

# SOCIEDAD BALNEARIO S.L., LA PERLA DEL OCÉANO

*Itsasertzaren Garapenaren, Portuen eta Itsas Gaien  
Zuzendaritza*

ELIKADURA, LANDA GARAPEN, NEKAZARITZA ETA  
ARRANTZA SAILA  
**EUSKO JAURLARITZA**

CNC02/25/20/0004 emakida-espeditentea

Ingurumeneko Estatu Idazkaritzako (Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioa) Kostaldearen eta Itsasoaren Zuzendaritza Nagusiko Gipuzkoako Kostaldean Zerbitzu Probintzialak errekerimendu bat egin zion Sociedad del Baneario, SLri ("La Perla del Oceano") 2025eko martxoaren 27an, justifika zitzan "La Perla" izenez ezagutzen diren eraikinetarako aurreikusitako erabilerak egokitzen direla Kostaldean Erregelamendu Orokorraren 61. artikulura. Errekerimendu hari erantzunez, haxe adierazten dugu:

**Lehenbizikoa:** Irailaren 5eko 2224/1962 Dekretuaren bidez (1962ko irailaren 7ko BOE, 215. zk.), **multzo historiko-artistiko izendatu zen Donejakue Bidea.** Alabaina, ez zen grafikoki dokumentatu haren ibilbidea.

Gerora, urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren bidez (2000ko otsailaren 11ko EHAA, 29. zk.), Euskal Autonomia Erkidegoak, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean aurreikusitakoaren arabera, kultura ondasun sailkatu izendatu zuen Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen den Donejakue Bidea, monumentu multzo kategoriarekin.

Urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuak (2012ko urtarrilaren 27ko EHAA, 19. zk.) indargabetu egin zuen dekretu hura, baina berretsi egin zuen Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen den Donejakue Bidea **kultura ondasun sailkatua** dela, monumentu multzo kategoriarekin. Hala, zioen azalpenean jasotzen denez, "XXI. mendeko ibilbidea finkatu da, historiaren joanean moldatua, eta zeharkatzen dituen lekuetako kultur ondarea agerian jartzen dituen; erakutsiz, ibilbidean zehar han-hemen agertzen diren mugarriak garapen historikoaren eragile eta eragin direla, aldi berean. Ibilbide kulturala, denboran joanean gertatutako elkartruke kultural, sozial eta ekonomikoen isla egiten duena. Zehaztapen hau guztia sartuta, atzean utzi dugu kultur ondasunei buruzko ikuspegi estatiko eta isolatua; orain, ibilbidea elementu dinamiko eta bizia da, bidea sortu zuten herrien eta

*Dirección de Desarrollo Litoral, Puertos y Asuntos Marítimos*

DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN, DESARROLLO  
RURAL, AGRICULTURA Y PESCA  
**GOBIERNO VASCO**

*Expediente de concesión CNC02/25/20/0004*

En respuesta al requerimiento de fecha de 27 de marzo de 2025 emitido por el Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa de la Dirección General de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) para que Sociedad del Baneario, SL ("La Perla del Oceano") justificara la adecuación de los usos previstos para los edificios conocidos como "La Perla" al artículo 61 del Reglamento General de Costas, señalamos lo siguiente:

**Primero:** Por Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, (BOE n.º 215, de 7 de septiembre de 1962) fue declarado **conjunto histórico-artístico el Camino de Santiago**, sin que se documentara gráficamente el recorrido del mismo.

Posteriormente, mediante Decreto 14/2000, de 25 de enero (BOPV n.º 29, de 11 de febrero de 2000), la Comunidad Autónoma Vasca, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, calificó como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Aquel decreto fue derogado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero (BOPV, n.º 19, de 27 de enero de 2012), que reiteró la declaración como **Bien Cultural Calificado**, con la categoría de Conjunto Monumental, del Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco. Así, según explica su Exposición de Motivos, "se ha fijado un itinerario del siglo XXI que se ha ido configurando a través de la historia y donde se visualiza el patrimonio cultural de los lugares que atraviesa, recuperando la idea de que los hitos que jalonan el recorrido explican y a la vez son causa y consecuencia de un desarrollo histórico. Un itinerario cultural, además, donde se ha observado la continuidad de intercambios culturales, sociales y económicos a lo largo del tiempo. Con esta incorporación se ha superado la visión estática y

heredatu duten herrien bizitza sozialaren funtsezko osagaia.

