

AL JEFE DE SERVICIO DE LICENCIAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón, mayor de edad con DNI [REDACTED] en representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TRIANON**, sito en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2 de esta capital, con NIF número [REDACTED] con domicilio para notificaciones en la **INMOBILIARIA GOYA**, Pº Milicias de Garachico, nº 1 -4º, correo electrónico: [REDACTED].com, **EXPONE:**

Que en el expediente de referencia **2024000648**, con fecha del día 6 de julio de 2024 fue notificado el acto de trámite de audiencia referido a informe técnico **DESFAVORABLE** del día 26/06/2024 sobre comunicación previa e inicio de actividad clasificada de la Tasca El CAMBULLON sita en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2, bajo, de Santa Cruz de Tenerife, que ha sido trasladado por el Jefe de Servicio de Licencias. Se acompaña copia como **doc. UNO** Y por el presente escrito, y dentro del plazo legal establecido al efecto, conforme al **art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de Las Administraciones Públicas**, siguiendo el mismo orden de las conclusiones de dicho informe, y en calidad de interesada en el expediente (ya personada), se formulan las siguientes

ALEGACIONES

PREVIA. – El expediente administrativo de licencia con referencia **2024000648** se ha seguido por esa GMU como consecuencia del expediente anterior de disciplina urbanística nº **2021006454** en relación a las denuncias contra la actividad de la indicada Tasca El CAMBULLON sita en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2 de Santa Cruz de Tenerife, que ha sido instruido por incumplirse las condiciones técnicas descritas en los siguientes escritos de esta parte, teniendo en cuenta, además, la circunstancia de peligro de incendio, por lo que se ratifican íntegramente las siguientes:

1. 29/09/2021: solicitud de cese de la actividad previa visita de inspección **Doc DOS**
2. 13/09/2022: solicitud De la Cdad. De Propietarios Edificio Trianon, de visita de inspección a la instalación y cocina del Restaurante el Cambullón, así como que se acuerde del cese. **Doc TRES**

3. 23/09/2022: ampliación de la denuncia de 29/09/2021 y reiteración **Doc CUATRO**
4. 06/03/2024: solicitud de visita, sin previo aviso, en las mismas instalaciones y patio interior donde se ubica el conducto de extracción, informando a la Comunidad de Propietarios. **Doc CINCO**

PRIMERA: FALTA LA DOCUMENTACION NORMALIZADA ESENCIAL (MODELOS 323 Y 304).

Como define la web de la propia GMU, la comunicación previa consiste en poner en conocimiento de la Administración la instalación, apertura y puesta en marcha de establecimiento comercial, profesional o industrial, mediante manifestación de que se encuentra debidamente instalada y apta según normativa vigente. En este caso, es una exigencia de ficción jurídica, por tratarse de un local abierto de forma clandestina desde 2012, pero que conlleva la actualización de los requisitos legales al tiempo de su presentación, al denominarse COMUNICACIÓN PREVIA DE INSTALACION E INICIO DE ACTIVIDAD CLASIFICADA.

Asimismo, se consideran actividades clasificadas las definidas en el **Decreto 52/2012, de 7 de junio**, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquéllas a las que resulta de aplicación el régimen autorización administrativa previa.

SEGUNDA: El proyecto aportado (de fecha 25-5-2012, por la empresa Arquitectos Técnicos de Canarias, S.L.), debe ser rechazado, además de por las razones señaladas en el informe técnico, es insubsanable, por los siguientes motivos:

- a) Ocultación maliciosa de un elemento esencial, en concreto se oculta la existencia de uno de los 2 locales en los que se desarrolla la actividad de restaurante desde hace muchos años. El proyecto ni menciona y por supuesto no declara, ni evalúa ninguna de sus instalaciones. El local ocultado es el que se encuentra a la izquierda (mirando desde la calle Bethencourt Alfonso) del local objeto del proyecto cuyo plano consta en la página 5 de éste. Forma parte esencial del restaurante desde hace años en él se ubican sus comedores interiores; consta de dos plantas y con una superficie útil total de 91,69m² (muy similar al del único local que declaran); su apertura y funcionamiento fue también verificado en la visita de inspección que por parte del Ayuntamiento se realizó el día 20 de junio de 2024, constando en el acta la siguiente manifestación: "Se encuentra abierto al público salón en local contiguo, que dispone

de mesas y sillas". En el certificado de impacto acústico (doc. 37 del expediente) de 1-9-2023, constan fotografías (pág. 15) del local oculto con el rótulo "restaurante taberna El Cambullón", y en las que se aprecia la existencia del comedor con mesas y sillas. Su superficie y distribución constan en el plano ubicado en la páginas 9 y 10 del documento electrónico nº 3 (en color amarillo y numerado como 1 en planta baja y 5 en planta alta) del expediente ,denominado Certificado de antigüedad y prescripción urbanística; asimismo en el expediente obran fotografías en las que se aprecia su existencia. Es evidente que ocultando el mismo tratan de justificar maliciosamente la imposibilidad de cumplir en el restaurante con las obligaciones de accesibilidad; y asimismo se oculta la mitad del aforo del restaurante (su superficie es muy similar al declarado y además tiene toda la terraza que le corresponde, al estar frente a su fachada, ocupada con mesas y sillas, que obligaría a solicitar autorización en lugar del procedimiento de comunicación previa que han iniciado. La ocultación del local y de todas sus instalaciones exige un nuevo proyecto, y además el presentado está totalmente desfasado pues tiene más de doce años, y evaluado con normas que han sido modificadas o derogadas. La declaración responsable (documento 4 del expediente) puede estar viciada de falsedad pues señala que se cumplen todos los requisitos exigibles de la actividad, cuando ha ocultado un local y por tanto no se evalúan las instalaciones de éste.

- b) El procedimiento que corresponde es el de autorización administrativa previa, y no el de comunicación previa, de conformidad con lo dispuesto en artículo 3, y punto 12.2 del anexo, del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, para las actividades de restauración cuando dispongan de terraza o cualquier otro espacio complementario al aire libre, con una capacidad superior a 48 personas, en áreas acústicas en las que el uso predominante sea residencial. Y éste es el caso, y así consta en la página 8 del proyecto en el que consta lo siguiente: AFORO: Zona de público (en la terraza 9 p. baja) 80 m2 – 54 personas; Zona de barra (la barra está en la terraza), 10 m2 – 10 personas; es decir el proyecto reconoce 64 personas de aforo en la terraza; y ello sin contar el aforo de la terraza del local que oculta. Para el cálculo del aforo resulta de aplicación el art. 4, letra f), del Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.

