



AgirreGamboaMunoa arquitectos, S.L.P.
Portuetxe 59 1 A – 20018 Donostia Tel. /
Faxa: 943 02 04 97 / 943 01 33 75
Emaia: agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEBGUNEA 
LINKEDIN 
INSTAGRAM 



AS2501_BALNEARIO_IN01_ANEXO A INF

agm arquitectos slp

Aholkularitza, eraikuntza eta hirigintza zerbitzuak

ISO 9001

ISO 14006



Emakidarako txostenaren eranskina v2

Sociedad Balneario

Kontxa pasealekua z.g., Donostia

2025eko maiatz

AS2501/BALNEARIO_IN01_anexo a informe_v2



agm arquitectos slp

Portuetxe kalea 59, 1 A. Bonea eraikina,
20018 Donostia
Tel.: 943020497 - Faxe: 943013375



PRESENTZIA SARE SOZIALETAN:

agm presente dago sare sozial hauetan:

1999tik



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

AGM ARQUITECTOS SLP, KIDEAK

Bazkide profesional hauek osatzen dute agm arquitectos slp:

Xabier Agirre Alzuru, zuzendaria eta arduradun teknikoa.
ETSAUNeko arkitektoa, EHAEOKo 2481. zenbakidun elkargokidea. Hirigintza,
Eraikuntza Jasangarri eta Peritu Judizialeko aditua. Hirigintzako diploma
EVETUn [IVAPen mendeko erakundea]
Eraikuntza Jasangarrian aditua (IHOBek egiaztatua)
Euskal Herriko Arkitekto Urbanisten Elkarteko kidea [AVNAU]
Green Building Council Españako kide elkartua [GBCe]

Enrique Munoa Fagoaga, zuzendaria eta arduradun teknikoa.
ETSAUNeko arkitektoa, EHAEOKo 2557. zenbakidun elkargokidea,
Eraikuntzako Patologietako espezialista eta peritu judiziala.
Euskal Herriko Arkitekto Peritu eta Forentseen Elkarteko kidea

Unai Gamboa Moreno, zuzendaria eta arduradun teknikoa.
ETSAUNeko arkitektoa, EHAEOKo 2661. zenbakidun elkargokidea.
Eraikingintzako aditua eta peritu judiziala.
Passivhaus Designer CPD ikastaroa (energia kontsumo ia nulua duten eraikinak)
Laneko Arriskuen Prebentzioko goi-mailako teknikaria

agm arquitectos slp ELKARTE, KLUSTER ETA
ERAKUNDE hauetako kidea da:

- Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala [EHAEOK] →
Arkitektoen Nazioarteko Batasuna [UIA]
- Euskal Herriko Arkitekto Urbanisten Elkartea [AVNAU]
- Euskal Herriko Arkitekto Peritu eta Forentseen Elkartea [AVNAPF] → Energia
Berriztagarrien Klusterra [Donostia smartenergy]
- Green Building Council Españako kide elkartua [GBCe]



KALITATEAREKIKO KONPROMISOA

agm arquitectos slp enpresak Kalitatearen ISO 9001:2015 eta Ekodiseinuaren ISO 14006:2011 ziurtagiriak ditu



ES139898-1

ISO 9001:2015, kalitatea

9000 serieko kalitatea kudeatzeko ISO sistemaren eredua mundu zabaleko erreferentzia da. Milioi bat erakunde baino gehiago ari dira aplikatzen, eta zazpiehun mila inguru daude ziurtatuta. Arrakasta hori azaltzen duten arrazoen artean, nabarmentzekoa da ereduak emaitzak hobetzeko eta bezeroen gogobetetasuna hobetzeko egiten duen ekarpena.



ES139892-1

ISO 14006:2020, ekodiseinua

Ekodiseinuak metodologia bat aplikatzen dio produktu baten eta haren fabrikazio prozesuaren diseinuari, produktu eta prozesu horien ingurumen inpaktua prebenitzera edo murriztera bideratuta. Kasu honetan, urbanizazioari eta haren proiektua egiteko prozesuari aplikatzen zaio.