Horretarako, III. eranskineko ("Babes-erregimena") IV. kapituluko ("Donejakue Bideari lotutako monumentu-multzoak eta higiezinak") xedapenekin bat etorritik, Dekretuak IV. eranskinean zerrendatzen ditu bideari atxikitako monumentu-multzoak eta higiezinak, bidearen beraren parte diren heinean babes araubidearen pean daudenak.

Kostaldeko Bidearen parte diren eraikinen artean, La Perla izenez ezagutzen den multzoa ageri da Donostian, babes maila ertainarekin (IV. eranskineko 3.2 zerrenda).

Donejakue Bidea, Gipuzkoa parean, **Estatuko Administrazio Orokorren Kultura Intereseko Ondasunen Erregistro Orokorrean dago inskribatuta** ([RI] - 53 - 0000035 - 00005).

**Bigarrena.-** Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen hamaikagarren xedapen gehigarrian eta hirugarren xedapen iragankorrean xedatutakoarekin bat etorritik (*Kostaldeen Erregelamendu Orokorra onesten duen urriaren 10eko 876/2014 Errege Dekretuaren* hirugarren xedapen gehigarriak garaturik), itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan dauden kultura intereseko ondasun higieziinei **kultura babeseko araubide horretatik eratorritako neurriak aplikatuko zaizkie**, Kostaldeei buruzko Legean jasotakoen aurretik.

Alde horretatik, Auzitegi Gorenak emana du iritzia 2024ko azaroaren 27an eman berri duen Epaian (administrazioarekiko auzia, 1045/2023 kasazio errekurtsua).

**Hirugarrena.-** Bada, emakida eskaeran planteatzen diren erabilerrak funtsean bat datoz bere garaian **eraikina altxatzeko zehaztu zituzten erabilerrak**: bainuetxe erabilera eta haren osagarritzat jotzen diren beste jarduerak batzuk (ariketa fisikoak egitea, jantokia, dantza aretoak eta ekitaldi sozialak), eta kokatuta dagoen hondartzari lotutakoak.

aislada de los bienes culturales, donde el propio itinerario es un elemento dinámico y vivo que forma parte fundamental de cada uno de los momentos de la vida social de los pueblos que lo crearon y de los que lo han heredado".

A tal efecto, de acuerdo con las disposiciones de su Capítulo IV "Conjuntos Monumentales e Inmuebles Afectos al Camino" del Anexo III "Régimen de Protección", el Decreto relaciona en su Anexo IV los conjuntos monumentales e inmuebles afectos al Camino, como parte integrante del mismo y sometidos igualmente a protección.

Entre aquellos inmuebles, como parte del Camino de la Costa, se encuentra el conjunto conocido como *La Perla*, en la ciudad de San Sebastián, con un nivel de protección media (Listado 3.2 del Anexo IV).

El Camino de Santiago a su paso por Gipuzkoa se encuentra **inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural de la Administración General del Estado** ((R.I.) - 53 - 0000035 - 00005).

**Segundo.-** De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Undécima y en la Disposición Transitoria Tercera, 3.3.ª, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, desarrollada por la Disposición Adicional Tercera del *Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*, en desarrollo de la citada ley, a los bienes inmuebles de interés cultural situados en dominio público marítimo-terrestre **se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen de protección cultural** con preferencia a las contenidas en la Ley de Costas.

En este sentido, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en la reciente sentencia de 27 de noviembre de 2024 (Recurso de Casación Contencioso-Administrativo n.º 1.045/2023).

**Tercero.-** Pues bien, los **usos** que se plantean en la solicitud de concesión son esencialmente coincidentes con aquellos **para los que fue construido el edificio**: uso de balneario y otras actividades que se consideraron complementarias (realización de ejercicios físicos, restauración, salas de bailes y acontecimientos sociales) y vinculadas a la playa sobre la que se asienta.

Adibide gisa, kontsulta daiteke “San Sebastián 1912” argitalpena. Argitaratzaileak: Lola Horcajo Calixto, Juan José Fdz. Beobide, Carlos Blasco Olaetxea, *Revista San Sebastián*, 1. zk. (2012) ISSN 503-2011.

Orain arte, Herri Lan eta Hirigintza Ministerioko Portu eta Kosten Zuzendaritzak baimendu zituen ia jarduera berak egin dira, zeinak oniritzia eman baitzion Sociedad del Balneario SLk 1991n eraikina birgaitzeko oinarritzko proiektuan zehaztutako obrak egiteari, 1988ko Kostaldeei buruzko Legea indarrean zela.

Baita geroago ere, bitan onetsi baitzuen itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa okupatzeko jatorrizko emakida aldatzea, 2012ko martxoaren 13ko eta 2016ko ekainaren 28ko Ministro Aginduen bidez, hurrenez hurren.