TERCERA: FALTA DE PROYECTO Y CERTIFICACION TECNICA REFUNDIDA Y ACTUALIZADA. REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD

Pues bien, señala literalmente el informe: *La documentación técnica que acompaña a esta comunicación previa (Proyecto técnico y correspondiente certificación técnica), tal y como se relaciona al inicio de este informe, incurre en considerable dispersión de documentos (redactados además por diferentes técnicos competentes), y por otro lado, sucede además que algunos de ellos fueron emitidos más de 10 años antes de la presentación de la comunicación previa, como es el caso del proyecto técnico, habiendo sucedido desde entonces diversos cambios normativos.* (el subrayado es nuestro) *Por seguridad tanto técnica como jurídica, se solicita que se aporten documentos refundidos tanto de Proyecto técnico como de su correspondiente Certificación técnica, donde a la vez se tengan en consideración los aspectos que se señalen a continuación en este informe.*

Asimismo, con fecha 25-06-2024, el Servicio Técnico de Sostenibilidad Ambiental ha emitido el informe técnico DESFAVORABLE que se reproduce literalmente, y concluye proponiendo, entre otros particulares, *que debe presentarse un proyecto técnico que adecue la actividad proyectada con fecha 5 de mayo de 2012 al marco normativo existente en el momento de comunicación de la comunicación previa.* (el subrayado es nuestro)

En atención a este punto, y a los cambios normativos que se citan, destáquese que, como es sabido, todos los locales con atención al público tienen obligación de tener accesibilidad. El informe hace referencia a las condiciones de accesibilidad establecidas en la antigua **ley territorial 8/1995**, y su Reglamento del **Decreto 227/1997**, pero no al reciente **RD 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público**, cuyo **art.5,2** dispone: *Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, comprendidas en el ámbito de aplicación de este real decreto, vendrán obligadas a observar las exigencias de accesibilidad universal, a realizar los ajustes razonables y proporcionados y a adoptar y llevar a término las medidas de acción positiva en él establecidas, garantizando el acceso de las personas con discapacidad a sus dependencias e instalaciones de concurrencia pública, a sus procedimientos y servicios, y arbitrando los mecanismos necesarios para la adecuada atención de estas personas, en los plazos establecidos en la disposición final sexta, siendo asimismo de aplicación al caso el art. 25,2, que dice: Los prestadores de servicios de hostelería y restauración deberán garantizar la*

accesibilidad a sus entornos y servicios, para lo que deberán acometerse las adaptaciones necesarias. En el caso de que dichas adaptaciones no sean posibles, se deberán realizar los ajustes razonables que sean precisos para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad a estos servicios. Para determinar si un ajuste es razonable, se atenderá a los criterios de proporcionalidad establecidos en el artículo 2.e)

Por su parte, el **Documento Básico SUA de Seguridad de utilización y accesibilidad, articulado con fecha 14 de junio de 2022**, tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas SUA 1 a SUA 9. La correcta aplicación de cada Sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad de utilización y accesibilidad".

Señala (pag. 52) que la disposición derogatoria del **RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se incorporan al CTE las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad**, deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en dicho Real Decreto. Por lo tanto, el conjunto de las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios aprobadas por el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, están derogadas, siendo las vigentes las aprobadas por el Real Decreto 173/2010 e incorporadas al CTE. Conviene recordar la condición que se establece en la Introducción del DB SUA, II Ámbito de aplicación, según la cual "Las exigencias que se establecen en este DB para los edificios serán igualmente aplicables a los establecimientos".

Se reitera que el informe hace referencia a las condiciones de accesibilidad establecidas en la antigua **ley territorial 8/1995**, y su Reglamento del **Decreto 227/1997**, y el **RD citado 173/2010** deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en dicho Real Decreto.

Pues bien, el **Documento Básico SUA de Seguridad de utilización y accesibilidad, articulado con fecha 14 de junio de 2022** señala en el punto **1.2.6 Servicios higiénicos accesibles** (pag.57) respecto a los Aseos accesibles de uso público situados en locales pequeños:

Puesto que el objetivo es facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los servicios higiénicos accesibles a las personas con discapacidad, en los locales pequeños pueden plantearse soluciones alternativas, siempre que sean admisibles conforme al resto de reglamentación aplicable, como por ejemplo: - Aseos del local

de uso compartido, por ejemplo, un único aseo para ambos sexos y accesible, un único aseo accesible para cada sexo, un aseo por sexo y uno de ellos accesible, etc. - En locales ubicados en centros comerciales, suficiencia de los aseos accesibles ubicados en las zonas comunes del centro comercial, siempre que el recorrido desde el local considerado hasta ellos sea moderado, por ejemplo, del orden de 50 m y estén debidamente señalizados. A estos efectos cabe considerar como locales pequeños aquellos cuya superficie de uso público no excede de 100 m² y cuya ocupación de público no excede de 50 personas.

Concluyendo, no procede lo apuntado en el informe sobre CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, señalándose que no son de obligado cumplimiento los requisitos del Decreto 227/10997 por considerarse derogado, siendo preceptivo un aseo accesible en el restaurante Cambullón, aunque sea compartido para ambos sexos, para lo que deberán ejecutarse en los plazos establecidos legalmente, los ajustes razonables a que se refiere el **RD 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.**

CUARTA: FALTA DE JUSTIFICACION TECNICA DE ELEMENTOS DE LA COCINA (FILTROS, CONDUCTO DEL EXTRACTOR, CORTE DE GAS Y MONTAPLATOS):

Recuérdese por la seguridad del edificio que, debe aportarse justificación redactada por técnico competente respecto de los siguientes elementos, sin cuya comprobación, debería quedar suspendida la actividad:

- Distancia entre los filtros de cocina y los focos de calor según DB SI-1-2.
- Dotación de registros cada 3 m, tal como establece el CTE DB-SI 1-2, y, en cualquier caso, justificación de si las condiciones existentes son suficientes para asegurar la limpieza interior del tramo vertical de conducto hasta su boca de expulsión.
- Sistema de corte de gas por fallo del sistema de extracción, que interrumpa el suministro al conjunto de aparatos de cocina de acuerdo con la UNE 60670-6, a la cual remite la ITC-ICG 07.
- Dotación de cuantos elementos de seguridad sean exigibles por la normativa de aplicación para el montaplatos, tales como puertas en cada uno de sus accesos.

QUINTA: CENTRAL DE INCENDIOS NO OPERATIVA. -

Así lo recoge la visita de inspección a que se refiere la página 3 del informe y se muestra en la imagen 10, lo que supone un grave riesgo de incendio, que hace necesaria la clausura, al menos temporalmente, de la actividad de cocina (quedando la de bar cafetería).