Ingurumena kudeatzeko sistema bat da, eta aukera ematen du ingurumen alderdiak ebaluatzeko eta kontrolatzeko egiten ditugun proiektuen diseinuaren eta garapenaren etapa guztietan, bizi ziklo osoan ahalik eta ingurumen inpaktu txikiena sortuko duten eraikinak eta urbanizazioak lortzeko, altxatzen direnetik eraisten diren arte.

agm arquitectos slp Bureau Veritas etxeak ziurtaturik dago ISO 9001:2015 arauan, eta horrek bermatzen du gure Kalitatea Kudeatzeko Sistema egokitzen dela ISO 9001 Arauaren Europako estandarretara.



Erabat debekatuta dago dokumentu hau osorik edo partzialki erreproduzitzea, edozein sistema informatikotan edo informazioa biltegiratzeko edo berreskuratzeke beste edozein sistematan sartzea, eta edozein modutan edo edozein bitarteko mekanikoren bidez transmititzea, fotokopia, grabazio edo beste metodo batzuen bidez, nola eta

agm arquitectos slp etxeak ez duen horretarako baimena ematen



AgirreGamboaMunoa arquitectos, S.L.P.
Portuetxe 59 1 A – 20018 Donostia Tel. /
Faxa: 943 02 04 97 / 943 01 33 75 Emaia:
agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEBGUNE 
A LINKEDIN 
INSTAGRAM 

Memoria **MEM. DOK.**



Emakidarako txostenaren eranskina v2

Sociedad Balneario
Kontxa pasealekua z.g., Donostia

2025eko maiatza
AS2501/BALNEARIO_IN01_anexo a informe_v2

Aurkibidea

- A1.- Aurrekariak eta txostenaren eranskinaren xedea
 - A2.- Hondakin urak
 - A3.- Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoan okupatu edo erabili beharreko azalera
 - A4.- Obrak egikaritzeko aurrekontua
 - A5.- Ingurumenean izan ditzakeen eraginak aztertzea
- 01 eranskina.- Dokumentazio grafikoa

A1.- Aurrekariak eta txostenaren eranskinaren xedea

1.1. Aurrekariak eta xedea

Dokumentu hau 2025eko apirileko eranskinaren bigarren bertsioa da.

Kostaldeen Gipuzkoako Zerbitzu Probintzialak (Kostaldearen eta Itsasoaren Zuzendaritza Nagusia, Ingurumeneko Estatu Idazkaritza, Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioa) Sociedad Baneario SL (La Perla del Océano) sozietateari eginiko errekerimenduari erantzuteko egin zen aurreko eranskina (CNC02/25/20/0004 espedientea), kontuan izanik beharrezkoa dela sozietate horrek itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa okupatzeko egindako emakidarako.

Donostiako Kontxako hondartzako La Perla eraikinerako itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa okupatzeko emakida eskaera formalizatu ondoren, martxoaren 28an ofizio bat jaso zen, zeinaren bidez eskatzen baitzen hasia zela emakida prozedura, eta eskatzen baitzen, orobat, zuzentzeko espediente horren barruko zenbait agiri.

Dokumentuaren xedea zen dokumentazio horren parte bat zuzentzea zen, eta zuzendu beharreko gainerako dokumentazioa sozietatearen esku geratzen zen. Hauexek dira:

- Hondakin urak husteko sistema.
- Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan okupatu edo erabili beharreko azalera islatzen duen planoak (sotoak eta ur putzuak barne) eta proiektua osatzen duten planoen kopia editagarria (.dwg formatuan).
- Jabari publikoan egindako obrak egiteko aurrekontua.
- Ingurumenean izan daitezkeen eraginak aztertzea.

Bigarren bertsio honetan, bi metodologia erabili dira jabari publikoan dauden obren exekuzioa kalkulatzeko.

Lehenengoak —eranskinaren aurreko bertsioan aipatu da— urte bakoitzeko obren aurrekontuen kostuak zenbatesten zituen, eta KPlaren taula ofizialen arabera eguneratzen zituen.

Bigarrenak, berriz, eraikina altxatzeko kalkulua egiten du, azalaren eta berezitasunen arabera, gaur egungo eraikuntzaren batez besteko kostuarekin. Bi kasuetan ez da kalkulatu eraikinen adinaren arabeko balio galerarik, eta, kasuak hala eskatzen badu, geroago kalkulatu beharko lirake.

