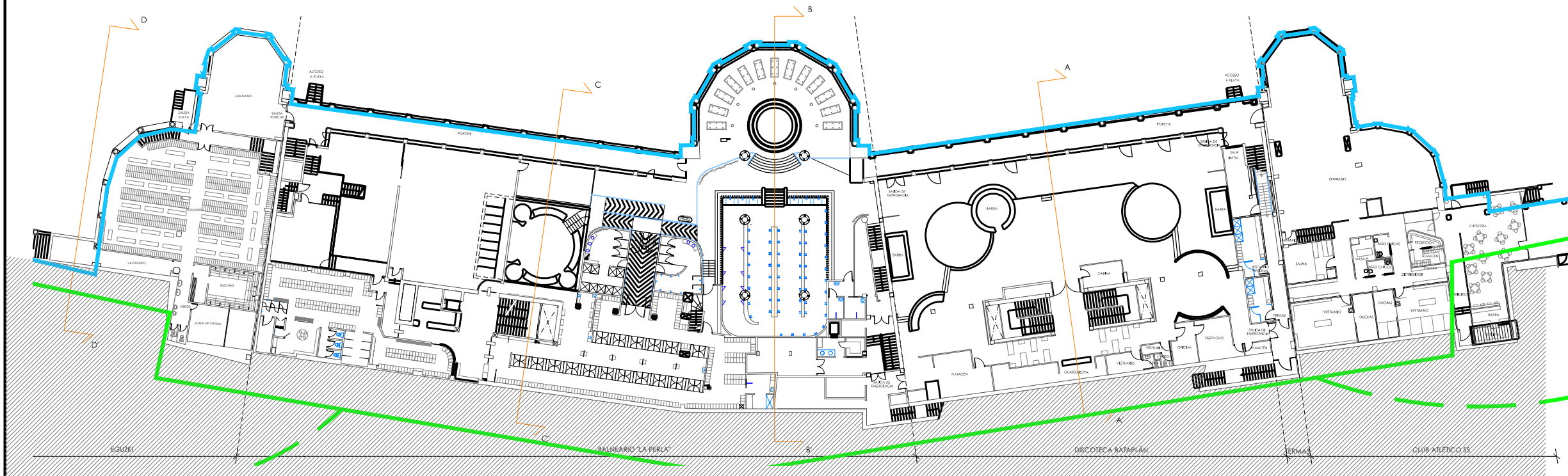
Nº EA01

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

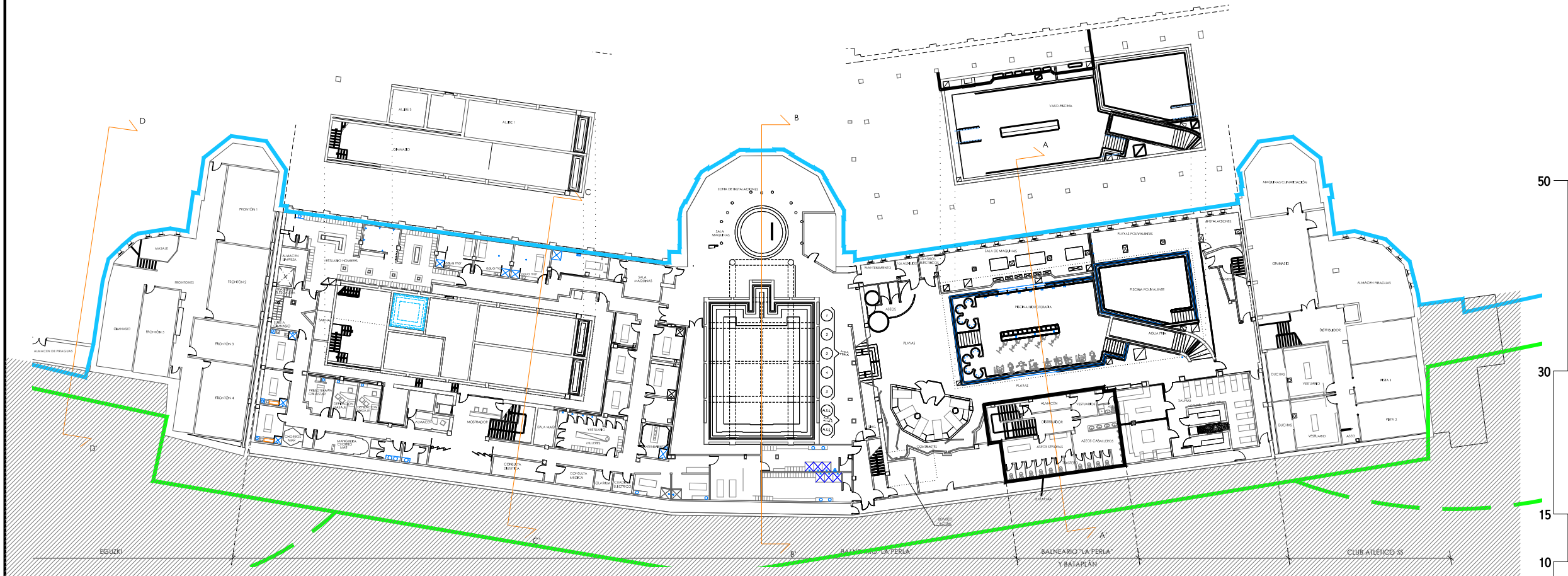
 <http://www.agmarquitectos.com>
<http://agmarquitectos.blogspot.com>

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



PLANTA SÓTANO 1
E 1:500



PLANTA SÓTANO -2
E 1:500

- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LÍMITE DE DESLINDE DE DPMT
- - - LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

AS2501_IN01 KODEA / código

TXOSTENA Informe para la concesión
Informe La Perla del Océano

KOKAPENA Situación Paseo de la Concha s/n,
Donostia

FASEA Fase -
DATA 2025 Enero
FECHA Fecha
KODEA AS2501_IN01
CODIGO Código
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 Bañeario 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 sótano -1 y -2
Actualización
1:500
ESKALA / escala Nº **EA02**

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

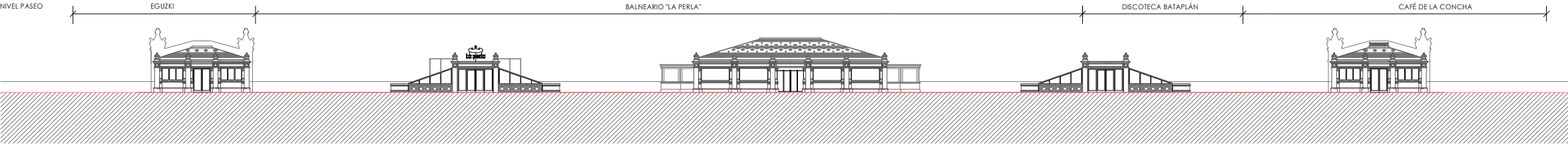
 <http://www.agmarquitectos.com>
<http://agmarquitectos.blogspot.com>

Empresa certificada en :

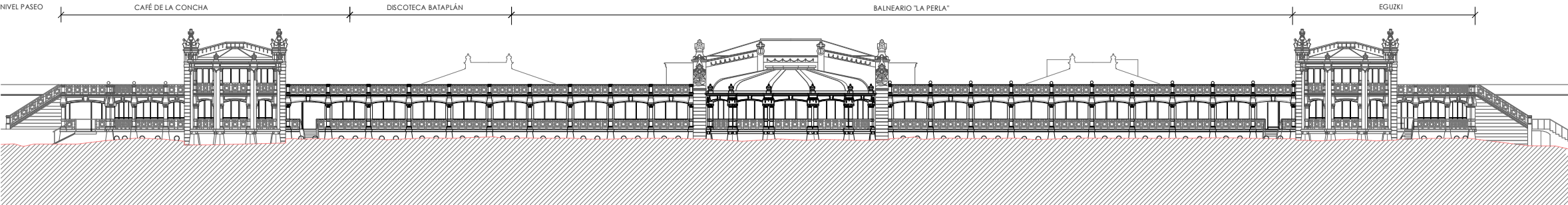
ISO 9001 CALIDAD ISO 14006 ECODISEÑO
ISO 9001:2008 ISO 14006:2011

agm arquitectos ^{sp}

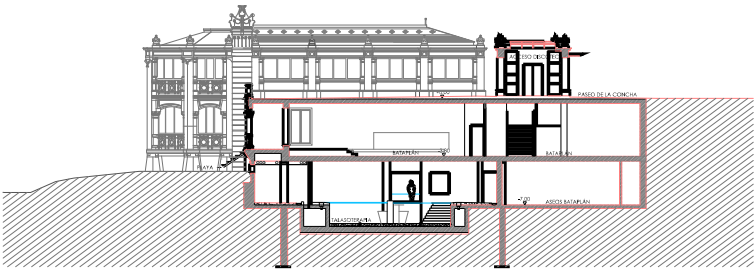
Portuetxe kalea 59, 1ºA, Bonea Eraikina, 20018 Donostia
T- 943 020 497 / F- 943 013 375 / agm@agmarquitectos.com



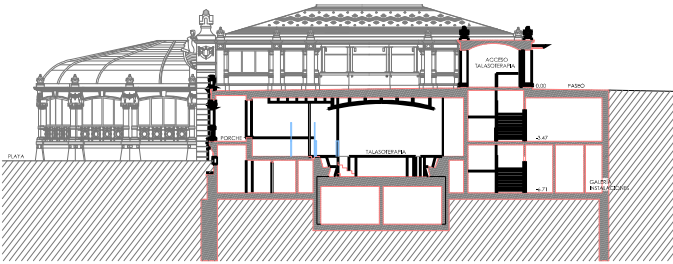
ALZADO PASEO
E 1:500



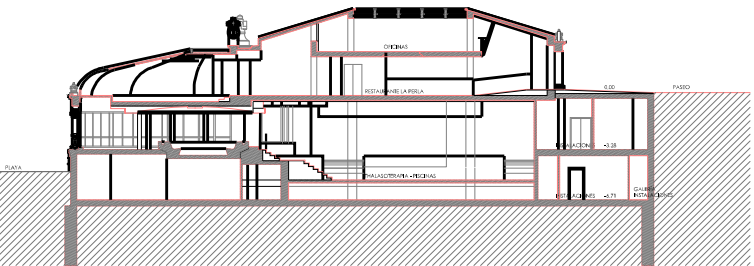
ALZADO PLAYA
E 1:500



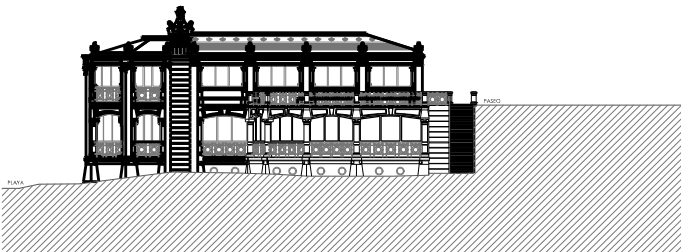
SECCIÓN A-A'



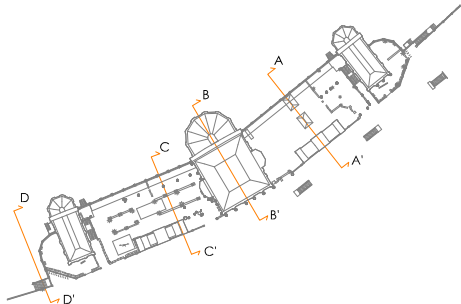
SECCIÓN C-C'



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN D-D'



SECCIONES TRANSVERSALES
E 1:500

AS2501_IN01

KODEA / código

TXOSTENA Informe para la concesión
Informe La Perla del Oceano

KOKAPENA Paseo de la Concha s/n,
Situación Donostia

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

ARKITEKTOA/AK Zuzendaritza tekniko / Dirección Técnica
El/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.