Como ya se ha indicado en el RECURSO DE ALZADA contra el acto de trámite del escrito dictado el día 29 de mayo de 2024, por el Jefe de Servicio de Disciplina Urbanística, negando la petición de copia del expediente administrativo nº 2021006454 (con pago de la tasa correspondiente), sobre la Tasca El CAMBULLON, la grasa acumulada en los diferentes elementos de los sistemas de extracción de las cocinas, es siempre el elemento desencadenante de incendios, lo que representa un riesgo muy alto, pero que en cambio es relativamente fácil de eliminar. Las campanas son – junto con los fogones- el aparato que más incendios provoca en las cocinas de restaurantes y hoteles. En ellas se acumulan grasas inflamables y al situarse encima de los fogones son muy expuestas.

En hostelería, los sistemas de seguridad se convierten en imprescindibles, y es que, en medio del estrés y la actividad que hay en este sector no podemos olvidar un gran riesgo potencial: los incendios. Los incendios en los restaurantes son una preocupación significativa principalmente por dos razones: elementos de cocción y fuentes de calor con un riesgo de ignición relativamente elevado y una alta rotación de clientes y personal.

Como es sabido, los sistemas de protección contra incendios (PCI) son críticos en los restaurantes debido a los riesgos inherentes a la manipulación de alimentos, la presencia de equipos de cocina que generan calor y la acumulación de grasas y aceites en la cocina y la campana extractora. Estos sistemas de PCI, como los extintores, sistemas de rociadores y sistemas de detección de incendios, son esenciales para ayudar a prevenir incendios y minimizar su impacto si ocurren. Pueden detectar y extinguir rápidamente un incendio en su etapa inicial, antes de que se propague y cause daños mayores.

En el apartado de Seguridad en caso de incendio del informe que se da a conocer, se señala que la documentación técnica presentada, no justifica suficientemente el cumplimiento de la normativa contra incendios de aplicación en lo siguiente:

- Distancia entre los filtros de cocina y los focos de calor según DB SI-1-2. Se aportó documento acreditando una distancia de 1,20 m, si bien, en inspección se comprueba que la distancia medida al eje de los filtros es de 1,12 m.

- Según imágenes 4 y 5 de este informe, se comprueba que el recorrido vertical del conducto hasta cubierta no dispone de registros. Se deberá justificar dotación de registros cada 3 m, tal como establece el CTE DB-SI 1-2, y, en cualquier caso, si las condiciones existentes son suficientes para asegurar la limpieza interior de este tramo.

SEXTA: FALTA DE TÍTULO HABILITANTE DE LA INSTALACIÓN DEL EXTRACTOR EN PATIO INTERIOR DE PLANTA 1ª DEL EDIFICIO, NI DE DISPONIBILIDAD DE ACCESO

Dicha instalación carece de autorización alguna desde hace años, habiéndose requerido su retirada desde 2021. En efecto, la **Junta General Ordinaria de esta Comunidad de Propietarios Trianon celebrada el día 29 de febrero de 2024**, tiene acordado literalmente:

6º INFORME DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN SOBRE LA EXTRACCIÓN DE HUMOS Y COCINA DELLOCAL "TABERNA EL CABBULLÓN"

Respecto a la solicitud formulada por algunos propietarios sobre realizar una nueva votación en cuanto al mantenimiento en el mismo lugar que ocupan de los extractores de humos de la Tasca El Cambullón, procede informar en los siguientes términos:

PRIMERO. - Que con fecha 19 de julio de 2021, la Comunidad de Propietarios Edf. Trianon celebró Junta de Propietarios de carácter extraordinario, en la que se adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo en el punto 3º: "ACUERDO: Interponer demanda judicial contra la entidad Cambu Canarias S.L. para que se declare resuelto el citado contrato de 1 de junio de 2018, el cese del uso de la instalación de extracción de humos, y retirada de la misma de la zona común y otras medidas que procedan.

Autorizando expresamente a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios para que en nombre de ésta se interpongan las acciones judiciales que procedan y que al efecto designe abogados y procuradores. Se somete a votación y se acuerda de conformidad con la propuesta."

SEGUNDO. - Con el fin de evitar reiteraciones innecesarias sobre las causas que motivaron la adopción de dicho acuerdo, me remito al acta de la citada Junta de Propietarios de 19 de julio de 2021, que doy por reproducidas. Se trata de una instalación que supone un riesgo y no aporta ningún beneficio a la Comunidad.

Es necesario recordar a los propietarios las prohibiciones que constan en el estatuto privativo de la C. P. Edificio Trianón, que se reguló en la escritura pública de división horizontal del Edificio, (el subrayado es nuestro) otorgada por la totalidad de los entonces propietarios, es decir, por unanimidad, el 16 de noviembre de 2021, ante el notario de Santa Cruz de Tenerife don Javier Martínez del Moral, obrante en su protocolo al nº 2.990, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife; y que estableció lo siguiente: (PAG. 102) "V.6.- PROHIBICIONES: No se podrá ceder ni arrendar a terceros el uso de zonas comunes. (...) Se prohíben las instalaciones o depósitos de gas."

Por otra parte, tampoco se contemplan instalaciones de extracción de humos y por lo tanto se entienden prohibidas; como consta en el apartado del Título que se transcribe a continuación:

"V.5.- INSTALACIONES, SERVICIOS Y SUMINISTROS: Por las zonas de servicios expresa y exclusivamente reservadas, o de no existir, por y a través de los patios de luces y accesos comunes, paredes maestra y medianeras, se podrá en cualquier tiempo, instalar y hacer discurrir las conducciones necesarias para la utilización de los servicios de aguas, electricidad, aire acondicionado, siempre que no se alteren o deformen la fachada, estructura y el conjunto arquitectónico del inmueble general. "

TERCERO. - En cuanto a las servidumbres establecidas en el edificio Trianón, estas también están reguladas en el mismo título en los siguientes términos: V.7.- SERVIDUMBRES: Los propietarios deberán soportar las servidumbres necesarias para la adecuada instalación, conservación y reparación de los servicios de comunicaciones, gas, suministro y evacuación de aguas, energía eléctrica y demás instalaciones generales ubicados en su perímetro.

Es evidente que no se contempla ninguna instalación de extracción de humos, ni chimeneas; y mucho menos a favor de terceros como ocurre con los titulares de la tasca el Cambullón. Que es un riesgo, incumple la normativa, y exclusivamente beneficia a los titulares de ésta y a los propietarios de los locales en que se ubica (naturalmente apoyados por sus hijos), en perjuicio del resto de propietarios que no tienen por qué soportar riesgos y sus perjuicios .

