

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



7000098a3310416ad07ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



J000098a330004017d07ea29405083bt



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
Patrimonio

REFERENCIA :S-23/147 CNC02/25/39/0004JOA/LE
Asunto: Concesión para equipamiento de uso público
Vinculado a ocio y hostelería del Edificio Rema.
Segunda Playa de El Sardinero.

El Excmo. Ayuntamiento de Santander tiene solicitada la tramitación de un expediente de concesión sobre el inmueble de referencia catastral 6343008VP3164B0001YH y ubicación Avenida de Castañeda 1 (B) Segunda Playa del Sardinero conocido como "REMA".

Mediante Comunicación de fecha 17 de enero de 2026 se pone de manifiesto que la documentación aportada por el Ayuntamiento relativa al proyecto constructivo sobre el Inmueble "REMA" no responde a lo anteriormente requerido por la Demarcación de Costas. Por ello, se procede a cumplimentar la documentación previamente aportada y se adjunta,

- Anteproyecto de Rehabilitación del Edificio "Chiringuito Rema" de fecha 28 de abril de 2026 suscrito por el Arquitecto D. Jose Ignacio Gutiérrez López-Vázquez que incluye todas las consideraciones advertidas por la comunicación de la Demarcación de Costas y especialmente el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 85 a 97 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014. El anteproyecto acredita igualmente el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley de Costas, relativo a su compatibilidad con el planteamiento urbanístico en vigor.
- Planimetría de la actuación, (Planos de situación y deslinde, Plano topográfico y de rehabilitación por plantas, secciones, distribución de espacios y alzados) además de información fotográfica.

Se solicita tomen razón de la documentación presentada y procedan a su examen, continuando con la tramitación del expediente para el otorgamiento de la concesión solicitada.

Si necesitasen la documentación en formato diferente al enviado, rogamos nos lo comuniquen.

CONCEJAL DELEGADO DE PATRIMONIO

MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y RETO DEMOGRAFICO
SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR
DEMARCACIÓN DE COSTAS EN CANTABRIA

Documento firmado por:	Cargo:	Santander,
DANIEL PORTILLA FARIÑA	Concejal delegado de Recursos Humanos, Calidad y Patrimonio	04/05/2026 10:30

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyf>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

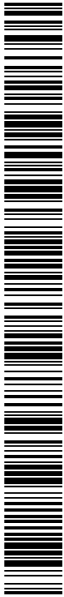
05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d



7000098a3310416ad07ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO “CHIRINGUITO REMA”

Segunda Playa del Sardinero – Santander

INDICE

- 1.- OBJETO DEL PROYECTO
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- DESCRIPCION GENERAL DE LA ACTUACION
- 4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATVA DE COSTAS
- 5.- ESTUDIO DE AFECION A ESPACIOS PROTEGIDOS
- 6.- COMPATIBILIDAD URBANISTICA
- 7.- SISTEMA DE SANEAMIENTO
- 8.- USO Y ACCESO
- 9.- PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL
- 10.-ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- 11.-PLANOS
- 12.-INFORMACION FOTOGRAFICA
- 13.-CONCLUSION.

1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente documento tiene por objeto la definición técnica y económica de las actuaciones necesarias para la rehabilitación del edificio conocido como “Chiringuito Rema”, situado en la Segunda Playa del Sardinero, en el término municipal de Santander.

La actuación se plantea con el fin de recuperar la funcionalidad del edificio existente, adaptándolo a nuevos usos vinculados al servicio público del litoral, actividades deportivas y usos de hostelería y complementarios, garantizando su compatibilidad con el dominio público marítimo-terrestre.

SUPERFICIES. Se mantiene la superficie existente.

Planta Baja:	194.27 m2
Planta Sótano	165,02 m2
Superficie transitable en terraza	85,54 m2





r0000098a3310416a407ea268050d0ak

2. ANTECEDENTES

El edificio fue proyectado y construido en el año 1993, habiendo estado en funcionamiento durante un periodo aproximado de 25 años bajo concesión administrativa.

En la actualidad, el edificio se encuentra fuera de uso y en estado de abandono, siendo objeto del presente proyecto de rehabilitación con el fin de su puesta en servicio.

En la publicación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria sobre DIFUSION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, en el apartado de ARQUITECTURA MARITIMA, se describe de la siguiente forma:

La edificación se encastra en el desnivel entre la Avda. Castañeda y el propio paseo marítimo, que arranca de los Jardines de Piquio en dirección norte, recorriendo la Segunda Playa del Sardinero. Aprovechando la diferencia de cota, el edificio presenta una cubierta transitable a la manera de plaza abierta a los jardines de Mesones, desde la que se contempla Mataleñas y el Faro. Estructurado con un cuerpo cuatripartito central y dos pequeñas alas laterales, la pequeña pieza alberga un espacio de uso hostelero desde su construcción (anteriormente fue, entre otras cosas, una churrería). Sus cuerpos cuentan con una relación lleno-vacío en una línea neo-historicista, de macizos pesados y acristalamientos bien delineados por los elementos constructivos, que da a la construcción un sabor añejo impostado, en la línea de otras dotaciones terciarias de la zona, como el propio Casino, el Hotel Sardinero o el Rhin.

Y propone

El edificio cuenta con un importante interés tanto arquitectónico como urbanístico, por su implantación topográfica en el desnivel entre la ciudad y las playas, además de contar con una ornamentación imitativa que dialoga con otras arquitecturas de la zona, como se ha señalado. Se recomienda un mantenimiento periódico, que permita potenciar su relación doble con los dos paseos (el de Jardines de Mesones y el de la propia playa). Entre otras actuaciones, sería recomendable la eliminación de las mamparas de la terraza y el cuidado con las instalaciones necesarias para su uso. Se recomienda, igualmente, su incorporación al Catálogo del PGOU.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN

La intervención proyectada consiste en la rehabilitación integral del edificio existente, sin incremento de volumen ni ocupación, incluyendo:

- redistribución interior de espacios;
- apertura de huecos en forjados para nuevas comunicaciones verticales;
- ejecución de refuerzos estructurales puntuales;
- adecuación y restauración de fachadas;
- rehabilitación de cubierta y terraza;
- renovación completa de instalaciones;
- mejora de condiciones de accesibilidad, seguridad y uso.





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

Se mantiene la configuración volumétrica del edificio, limitándose la actuación a la mejora funcional y constructiva del mismo.

El uso propuesto es el de actividades relacionadas con su ubicación, tanto lúdicas como deportivas o culturales vinculadas al entorno marítimo, así como la dotación de servicios, tanto públicos como los requeridos para el funcionamiento de la instalación.

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE COSTAS

La actuación se ajusta a lo establecido en el **Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014)**, y en particular a los siguientes artículos:

4.1 Artículo 85 – Ocupación del dominio público

La intervención no supone incremento de superficie ocupada (194.27 m2) ni de volumen edificado, manteniéndose la implantación original del edificio existente.

4.2 Artículo 97 – Condiciones de las actuaciones

La actuación:

- se limita a la rehabilitación de edificación existente;
- se adapta al entorno litoral;
- es compatible con el uso público del dominio marítimo-terrestre;
- no introduce elementos que alteren el paisaje costero.