PLANO
Alzado paseo y playa
y secciones
Actualización
1:500
ESKALA / escala Nº EA03

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

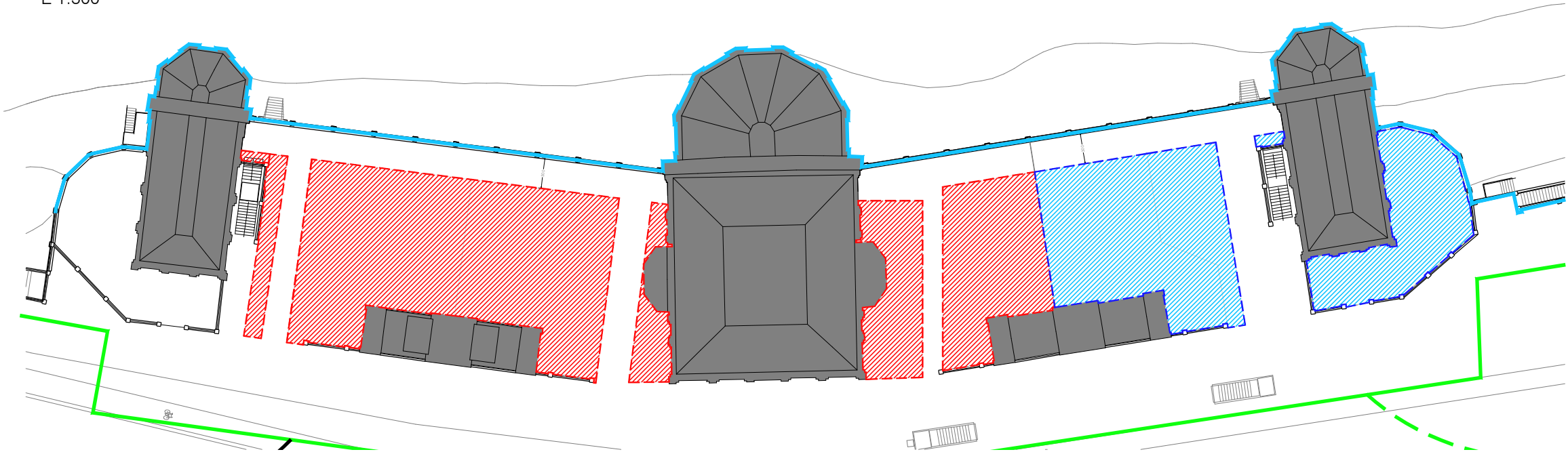
 <http://www.agmarquitectos.com>
<http://agmarquitectos.blogspot.com>

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



agm arquitectos

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

PLANTA_ZONIFICACIÓN
E 1:500



Zonificación y superficies

	Zona rest.1	779,99m²
	Zona rest. 2	420,00m²
Ocupación total:		1199,99m²

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
KODEA Código
ORDEZTEN DU:
Sustituye a:

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

Enrique Munoa
Col. nº 2557 (2000)

KOLABORATZAILEAK
Colaboradores

JABETZA La propiedad
Sociedad Bañeario 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

Zonificación y mobiliario
Actualización

1:500
ESKALA / escala

Nº EA05

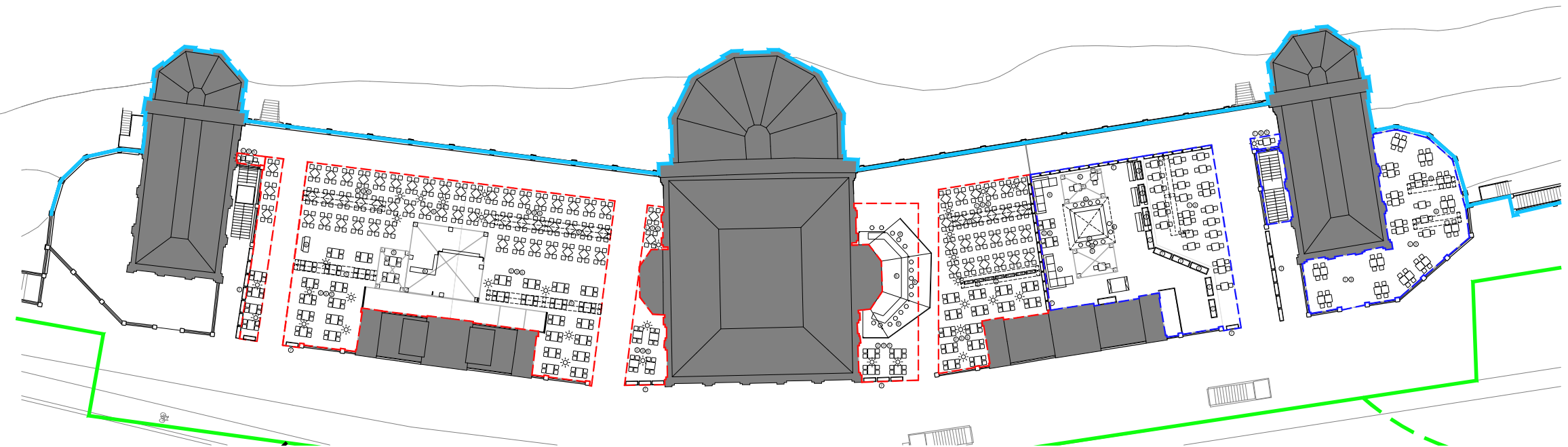
El presente documento ha sido generado por el programa Autodesk AutoCAD LT nº serie 353-06367728 /353-06364956 /353-10618506

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

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

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

PLANTA_MOBILIARIO
E 1:500



Mobiliario

- ① Mesas bajas
- ② Mesas altas (h≤1,00m)
- ③ Sillas
- ④ Sofás
- ⑤ Toldo / sombrilla
- ⑥ Barras
- ⑦ Jardineras/maceteros
- ⑧ Taburete

50

30

15

10

5

0



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 III

AN.03 Copia del Informe de Actualización 2008



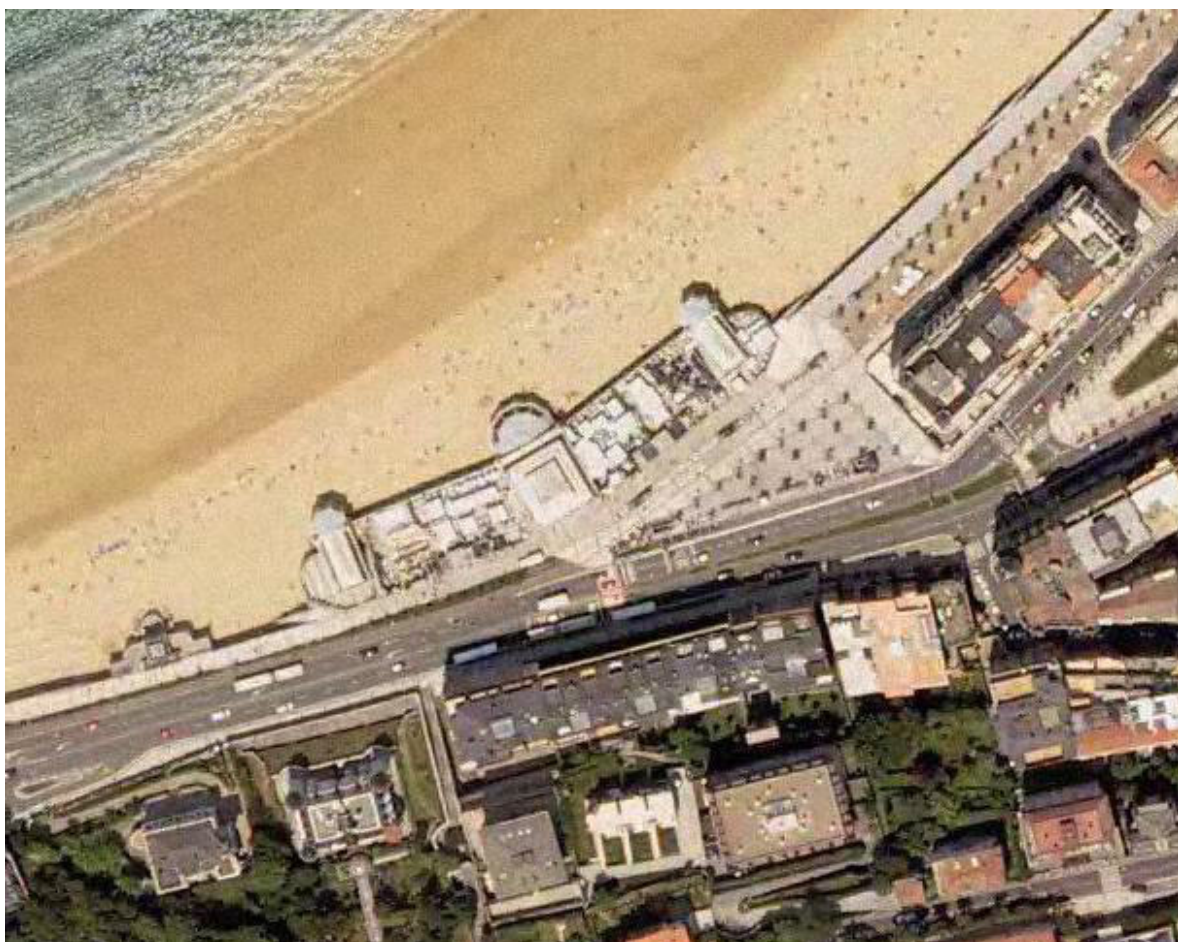
Informe para la concesión

Sociedad Balneario

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

Enero de 2025ko Urtarrila

AS2501/BALNEARIO_IN01_v01



INFORME DE ACTUALIZACIÓN DEL EDIFICIO LA PERLA

PASEO DE LA CONCHA, DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN

SOCIEDAD BALNEARIO LA PERLA DEL OCÉANO S.L.

DICIEMBRE 2008

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME	1
1 CONTEXTO Y ANTECEDENTES.....	3
2 PROCESO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA PERLA, 1991-1993.....	6
2.1 PROYECTO DE EJECUCIÓN, marzo 1991.....	6
2.2 EXPEDIENTE FIN DE OBRA, agosto 1993.	8
3 HISTÓRICO DE ACTUACIONES	9
4 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO	14
5 FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL	16

ANEXO. MEDIDAS PROVISIONALES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FACHADA DEL EDIFICIO
(Extracto del Proyecto, redactado por Girder Ingenieros)

II. PLANOS

LISTADO DE PLANOS.....	1
------------------------	---

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

La Sociedad Bañuario La Perla del Océano, Sociedad Pública Municipal del Ayuntamiento de San Sebastián, es titular de la concesión del Dominio en el que se ubica el Edificio de La Perla en la Playa de La Concha de San Sebastián (Real Orden de 6 de octubre de 1908, modificada por R.O. de 11 de julio de 1910).

En este año 2008 se produce el requerimiento del Servicio Provincial de Costas de Guipúzcoa a la Sociedad Bañuario La Perla del Océano para la presentación de la documentación pertinente en la que se contemplen las actuaciones autorizadas por O.M. de 12 de junio de 1991 (Proyecto Básico de Rehabilitación del Edificio La Perla en San Sebastián, redactado en mayo de 1990 por J. Zubiria y J.A. Gurrutxaga) así como el estado actual del edificio y las obras realizadas desde la fecha de autorización.

Para responder a este requerimiento la Sociedad Bañuario La Perla del Océano presenta este informe descriptivo y justificativo que recoge el compendio de actuaciones que se han llevado a cabo en el Edificio de La Perla desde la ejecución de la obra de Rehabilitación del edificio hasta la actualidad.

El informe se compone por un lado de **memoria descriptiva y justificativa** en la que se recogen: el contexto y antecedentes del Proyecto de Rehabilitación aprobado y ejecutado, resumiendo las principales aportaciones de los documentos de la obra (Proyecto de Ejecución y Fin de Obra) especialmente en cuanto a los usos y la justificación de elementos incorporados definitivamente en el Edificio en la obra de Rehabilitación; listado de actuaciones realizadas en el Edificio tanto por los inquilinos como por la propia Sociedad Bañuario La Perla del Océano desde la finalización de la obra de Rehabilitación y resumen de la situación actual especialmente en relación a los embates de mar sufridos y las medidas adoptadas. También se adjunta dentro de esta memoria anexo fotográfico del estado actual del edificio.

Por otro lado el documento incorpora un **anexo** que recoge un extracto del documento correspondiente a las **medidas provisionales** implantadas en la zona central del Edificio ("Medidas provisionales para la protección de la fachada del Edificio") hasta la ubicación de una solución definitiva para la protección del mismo ("Anteproyecto de la protección de

la fachada del Edificio de La Perla”) y relación de **planos** que recogen plantas, secciones y alzados correspondientes al estado original del Edificio (referido a Proyecto de Ejecución y Expediente de Fin de obra) y estado actual que incorpora las actuaciones listadas en la memoria hasta el día de hoy.

Para la elaboración del documento se ha hecho una recopilación de la información existente en los Departamentos municipales de Urbanismo y Medio Ambiente, así como de la aportada por los distintos inquilinos de Edificio.

La preparación de la documentación y planimetría correspondiente al Edificio ha sido realizada por encargo de la Sociedad Bañeario La Perla del Océano por la arquitecta María Silva Pérez, perteneciente al C.O.A.V.N. en la Delegación de Guipúzcoa y con nº de colegiada 419796.

1 CONTEXTO Y ANTECEDENTES

La autorización y concesión otorgada para la construcción en la Playa de la Concha de un Edificio con destino a balneario y ensanche del Paseo de la Concha fue otorgada al Excelentísimo Ayuntamiento de San Sebastián por Real Orden de 6 de octubre de 1908, y modificada por R.O. de 11 de julio de 1910. Esta concesión es transferida por R.O. de 22 de agosto de 1912 a la Sociedad La Perla del Océano.

El arquitecto D. Ramón Cortázar elabora en 1909 un proyecto de establecimiento de baños, el denominado Balneario “La Nueva Perla del Océano”, en el emplazamiento de la concesión municipal y adaptándose a las características de la misma según habían quedado establecidas en el proyecto del arquitecto municipal D. Juan R. Alday, que sirvió de base para la solicitud de concesión en 1908.

Con posterioridad, en 1910, el proyecto es objeto de desarrollo experimentando pequeños ajustes que mejoran la configuración simétrica de los servicios, detallan la distribución de la maquinaria y regularizan las fachadas. En lo que concierne al aspecto exterior la progresiva elaboración del proyecto va consiguiendo mayor coherencia de la definición del Edificio, despojándole de intenciones artificiosas o recurriendo, en su caso, a la repetición seriada.

En el año 1987, el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro redactó un informe en el que se analizaba el estado en el que se encontraba el Edificio, así como las obras de acondicionamiento que se habían realizado desde su construcción. En lo relativo a la conservación del Edificio, el informe indicaba la situación de deterioro y la necesidad de rehabilitación.