1.2. Txostenaren eranskina idatzi duen teknikaria

Eranskin hau idatzi duen teknikaria:

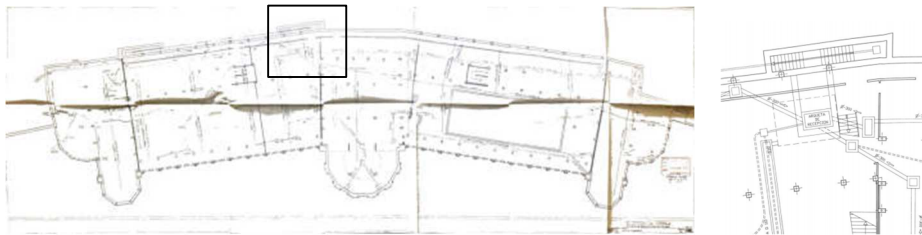
Enrique Munoa Fagoaga, txostenaren arduradun teknikoa, goi mailako arkitektoa, Patologiako eta Peritutza Judizialeko aditua.

EHAEOKo Arkitekto Peritu eta Forentseen Elkarteko kidea. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 2557. elkargokidea

A2.- HONDAKIN URAK

“Justifikazio eta deskribapen memoriak hondakin urak husteko sistema jaso beharko du”.

Eraikineko hondakin uren ebakuazioa 1991n proiektatu zen, 2. sotoko solairuan, eraikinaren erdialdean, harrera kutxatila batean batu eta puntu bakar batean ponpatzeko udal sarera. Planteamendu hori 1992/1993 urtean gauzatu zen, eta gaur egun indarrean jarraitzen du.



01. eta 02. krokisa: proiektuko saneamendu planoa, kutxatilaren xehetasunarekin



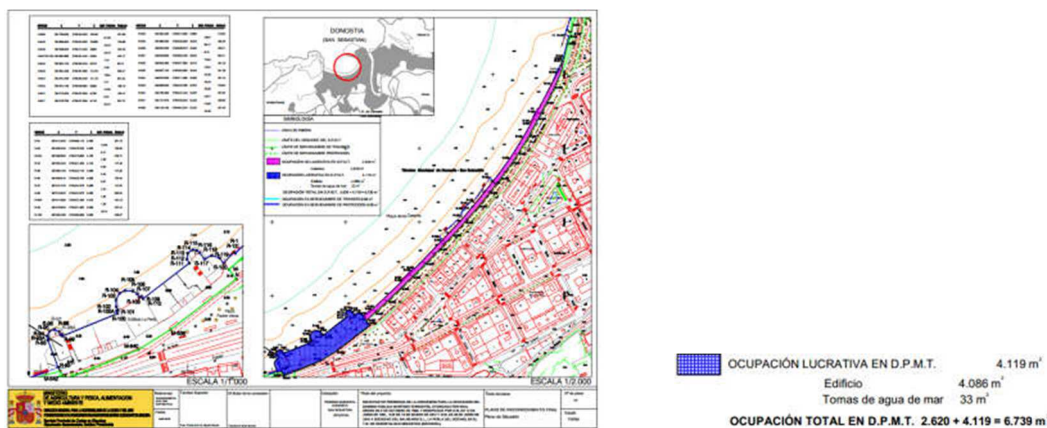
03. krokisa: udal saneamenduaren planoa

A3.- ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOAN OKUPATU EDO ERABILI BEHARREKO AZALERA

Agiriaren dokumentazio grafikoan, plano bat jaso behar da, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan okupatu edo erabili beharreko azalera jasotzen duena (barnean harturik sotoak eta hondartzako putzuak).

Plano hau dokumentu honen 01. eranskinean sartu da.

Adierazi behar da 2018ko luzapen eskaeran adierazitako eraikinaren okupazioa mantendu egiten dela, 4.086 m²-koa eraikinarentzat eta 33 m²-koa itsasoko ur hartuneentzat (4.119 m² guztira), nahiz eta okupazio azalera, itxuraz, zertxobait txikiagoa den planoek jasotzen dutenaren arabera (.dwg formatua).