Conforme al **artículo 97**, la actuación se define con criterios de mínima intervención, garantizando su adecuación al entorno litoral, la reversibilidad en caso necesario y la compatibilidad con el dominio público marítimo-terrestre.

4.3 Artículo 91 – Protección del litoral

La intervención no afecta negativamente a la estabilidad de la costa ni a su dinámica natural.

ANEJO 4.3.1. ESTUDIO BÁSICO DE DINÁMICA LITORAL

1. Objeto. -El presente anejo tiene por objeto analizar la dinámica litoral del ámbito de actuación y justificar la no afección de la intervención proyectada sobre los procesos naturales del litoral, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 del Reglamento General de Costas.

2. Descripción del entorno litoral

El ámbito de actuación se sitúa en la Segunda Playa del Sardinero, en un frente litoral abierto al mar Cantábrico, caracterizado por:





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

- régimen de oleaje significativo en temporales;
- dinámica sedimentaria activa;
- variaciones estacionales del nivel de arena;
- presencia de infraestructuras consolidadas (paseo marítimo, escaleras, muros).

El entorno presenta un **alto grado de antropización**, con una configuración estabilizada a lo largo de décadas.

3. Comportamiento de la dinámica sedimentaria

Se observa un comportamiento habitual de la playa caracterizado por:

- acumulación de arena en determinadas épocas del año, pudiendo alcanzar cotas próximas al nivel del paseo;
- episodios de pérdida de material en situaciones de temporal, con descenso significativo del nivel de arena;
- recuperación posterior mediante procesos naturales de transporte litoral.

Estas variaciones forman parte del comportamiento natural del sistema costero y no han supuesto alteraciones estructurales relevantes en las infraestructuras existentes.

4. Comportamiento de las estructuras existentes

Las estructuras presentes en el ámbito (escaleras, muros y elementos del paseo marítimo) han demostrado una **adecuada estabilidad a lo largo del tiempo**, destacando que:

- fueron ejecutadas mediante soluciones macizas de hormigón, adecuadas para entornos marinos;
- se apoyan sobre elementos preexistentes consolidados;
- han estado sometidas durante más de 40 años a ciclos de:
 - enterramiento parcial por arena;
 - exposición directa en episodios de erosión;
- en situaciones puntuales se han producido descalces temporales en su base, sin afección estructural significativa;
- los procesos naturales han tendido a reequilibrar el sistema mediante nuevos aportes de arena.

Asimismo, se tiene constancia histórica de la existencia de construcciones anteriores (balneario sobre estructura de mampostería), afectadas por temporales en la década de 1960, lo que confirma la naturaleza dinámica del entorno.

5. Incidencia de la actuación proyectada

La intervención prevista:

- no modifica la línea de costa;





r0000098a3310416a407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

- no introduce elementos que interfieran con el transporte de sedimentos;
- no altera la topografía de la playa;
- no implica nuevas cimentaciones en zona activa del litoral;
- se limita a la rehabilitación de una edificación existente en posición consolidada.

Por tanto, no se producen alteraciones en los procesos de:

- erosión/acreción;
- transporte longitudinal de sedimentos;
- interacción oleaje–costa.
-

6. Conclusión

A la vista de lo expuesto, se concluye que:

La actuación proyectada no produce afección sobre la dinámica litoral del ámbito, al limitarse a la rehabilitación de una edificación preexistente en un entorno ya estabilizado, sin introducir modificaciones que alteren los procesos naturales del sistema costero.

4.4 Artículo 92 – Cambio climático

Se ha evaluado la incidencia de los efectos del cambio climático, considerándose la actuación compatible con los escenarios previsibles.

ANEJO 4.4.1. EVALUACIÓN DE EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO (ART. 92 / 91.2)

1. Objeto

El presente anejo tiene por objeto evaluar los posibles efectos del cambio climático sobre los terrenos donde se sitúa la actuación proyectada, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 92 del Reglamento General de Costas, en relación con el artículo 91.2 del mismo.

2. Contexto del ámbito

La actuación se localiza en la Segunda Playa del Sardinero, en un entorno litoral abierto al mar Cantábrico, caracterizado por:

- exposición a temporales marítimos;
- variabilidad del nivel de arena;
- presencia de infraestructuras consolidadas (paseo marítimo, muros, escaleras).

Se trata de un entorno urbanizado, con configuración estabilizada desde hace décadas.





r0000098a3310416af407ea2680500ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

3. Principales factores asociados al cambio climático

De acuerdo con la literatura técnica y normativa vigente, los efectos más relevantes en entornos costeros como el analizado son:

- elevación del nivel medio del mar;
- incremento de la intensidad y frecuencia de temporales;
- modificación de la dinámica sedimentaria;
- posibles episodios de inundación o rebase del oleaje en situaciones extremas.

4. Comportamiento del ámbito frente a dichos efectos

El ámbito presenta una **experiencia contrastada de comportamiento frente a condiciones marítimas exigentes**, destacando que:

- las infraestructuras existentes han permanecido en servicio durante más de 40 años;
- han soportado episodios de temporal y variaciones significativas del nivel de arena;
- no se han producido fallos estructurales relevantes;
- el sistema litoral ha mostrado capacidad de recuperación natural tras episodios erosivos.

La edificación objeto de rehabilitación se sitúa en una posición consolidada, asociada al paseo marítimo, fuera de la zona activa de rompiente.

5. Incidencia de la actuación proyectada

La intervención prevista:

- no modifica la cota de implantación del edificio;
- no incrementa la exposición al riesgo;
- no introduce elementos que agraven la vulnerabilidad frente a temporales;
- mejora las condiciones constructivas (impermeabilización, durabilidad, mantenimiento);
- permite una mejor gestión del edificio ante situaciones adversas.

En particular:

- se mantienen soluciones constructivas adecuadas para ambiente marino;
- se prevé la renovación de sistemas de evacuación de aguas;
- se mejora la resiliencia general de la edificación.

6. Evaluación de la vulnerabilidad





70000098a3310416af407ea268050d0ak

A partir del análisis anterior, se considera que:

- la vulnerabilidad del ámbito frente a efectos del cambio climático es **moderada y conocida**, asociada a su condición litoral;
- la actuación proyectada **no incrementa dicha vulnerabilidad**;
- la rehabilitación contribuye a **mejorar la respuesta del edificio frente a condiciones climáticas adversas**.

7. Compatibilidad con el Reglamento General de Costas

De acuerdo con el artículo 92 del Reglamento:

- se han considerado los efectos previsibles del cambio climático sobre el dominio público;
- la actuación no compromete la estabilidad del litoral;
- no se incrementa el riesgo sobre el dominio público marítimo-terrestre;
- se mantiene la funcionalidad y seguridad del ámbito.

8. Conclusión

A la vista de lo expuesto:

La actuación proyectada resulta compatible con los efectos previsibles del cambio climático, no incrementando la vulnerabilidad del ámbito y contribuyendo a la mejora de las condiciones de seguridad, estabilidad y durabilidad de la edificación existente.

5. ESTUDIO DE AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS (ART. 88)

De acuerdo con el artículo 88 del Reglamento:

- el ámbito de actuación se sitúa en zona urbana consolidada;
- no existe afección a espacios Red Natura 2000;
- no se afectan hábitats ni especies protegidas.

La actuación no genera impactos ambientales significativos.