“...el progresivo deterioro producido por el paso del tiempo en un edificio que ha tenido que soportar en no pocas ocasiones el embate directo del mar bravío, y por otro, la falta de cuidado en el proceso de ubicar y mantener distintas utilidades en el conjunto del edificio, han dado lugar a que en la actualidad, 76 años después de su construcción, el conjunto del antiguo balneario de la “Nueva Perla del Océano” presente un estado deplorable, como resultado de la acumulación y deterioros y despropósito...”.

Fuente: Obras de Acondicionamiento realizadas. Informe del COAVN (Deleg. Guipúzcoa) 1987

La degradación y estado del Edificio, identificada claramente por el informe del COAVN, llevan al Consejo de la Sociedad Balneario La Perla del Océano, a iniciar el proceso para su rehabilitación. Con fecha 15 de Octubre de 1988, este Consejo encargó la elaboración de

un expediente de Estudios Previos que le permitiera establecer, previo proceso de análisis, las bases y objetivos que luego debería desarrollar el Proyecto de Rehabilitación.

Dicho expediente de Estudios Previos establecía como pautas de intervención, las siguientes:

A) PROPUESTA DE USOS REALIZADA

- I. El cuerpo central (actual "La Perla"), y los dos pabellones laterales (A.T.S.S., Eguzki y Terrazas), se plantean con un uso vinculado al Sector de Hostelería (usos lucrativos).*
- II. Para el resto, se proponen otros usos que actualmente existen como Piscina, A.T.S.S., Eguzki (usos lúdicos).*

Consideramos que así los nuevos usos responden a una reestructuración mucho más clara del Edificio, evitando los maclajes extraños que en la actualidad presentan, tanto en planta como en sección y facilitando dicha claridad la solución de los accesos a las distintas zonas ó actividades diversas que alberga el Edificio.

B) PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EDIFICATORIA

1.Rebaje de la solera:

2. Edificio Central:

Respecto a las edificaciones "tipo barraca" para venta de helados y servicios de terrazas, incorporadas en uno de los laterales, como es lógico se plantea su sustitución por dos añadidos acordes al estilo arquitectónico ecléctico del edificio, y cuya función será la de Bar de servicio de las terrazas superiores.

3. Nuevos accesos a Piscinas y ATSS.

4.Ampliación del Paseo en Zona Eguzki.

5. Basamento o Muro exterior.

6. Terrazas: tratamiento superficial:

Para estas dos zonas se propone un tratamiento superficial unitario y su utilización como terrazas con servicio de bar ó públicas únicamente.

Como conclusiones finales se establecía lo siguiente:

1. A nivel de Usos:

- Se mantienen los aprovechamientos (superficie de ocupación) de los actuales inquilinos.*
- Se destinan para Nuevos Usos la totalidad de los dos Pabellones Laterales, que suponen un total de 2.175 m².*
- Cabe destacar asimismo que la propuesta realizada es orientativa, pudiendo transformarse en función de la negociación con los inquilinos e intereses de ampliación que puedan surgir por parte de alguno de ellos.*

Fuente: Extracto literal del Expediente de Estudios Previos

Una vez concretados la ubicación y los usos que albergaría el Edificio, la Sociedad Bañeario La Perla del Océano, con fecha de Noviembre de 1990, comunicó al equipo redactor la realización del Proyecto de Ejecución.

Con fecha 29 de noviembre de 1990, el Concejal Delegado de Grandes Equipamientos del Ayuntamiento de San Sebastián remite al Servicio de Costas un ejemplar del Proyecto Básico de Rehabilitación del Edificio La Perla de San Sebastián, solicitando la emisión del preceptivo

informe, en la tramitación de la licencia de obras municipal, lo que es cumplimentado por el Servicio de Costas de Guipúzcoa con fecha 28 de diciembre de 1990.

Con fecha 14 de diciembre de 1990, el Servicio de Costas recibe un escrito de alegaciones vecinales, en el que se oponen al Proyecto de Rehabilitación y solicitan fundamentalmente la incoación de expediente de caducidad de la concesión y la denegación de la autorización de la obra si no es con previa tramitación de una nueva concesión.

Con fecha 16 de mayo de 1991 se añade por parte del grupo de vecinos firmante del primer escrito una serie de argumentos en contra del proyecto de rehabilitación, especialmente al considerarlo como nueva construcción y no rehabilitación, pero también en relación a los usos y su no correspondencia con los otorgados en la concesión y las propias características constructivas del proyecto.

Estas alegaciones fueron respondidas por La Sociedad Bañuario La Perla del Océano mediante otro escrito, donde se expusieron diversas consideraciones y argumentos que justifican el Proyecto de Rehabilitación. Entre los argumentos considerados se encuentra principalmente aquel que hace referencia a los usos:

"En cuanto a los usos, se recuerda que el de Bañuario en la fecha de otorgamiento de la concesión, amparaba, entre otros, los de realización de ejercicios físicos, restauración (había servicios equivalentes a bar y cafetería en la misma playa), salas de bailes y acontecimientos sociales. Y se añade también que los usos existentes se corresponden con la adaptación de lo otorgado en dicha concesión, a la época actual."

En resumen, y como indica el propio escrito "... se justifica que el proyecto presentado no introduce elemento alguno extraconcesional" y "...que los usos son los adecuados al tiempo actual...".

Ante los diferentes escritos y alegaciones presentados, habiendo recibido en audiencia a ambas partes y una vez estudiados los antecedentes el Servicio de Ordenación y Gestión de Dominio Público, la Dirección General de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el informe de fecha 13 de junio del 1991, resuelve:

1.- Prestar conformidad a la ejecución por la SOCIEDAD DEL BALNEARIO, S.A., LA PERLA DEL OCEANO de las obras definidas en el Proyecto Básico de Rehabilitación del Edificio La Perla en San Sebastián, siempre que se ajusten a las limitaciones derivadas de las Reales Órdenes de 6 de octubre de 1908 y 11 de julio de 1910 por las que se otorgó la concesión vigente, en lo que resulten de aplicación, no pudiendo existir variación respecto al volumen, superficie ocupada y aspecto externo.

2 PROCESO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA PERLA, 1991-1993

La conformidad a la ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Rehabilitación del Edificio de La Perla por parte de la Dirección General de Puertos y Costas permite a la Sociedad Bañuario La Perla del Océano el desarrollo de la propuesta de Rehabilitación contenida en el Proyecto Básico remitido a dicha Dirección General.

La Redacción del Proyecto de Ejecución, que detalla y concreta las determinaciones contenidas en el Proyecto Básico entregado permite el comienzo de las obras que finalizan en el año 1993 y que incorporan una serie de modificaciones convenientemente justificadas en el Expediente de Fin de Obra y que constituirían lo que se denomina en este informe, de cara a la regularización objeto del mismo, el estado original del Edificio.

A continuación se exponen brevemente los aspectos fundamentales de ambos documentos, que tienen su expresión gráfica en el Anexo de Planos correspondiente.

2.1 PROYECTO DE EJECUCIÓN, marzo 1991.

Con fecha de marzo de 1991 se redacta el Proyecto de Ejecución para la Rehabilitación del Edificio de La Perla por parte del Arquitecto Don J. Zubiria y el Ingeniero Don J. A. Gurrutxaga, en el que se desarrollan y detallan los aspectos que ya se anticipaban en el Proyecto Básico.

Según expone la memoria del proyecto, las obras de rehabilitación el Edificio van dirigidas a recuperar la estabilidad estructural del mismo, referidas a la estructura, fachada y cubierta, así como accesos y acometidas de instalaciones generales. Las distribuciones interiores se realizan de acuerdo al programa de necesidades de cada usuario (inquilino).

En cuanto a los usos se reitera el mantenimiento de los propuestos en el expediente de Estudios Previos.

"En relación a la ubicación o distribución de los usos, no ha sido posible mantener las propuestas realizadas en el expediente de Estudios Previos en el que se proponía:

- Usos **Lucrativos**, situarlos en los tres pabellones (Central y Laterales).*
- Usos **Deportivos o Lúdicos**, situarlos en las zonas centrales entre Pabellones.*

De forma general puede señalarse que continúan en sus actuales ubicaciones todos los usuarios (Club Eguzki, Club A.T.S.S., Discoteca Bataplán, Sala de Fiestas La Perla y la Piscina), excepto la Discoteca La Perla, que pasa a ocupar la zona alta del Pabellón más cercano a los Relojes, así

como una importante zona entre este Pabellón y el Central, dejando libre así el Pabellón Central para un nuevo uso., incorporándose a esta última zona (la Piscina), la parte correspondiente al Pabellón Central y posibilitando así su reconversión en un Centro de Talasoterapia.”

Es preciso resaltar que existen diferentes anexos que recogen modificaciones puntuales originadas tanto por las alegaciones antes mencionadas, como por las directrices consecuencia de los Informes Técnicos Municipales.

Se presenta un primer Anexo como complemento a la memoria redactada en el Proyecto Básico, con fecha de septiembre de 1990, en el que se trata de incidir en ciertos aspectos normativos, como son los referentes al cumplimiento de la Normativa NBE-CPI-82, de Condiciones de Protección contra Incendios, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y Normativa de Supresión de Barreras Arquitectónicas. Como consecuencia de la aplicación de dichas normativas surgieron modificaciones en las plantas generales, que fueron grafiadas y recogidas con posterioridad en el Proyecto de Ejecución.

Con posterioridad, en octubre de 1990, se desarrolla un Anexo II que regula un cambio de ubicación de los futuros inquilinos dentro del Edificio. El cambio fue principalmente en la incorporación de la parte correspondiente al Pabellón Central al uso de piscina, posibilitando así la adecuación como Centro de Talasoterapia.

Las determinaciones de dichos anexos al Proyecto Básico, así como las alegaciones producidas se recogen en el Proyecto de Ejecución tal y como aparece expresado gráficamente en los planos adjuntos, en el Estado Original (planos EO 1a, EO 2a y EO 3a).

Previamente al comienzo de las obras de rehabilitación se redacta en noviembre de ese mismo año el Proyecto de Vaciado del Edificio de La Perla, complementario al Proyecto Básico, en el que se define concretamente el estado estructural y el procedimiento de ejecución de las obras.

2.2 EXPEDIENTE FIN DE OBRA, agosto 1993.

Las modificaciones introducidas durante el proceso de la Obra de Rehabilitación correspondiente al Edificio de La Perla, si bien en algunos casos pudieron estar recogidas mediante anexos tanto en el Proyecto Básico como en el propio Proyecto de Ejecución, quedan recogidas claramente en el Expediente de Fin de Obra del año 1993.

En la memoria del documento se describe y justifica convenientemente los cambios más relevantes. A continuación se recogen literalmente los puntos definidos:

1. Escaleras de acceso a plaza desde terrazas

Uno de los condicionantes de la Licencia establecía la necesidad de plantear unas escaleras que permitieran la salida directa a Terrazas desde los Porches, dado que no se consideraba la Playa como Vía Pública.

Por esta razón se planteó una escalera en cada uno de los extremos del porche, junto a los Pabellones laterales y que a su vez sirven como nuevos accesos públicos a la Playa.

2. Acceso a discoteca

El Proyecto de Rehabilitación aprobado establecía, por razones derivadas del cumplimiento de la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas, el acceso a las zonas de Discoteca y Piscinas, a través de un elemento de acceso conformado por escalera y ascensor.

Dicho planteamiento se ha mantenido en la zona de acceso a Piscinas, siendo modificado en la zona de Discoteca de acuerdo con los planos del Expediente de Actividad tramitado para esa zona, previo comienzo de obra.

3. Acceso al Club Atlético SnSn

El convenio firmado entre la Sociedad y el Club Atlético SS establecía una entrada independiente al Club. Dicho acceso se ha planteado añadiendo una escalera, a las dos de salida de emergencia de Discoteca que planteaba el Proyecto, en la zona más próxima al "voladizo", así como la privatización de la primera crujía del mismo, por parte del Club Atlético SS.

4. Distribuciones de zonas interiores

El Proyecto contemplaba unas distribuciones interiores orientativas.

5. Alzados

Se presentan los alzados definitivos correspondientes al Proyecto. Existiendo una gran similitud respecto a los originales, excepto en lo relacionado con las cubiertas de los Pabellones, sobre todo el Pabellón Central (reducido en 1,60 m. de altura) como consecuencia de los acuerdos habidos entre la Sociedad y las Comunidades de Vecinos de las viviendas situadas al otro lado del vial de Miraconcha.

Dichas modificaciones quedan recogidas gráficamente en los planos adjuntos de Estado Original, (planos EO 1b, EO 2b y EO 3b).

3 HISTÓRICO DE ACTUACIONES

Desde la finalización de las Obras de Rehabilitación del Edificio se han producido algunas intervenciones de reforma interior por parte de los inquilinos, para lo que se solicita por su parte la correspondiente licencia municipal. La adecuación del servicio y la actividad desarrollada en el Edificio se ha mantenido dentro de los usos admitidos en la Concesión municipal para el Edificio de La Perla, y conforme a las adecuaciones establecidas y aprobadas por la Dirección General de Costas y Puertos para el Proyecto Básico de Rehabilitación (1990).