“Bestalde, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoko ondasunak okupatzeko egiaztapenak eta igarotze eta babes zortasunetan izan daitezkeen eraginak arintzeko, proiektua osatzen duten planoen kopia bat eskatzen da, formatu editagarrian (.dwg formatua)”.

Dokumentu honi plano editagarriak erantsiko zaizkio, dwg formatuan.

A4.- EGINDAKO OBREN AURREKONTUA

“Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan egindako obren aurrekontua sartu behar da”.

4.1 Obra historikoen aurrekontua kalkulatzeko, KPIarekin eguneratuta.

Txostenean deskribatu den bezala, lehendik dagoen eraikin bat da, eta, beraz, Sociedad Baneario La Perla del Océano SLk orain arte sustatzaile gisa egindako obren aurrekontua aurkeztuko da jarraian. Kasu bakoitzean eguneratu egingo dira kostuak, KPIaren datu base ofizialean oinarrituta. Obra horiek txostenean adierazten ziren A4 apartatuan (birgaitze prozesua) eta A5 apartatuan (jarduketaren historia). Ez dira kontuan hartzen beste sozietateek eraikinaren erabiltzaile gisa egindako barne egokitzapeneko obrak. Egindako obrak:

- Birgaitze obra, 1992tik 1993ra eginikoa. Obra amaierako likidazioa 629.175.548 pezetakoa da (3.781.345 euro), eta, zenbateko hori INEren KPI orokorraren oinarriarekin kalkulatuta, 8.515.588,94 euro inguru izango lirateke gaur egun.
- Barrualdea eta putzuak egokitzeko obra, 1994tik 1996ra eginikoa; gaur egun ez dago ez aurrekonturik, ez likidaziorik, eta putzuen aurrekontua 24.801.518 pezetakoa da (149.057 euro); beraz, INEren KPI orokorraren oinarriarekin kalkulatuta, 319.727,27 euro inguru izango lirateke.
- Bainuetxerako sarbidea aldatu eta igogailua jartzea, 1996; gaur egun ez dago ez aurrekonturik, ez likidaziorik.
- Estalkia gaitu eta aldatzea, 1996; gaur egun ez dago ez aurrekonturik, ez likidaziorik.
- Eraikin zentrolean eta arkupeetan ekaitzetatik babesteko neurriak, 2008.
- Alboko eraikinetan eginiko denboraleen aurkako babes neurriak. 2014an, 61.829,21 euroko aurrekontua ageri da; beraz, INEren KPI orokorraren oinarriarekin kalkulatuta, zenbatekoa 77.657,49 euro ingurukoa izango litzateke.

Sociedad Balneario SLk egindako obren exekuzio materialaren aurrekontu eguneratua 8.912.973,70 eurokoa da, ZORTZI MILIOI BEDERATZIEHUN ETA HAMABI MILA BEDERATZIEHUN ETA HIRUROGEITA HAMAHIRU EURO ETA HIRUROGEITA HAMAR ZENTIMOKOA. Hala ere, egindako obra guztiak kontuan hartuta eta horien estimazio zuhurra eginda, aurrekontu eguneratuak 10.700.000 euro inguru gehiago izan beharko lituzke.

4.2 Azalaren eta eraikuntzako batez besteko prezioen araberako kalkulua.

Bigarrenik, egungo eraikuntza kostuen zenbatespen orokorra egingo dugu, elementuen eta kokalekuaren arabera. Kalkulu hori egiteko, oinarri gisa hartuko ditugu aurreko atalean aipatutako proiektuen azalerak eta erabilerak, Euskadiko eraikuntzaren batez besteko kostuak eta eraikinaren idiosinkrasia (katalogatutako eraikina, partzialki lurperatua, eta abar).