En cuanto a la propiedad del pasillo de la primera planta (el subrayado es nuestro) no deja lugar a ninguna duda el apartado punto V.3 del expositivo de la escritura de división horizontal que literalmente dice lo siguiente: "1.- Es elemento común especial solamente de las fincas TRES-A (PRIMERO-IZQUIERDA), TRES-B (PRIMERO- CENTRO) y TRES-C (PRIMERO-DERECHA) , el pasillo ubicado en la planta PRIMERA, (...)"

El extinto contrato de fecha 1 de julio de 2018, por el que se autorizó a término (por el plazo de 3 años, improrrogable salvo acuerdo unánime) la ocupación de una zona común para la instalación de extracción de humos, en su cláusula segunda excluye el derecho de servidumbre.

En consecuencia, la planta primera del Edificio Trianón no está gravada con ninguna servidumbre a favor de dicha instalación de extracción de humos.

CONCLUSIÓN: La Junta no puede ir contra la prohibición de arrendamiento o cesión de zonas comunes, establecida en el punto V.6 del título, salvo acuerdo unánime de todos los propietarios del Edificio. Y en caso de no lograrse tal unanimidad para mantener la instalación se mantiene la validez y eficacia del acuerdo de interposición de demanda judicial para la retirada de la citada extracción de humos.

Asimismo, por estar prohibido en el título, procede que se acuerde requerir a los propietarios del local en el que se ubica la Tasca El Cambullón, y a los titulares de ésta, para que retiren la instalación de gas de la cocina.

Se adjunta dicha acta como **doc. SEIS**

Asimismo, en la **Junta General Extraordinaria de Propietarios Edificio Trianon, de 21 de mayo de 2024**, se acordó, antes de suspenderse por alteración del orden:

2º INFORME DE LA PRESIDENTA SOBRE ENCARGO DE LA DEMANDA AL DESPACHO DESIGNADO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE LA OCUPACIÓN DE ZONAS COMUNES POR EL EXTRACTOR DE HUMOS DEL RESTAURANTE CAMBULLÓN, PUDIENDO SUSTITUIRSE POR OTRO EXTRACTOR CON FILTRO DENTRO DEL MISMO LOCAL, EN EJECUCIÓN DE ACUERDO ADOPTADO EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL 29 DE FEBRERO DE 2024.

En la Junta anterior 29-02-2024, se acordó no modificar el citado acuerdo de la Junta de Propietarios de 19 de julio de 2021 (tercer punto de su acta) referente, en síntesis, al cese del uso y retirada de la instalación de extracción de humos en el Edificio Trianón. Causante además de riesgos, molestias y perjuicios.

Y que existen en el mercado muchos equipos de extracción de humos sin chimenea que pueden instalarse en la Taberna el Cambullón.

Se adjunta el acta, que reitera el acuerdo de 29-05-2024, como **doc. SIETE**

Queda acreditado que carece de autorización tanto de la comunidad de propietarios del Edificio Trianón, y del propietario del inmueble en cuyo interior se ubica el patio en el que está instalado el motor del extractor y parte el conducto. Se aportan también documento presentado por don Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón (propietario del inmueble en cuyo interior se encuentra

el patio común) acreditativos de la inexistencia de autorización para dicha instalación, y de que también carece de "disponibilidad de acceso a dicho emplazamiento para realizar las operaciones técnicas que procedan." **Doc. OCHO.**

SÉPTIMA.- SOBRE LA COCINA Y SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE HUMOS.

- a) Según la DBSI, Sección SI, punto 1.2.1 (en su página 12) clasifica los locales integrados en edificios como local de riesgo alto los que tienen cocinas que superan los 50Kw de potencia instalada. Y este es el caso, pese a que manifiesten que no superan los 30 KW, claramente los superan, así a efectos probatorios me remito al certificado de instalación suscrito por la empresa Promogas, S.L., en fecha 15 de febrero de 2024, (doc.nº 13 del expediente) que certifica la potencia instalada en 58 KW, teniendo en cuenta la existencia de una cocina (de 6 quemadores) y una freidora; pero no advierte ni incluye la plancha radiante que existe instalada en la cocina cuya existencia se prueba con las fotografías unidas al informe del Ayuntamiento de fecha 4-07-2024, tomadas el día de inspección del local, también habría que sumar el horno, etc.. Sin embargo no sólo incumple la obligación de tener instalado un sistema de corte de gas; acumula 4 envases de gas en la misma zona, con 2 de reserva acoplados al inversor, como consta en la fotografía acompañada al informe del Ayuntamiento, pese a que el certificado de Promogas de 23 de agosto de 2023 (doc. 40 del expediente) diga lo contrario; y que la instalación de extracción de humos es totalmente ilícito, por las razones que se detallan mas adelante.

- b) En cuanto a la instalación de extracción de humos y su chimenea ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

Se incumple lo dispuesto los artículos 3.2.3.1 y 2 de la Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife (BOP nº 153, de 22 de diciembre), referido da Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores: condiciones particulares en edificaciones existentes. A este respecto merma las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de las viviendas o locales a los que sirva directamente el patio o sean contiguos a él, pues genera calor, malos olores, ruido, resta importante de luminosidad, ocupa gran parte del patio interior (aproximadamente el 80%), supone un riesgo para los usuarios del edificio y para éste en sí, etc.

El conducto de extracción carece de los preceptivos registros independientes exigidos en el CTE-DB SI, que requiere la existencia al menos cada tres metros y no prevé excepciones ni sistemas alternativos; este defecto se acredita, además de por la comprobación por parte del Ayuntamiento, por los propios documentos aportados por el comunicante, en particular: 1) el certificado de fecha 9-10-2023, del ingeniero Pérez Pérez Nicolas (doc. del expediente Nº 34) que en la página 3, apartado 1.3 certifica como anomalía detectada que “No se visualiza registro independiente en el conducto de extracción de cocina como se exige en el CTE-DB-SI para su inspección y limpieza”; 2) en el certificados de limpieza del conducto aportados por el comunicante, emitido por la empresa Depuragua Canarias S.L; el 26 de julio de 2023(en el expediente doc. nº 39), que en su página 5 indica como tienen que desmontar la campana de la cocina para la limpieza del conducto (no existen registros), y en la página 6 hacen constar la siguiente advertencia, literal: “ La única manera de asegurar la limpieza de todo el recorrido (conducto de extracción), es mediante las puertas de acceso (registros); además es la forma de poder verificar la limpieza, y facilitar el mantenimiento futuro. En nuestra empresa utilizamos los métodos autorizados por el Reglamento Contra Incendios y el Código Técnico de Edificación, para realizar dichos registros, que permitan acceder a la limpieza de todos los tramos.” En otras palabras, que al carecer de registros no aseguran la limpieza de todo el recorrido del conducto de extracción. Hay que tener en cuenta que, como ya se indicó, se trata de una cocina de alto riesgo. Tampoco se respeta la distancia del conducto respecto a las ventanas del patio interior que lindan con oficinas y viviendas.