La Sociedad Bañerario La Perla del Océano por su parte también realiza diversas actuaciones de adecuación y acondicionamiento del Edificio una vez terminado el proceso de la obra definida en el Proyecto de Rehabilitación.

A continuación se expone la relación de documentos referentes a las solicitudes realizadas por la Sociedad Bañerario La Perla del Océano y por los inquilinos que desarrollan su actividad en el Edificio, para la obtención de las licencias municipales correspondientes (obras mayores, obras menores y actividad). Los inquilinos del Edificio son La Sociedad Eguzkiaren Lagunak, La Sociedad Hoteles y Termas que explota la actividad de Centro de Talasoterapia, M^a Teresa Sabadell que explota las actividades de Discoteca Bataplán y Café de la Concha, y el Club Atlético San Sebastián.

Dicho listado ha sido facilitado por el Excmo. Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián.

SOCIEDAD BAÑERARIO LA PERLA DEL OCÉANO S.L.

Una vez finalizado el proceso de las Obras de Rehabilitación y con el comienzo de las actividades localizadas en la zona central del edificio, concretamente las ocupadas por el Centro de Talasoterapia “La Perla”, se detectan algunas incoherencias de funcionalidad.

La Sociedad Bañerario La Perla del Océano realiza entonces algunas actuaciones parciales de adecuación en el Edificio, que básicamente consistieron en una reestructuración de la zona central del conjunto.

Dicha habilitación consistió por un lado en la **reorganización e integración de la zona de restauración**, localizada en la planta de acceso, en el Centro de Talasoterapia, por otro la ubicación de un **ascensor** en el cuerpo de acceso al Bañerío “La Perla” para solucionar los problemas de accesibilidad, y por último la **modificación parcial de la cubierta del cuerpo central**, según se indica en los documentos oficiales y se expone a continuación.

1. Rehabilitación de La Perla – Centro de Talasoterapia “La Perla”. (Nº exp. 15-95 Tomo I)

10-02-1994	Solicitud Licencia de Obra Mayor.
14-03-1995	Concesión de Licencia de Habilitación.
80-08-1995	Actividad de Bañerío (obras de rehabilitación)

Se transcriben literalmente las consideraciones relevantes que se indican en la memoria del proyecto de Rehabilitación:

- Dicha Habilidadación consistió en la estructuración del Edificio de La Perla (Zona central del conjunto), en tres grandes secciones:

- Restaurante y Bar, desarrollados en la planta baja o de acceso..*
- Las Piscinas de tratamientos colectivos con agua de mar, desarrolladas en planta sótano -1.*
- La zona de tratamientos personalizados con agua de mar, algas, lodos marinos..., desarrollada en la planta sótano -2. En esta planta se ubican las instalaciones del Centro Termal.*

Las soluciones distributivas se acomodan a la envolvente edificatoria, trasladando los espacios destinados a estancia y tratamientos termales hacia la parte externa de dicho envolvente, a fin de disfrutar del panorama natural que enmarca la edificación: la bahía de la ciudad.

La habilitación de las dos plantas bajas de la edificación se adapta al contenedor subsistente, fragmentado por los vasos de piscina y toda suerte de instalaciones previstas en la rehabilitación. El frente acristalado situado en el voladizo de La Concha permite la iluminación y la disposición de los espacios de mayor categoría del bañerío hacia la playa.

Planta baja o de acceso: Un condicionante básico de la distribución de la planta ha sido la integración del Comedor-Bar en el resto del Centro de Talasoterapia debido a las dificultades que presentaba el edificio existente.

Una gran abertura en el techo comunica espacialmente el Bar con la Sala-Comedor de la Entreplanta, estado rematada por un lucernario en cubierta, que proporciona luz natural cenital, tanto a dicha Sala como al Bar.

La Sala-Comedor principal está planteada en dos niveles; uno a la misma cota que el Bar y otro 45cm. más bajo en la zona de la rotonda.

Planta semisótano 1: Los tratamientos hidroterápicos colectivos se realizan en tres grandes salas con piscinas, dos salas en esta planta y otra en la planta inferior.

Planta semisótano 2: Las instalaciones del centro termal están ubicadas en su mayoría en esta planta y se desarrollan principalmente en torno a los vasos de las piscinas.

Por lo tanto cabe resaltar que dicha reorganización interior no modifica en ningún caso la envolvente del conjunto del Edificio, sino que se adapta a ella.

2. Modificación acceso a Bañerario – Ubicación de ascensor. (Nº exp. 15-95 tomo II).

04-07-1995	Solicitud de Apertura de huecos en fachada.
08-09-1995	Solicitud de Construcción de ascensor de acceso a los minusválidos.
02-04-1996	Solicitud de legalización de forjado.
16-04-1996	Solicitud de legalización de forjado.
29-05-1996	Legalización de obras de forjado.
06-06-1996	Solicitud de proyecto de ascensor.
11-06-1996	Aceptación de propuesta de ubicación de ascensor.
30-07-1996	Concesión de Licencia para Modificación de acceso al Bañerario.

La ubicación de un ascensor en el cuerpo de acceso al Centro de Talasoterapia viene generado por el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 68/2000, de 11 de abril de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad, de desarrollo de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad). La solución adoptada puede observarse en las fotografías adjuntas.

3. Habilitación y modificación de cubierta – Centro de Talasoterapia “La Perla”.

(Nº exp. 15-95 tomo III).

05-09-1996	Solicitud de legalización de proyecto de modificación de cubierta.
04-03-1997	Concesión de Licencia de Modificación de la cubierta del cuerpo central del Edificio.

La intervención consistió en la ejecución del acristalamiento parcial de la cubierta del cuerpo central, permitiendo así una visión de la bahía desde el interior del comedor del restaurante. Según indica la memoria del proyecto:

6. Modificación de cubierta

La actuación prevista sobre la edificación de la Perla incide sobre el cierre superior de la rotonda, modificando exclusivamente una parte o fragmento de la cubierta. La variación de materiales sobre el cuerpo construido no varía el remate extremo de la cúpula, contemplando únicamente la variación en el tratamiento de la piel de la cúpula provocando la sustitución parcial de la cubrición en poliéster por acristalamiento.

Conservando las mismas normas compositivas de la rotonda, este proyecto propone la recuperación de las vistas hacia la bahía, transformando parcialmente los “gajos” ciegos de la cúpula en aperturas de una sucesión de huecos, manteniendo las mismas calidades formales que el edificio posee y rematando final mente la rotonda de manera similar a la realizada en la reconstrucción.

La apertura de los huecos mantiene la fragmentación y división de la superficie poligonal, respetando íntegramente los nervios estructurales y la composición simétrica del cuerpo central. Por esta razón se abren parcialmente cinco de los siete sectores, conservando los dos extremos en su estado actual, a fin de no distorsionar el concepto de coronación que supone la cúpula a nivel de las terrazas adyacentes, así como singularizar la ornamentación del paño ciego situado en la rasante del voladizo y que se mantiene íntegro.

Es preciso remarcar el carácter parcial de la intervención, no produciéndose en ningún caso modificación en cuanto a materiales, composición y estructura poligonal de la cubierta. La solución adoptada puede observarse en las fotografías de estado actual incluidas en el documento.

SOCIEDAD HOTELES Y TERMAS

19-10-2000	Cambio de ventanas y cristales.
07-11-2000	Reforma Centro de Transformación, Reforma de taquillas.
24-05-2005	Obra preliminar para efectuar catas para conocer y analizar el terreno.
07-10-2005	Modificación puntual de unos vestuarios.
07-10-2005	Reforma de local. Reforma de vestuarios.
07-10-2005	Ampliación del Centro de Talasoterapia.
07-10-2005	Reforma de sótano.

Esta actuación de Ampliación corresponde a la expansión de la actividad de Talasoterapia de la Sociedad Hoteles y Termas. La obra consiste en la ocupación del local ocupado hasta ese momento por el Gimnasio Dana Ona en la planta sótano -2, añadiendo una nueva piscina y otras dependencias anexas propias de la actividad de centro de talasoterapia.

Las obras realizadas han incluido también la renovación de las instalaciones ya pertenecientes al centro, piscinas, vestuarios, gimnasio, salas de tratamientos. No se ha modificado la distribución interna sino que ha consistido en la adecuación de la decoración y acabados interiores (nuevos revestimientos, sistemas de iluminación, cambio de mobiliario...).

Dichas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica referente al Estado Actual (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

Mª TERESA SABADELL (Discoteca Bataplán y Café de la Concha)

12-03-1991	Actividad de Discoteca.
12-03-1991	Actividad de Sala de Fiestas.
21-05-1991	Actividad de Gimnasio.
21-05-1991	Actividad de Pub.
07-05-1991	Actividad de Sala de Fiestas.
06-06-1995	Actividad de Cocina en actividad de Discoteca.
20-03-2003	Reforma de almacén y baños y decoración en discoteca Bataplán.

CLUB ATLÉTICO Sn Sn

14-09-2007	Actividad de Club Deportivo.
2008	Limpieza y desescombro.
En tramitación	Gimnasios- Squash- Sauna- Cafetería.

En el mes de Febrero de este año el Club Atlético San Sebastián tomó la decisión de abordar obras de reforma en las instalaciones. Dicha necesidad de reforma de las instalaciones del Club fue agravada por el temporal que azotó el litoral en la madrugada del 11 de Marzo, ya que inundó y destrozó gran parte de las mismas.

Tal y como explica el Expediente de Actividad y Obras los objetivos buscados son una racionalización del espacio y una redistribución interior para un mejor funcionamiento, mediante la renovación y actualización de las instalaciones de electricidad, fontanería y climatización, acordes a las nueva distribución.

SOCIEDAD EGUZKIAREN LAGUNAK

27-12-1995	Actividad de Club Deportivo.
------------	------------------------------

4 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

La situación actual del Edificio responde a las actuaciones reflejadas a lo largo de este documento y de los planos que lo acompañan. Se mantiene la volumetría y superficies originales así como los usos aprobados.

Pero es preciso identificar y contextualizar la situación en la que se encuentra el Edificio de La Perla a día de hoy, tras haber sufrido diversos embates de mar, concretamente en los meses de marzo y diciembre de 2007 y más recientemente en marzo de 2008.

La ubicación privilegiada del Edificio de La Perla lo hace también más vulnerable a los temporales y embates de mar que, últimamente con mayor frecuencia y virulencia, azotan la costa guipuzcoana.

Precisamente el último embate de mar sufrido por el temporal que asoló el litoral donostiarra la madrugada del 11 de marzo del año en curso causó graves daños en los locales de Edificio, destrozando las defensas y cierres y generando una entrada de agua que originó un siniestro de graves consecuencias.

La reparación de los daños y puesta en marcha de las diferentes actividades ha ido acompañada de un proceso de estudio para la ubicación de nuevos recursos y sistemas de defensa del Edificio frente a situaciones de este tipo.

Se encarga desde la Sociedad Bañuario La Perla del Océano la redacción del "Anteproyecto de la protección de la fachada del Edificio de La Perla", para la parte central del Edificio, donde se plantean determinadas medidas protectoras a aplicar, tratando de tener en cuenta además la situación concreta de cada uno de los locales y sus actividades.

Este estudio, redactado por Girder Ingenieros en septiembre de 2008 ha sido remitido al Servicio Provincial de Costas en Guipúzcoa para su información y autorización pertinente.

Sin embargo, y a la espera de poder desarrollar las actuaciones de protección de la fachada y ante la fragilidad de los cierres actuales en la parte central Edificio, la inexistencia de defensas suficientes y el alto riesgo de nuevos embates que generen una vez

más irreparables daños a tan emblemático Edificio, se plantea la ubicación de unas medidas provisionales de defensa en esa parte central del Edificio.

Las soluciones provisionales adoptadas se recogen en el Proyecto de “Medidas provisionales para la protección de la fachada del Edificio de La Perla”, que se definen en el anexo adjunto. La solución técnica adoptada ha consistido en la colocación de perfiles metálicos anclados a los pilares de fachada, de tal forma que constituyen una estructura auxiliar para la inclusión de tablones de madera, tal y como se puede apreciar en las fotografías adjuntas.

Es preciso mencionar también, que por otro lado, el conjunto del Edificio se ha ido adaptando a la época en relación con las exigencias de calidad y funcionalidad que requieren las actividades y servicios que acoge, con lo que las instalaciones se han ido actualizando con el fin de dar un mejor servicio y responder a la demanda de los usuarios.

En este sentido se produce la aprobación por parte de la Sociedad Bañuario La Perla del Océano del Proyecto de Ampliación del Centro de Talasoterapia La Perla. Un proyecto que se enmarca en el Plan de Calidad de Donostia - San Sebastián como destino turístico, recientemente presentado por el Gobierno Municipal. Esta actuación, se recoge en la memoria y a través de los planos de este documento, y se ha realizado a través de la ocupación del local en el que se ubicaba el Gimnasio Dana Ona, que cesa en su actividad y pasa a ser ocupado por Hoteles y Termas mediante la expansión de su actividad de talasoterapia.

Por último cabe comentar el Expediente de Actividad y Proyecto de Obras para la Reforma del Club Atlético San Sebastián, que actualmente se encuentra en tramitación. Las características del Proyecto quedan recogidas en lo que se denomina en los planos adjuntos Estado Actual del Edificio (planos EA 1, EA 2 y EA 3).