Horrela, zenbateko hauek lortuko ditugu:

Eraikitako eraikinaren egungo kostua			
ELEMENTUA	AZALERA (GUTXI)	KOSTUA/AZALERA	KOSTUA
Zimenduak	4.000 m ²	100 €/m ²	400.000 €
Sotoa –2	4.000 m ²	1.000 €/m ²	4.000.000 €
Sotoa –1	4.000 m ²	1.250 €/m ²	5.000.000 €
Beheko solairuak	1.100 m ²	1.750 €/m ²	1.925.000 €
Beheko solairuko	2.900 m ²	350 €/m ²	1.015.000 €
Solairuarteak	140 m ²	1.000 €/m ²	140.000 €
Estalkiak	1.200 m ²	400 €/m ²	480.000 €
GUZTIRA			12.960.000 €

Gaur egun, kalkulu orokor bat eginik, kostua 12.960.000 euro ingurukoa izan daiteke.

4.3 Kalkuluen ondorioak.

Altxatutako eraikinaren egungo kostuaren eta aurrekontu eguneratuaren arteko aldearen arrazoia izan daiteke proiektuei buruzko informazioaren zati bat falta dela eta eraikuntza kostuak —baita sektorialak ere— KPIa baino gehiago igo direla.

Gogoratu behar da, berriz ere, ez direla kontuan hartzen beste sozietateek eraikinaren erabiltzaile gisa egindako barne egokitzapenentarako obrak eta instalazio pribatiboak, eta, haiek aintzat hartuta, nabarmen igo daitezkeela zenbateko horiek.

A5.- INGURUMENEAN IZAN DAITEZKEEN ERAGINAK AZTERTZEA

1993az geroztik eraikita eta 1996az geroztik barrutik gaituta dagoen eraikin bat denez, eta ez denez eraikuntza berriko proiektu bat, uste da ez dagoela eragin posiblerik.

Donostia, 2025eko maiatza



Enrique Munoa Fagoaga, txostenaren arduradun teknikoa, goi mailako arkitektoa, Patologiako eta Peritutza Judizialeko aditua.

EHAEOKo Arkitekto Peritu eta Forentseen Elkarteko kidea. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 2557. elkargokidea



AgirreGamboaMunoa arquitectos, S.L.P.
Portuetxe 59 1 A – 20018 Donostia Tel. /
Faxa: 943 02 04 97 / 943 01 33 75 Emaia:
agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEBGUNE 
A LINKEDIN 
INSTAGRAM 

I. eranskina **AN.01 Dokumentazio grafikoa**



Emakidarako txostenaren eranskina v2

Sociedad Balneario
Kontxa pasealekua z.g., Donostia

2025eko maiatza

AG3501/01/2025-05-01

ERAIKINAREN OKUPAZIOA 4086 m²

TXOSTENA La Perla del Océano,
emakidarako txostena

FASE	
A Fase	-
DATA	
Data	2025eko
KODEA	
unafila	Kodea A
A	
	AS2501_IN01

ORDEZTEN
DU: Sustituye a:

za teknikoak / Dirección

KOLABORATZAILEAK
Colaboradores

JABETZA

EXTE

OHARRAK
Observaciones

PLANO A

1:500
ESKALA / es

EA06

Dokumentu hau Autodesk AutoCAD LT programarekin sortua da (serie zenbakia: 353-06367728/353-06364956/353-10618506).