La propia empresa Cambu Canarias , S.L., reconoce el riesgo de la instalaión de extracción de humos, y de propagación de incendio al edificio, como consta en el documento de subsanación suscrito el 13-04-2024, por el Ingeniero Industrial Nicolás Pérez Pérez (documento nº 21, del expediente electrónico), en el que, en su página, literalmente manifiesta: << **La extinción se actiará simultáneamente en la zona de cocción, así como la campana, ya que la existencia de fuego en los conductos de extracción puede provocar la propagación de este a otras partes del local o edificio**>>.

OCTAVA: En cuanto al denominado certificado técnico y estudio de impacto acústico (en el expediente, doc. nº 37), sus resultados tampoco son creíbles y no debe ser tenido en cuenta; así a la vista de las fotografías que incluye, correspondientes al momento en el que se realizaron las mediciones, se observa con toda claridad la práctica ausencia de clientes en la terraza, está casi vacía; la medición se tuvo que tomar a primerísima hora de la mañana ya que es muy

extraño ver esa terraza con tan pocos clientes en horas de normal afluencia, por ello sus resultados carecen de rigor y objetividad. Por ello procede solicitar que por parte del Ayuntamiento se haga una medición acústica de la terraza de los locales, en horas de normal afluencia de clientela.

NOVENA: ADOPCION DE LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN Y SOLICITUD DE ORDEN DE CLAUSURA DE LA ACTIVIDAD

Al hilo del final del informe, se exige desde ahora la invalidez de la comunicación previa y la adopción de las medidas que se solicitan, habida cuenta que se han dictado ordenes de clausura y que no se ejecuta por esa GMU pese a la insistencia en seguir denunciando la ilegalidad en la que incurre este establecimiento, por lo que deberá procederse de forma inmediata a ello, sin más demoras injustificadas, no permitiendo más, por la vía de la inactividad y tolerancia, una situación aparentemente ilegal que, además, está generando un riesgo inminente de incendio.

Si los hechos objeto de la denuncia reiterada ante esa GMU, se constatan, como parece que se ha hecho, hay que tener presente, como recuerda la jurisprudencia (por ejemplo, **STS, sala de lo contencioso-administrativo, de 23 de noviembre de 2010**) que la consecuencia jurídica de la falta de licencia no puede ser otra que la clausura de la actividad, pues la apertura clandestina de establecimientos comerciales e industriales, o su ejercicio sin la necesaria licencia de actividades obliga a adoptar, de plano y con efectividad inmediata, la medida cautelar de clausurar el establecimiento o paralizar la actividad, con el fin de evitar que se prolongue en el tiempo la posible transgresión de los límites impuestos por exigencias técnicas.

De otra parte, recuerdan infinidad de Sentencias que el ejercicio del derecho a desarrollar una actividad ha de atenerse a los límites configurados por el ordenamiento jurídico, de forma que ni el transcurso del tiempo ni el pago de tributos, tasas o impuestos, ni la tolerancia administrativa implican un acto tácito de otorgamiento de licencia, debiendo conceptuarse por ello la actividad ejercida sin licencia como clandestina e irregular, no legítima por el transcurso del tiempo.

Además de los preceptos **9,1 y 9,3 CE**, cabe también citar, como vulnerados por esa GMU por la situación detectada, algunos de los principios recogidos en el **artículo 3 de la vigente Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público**, tales como los de legalidad, buena fe y confianza legítima o responsabilidad por la gestión pública.

Por lo expuesto,

SOLICITO: Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo con las alegaciones precedentes, y en su virtud:

1. Se declare la invalidez e ineficacia de la comunicación previa e inicio de actividad clasificada de la Tasca El CABBULLON sita en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2, bajo, de Santa Cruz de Tenerife
2. Asimismo, se declare la imposibilidad de que en un determinado periodo de tiempo se promueva un nuevo procedimiento de licencia de la actividad
3. Que se suspenda inmediatamente y con carácter cautelar la actividad.
4. Subsidiariamente que dicha orden de paralización se refiera a la actividad de cocina/restaurante, quedando a lo sumo, solo vigente la de bar cafetería
5. Se significa que la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TRIANON no se hace responsable del riesgo de incendio en el edificio, con origen en las deficiencias e incumplimiento de los requisitos técnicos denunciados, especialmente, de la campana y extracción de humos del local.
6. Se realice por parte del Ayuntamiento medición acústica en de la terraza de los dos locales comerciales.

SC de Tenerife, a 22 de julio de 2024


Fdo. M.ª Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón

Presidenta de la Comunidad de Propietarios Edificio Trianon

**AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
GERENCIA DE URBANISMO**

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, [REDACTED] provista del DNI n.º [REDACTED] actuando en nombre y representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, provista del N.I.F. H76701564; con domicilio a efectos de notificaciones, a través de su Administradora, en Inmobiliaria Goya, sita en Paseo Milicias de Garachico, n.º 1, 4ª Planta, Oficina 49/50, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife. Correo electrónico [REDACTED] Comparece y,

EXPONE:

PRIMERO.- Que tiene conocimiento de que en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, se está tramitando el **expediente de referencia: disciplina 2024/000648**, iniciado a instancias de la entidad denominada **CAMBU CANARIAS, S.L.**, con domicilio también en Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, local centro, CP 38002, S/C de Tenerife; provista de NIF B-76637776, mediante comunicación previa para la puesta en funcionamiento de la actividad de restaurante en el local comercial sito en éste mismo lugar, con e rótulo TASCA EL CABBULLÓN.

SEGUNDO.- Que el local donde se ubica el citado establecimiento de restauración forma parte del Edificio Trianón, y por tanto integrado en la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, en la que ostento el cargo de Presidenta y por tanto su representación; esta circunstancia ya consta acreditada en el expediente de referencia nº 2021/006459, al que a éstos efectos me remito.