Consideramos por lo tanto, que por lo recogido en este documento se justifica que el Edificio de La Perla objeto de este informe sigue acogiendo los usos autorizados en la concesión, no habiendo existido en ningún caso variación respecto al volumen, superficie ocupada y aspecto externo.

5 FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL













ANEXO. MEDIDAS PROVISIONALES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FACHADA DEL EDIFICIO

(Extracto del Proyecto, redactado por Girder Ingenieros)

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PROVISIONALES PARA LA PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DE LA PERLA (Extracto del Proyecto).

El presente documento tiene por objeto la descripción de las unidades de obra a realizar para la protección provisional de la planta sótano -1 del Edificio de La Perla en tanto no se finalice la redacción y ejecución del Proyecto de Rehabilitación de la fachada del mencionado edificio.

Se acompañan los planos de definición, donde se distingue entre las actuaciones a realizar en las zonas en los porches de geometría recta como en .la rotonda. donde se ubica el jacuzzi de Hoteles y Termas, con geometría poligonal.

En ambos casos la solución adoptada se basa en el montaje de una estructura metálica auxiliar, anclada en la estructura del edificio sobre la que se insertan una serie de tablones de madera de abeto de canto 10 cm. La estructura auxiliar consiste en sendos perfiles en forma de .U. de acero inoxidable AISI 316, con cartelas de rigidización cada 25 cm, situados a ambos lados de cada ventanal, con la geometría definida en los planos, y sujetos a los pilares estructurales mediante anclajes mecánicos o químicos de métrica 16 mm, en acero inoxidable A4 (AISI 316), separados entre sí 25 cm. La altura de los perfiles es de 2,30 metros, y la altura total de la protección de madera será de 2,20 cm, dejando margen para la colocación de un cierre que garantice la estructura ante la acometida del oleaje.

En el caso de la .rotonda., dicha altura será de 1,8 metros, para permitir la colocación de los tablones, dejando igualmente un margen para la colocación del .prisionero., que impida la salida de los tablones de madera. La longitud de los tablones de madera de la zona de la rotonda varía entre los paños grandes de 3,60 y los pequeños, entre pilares gemelos de 60 cm., siendo en el caso del porche recto de 3,60 m., que dejando la holgura suficiente para la colocación y retirada de cada uno de los tablones.

medición	Descripción de la unidad
24 uds.	Suministro y montaje de estructura metálica de acero inoxidable AISI 316, consistente en: 2 perfiles en U de altura 2,3m, anclados al hormigón a ambos lados de la ventana, mediante anclajes mecánicos o químicos en acero inoxidable A4, separados 25 cm entre sí.
13 uds.	Suministro y montaje de estructura metálica de acero inoxidable AISI 316, consistente en: 2 perfiles en U de altura 1,8m, anclados al hormigón a ambos lados de la ventana, mediante anclajes mecánicos o químicos en acero inoxidable A4, separados 25 cm entre sí
1 ud	Tablones de madera de abeto de sección 10x10 cm, de diferentes longitudes, según planos.

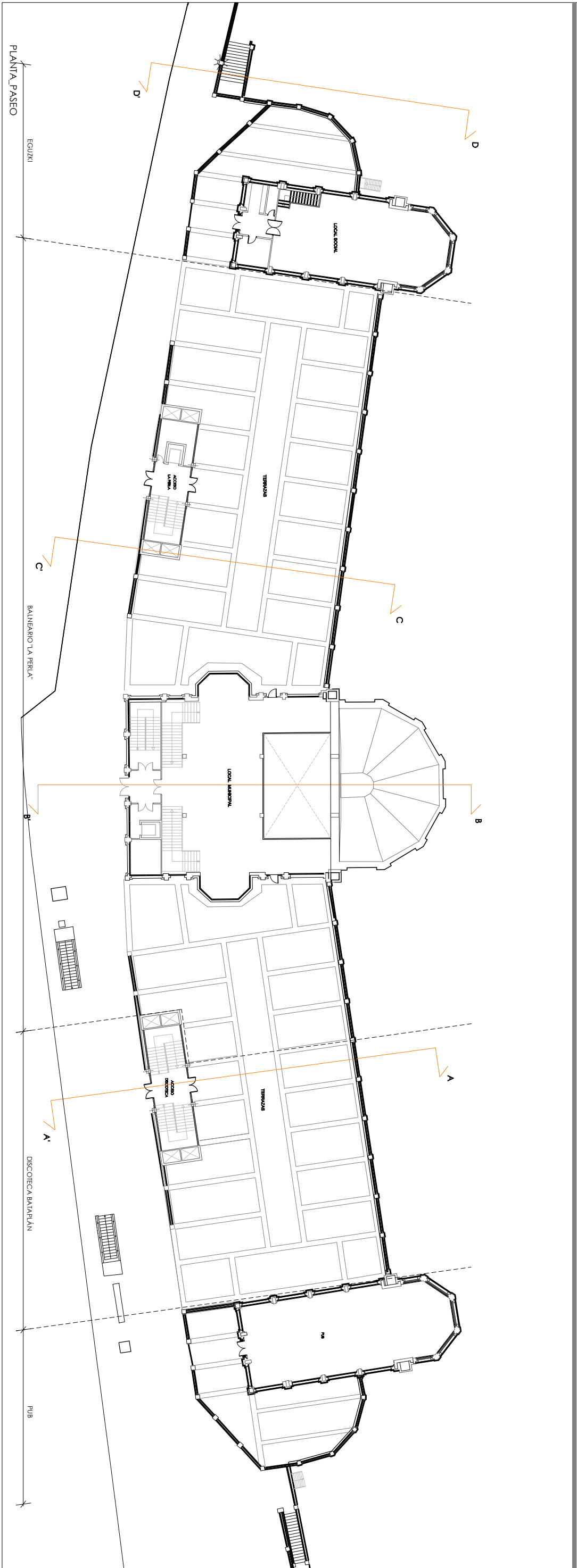
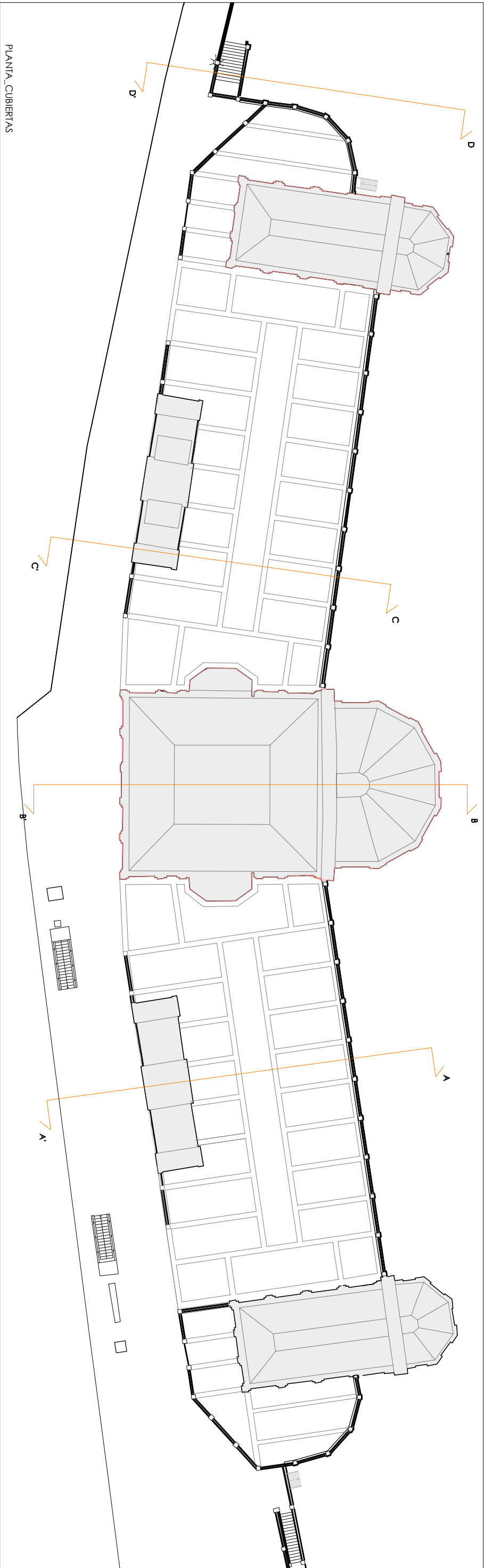
II. PLANOS

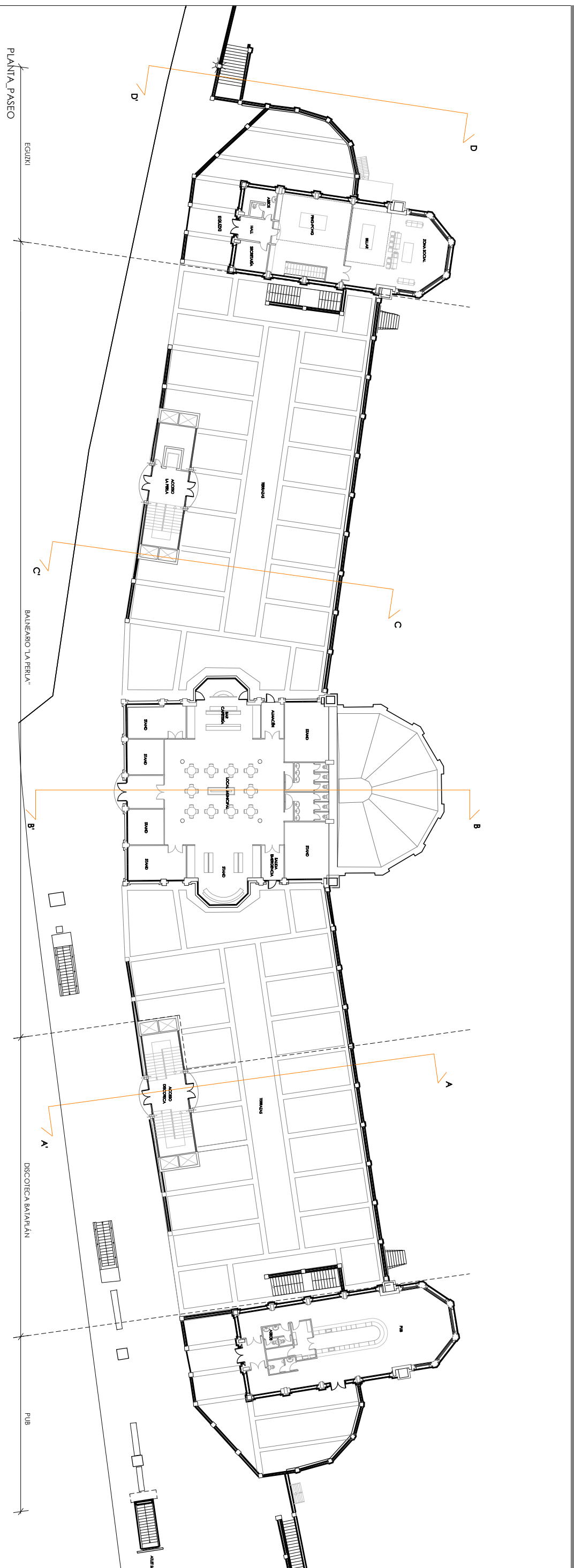
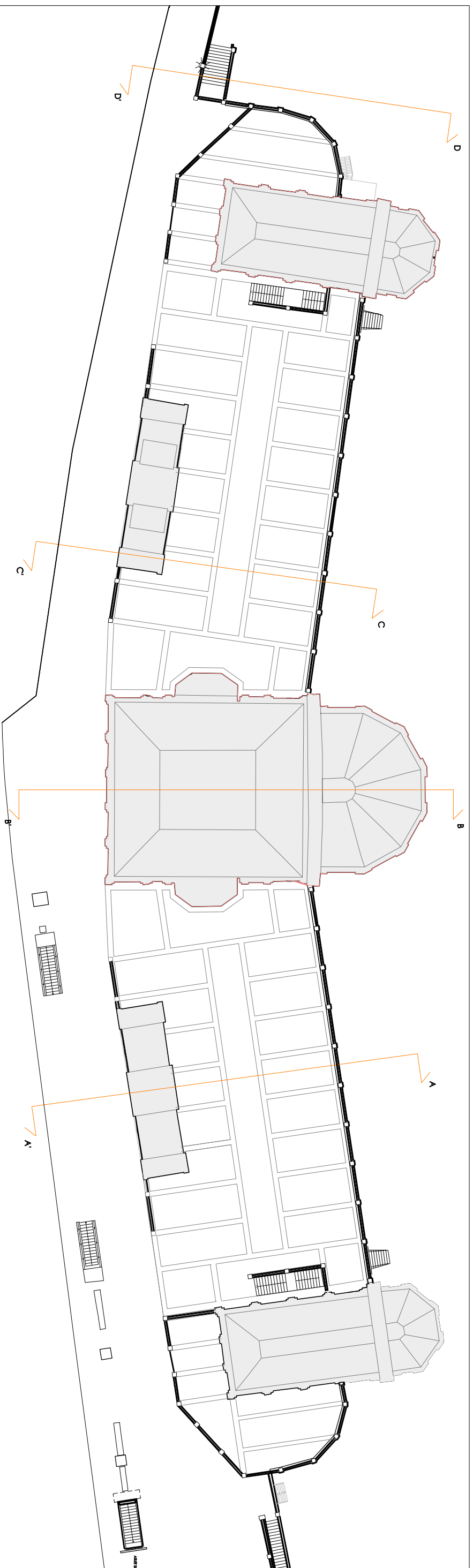
LISTADO DE PLANOS