ANEJO 5.1. ESTUDIO DE AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS (ART. 88 RD 876/2014)

1. Objeto

El presente anejo tiene por objeto analizar la posible afección de la actuación proyectada sobre espacios incluidos en la Red Natura 2000 o cualesquiera otros dotados de figuras de protección ambiental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 88 del Reglamento General de Costas.





70000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

2. Descripción de la actuación

La actuación consiste en la rehabilitación de la edificación existente conocida como “Chiringuito Rema”, situada en la Segunda Playa del Sardinero (Santander), sin incremento de ocupación ni alteración significativa del volumen edificado.

El uso previsto se orienta prioritariamente a servicios vinculados al uso público de la playa y actividades náutico-deportivas, con carácter complementario de uso hostelero.

3. Localización y contexto ambiental

El ámbito de actuación se sitúa sobre un frente litoral completamente urbanizado, integrado en el paseo marítimo del Sardinero, con alto grado de antropización y consolidación urbanística.

La parcela no presenta valores ambientales significativos en sí misma, ni alberga hábitats de interés comunitario ni especies protegidas.

4. Espacios protegidos en el entorno

Consultada la cartografía oficial ambiental (Red Natura 2000 y otras figuras de protección), se constata que:

- El ámbito del proyecto no se encuentra incluido en ningún espacio protegido.
- Los espacios Red Natura 2000 más próximos corresponden a sistemas dunares y estuarinos situados a distancia suficiente y sin continuidad ecológica directa con el ámbito de actuación.

5. Análisis de afecciones

Dada la naturaleza de la intervención, consistente en la rehabilitación de una edificación preexistente en entorno urbano consolidado, se considera que:

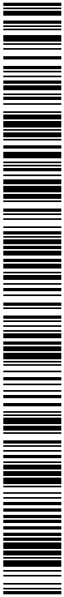
- No se produce ocupación adicional del dominio público marítimo-terrestre.
- No se afectan hábitats naturales ni especies protegidas.
- No se generan alteraciones en la dinámica litoral ni en procesos ecológicos relevantes.
- No se producen vertidos, emisiones o afecciones indirectas relevantes sobre espacios protegidos próximos.

6. Conclusión

A la vista de lo anterior, se concluye que la actuación proyectada:

No produce afección apreciable sobre espacios de la Red Natura 2000 ni sobre otros espacios protegidos, siendo plenamente compatible con la conservación de los valores ambientales del entorno.





7000098a3310416a407ea268050d0ak

6. COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

El edificio es preexistente y cuenta con uso consolidado.

La intervención:

- no modifica parámetros urbanísticos;
- mantiene la volumetría;
- es compatible con el planeamiento vigente.

ANEJO 6.1. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

1. Objeto

El presente anejo tiene por objeto justificar la compatibilidad de la actuación proyectada con el planeamiento urbanístico vigente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 de la Ley de Costas y normativa concordante.

2. Situación urbanística

La edificación objeto de actuación corresponde al inmueble conocido como “Chiringuito Rema”, situado en el frente marítimo de la Segunda Playa del Sardinero, en un ámbito urbano consolidado.

Se trata de una edificación existente, construida en el año 1993, que dispone de proyecto técnico redactado y autorizado en su momento, habiendo estado en funcionamiento durante un prolongado periodo de tiempo.

3. Planeamiento vigente

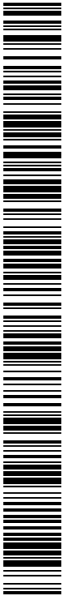
El ámbito se encuentra incluido dentro del término municipal de Santander, siendo de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

El entorno presenta una ordenación consolidada vinculada al paseo marítimo y al uso público del litoral, donde se integran edificaciones destinadas a servicios asociados a la playa y al ocio.

4. Compatibilidad de la actuación

La intervención proyectada consiste en la **rehabilitación de una edificación existente**, sin incremento de volumen ni de ocupación, por lo que:





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

- no se alteran parámetros urbanísticos;
- no se produce transformación del régimen del suelo;
- se mantiene la implantación consolidada del edificio.

Los usos previstos (servicios al público, actividades náutico-deportivas y uso hostelero complementario) resultan **coherentes con el carácter del entorno** y con los usos históricamente desarrollados en la edificación.

5. Consideración de la edificación existente

Dado que la edificación fue ejecutada conforme a la normativa vigente en su momento y ha contado con uso efectivo durante años, se considera una **situación urbanística consolidada**, siendo la actuación proyectada una mera rehabilitación funcional.

6. Conclusión

A la vista de lo expuesto:

La actuación proyectada resulta compatible con el planeamiento urbanístico vigente, al tratarse de la rehabilitación de una edificación existente en un entorno urbano consolidado, sin modificación de sus condiciones de implantación ni de los parámetros urbanísticos aplicables.

7. SISTEMA DE SANEAMIENTO (ART. 88.a)

Dado que la planta sótano se sitúa por debajo de la cota de la red municipal:

- se proyecta una arqueta de bombeo;
- equipada con doble bomba trituradora;
- impulsión de aguas residuales a la red existente.

La arqueta se ubicará mediante rebaje puntual de la losa, sin afección estructural significativa.

El edificio dispone de conexión al sistema de saneamiento municipal existente en el paseo marítimo, donde se localizan infraestructuras de alcantarillado ya operativas desde la construcción original del inmueble.

La evacuación de aguas residuales se resuelve mediante:

- recogida de aguas fecales en planta sótano;
- conducción a arqueta de bombeo equipada con sistema triturador;





70000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

- impulsión hasta la red general de saneamiento municipal.

Este sistema reproduce el esquema de funcionamiento histórico del edificio, que ha estado en servicio durante aproximadamente 25 años sin incidencias registradas.

En consecuencia:

- no se prevé ningún tipo de vertido directo al dominio público marítimo-terrestre;
- se garantiza la correcta evacuación y tratamiento de las aguas residuales a través de la red pública existente;
- se cumple la normativa vigente en materia de saneamiento y protección del medio.

8. USO Y ACCESO (ART. 97 + 89)

Conforme al **artículo 97**, se define el régimen de uso del edificio.

La actuación se destina a un uso mixto:

- servicios públicos vinculados al litoral;
- actividades deportivas;
- explotación económica complementaria.

El acceso es público, si bien determinadas áreas estarán sujetas a explotación económica, por lo que se incorpora estudio económico-financiero conforme al **artículo 89**.

9. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

9.1. Consideraciones generales

El presente presupuesto se formula con carácter estimativo, correspondiente a la fase de anteproyecto, habiéndose adoptado soluciones constructivas acordes con una intervención de rehabilitación contenida, optimizando el aprovechamiento de elementos existentes y limitando la incorporación de nuevos sistemas a los estrictamente necesarios para el correcto funcionamiento del edificio.

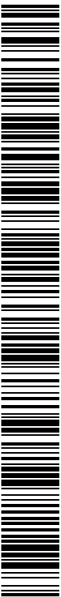
Las mediciones y precios unitarios se han determinado a partir de criterios técnicos y referencias de mercado, considerando el ámbito geográfico de la actuación y las características del entorno litoral.