TERCERO.- Que la **Comunidad de Propietarios Edificio Trianón**, por medio del presente escrito **se persona en la condición de interesada en el citado expediente (2024/000648)**, por tener derechos que pudieran resultar afectados; derechos que señalo más adelante. En la condición de interesada, asimismo, solicito ser informada sobre la unidad que tramita el procedimiento, del estado en tramitación del procedimiento, y tener acceso al mismo para solicitar copias de documentos contenidos en él; y se me de traslado de cuantos actos de trámite y resoluciones se hayan dictado; asimismo a formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el Ordenamiento Jurídico, y a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución. Todo ello al amparo de lo dispuesto en los artículos 4 y 53 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CUARTO.- En un elemento común del Edificio Trianón, en concreto en el patio de ventilación izquierdo (observando el Edificio desde la calle Bethencourt Alfonso), la empresa Cambu Canarias S.L. tiene instalado de forma incontestada e ilícita un sistema de extracción de humos (Chimenea , motor, etc) del establecimiento de restauración para el que ha realizado la citada comunicación previa. Dicha instalación carece de autorización de la Comunidad de Propietarios del Edificio Trianón, que ha requerido a dicha entidad Cambu Canarias, S.L., su retirada, haciendo ésta caso omiso.

En Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio Trianón, celebrada el día 19 de julio de 2021, a las 11,30 horas, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: “interponer demanda judicial para que se declare resuelto el citado contrato de 1 de junio de 2018, el cese del uso de la instalación de extracción de humos, y retirada de la misma de la zona común y otras medidas que procedan. Autorizando expresamente a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios para que

en nombre de ésta se interpongan las acciones judiciales que procedan y que al efecto designe abogados y procuradores.” Se acompaña copia de la certificación del acuerdo. Este acuerdo fue debidamente notificado al propietario del local del que parte la instalación de extracción de humos de la Tasca El Cambullón. Y en Junta General de la Comunidad de Propietarios celebrada el 29 de febrero de 2024, se acordó no modificar el citado acuerdo de 19-07-2021.

QUINTO.- La Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife (BOP N.º 153, de 22 de diciembre), en su artículo 3.2.3. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, establece una serie de requisitos que se incumplen (distancia a huecos y ventanas, aislamientos y revestimientos, iluminación, ventilación, confort, etc); y en particular la falta de autorización de la Junta de Propietarios de la comunidad del edificio (art. 3.2.3.2.d, y 3.b), pues carece de ella.

SEXTO.- Se da una situación de riesgo para personas y bienes derivadas de la instalación y funcionamiento de un conducto de extracción de humos de la cocina industrial del restaurante. Los incumplimientos de normativa que se señalan deben ser comprobados y se dicte resolución por la que se declare el incumplimiento de la normativa de aplicación, y la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada.

Asimismo, el sistema de extracción de humos del establecimiento Tasca El Cambullón, que incumple: Documento Básico de Seguridad e Incendios del Código técnico de la Edificación (DBSI), cuya finalidad es satisfacer el requisito básico de Seguridad en Incendios, y su objetivo es “... reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental (Parte I, art. 11.1)”, que es exigible en la medida en que exista riesgo para las personas y voluntaria si únicamente existe riesgo para los bienes; y por ello al encontrarse en un edificio de oficinas y viviendas es de aplicación preceptiva.

Esta instalación de extracción de los gases de cocción del Restaurante puede causar la propagación de un incendio originado en él, hacia el resto del edificio, siendo el patio interior, por donde discurre el conducto de extracción de la cocina del restaurante, el canal de propagación.

Según la Tabla 2.1 Clasificación de locales y zonas de riesgo especial integrados en edificios, en el apartado referido a cocinas según su potencia instalada, se considera local de riesgo especial, toda cocina cuya potencia instalada sea superior a 20 kW., por lo tanto, la cocina de la “Taberna el Cambullón”, teniendo en cuenta las características del motor de extracción ubicado en el patio, da servicio a una cocina con potencia instalada superior a 20kW.

Teniendo en cuenta lo exigido por el DB SI, para este tipo de instalaciones consideradas de riesgo especial, podemos concluir que se incumplen obligaciones establecidas en el mismo, y que esta instalación es poco segura e inadecuada para garantizar la seguridad de conjunto del edificio en caso de incendio accidental en el local con uso actual de restaurante, o en la instalación en sí misma. Exigencias del DB SI para el caso objeto de el presente informe:

“Los sistemas de extracción de los humos de las cocinas que conforme a lo establecido en este DB SI deban clasificarse como local de riesgo especial deben cumplir además las siguientes condiciones especiales:

- Las campanas deben estar separadas al menos 50 cm de cualquier material que no sea A1.
- Los conductos deben ser independientes de toda otra extracción o ventilación y exclusivos para cada cocina. Deben disponer de registros para inspección y limpieza en los cambios de dirección con ángulos mayores que 30º y cada 3 m como máximo de tramo horizontal. Los conductos que discurran por el interior del edificio, así como los que discurran por fachadas a menos de 1,50 m de distancia de zonas de la misma que no sean al menos EI 30 o de balcones, terrazas o huecos practicables, tendrán una clasificación EI 30”. Dada las escasas dimensiones del patio interior por el que discurre el conducto de extracción, y dado el número y posicionamiento de las ventanas que acometen a él, el conducto de extracción esta a menos de 1,50 m. de los mencionados huecos. El conducto, es circular de acero galvanizado, estos conductos no poseen certificado EI-30, y se ha forrado con unas placas que no salvan esa irregularidad. No cumplen con la UNE EN 1366, ni con la UNE EN 1366-1:2000

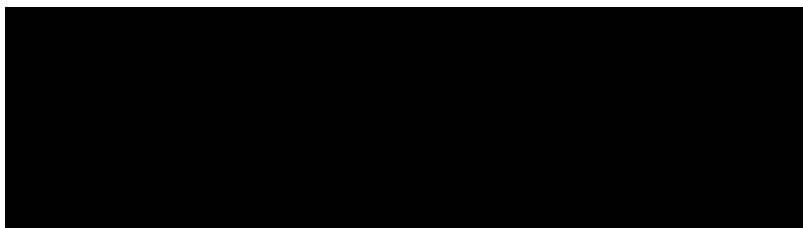
tal como se indica en el Anejo SI G del DB SI. Se forró con unas placas que no confieren a la instalación la citada clasificación EI. Asimismo, la instalación carece de los preceptivos registros de inspección y limpieza.

La cocina la cocina se encuentra en un altillo destinado a almacén de baja altura inferior a 2,45 mt y que incumple en cuanto a la altura mínima conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo; establece en su anexo I, apartado A) 2, 1º, a). Por ello debe ser comprobada.