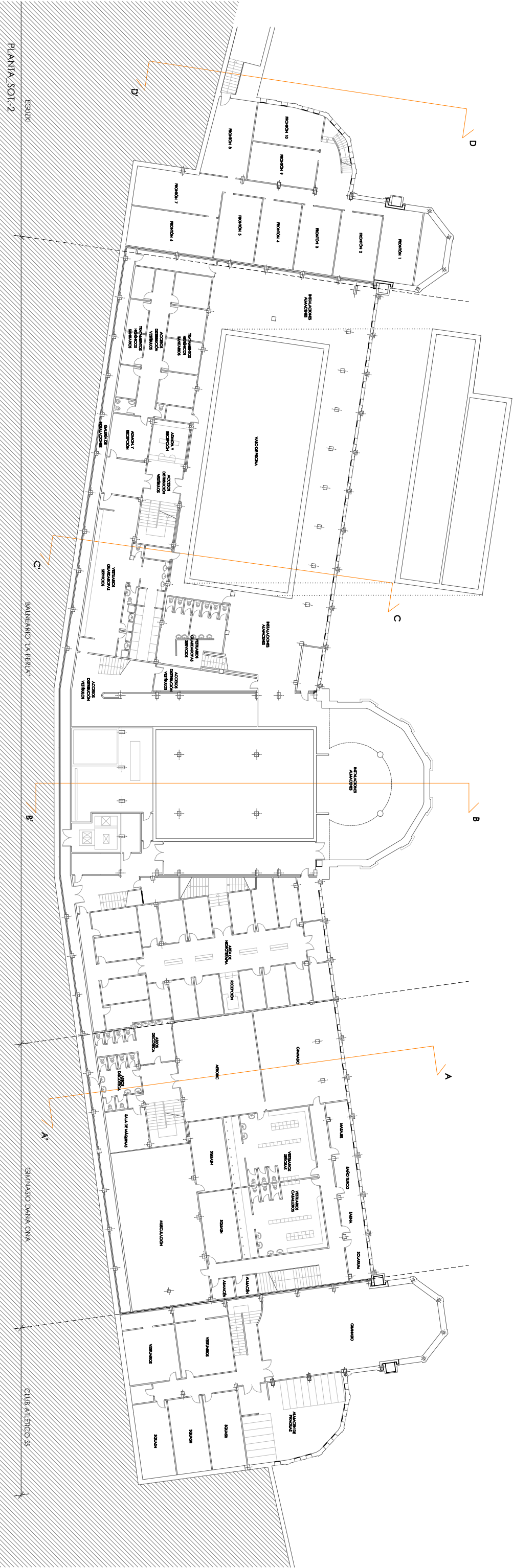
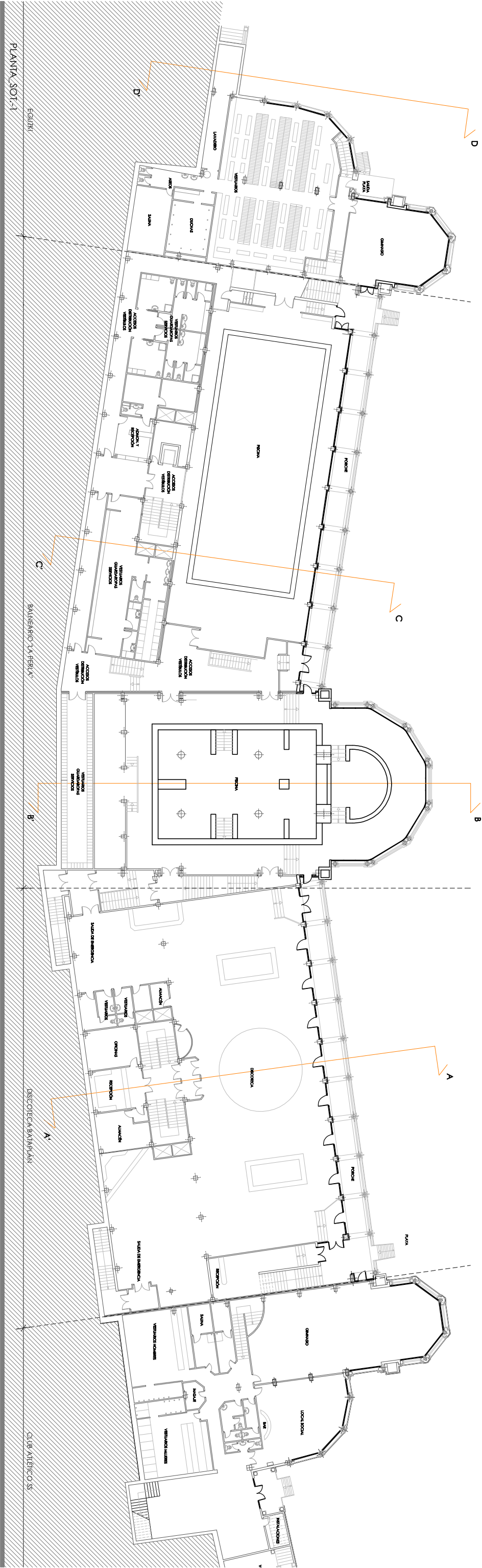
S.1	PLANTA DE SITUACIÓN	e: 1/5000
S.2	PLANTA DE EMPLAZAMIENTO	e: 1/500
EO.1	ESTADO ORIGINAL PLANTA DE CUBIERTAS. PLANTA PASEO	e: 1/200
	EO.1a PROYECTO DE EJECUCIÓN (1991)	
	EO.1b FIN DE OBRA (1993)	
EO.2	ESTADO ORIGINAL PLANTAS SÓTANO -1, SÓTANO -2	e: 1/200
	EO.2a PROYECTO DE EJECUCIÓN (1991)	
	EO.2b FIN DE OBRA (1993)	
EO.3	ESTADO ORIGINAL ALZADOS. SECCIONES TRANSVERSALES	e: 1/200
	EO.3a PROYECTO DE EJECUCIÓN (1991)	
	EO.3b FIN DE OBRA (1993)	
EA.1	ESTADO ACTUAL PLANTA DE CUBIERTAS. PLANTA PASEO	e: 1/200
EA.2	ESTADO ACTUAL. PLANTAS SÓTANO -1, SÓTANO -2	e: 1/200
EA.3	ESTADO ACTUAL ALZADOS. SECCIONES TRANSVERSALES	e: 1/200

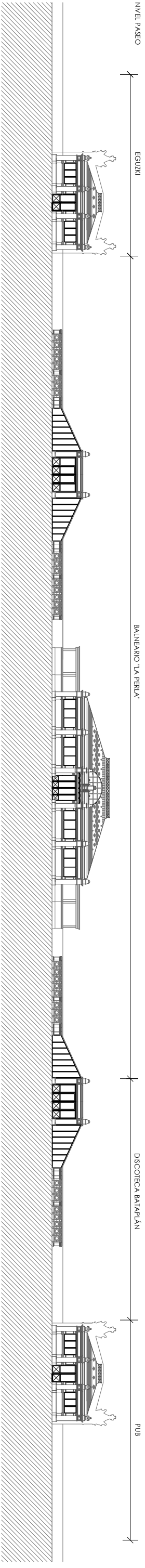
La documentación gráfica se ha planteado teniendo en cuenta como **Estado Original** la documentación referente al Proyecto de Rehabilitación del Edificio de La Perla, Proyecto de Ejecución de marzo de 1991, así como el Fin de Obra de agosto de 1993.

Se ha contemplado como **Estado Actual** la situación del Edificio a día de hoy, contemplando las últimas obras de reforma, como son las referentes a la Ampliación del Centro de Talasoterapia La Perla y el Club Atlético San Sebastián.

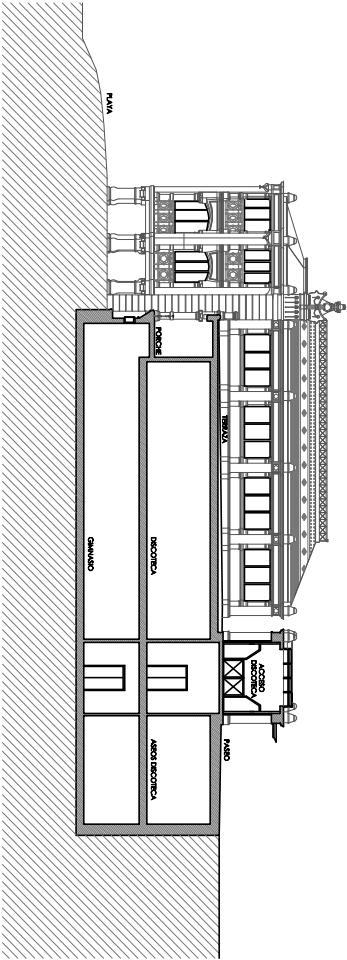
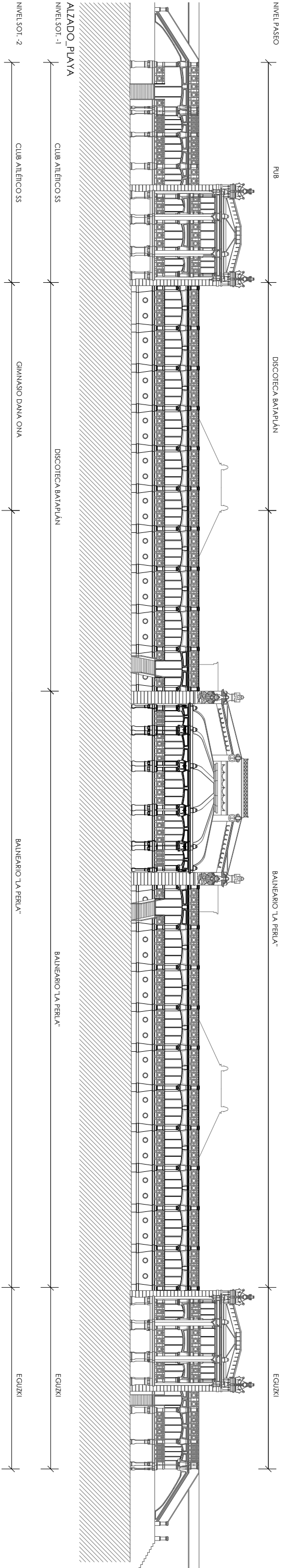




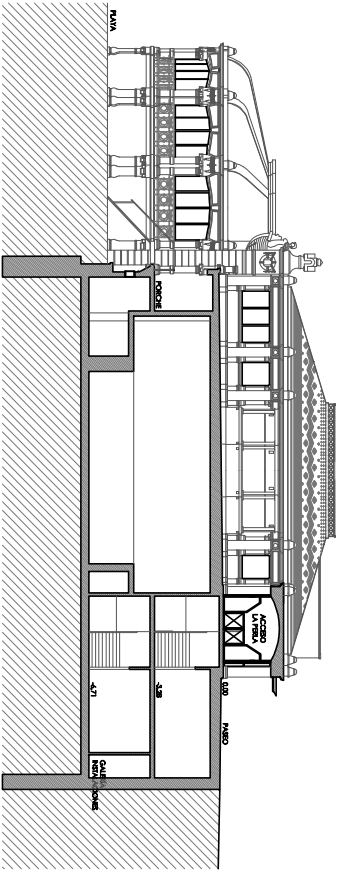




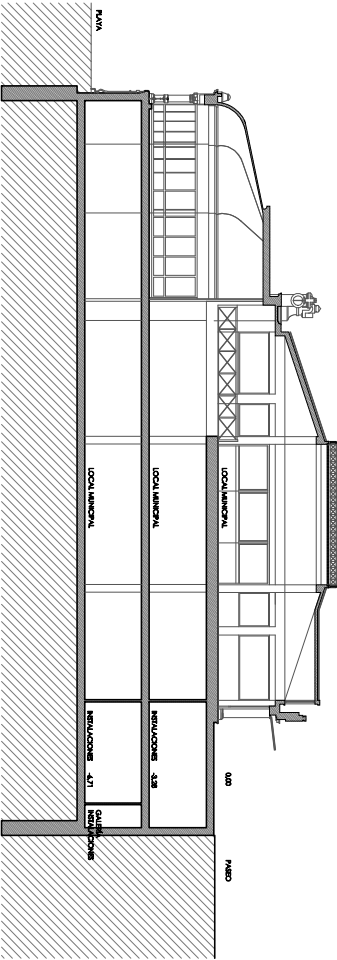
ALZADO_PASEO



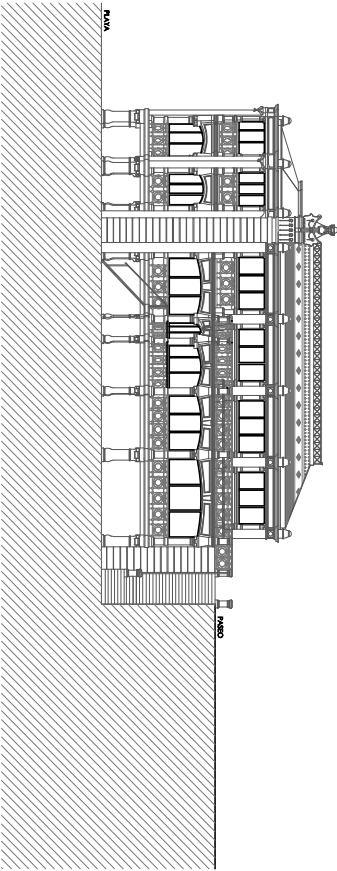
SECCIÓN A-A'