9.2. Presupuesto de ejecución material

El presupuesto de ejecución material (PEM) de la actuación asciende a:

355.000 €





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

9.3. Resumen por capítulos

01. Demoliciones y desmontajes	26.000 €
02. Actuaciones estructurales	37.000 €
03. Rehabilitación de fachadas	24.000 €
04. Repartos interiores y suelo elevado	17.500 €
05. Cubierta y terraza	14.500 €
06. Solados, acabados y falsos techos	36.000 €
07. Carpintería y cerrajería	38.000 €
08. Fontanería, saneamiento y sanitarios	41.000 €
09. Instalación eléctrica e iluminación	40.000 €
10. Ventilación y climatización	30.000 €
11. Pinturas	12.000 €
12. Protección contra incendios	6.000 €
13. Equipamiento básico	6.500 €
14. Urbanización y exteriores	6.500 €
15. Remates y ayudas	9.000 €
16. Seguridad y salud	6.500 €
17. Control de calidad	2.500 €
18. Gestión de residuos	2.500 €
TOTAL	355.0000 €

9.4. Consideración final

El presupuesto indicado podrá ser objeto de ajuste en fase de proyecto de ejecución, en función del desarrollo definitivo de las soluciones constructivas, instalaciones, mediciones detalladas y condiciones de contratación.





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

10.1. Objeto

El presente estudio económico-financiero se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento General de Costas, al tratarse de una actuación que incorpora usos sujetos a explotación económica parcial.

10.2. Inversión prevista

El presupuesto de ejecución material de la actuación asciende a:

PEM: 355.000 €

A efectos de valoración de la inversión total, se consideran los costes asociados a la ejecución de la obra:

Concepto	Importe
Presupuesto de ejecución material	355.000 €
Gastos generales (13%)	46.150 €
Beneficio industrial (6%)	21.300 €

Presupuesto de contrata (PEC)

422.450 €

Se consideran además los costes indirectos asociados:

Concepto	Importe
Honorarios técnicos (proyecto y dirección)	24.850 €
Control de calidad y ensayos	2.500 €
Tasas, licencias y otros	7.000 €

INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA

≈ 450.000 €

10.3. Estimación de ingresos

Se considera un uso mixto del edificio, compatible con el carácter público del mismo:

1. Actividad hostelera

Ingresos estimados:

80.000 €/año





70000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

2. Actividades deportivas y servicios

Ingresos estimados:

17.000 €/año

3. Usos polivalentes y culturales

Ingresos estimados:

8.000 €/año

INGRESOS TOTALES

105.000 €/año

10.4. Estimación de gastos

1. Gastos de explotación

- personal
- suministros
- limpieza
- mantenimiento ordinario

50.000 €/año

2. Mantenimiento del edificio

10.000 €/año

3. Canon concesional

8.000 €/año

GASTOS TOTALES

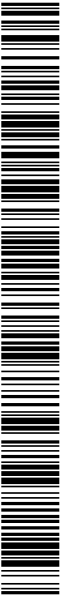
68.000 €/año

10.5. Resultado económico

Beneficio antes de impuestos

37.000 €/año





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

10.6. Rentabilidad

En relación con la inversión total estimada:

≈ 8 % anual

10.7. Conclusión

La actuación presenta una rentabilidad positiva y sostenida, compatible con el régimen concesional y con el carácter público del edificio, considerándose económicamente viable en el marco previsto.

11. PLANOS

- 01 PLANOS DE SITUACION-DESLINDE-PGOU
- 02 TOPOGRAFICO
- 03 PLANTA BAJA Y SOTANO – ESTADO ACTUAL
- 04 TERRAZA Y ALZADO – ESTADO ACTUAL
- 05 SECCIONES – ESTADO ACTUAL
- 06 REFORMA – TERRAZA
- 07 REFORMA – PLANTA BAJA
- 08 REFORMA – PLANTA SÓTANO
- 09 REFORMA – ALZADO Y SECCION
- 10 PERSPECTIVA Y FOTOGRAFIA ESTADO ANTERIOR.

12.- INFORMACION FOTOGRAFICA

Se adjunta reseña fotográfica

13. CONCLUSIÓN

La actuación proyectada:

- es compatible con la normativa de Costas;
- no afecta al dominio público marítimo-terrestre;
- mejora las condiciones del edificio existente;
- resulta viable técnica y económicamente.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak

NOTA FINAL

El presente documento tiene carácter de anteproyecto, redactado a instancias del Ayuntamiento de Santander a efectos de tramitación ante la Demarcación de Costas, pudiendo ser objeto de desarrollo y ajuste en fase de proyecto de ejecución.

Santander, a 28 de abril de 2026

Fdo. José Ignacio Gutiérrez López-Vázquez.

ARQUITECTO





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>

RESEÑA FOTOGRAFICA

La presente reseña fotográfica tiene por objeto documentar el estado actual del edificio, su evolución histórica y su relación con el entorno urbano y litoral, en cumplimiento del artículo 88.c del Reglamento General de Costas.



Vista de la instalación original previa a la construcción actual (1991), evidenciando la ocupación histórica del emplazamiento.



Edificio en funcionamiento, constatando el uso consolidado durante décadas como servicio vinculado al litoral.

REHABILITACION DEL EDIFICIO "CHIRINGUITO REMA" EN LA SEGUNDA PLAYA DEL SARDINERO

17

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d



r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



Accesos desde el Parque de Mesones hacia la terraza del edificio, evidenciando la conexión con el espacio público superior.





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

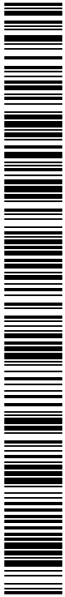
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



Vistas desde la terraza hacia la playa del Sardinero, destacando la relación directa con el frente litoral.

Integración del edificio en el paisaje urbano y marítimo.





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



Encuentro del edificio con los accesos al parque, evidenciando su encaje en la topografía existente.



Fachada desde el paseo marítimo, mostrando su implantación en el frente litoral consolidado.





r0000098a3310416af407ea268050d0ak

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



Estado actual del edificio desde el paseo marítimo, apreciándose el deterioro de los elementos constructivos.



Imagen del estado de conservación actual, que justifica la necesidad de la actuación de rehabilitación.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r000098a3310416af407ea268050d0ak



ORDENACION



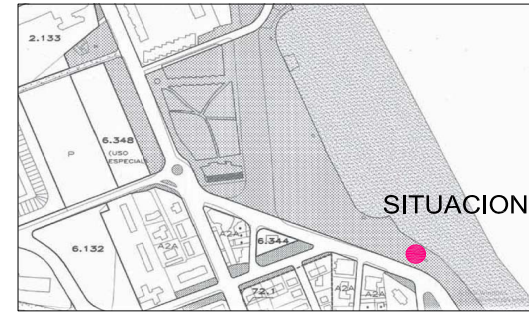
SANEAMIENTO

PLANOS SITUACION PGOU 2012

Deslinde de
Dominio Publico
Maritimo Terrestre



PLANO DE DESLINDE (1/1000)