SÉPTIMO.- Que asimismo debo hacer constar que desde la cocina de la Tasca el Cambullón, a través de la apertura que existe en el forjado por la que pasa el referido conducto de extracción de humos, se han introducido al patio de ventilación del edificio Trianón ratas y cucarachas, teniendo que llamar a una empresa de desratización, que emitió el informe que acompaño, por ello solicito que a la mayor brevedad se hagan las comprobaciones oportunas en la cocina del establecimiento y su doble techo, por suponer un riesgo para la salud.

Por lo anteriormente expuesto,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito, y documentación acompañatoria, lo admita, tenga por personada a la Comunidad de Propietarios Edificio Trianón, en el referido expediente de comunicación previa de actividad n.º 2024/000648; el acceso al expediente, notificación de actos de trámite y resoluciones; se tengan por efectuadas las anteriores manifestaciones y se resuelva acordado la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad comunicada. Se me informe con anterioridad a la citada comunicación previa dicho establecimiento de restauración tenía licencia de actividad o apertura.



Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón
(p.p) Comunidad de Propietarios Edificio Trianón

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

AL JEFE DE SERVICIO DE LICENCIAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón, con DNI nº [REDACTED]
en representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
DEL EDIFICIO TRIANON**, sito en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2 de esta
capital, con NIF número [REDACTED], con domicilio para notificaciones en la
INMOBILIARIA GOYA, Pº Milicias de Garachico, nº 1 -4º, [REDACTED]

[REDACTED] **EXPONE:**

Que en el expediente de referencia **2024000648**, con fecha del día 6 de julio de 2024 fue notificado el acto de trámite de audiencia referido a **informe técnico DESFAVORABLE** del día 26/06/2024 sobre **comunicación previa e inicio de actividad clasificada de la Tasca El CABBULLON** sita en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2, bajo, de Santa Cruz de Tenerife, y, conforme al **art. 82 de la Ley 39/2015**, en calidad de interesada en el expediente (ya personada), se formularon el día 23 de julio de 2024 las **ALEGACIONES** que constan (nº de registro de entrada 2024009230), acompañadas de una extensa documentación, debidamente numerada del número 1 al 7, y solicitando expresamente:

1. Se declare la invalidez e ineficacia de la comunicación previa e inicio de actividad clasificada de la Tasca El CABBULLON sita en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2, bajo, de Santa Cruz de Tenerife
2. Asimismo, se declare la imposibilidad de que en un determinado periodo de tiempo se promueva un nuevo procedimiento de licencia de la actividad
3. Que se suspenda inmediatamente y con carácter cautelar la actividad.

4. Subsidiariamente que dicha orden de paralización se refiera a la actividad de cocina/restaurante, quedando a lo sumo, solo vigente la de bar cafetería
5. Se significa que la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TRIANON no se hace responsable del riesgo de incendio en el edificio, con origen en las deficiencias e incumplimiento de los requisitos técnicos denunciados, especialmente, de la campana y extracción de humos del local.

Y que, continuando el referido **local abierto al público en la actualidad**, con pleno funcionamiento de la extracción de humos, a pesar de dichos antecedentes de incumplimiento de la normativa aplicable, con perjuicio de esta Comunidad de Propietarios y riesgo de incendio, a pesar del tiempo transcurrido desde el informe técnico desfavorable (26/06/2024) y las alegaciones presentadas (23/07/24),

SOLICITO que, teniendo por presentado el presente escrito y previo el trámite de rigor, se ordene:

1º Tener expresamente reiteradas todas y cada una de las ALEGACIONES formuladas en su día, ante el contenido del informe técnico DESFAVORABLE del día 26/06/2024 sobre comunicación previa e inicio de actividad clasificada de la Tasca El CABBULLON sita en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2, bajo, de esta Capital

2º Se informe URGENTEMENTE a esta parte sobre estado del expediente, atendiendo al **artículo 53.a) de la citada Ley 39/2015**, por estar además personada esta Comunidad de Propietarios.

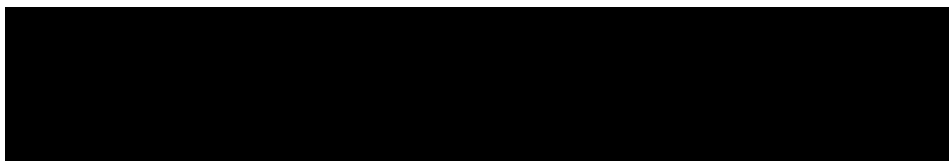
3º Y asimismo, si se ha dado el oportuno traslado al SERVICIO DE DISCIPLINA URBANISTICA, a los efectos de cumplimiento de sus atribuciones.

OTROSÍ DIGO: Que se me informe si por parte de la entidad Cambu Canarias, S.L., se ha solicitado autorización o licencia de actividades clasificadas para el establecimiento de restauración sito en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2

de esta Capital (Tasca el Cambullón), ya que conforme a lo dispuesto en el art.. 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la legalización de las actuaciones que, sujetas a comunicación previa, hayan sido realizadas contraviniendo la legalidad urbanística solo podrá realizarse a través de licencia urbanística, careciendo de efectos la comunicación previa al haberse estado ejerciendo la actividad durante muchos años antes de formular la comunicación previa y por tanto esta es inválida a todos los efectos. Y en caso de que ya se haya solicitado dicha autorización o licencia, y teniendo interés legítimo acreditado es de nuestro interés personarnos como interesados en dicho procedimiento, y obtener copia de cuantos documentos obren en el mismo. Por ello,

SOLICITO: Se me informe si por dicha entidad se ha solicitado autorización o licencia de actividades clasificadas para el citado establecimiento de restauración, y en caso de que se haya solicitado se tenga por personada en el expediente de solicitud a la Comunidad de Propietarios que represento, y se expida copia de cuantos documentos obren en el expediente.

SC de Tenerife, a 11 de septiembre de 2024



Fdo. M.^a Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón

(presidenta de la Comunidad de Propietarios Edificio Trianon)



GOBIERNO DE CANARIAS

JK

CINCO



GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA
OFICINA CANARIA DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA TF

Ejercicio 2024

PRESENTACION

Fecha 06/03/2024
Hora 12:31:26

REG. E/S

Nº General 414251
Nº Registro PAJS/63892
Fecha 06/03/2024
Hora 12:40:36

SANTA CRUZ DE TENERIFE, a 06 de marzo de 2024



Fondo Europeo de
Desarrollo Regional

Pág. 2/ 2

2021/
006454



Justificante de entrada



GOBIERNO DE CANARIAS
REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA

Ejercicio 2024

OFICINA CANARIA DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA TF

PRESENTACION

Fecha 06/03/2024
Hora 12:31:26

REG. E/S

Nº General 414251
Nº Registro PAJS/63892
Fecha 06/03/2024
Hora 12:40:36

RELACIÓN DE INTERESADOS

Persona	Tipo de documento	Documento
PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN	CIF	H76701564

REPRESENTANTE

Persona	Tipo de documento	Documento
MARIA TERESA RODRIGUEZ PASTRANA MALAGON	NIF	

DATOS DE LA ENTRADA

Resumen: RMTD. DOCUMENTACIÓN PARA EL AYTO. S/C TENERIFE A GERENCIA DE URBANISMO EN REFERENCIA AL EXPTE. Nº 2021006454

Observaciones:

Tipo de transporte:

Número de transporte:

Fecha de documento:

Referencia:

Usuario:

No acompaña documentación física ni otros soportes.