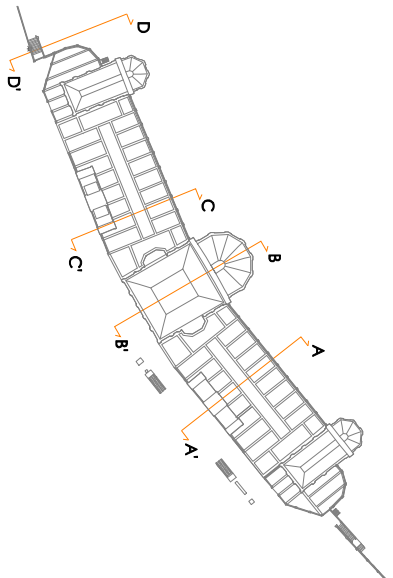
SECCIÓN C-C'



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN D-D'

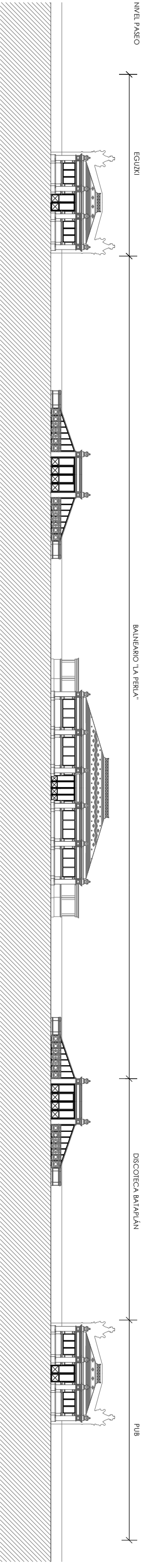


SECCIONES_TRANSVERSALES

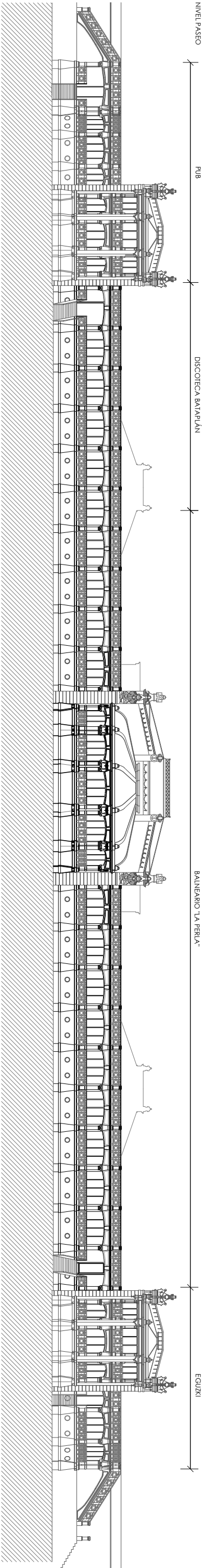
ESCALA / 1:500

ESTADO ORIGINAL P. EJECUCIÓN (1991)
ALZADO PASEO, ALZADO PLAYA
SECCIONES TRANSVERSALES

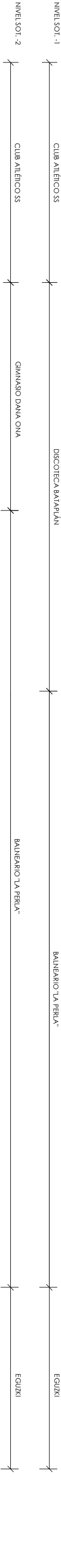
EO3a



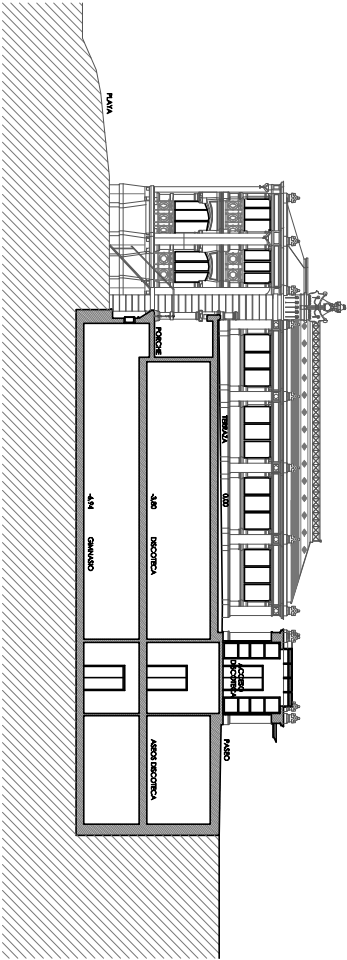
ALZADO_PASEO



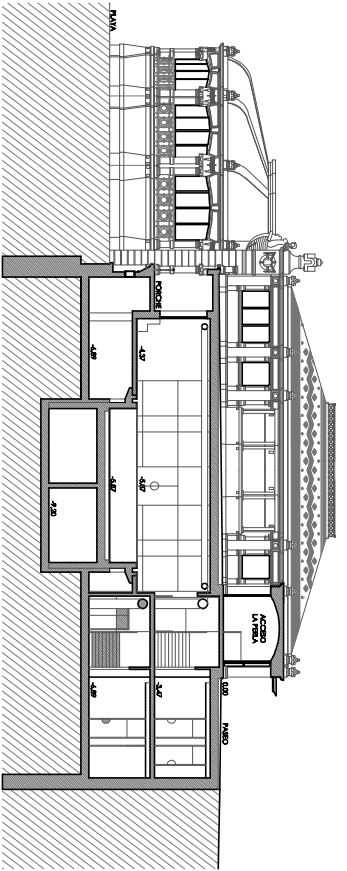
ALZADO PLAYA



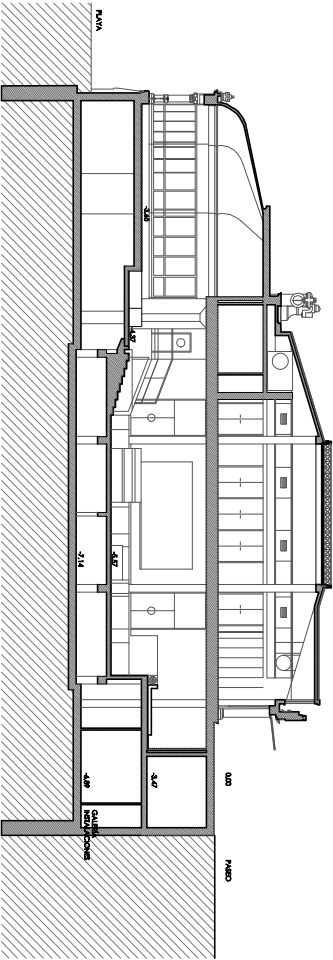
NIVEL SOT. -2



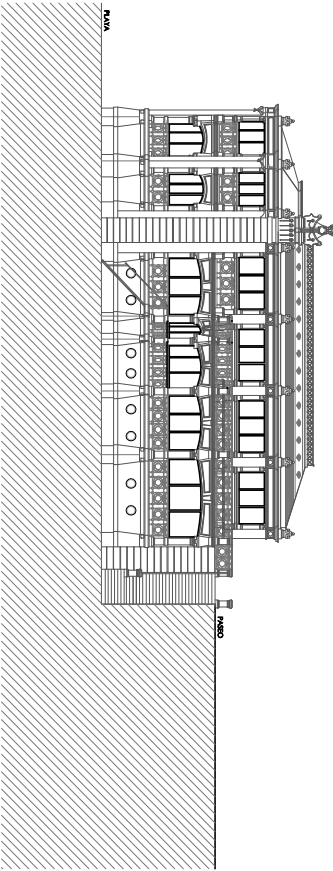
SECCIÓN A-A'



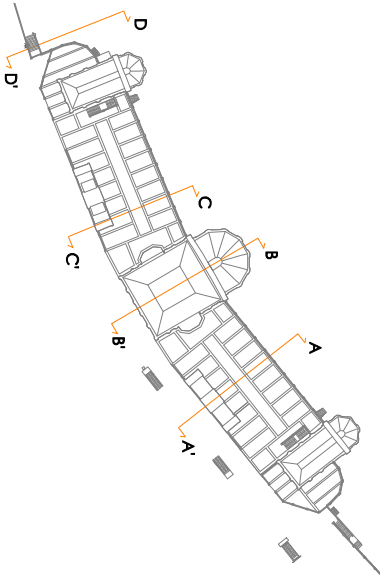
SECCIÓN C-C'



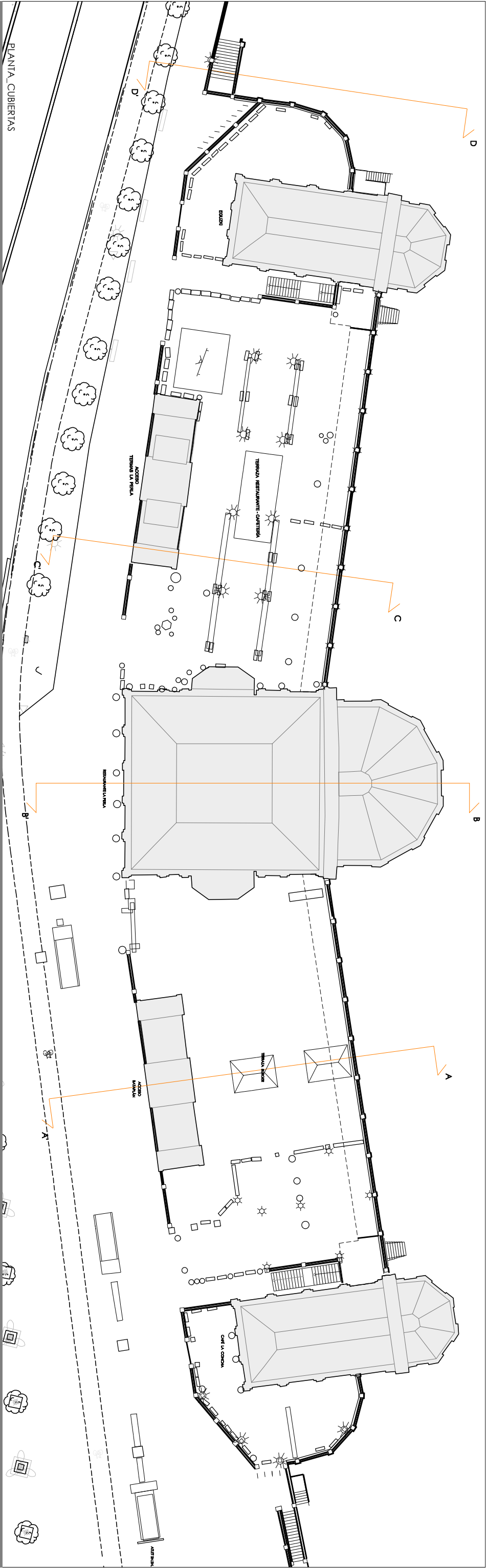
SECCIÓN B-B'



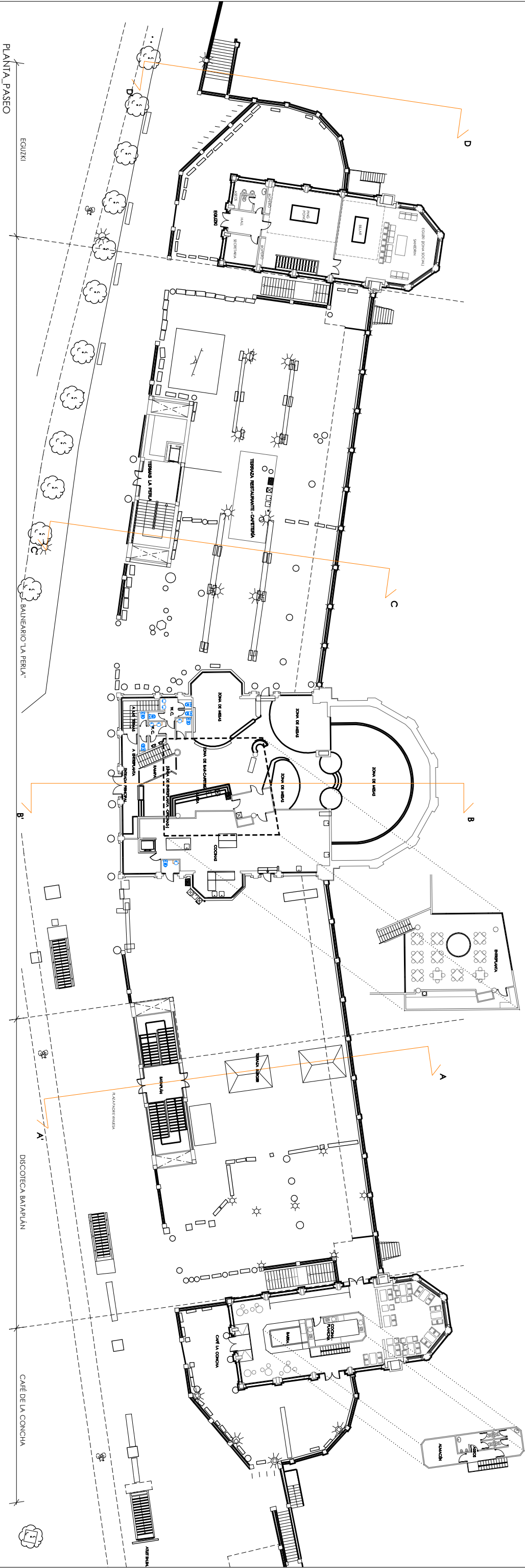
SECCIÓN D-D'