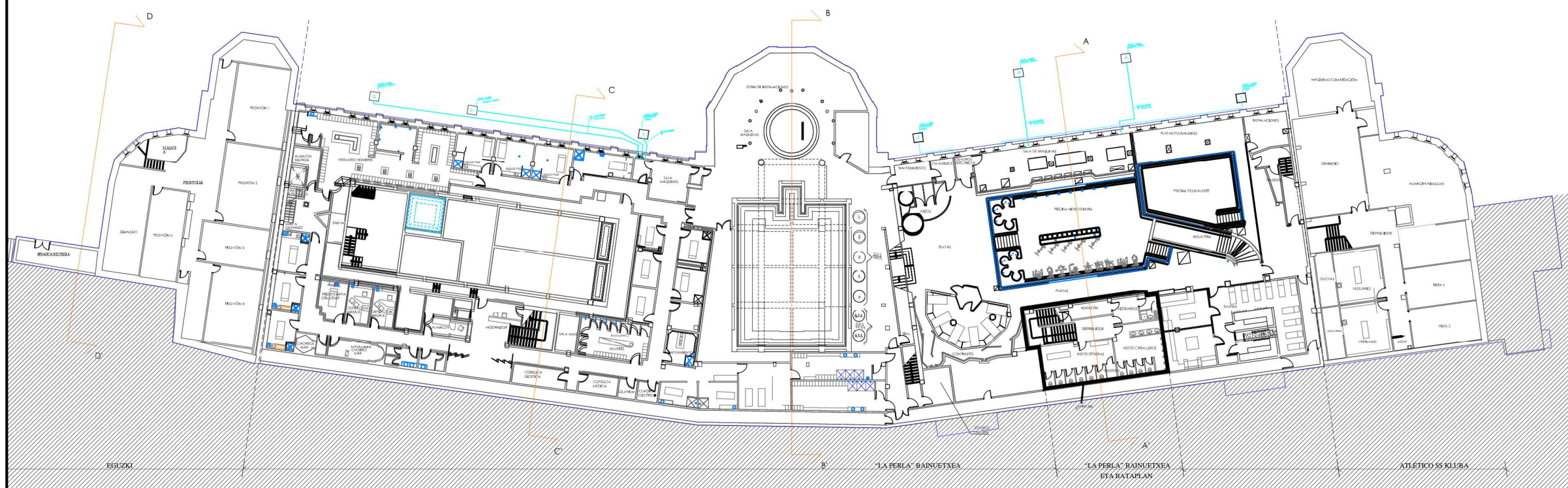
i <http://www.agmarquitectos.com>
<http://agmarquitectos.blogspot.com>

Enpresa ziurtatua:

ISO 9001
KALITATEA
ISO 9001:2008

ISO 14006
ECODISEÑO
ISO 14006:2011

agm
quitectos^{slp}



OKUPAZIO PLANTA E
1:500



AgirreGamboaMunoa arquitectos, S.L.P.
Portuetxe 59 1 A – 20018 Donostia Tel. /
Faxa: 943 02 04 97 / 943 01 33 75 E-mail:
agm@agmarquitectos.com
<http://www.agmarquitectos.com>

WEBGUNE 
A LINKEDIN 
INSTAGRAM 

CAT

Aholkularitza eta laguntza teknikoko zerbitzuak

Txostenak, irizpenak eta peritazio judizialak eta ez-judizialak

Patologia eta Gabezien azterketa eta analisisa

EIT [Eraikinaren Ikuskapen Teknikoa]

Tasazioak eta Balorazioak

Bideragarritasun azterketak

Egungo egoeraren azterketa

Aholkularitza eta laguntza

teknikoa

Laguntzen eta diru-laguntzen

kudeaketa

Termografia txostenak

EPO

Eraikuntza, proiektu eta obra zerbitzuak

Eraikuntza lanak

Oin berriko eraikuntza obrak

Handitzeko edo aldatzeko obrak

Eraikinak eraberritzeko edo birgaitzeko obrak.

Egokitze obrak

Jarduerak

MINP jardueren edo salbuetsien proiektuak

Eraikinak egokitzea eta erabilera aldaketak

Zerbitzu osagarriak

EEH hondakinen kudeaketa

Aldamioen proiektua

UMA

Hirigintza eta Ingurumen Zerbitzuak

Plangintza

Plangintzako dokumentuak idaztea, aurretiko azterketak, HJP

Antolamendu proposamenak

Urbanizazio Proiektuak

Zerbitzu Osagarriak

Aholkularitza eta Laguntza

Teknikoa

Hirigintza Alegazioak

Aholkularitza, idazketa eta jarraipena

Hirigintzako balorazioak

Landa finkak eta hiri finkak, lursailak, eraikinak

Ingurumena

Ekodiseinua (eraikuntza eta hirigintza)

Ziurtagiri energetikoa

Birgaitze energetikoa



agm arquitectos slp

www.agmarquitectos.com / agmarquitectos.blogspot.com

Portuetxe 59, 1 A, 20018 Donostia Tel./Faxa: 943 020 497 / 943 013 375 agm@agmarquitectos.com

ISO 9001:2015 / ISO 14006:2020

ISO 9001:2008 KALITATEAN ETA ISO 14006:2020 EKODISEINUAN ZIURTATUTAKO ENPRESA