SITUACION EN PGOU VIGENTE

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO

PLANOS DE SITUACION - DESLINDE - PGOU

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

01

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

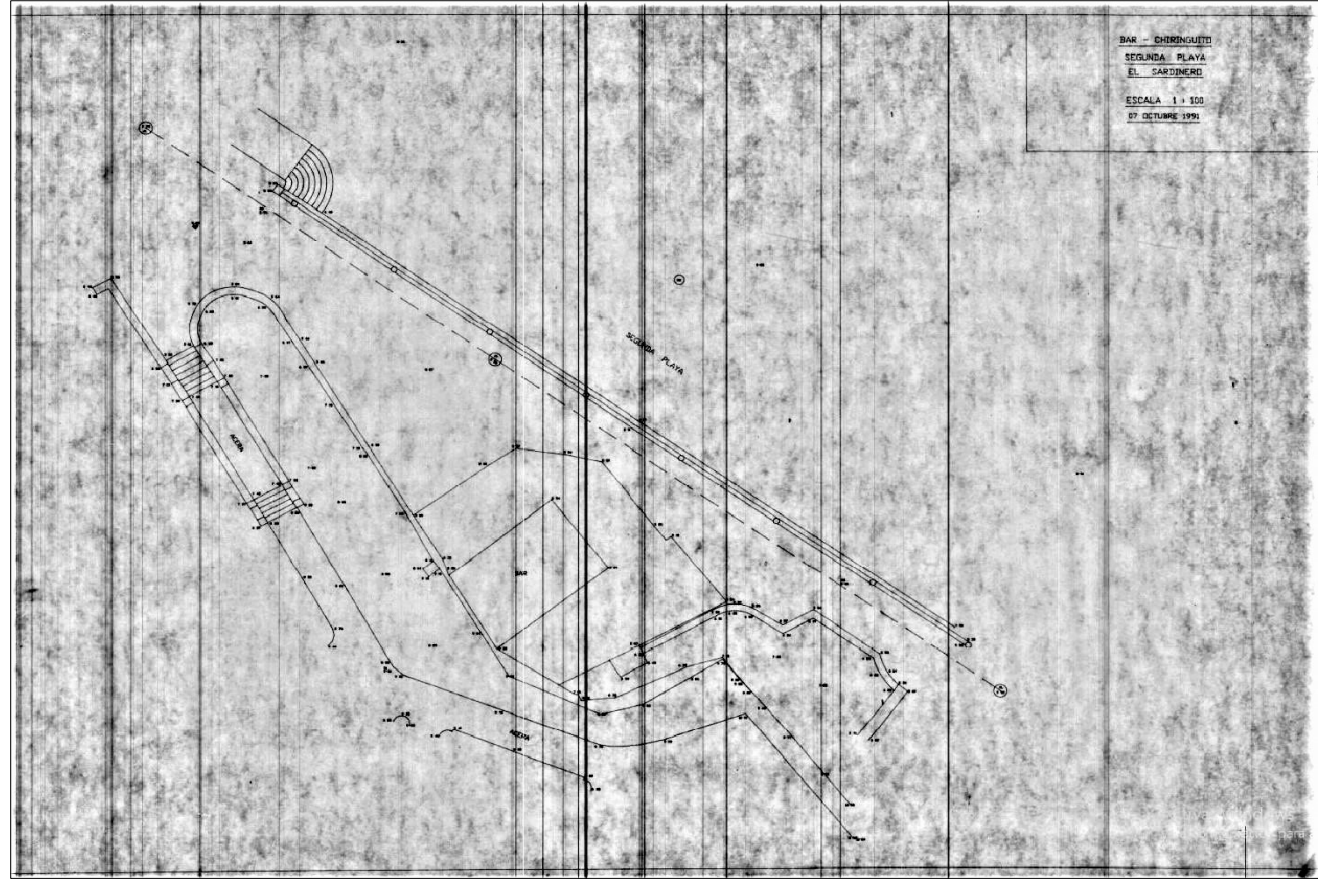


GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak



Este plano topográfico fué levantado en octubre de 1991, no habiendose modificado los perfiles ni elementos que rodean el edificio existente.
La actuación proyectada no varía ni el volumen ni la ocupación.

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO
PLANO TOPOGRAFICO 1/250

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

02

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

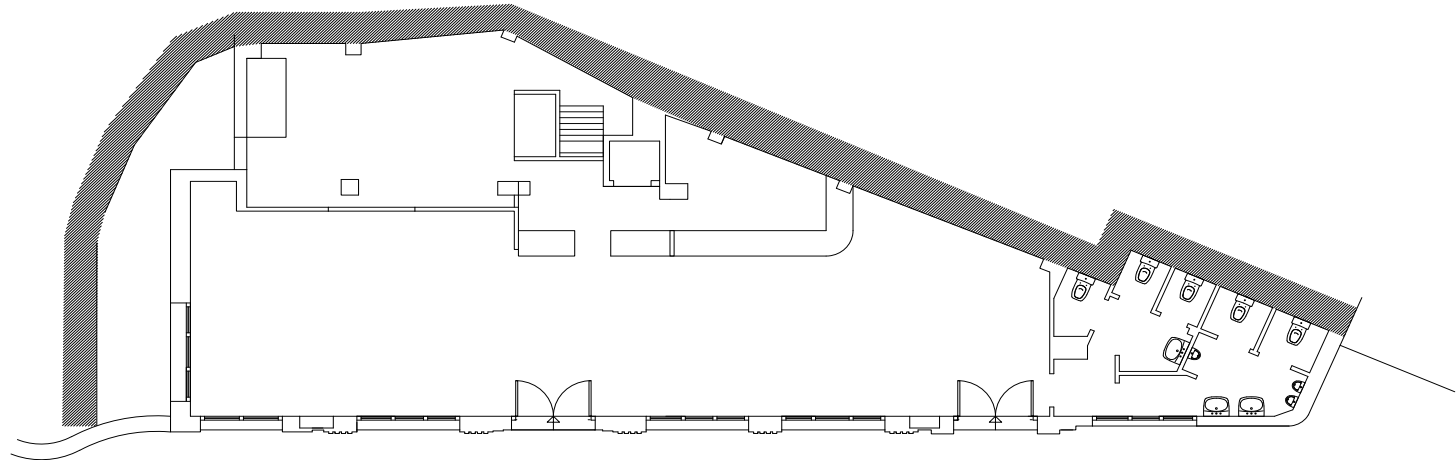
Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

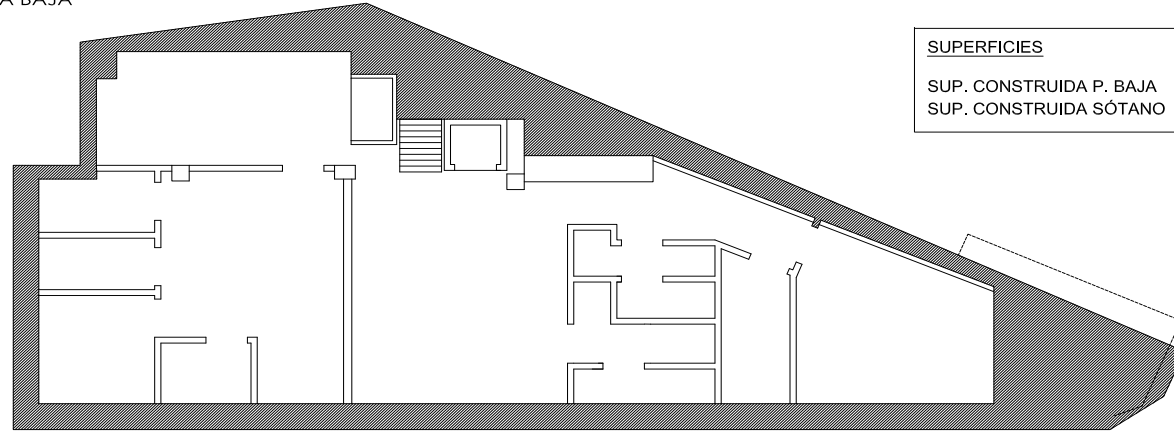
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r000098a3310416af407ea268050d0ak