Orain proposatzen diren erabilerek antzeko edukia dute, eta, beraz, **higiezinaren kontserbazioa jatorrizko xedearekiko ahalik eta leialen bermatzen jarraitzen dute.**

**Laugarrena.- Planteatutako erabilerak bat datoz 2/2012 Dekretuaren 28.4 artikuluan xedatutakoarekin;** izan ere, haien kontserbazioa bermatzen dutenez, ez dituzte urratzen kultura ondareari buruzko legeriaren zehaztapenak.

Eraikina Donejakue Bidearen kultura mugarritzat hartu ahal izateko, beharrezkoa da hura erabiltzea eta hari funtzioa ematea ahalbidetzen duten erabilerak izatea, kultura ondasun deklaraturako eraikinaren degradazioa saihesteko eta haren balio historikoa eta kulturala aitortzeko. Eta balio hori ez da mugatzen kanpoko irudi hutsera, babesten duen dekretutik ondorioztatzen denez.

Bestalde, planteatzen diren erabilerak bat datoz plangintzarekin eta jarduerak arautzen dituen araudi sektorialarekin —nolanahi ere, egiaztatu egin beharko da adostasun hori dagokion administrazio prozeduren esparruan benetan ezartzen den unean—.

**Bosgarrena.-** Gainera, eraikinean ezarri nahi diren erabilerak **ingurumenaren aldetik jasagarriak dira, eta ez dute ingurune naturala degradatzen.**

A modo meramente ilustrativo, puede consultarse la publicación “San Sebastián 1912” / Editores: Lola Horcajo Calixto, Juan José Fdz. Beobide, Carlos Blasco Olaetxea, *Revista San Sebastián*, No 1 (2012) ISSN 503-2011.

Hasta la fecha, se han desarrollado prácticamente las mismas actividades, que ya fueron autorizadas por la Dirección de Puertos y Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo al dar el visto bueno a la ejecución por la Sociedad del Balneario de las obras definidas en el Proyecto Básico de Rehabilitación del edificio en 1991, estando ya vigente la Ley de Costas de 1988.

Y, también posteriormente, al aprobarse, por Órdenes Ministeriales de 13 de marzo de 2012 y 28 de junio de 2016, sendas modificaciones de la concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre originaria.

Los usos que se proponen ahora, de similar contenido, continúan pues **garantizando la conservación del inmueble de la manera más fiel posible al que fue su destino originario.**

**Cuarto.- Los usos planteados son conformes con lo dispuesto en el artículo 28.4 del Decreto 2/2012,** en la medida en que, al garantizar su conservación, no contravienen las especificaciones de la legislación de patrimonio cultural.

La preservación del edificio como hito cultural del Camino de Santiago necesita que sea utilizado, ocupado por usos que permitan dotarlo de función, de manera que se evite la degradación del edificio declarado bien cultural, y permitan reconocer el valor histórico y cultural de aquel; valor que no se limita a su mera imagen exterior, según se desprende del Decreto que lo protege.

Por otro lado, los usos que se plantean son conformes con el planeamiento y la normativa sectorial reguladora de las distintas actividades. Conformidad que en cualquier caso deberá ser comprobada al momento de su efectiva implantación en el marco de los procedimientos administrativos correspondientes.

**Quinto.-** Además, los usos que se pretende implantar en el edificio son **usos ambientalmente sostenibles, que no degradan el medio natural.**

Hala, Kostaldearen eta Itsasoaren Jasangarritasuneko Zuzendaritza Nagusiak txosten bat egin zuen 2009ko irailaren 23an, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onetsi aurretik. Txosten hartan, ez zitzairen ingurumen eragozpenik jarri bainuetxearen eraikinean instalatutako jarduerari hemen interesatzen zaigunerako. Era berean, Eusko Jaurlaritzako ingurumen organo eskudunak Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ingurumen inpaktuaren aldeko behin betiko txostena eman zuen 2009ko urriaren 14an.

Nolanahi ere den, ingurumen araudia behar bezala betetzeko beharrezkoa izango da egin beharreko egiaztapenak egitea, erabilerak eraginkortasunez ezarri ahal izateko, ezarritako administrazio prozedurei jarraikiz.

**Seigarrena.-** Aurreikusitako jarduerak **itsaso eta lehorren arteko jabari publikoarekin loturik daude.** Horrenbestez:

- Talasoterapiako jarduera (4.480 m<sup>2</sup>) da eraikinaren erreferentziatzeko jarduera, eta itsasoko ura behar du bere jarduerak garatzeko. Horretarako, aurreko emakidatik baimenduta daude eraikinaren inguruko itsasoko ur putzu batzuk. Hori dela eta, bateragarritzat jotzen da kostaldeei buruzko araudiarekin.