SECCIONES_TRANSVERSALES



PLANTA_CUBIERTAS



PLANTA_PASEO

EGUIZKI

BAÑEADORIO "LA PERLA"

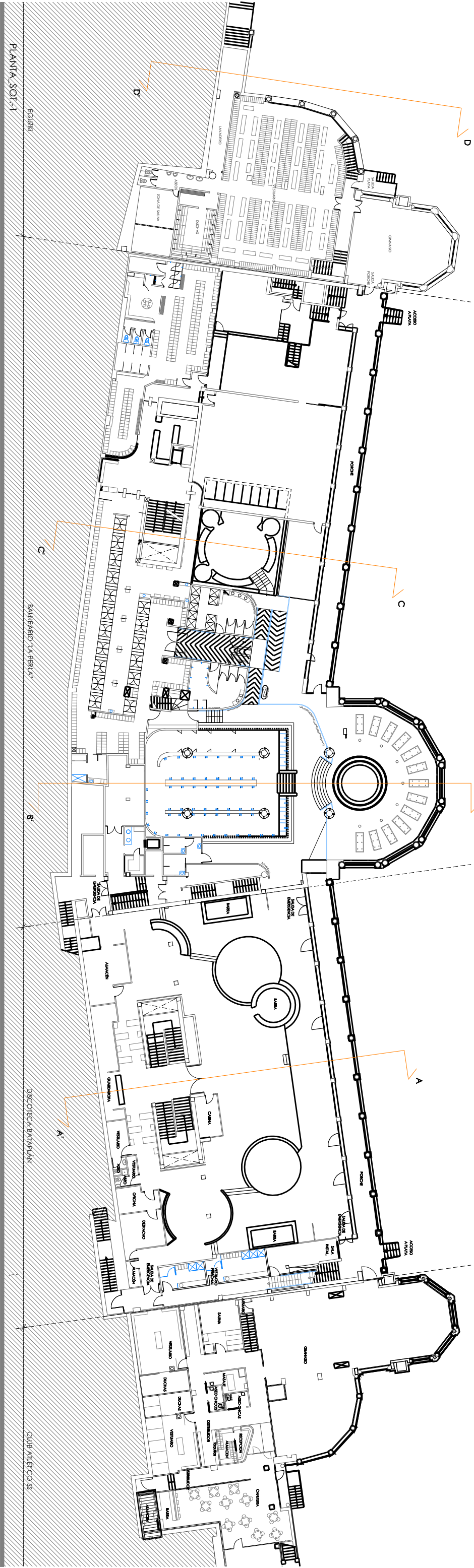
DISCOTECA BATIPLAN

Café DE LA CONCHA

ESCALA / ESCALA 1/200

ESTADO ACTUAL
PLANTA CUBIERTAS PLANTA PASEO

EA1



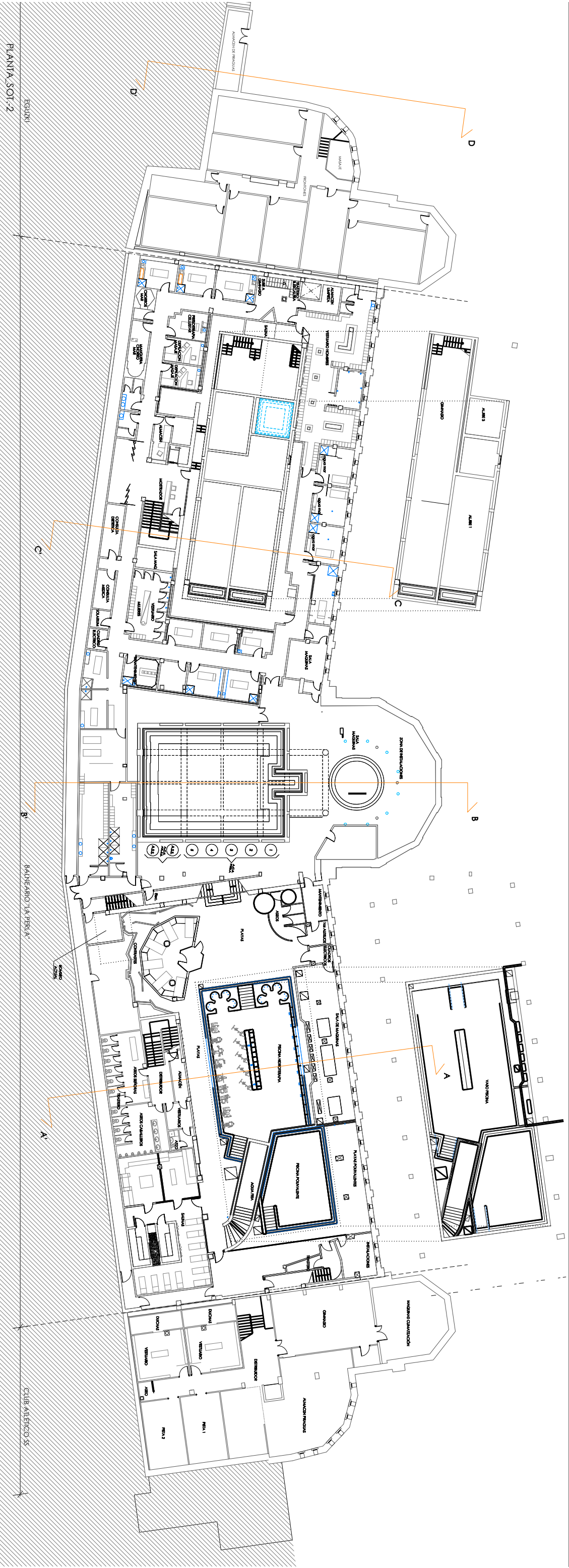
PLANTA SOT. 1

EQUINO

BAÑEARIO LA PERLA

DISCOTECA BAYAPLAN

CLUB ATLÉTICO SS

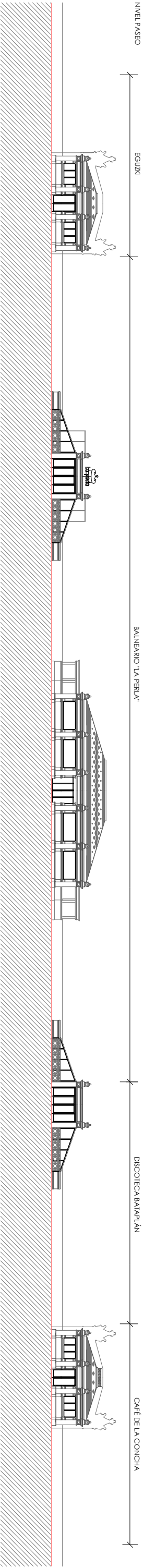


PLANTA SOT. 2

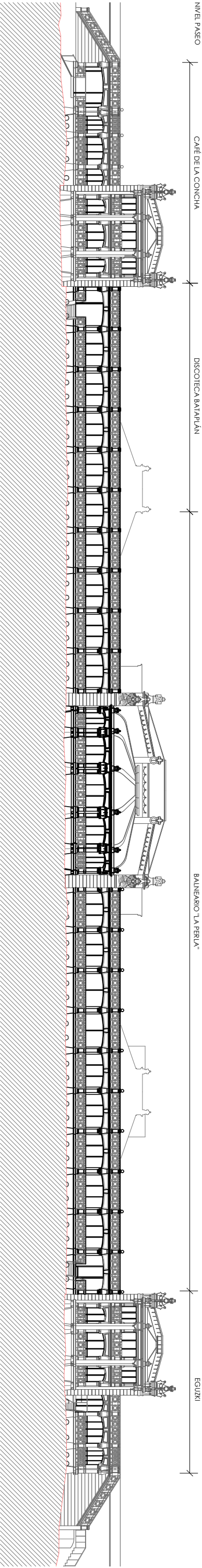
EQUINO

BAÑEARIO LA PERLA

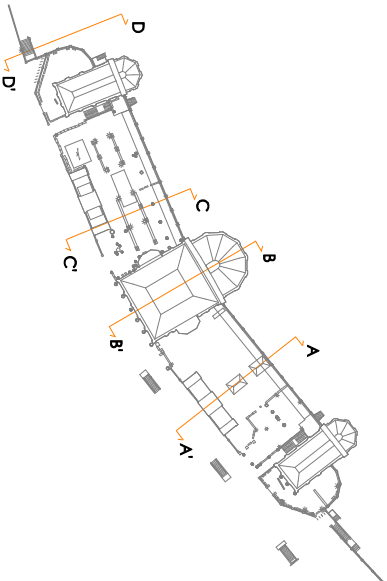
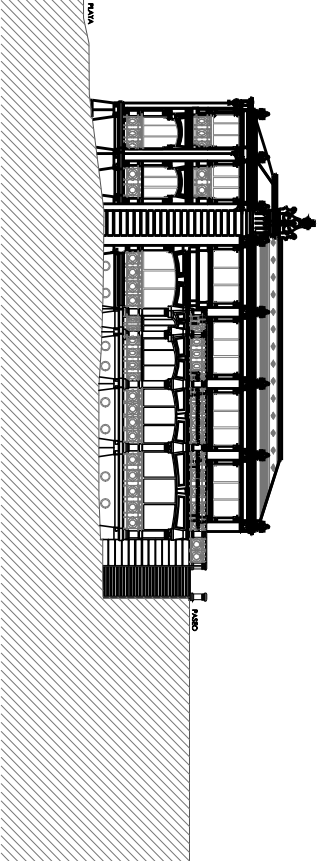
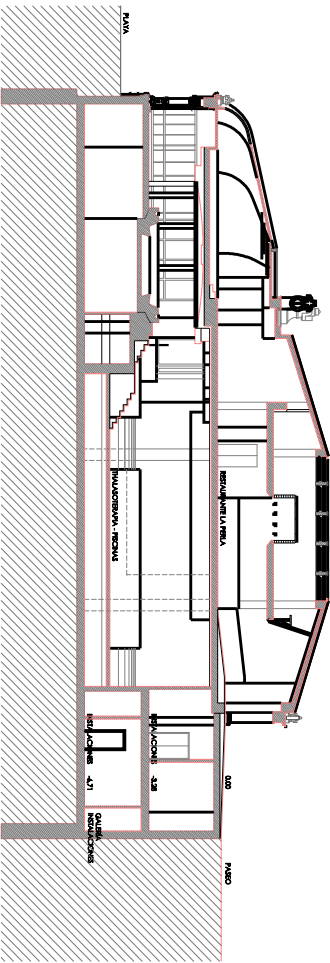
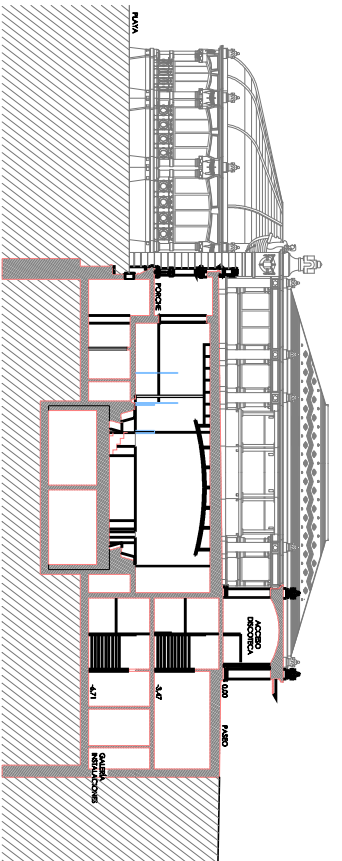
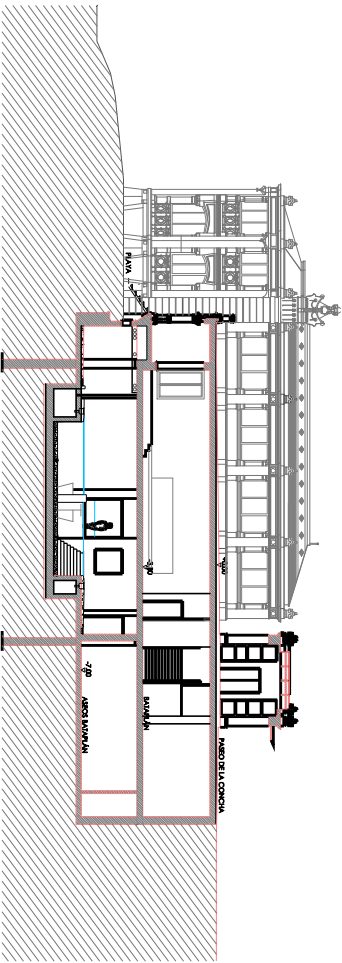
CLUB ATLÉTICO SS



ALZADO_PASEO



ALZADO_PLAYA



SECCIONES_TRANSVERSALES



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