PLANTA BAJA



PLANTA BAJA

SUPERFICIES

SUP. CONSTRUIDA P. BAJA	194,27 m ²
SUP. CONSTRUIDA SÓTANO	165,02 m ²

03

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO

PLANTA BAJA Y SOTANO - ESTADO ACTUAL

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



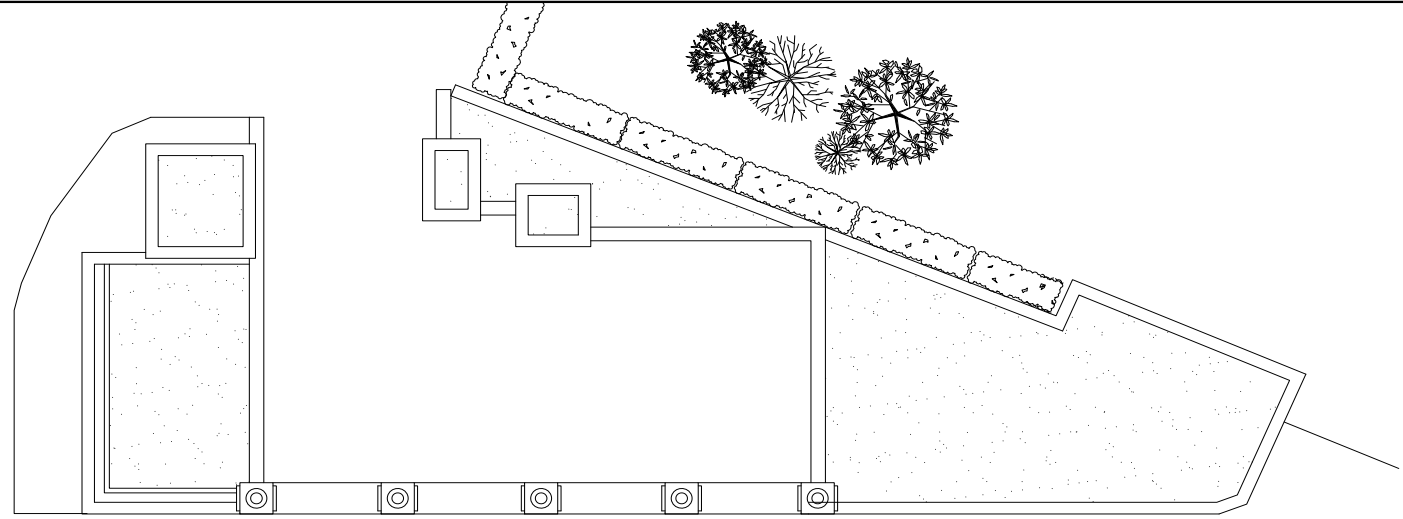
GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak

CUBIERTA



SUPERFICIES

SUP. DE TERRAZA 85.52 m²

ALZADO



04

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO

TERRAZA Y ALZADO - ESTADO ACTUAL

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

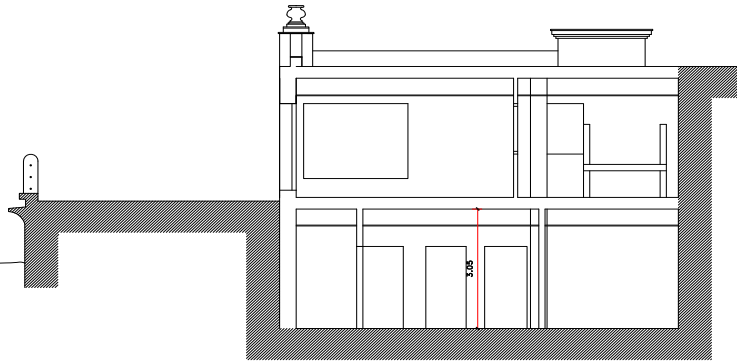
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