- Bi jatetxe jarduerak (zero solairuan eta lehen sotoaren albo batean kokatuak; 700 m<sup>2</sup> + 779 m<sup>2</sup> terraza eta 1.300 m<sup>2</sup> + 420 m<sup>2</sup> terraza, hurrenez hurren) hondartzako eta talasoterapiako erabiltzaileei zerbitzuak ematea dute helburu. Horietako batek bateragarri egingo ditu eguneko jarduera eta gaueko jarduera bigarren mailako izaerarekin, eta baimena izango du musika eta dantza pista izateko edo ikuskizunak egiteko, hiriko gaueko aisialdirako proposamenaren oreka segurtasun baldintzetan mantentzen laguntzeko, orain arte egin den bezala.

Beraz, hondartzako erabiltzaileei zerbitzuak ematen dizkieten jarduerak direnez, bateragarritzat jotzen dira kostaldeei buruzko araudiarekin.

- Eraikinaren alboetan planteatutako bi jarduerak — 1.046 m<sup>2</sup> eta 1.086 m<sup>2</sup>, hurrenez hurren—, itsasoari lotutako kirol jardueretara bideratuak izango dira (piraguismoa, triatloia, paddle surfa, igeriketa, besteak beste), eta irekiak izango dira herritar guztiek parte har dezaten.

Azaldutako guztiagatik, irizten diogu itsaso eta lehorren

Así, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar emitió informe de 23 de septiembre de 2009, previo a la aprobación definitiva del PGOU, en el que, en lo que aquí interesa, no se ponía objeción ambiental a las actividades instaladas en el edificio del balneario. Asimismo, el órgano ambiental competente del Gobierno Vasco emitió el 14 de octubre de 2009 informe definitivo favorable de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbana.

Sin perjuicio de todo ello, en cualquier caso, el debido cumplimiento de la normativa ambiental se someterá a las comprobaciones pertinentes en el marco de los procedimientos administrativos establecidos al efecto con ocasión de la implantación efectiva de los usos.

**Sexto.-** Y en cualquier caso, se trata de actividades **relacionadas con el dominio público marítimo-terrestre.** Así:

- La actividad de Talasoterapia (4.480 m<sup>2</sup>), actividad referente del edificio, necesita para el desarrollo de sus actividades agua de mar, para lo cual tienen ya autorizados desde la anterior concesión varios pozos de agua de mar alrededor del edificio. Este hecho hace que se considere compatible con la normativa de costas.

- Las dos actividades de restauración (situadas en planta cero y en un lateral del primer sótano; y de 700 m<sup>2</sup> + 779 m<sup>2</sup> de terraza y 1.300 m<sup>2</sup> + 420 m<sup>2</sup> de terraza respectivamente) tienen como objeto prestar servicios a usuarios de la playa y de la actividad de Talasoterapia. Una de ellas compatibilizará, con carácter secundario, la actividad diurna con actividad nocturna con autorización para disponer de música con pista de baile o realizar espectáculos, ayudando así a mantener el equilibrio de la propuesta de ocio nocturno de la ciudad en condiciones de seguridad tal y como se ha hecho hasta la fecha.

Por tanto, dado que son actividades que prestan servicios a usuarios de la playa se consideran también compatibles con la normativa de costas.

- Las dos actividades planteadas en los extremos laterales del edificio, de 1.046 m<sup>2</sup> y 1.086 m<sup>2</sup> respectivamente, serán actividades deportivas vinculadas al mar (piragüismo, triatlón, paddle surf, natación, entre otros), abiertas a la participación de la ciudadanía en general.

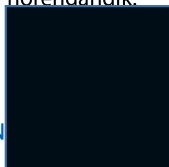
## SOCIEDAD BALNEARIO LA PERLA DEL OCÉANO, S.L.

arteko jabari publikoa okupatzeko emakida eskaeran planteatutako erabilerek betetzen dituztela Kostaldeei buruzko Legearen eta hura garatzeko Erregelamenduaren xedapenak.

Por todo lo expuesto, consideramos que los usos planteados en la solicitud de concesión para la ocupación de dominio público marítimo-terrestre cumplen las disposiciones de la Ley de Costas y su Reglamento de desarrollo.



Digitalki sinatuta  
norenagandik:



Donostia, sinaduraren egunean  
San Sebastián, en el día de la firma

Sin.: ENEKO GOIA LASO  
Administrazio Kontseiluaren Lehendakari  
Presidente de Consejo de Administración