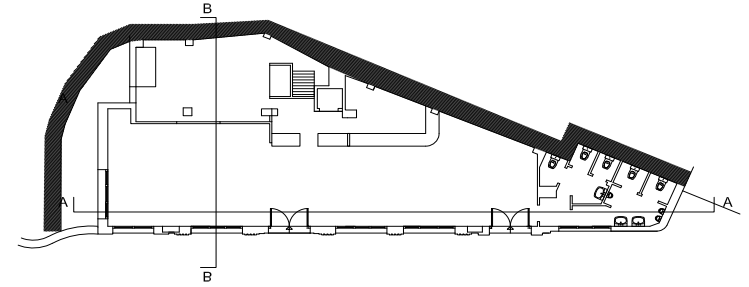
r000098a3310416af407ea268050d0ak



SECCION A-A



SECCION B-B



ESQUEMA DE SECCIONES

05

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO

SECCIONES - ESTADO ACTUAL

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

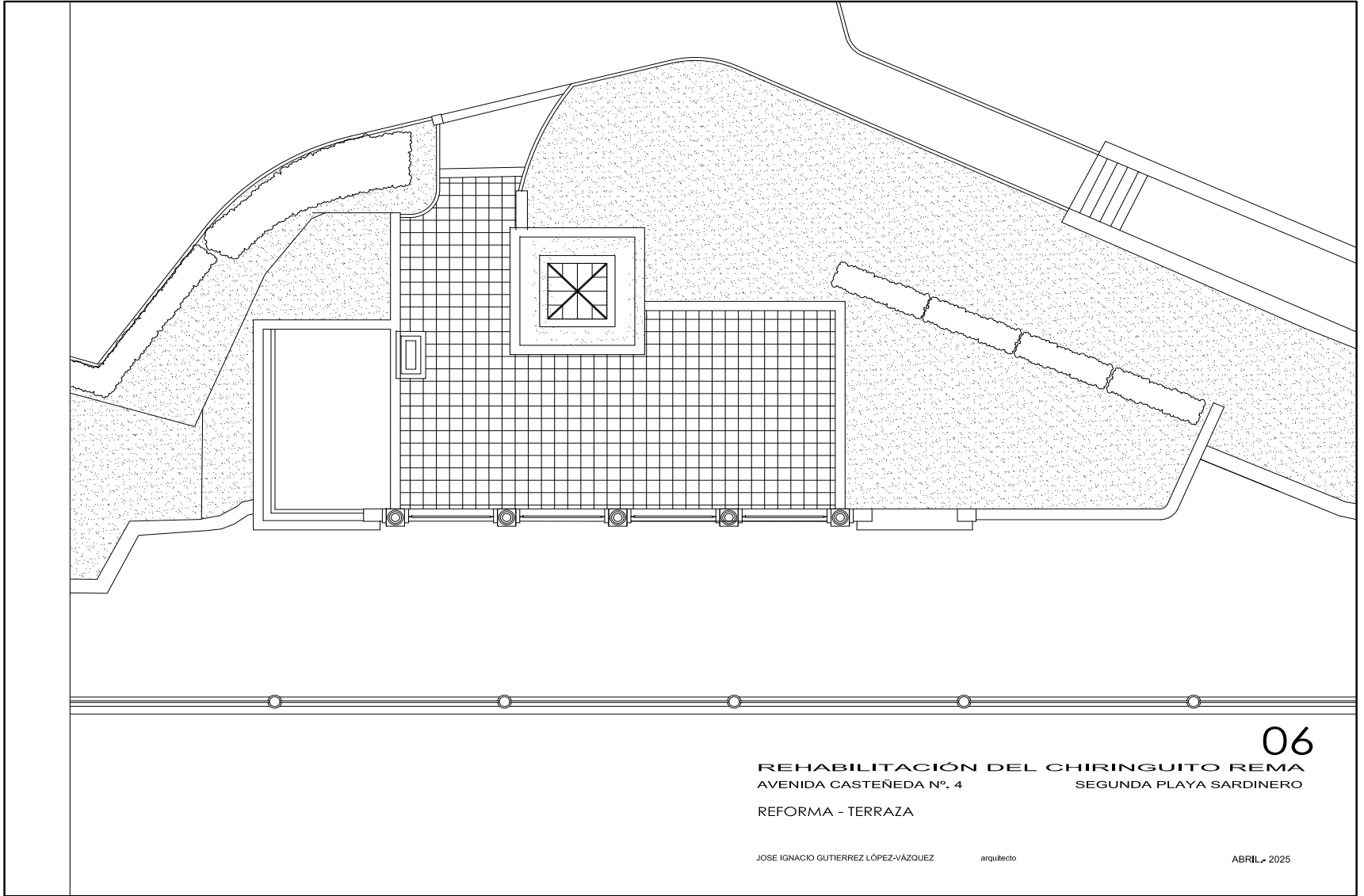


GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r000098a3310416af407ea268050d0ak



REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO
REFORMA - TERRAZA

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzympyF>



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

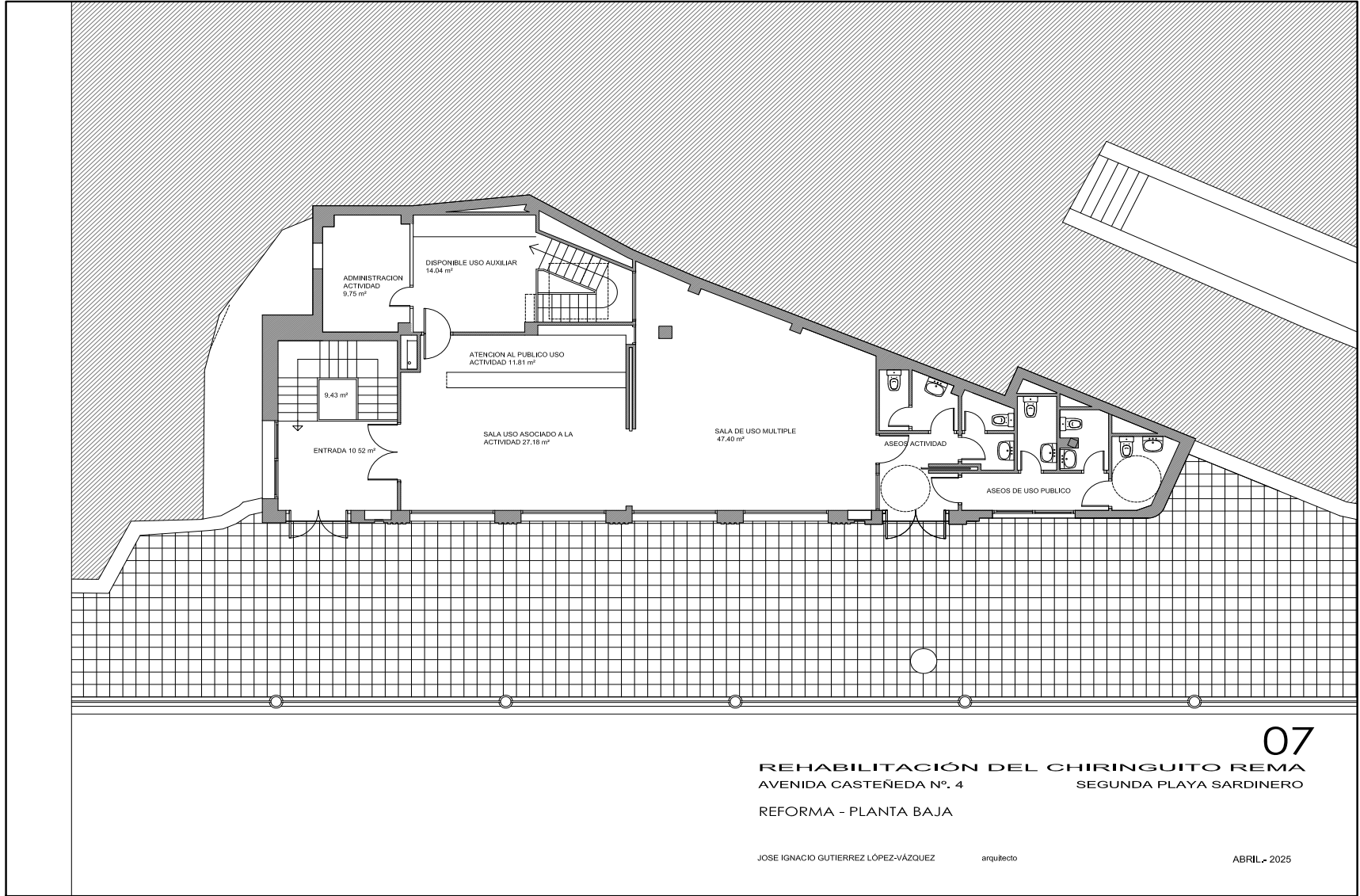
Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak



07

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO

REFORMA - PLANTA BAJA

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

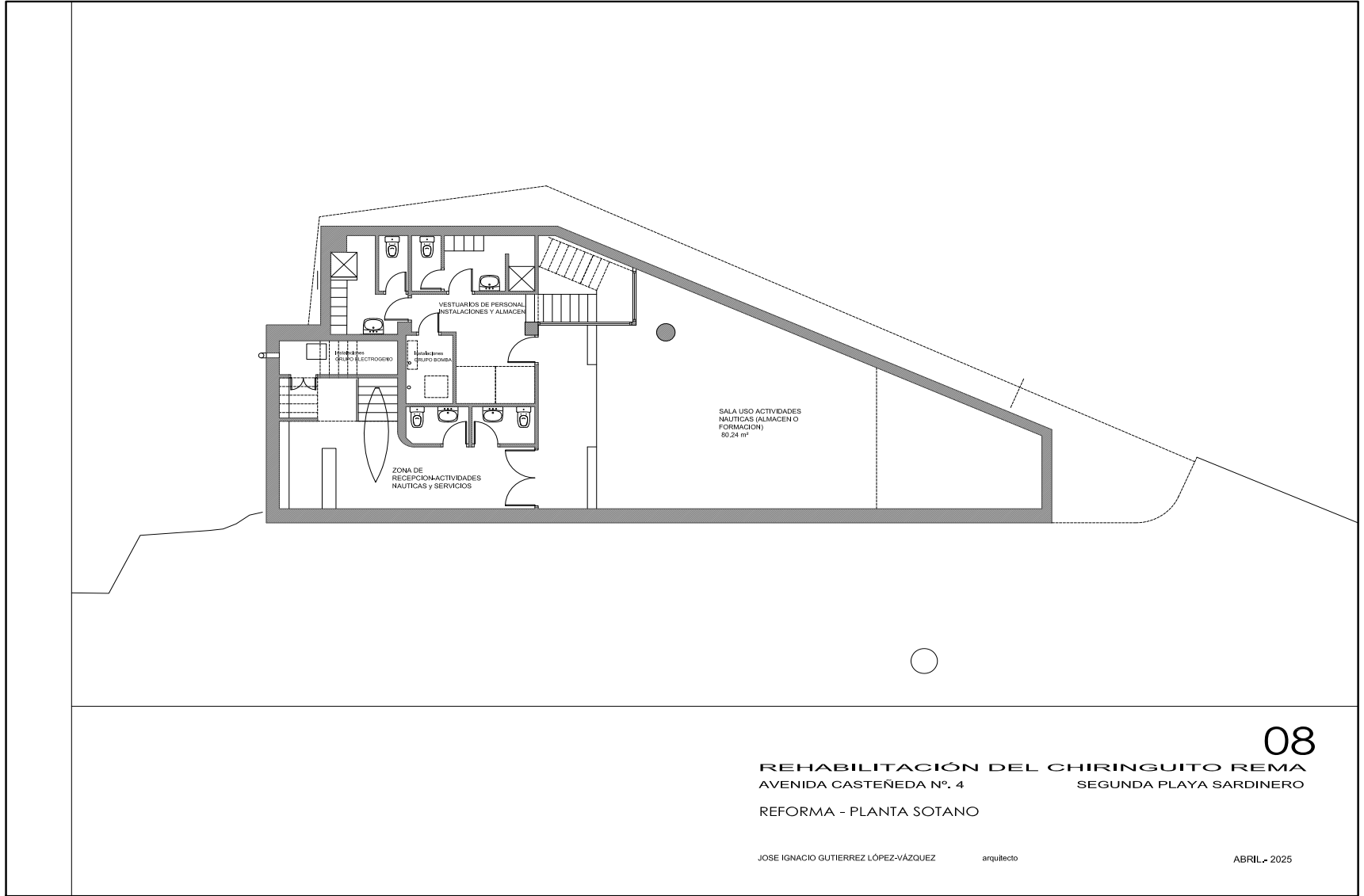
Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak



08
REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO
REFORMA - PLANTA SOTANO

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

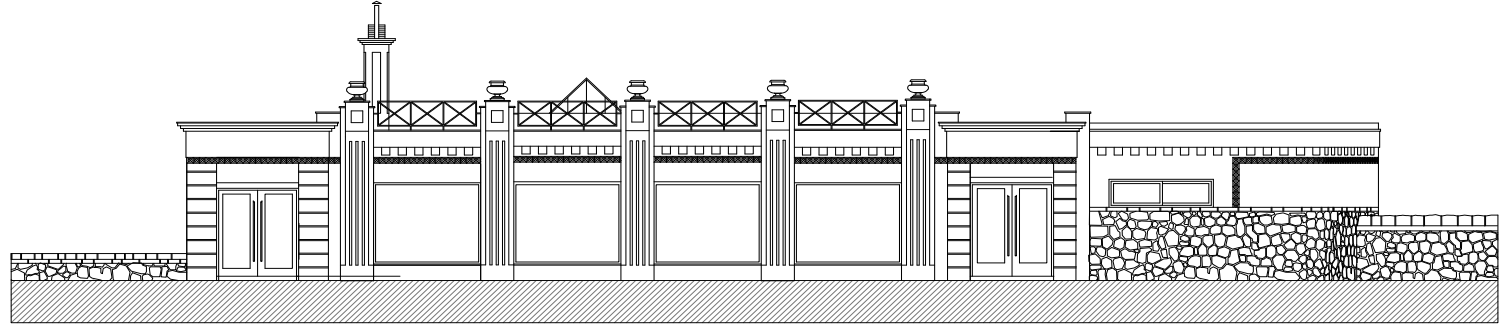
Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

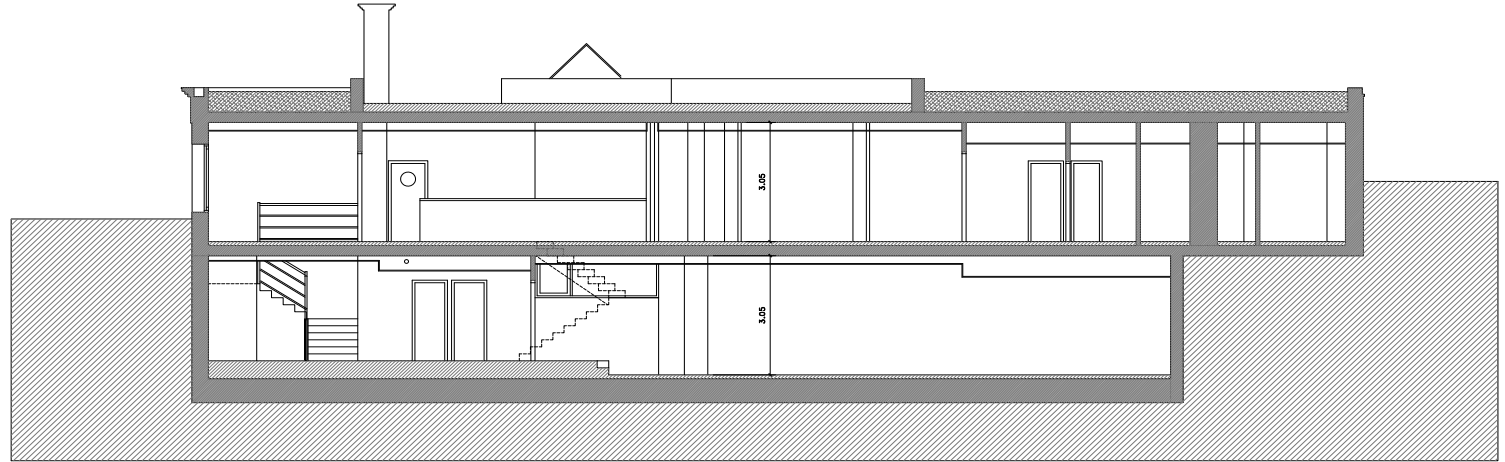
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak



ALZADO PASEO MARÍTIMO



SECCION LONGITUDINAL

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO
REFORMA - ALZADO - SECCION

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL - 2025

09

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzvymPyF>



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?entidad=SANTANDER>



r0000098a3310416af407ea268050d0ak



10

REHABILITACIÓN DEL CHIRINGUITO REMA
AVENIDA CASTEÑEDA Nº. 4 SEGUNDA PLAYA SARDINERO

PERSPECTIVA y FOTOGRAFIA ESTADO ANTERIOR.

JOSE IGNACIO GUTIERREZ LÓPEZ-VÁZQUEZ

arquitecto

ABRIL- 2025

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE26e00043116345

CSV

GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://run.gob.es/hsbzympyF>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

05/05/2026 07:31:51 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-4232-65a5-1171-bcfd-3536-bbbd-d554-a33d