ADMINISTRACIÓN DESTINO

	AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
000006288	REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

DOCUMENTO Y ANEXOS

Descripción y nombre	Tamaño	NDE y huella digital
ESCRITO Color19800- 20240306123943.pdf	956 Kb	Copia electrónica NDE: auténtica de documento papel Huella:
DNI Color19801- 20240306123959.pdf	100 Kb	Copia electrónica NDE: auténtica de documento papel Huella:

Aquellos documentos que tenga NDE podrán ser verificados y descargados en la siguiente dirección:



Fondo Europeo de
Desarrollo Regional

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
GERENCIA DE URBANISMO

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, mayor de edad, provista del DNI n.º [REDACTED] actuando en nombre y representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, provista del N.I.F. [REDACTED] 4; con domicilio a efectos de notificaciones, a través de su Administradora, en Inmobiliaria Goya, sita en Paseo Milicias de Garachico, n.º 1, 4ª Planta, Oficina 49/50, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife. Correo electrónico [REDACTED], teléfono: [REDACTED]; móvil [REDACTED]. Comparece y,

EXPONE:

PRIMERO.- En relación al expediente de referencia 2021006454 en el que está personada como interesada la Comunidad de Propietarios que represento, que sigue y reitera en el expediente en ejecución del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta de Propietarios del Edificio Trianón celebrada el 29 de febrero de 2024. Y teniendo conocimiento de que por la empresa titular del establecimiento de restauración de rótulo TABERNA EL CAMBULLÓN, sito en Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, C.P. 38002, establecimiento que fue cerrado por orden del Ayuntamiento, y que simultáneamente su titular ha formulado ante el Ayuntamiento declaración responsable la apertura y puesta en funcionamiento del mismo, que en este momento está funcionando y lo ha estado desde el día siguiente a su presentación. Sobre dicha declaración he de hacer las siguientes manifestaciones.

SEGUNDO.- Que aunque se haya presentado la comunicación previa suscrita por técnico competente, lo cierto es que sin embargo se incumple preceptiva normativa de seguridad de las instalaciones. Los incumplimientos son los que se detallan mas adelante, y que ante la situación de riesgo existente para el edificio y para sus ocupantes, por medio del presente escrito solicito lo siguiente:

Que conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de las Actividades Inocuas, se haga visita sin previo aviso, en las instalaciones y demás lugares sujetos a inspección, para proceder a los exámenes y controles que resulten pertinentes y cualesquiera otras facultades que les sean atribuidas por la normativa aplicable.

Que si de la comprobación de las instalaciones, tanto en el establecimiento y en el patio interior del Edificio Trianón en el que se ubica la chimenea de extracción y su motor, se apreciare la

limpieza, tener una inclinación mayor que 45° y poseer una bandeja de recogida de grasas que conduzca éstas hasta un recipiente cerrado cuya capacidad debe ser menor que 3 l. Se incumple.

Los ventiladores cumplirán las especificaciones de la norma UNE-EN 12101-3: 2002 "Especificaciones para aireadores extractores de humos y calor mecánicos." y tendrán una clasificación F400 90.

La Campana Extractora en Cocinas Industriales estará como mínimo a 2 m desde el suelo. Se incumple.

Deberán contar con la extinción de incendios cuando los aparatos destinados a la preparación de alimentos igualen o excedan los 50 kw. de potencia.

QUINTO.- También he de manifestar que el establecimiento en su terraza tiene instaladas 17 mesas, de 4 plazas cada una, por lo que su aforo parece superar las 50 plazas; a tal efecto solicito que se haga visita para verificarlo y valorar si su apertura se puede tramitar mediante comunicación previa o precisa de autorización al tratarse de una actividad no inocua, conforme establece el anexo del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito, y por lo anteriormente expuesto se haga visita sin previo aviso en las instalaciones y demás lugares sujetos a inspección, incluido el patio interior donde se ubica el conducto de extracción, para proceder a los exámenes y controles que resulten pertinentes y cualesquiera otras facultades que les sean atribuidas por la normativa aplicable. Y si se apreciara la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial o no esencial, se dicte resolución por la que se declare la ineficacia de la declaración responsable, con imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, siendo insubsanables algunas de las irregularidades, como ocurre con el conducto de extracción que está a menos de 1,5 metros de las ventanas, resultando imposible aumentar esa distancia.; informado de ello a esta Comunidad denunciante por ostentar la condición de interesada.

Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón,

(p.p.) Comunidad de Propietarios Edificio Trianón

CUATRO

EXPT
Nº 2021006454

Falta la apertura 2021

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	
23 SEP 2022	
ENTRADA	11478/2022

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
GERENCIA DE URBANISMO

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, provista del N.I.F. H76701564; con domicilio a efectos de notificaciones, a través de su Administradora, en Inmobiliaria Goya, sita en Paseo Milicias de Garachico, n.º 1, 4ª Planta, Oficina 49/50, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife. Correo electrónico [REDACTED]

Comparece y,

EXPONE:

PRIMERO.- Por medio del presente escrito formulo **AMPLIACIÓN DE DENUNCIA** descrita, y por los motivos manifestados, a continuación.

SEGUNDO.- Mediante escrito presentado en el Registro de Entrada ese Ayuntamiento el día 29 de septiembre de 2021(nº 11381/2021), en representación de la Comunidad de Propietarios Edificio Trianón denunció ante de la Gerencia de Urbanismo, las irregularidades y falta de adecuación a la normativa de seguridad de incendios, de una instalación industrial de extracción de humos sita en el restaurante El Cambullón, ubicado en la Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, C.P. 38002, de esta Capital; solicitando en síntesis que se realizara visita de inspección y tras comprobación de los hechos denunciados y tras los oportunos trámites se acordara el cese del uso y retirada de la instalación. Esta solicitud la reiteré mediante escrito presentado en el Registro de Entrada el día 13-09-2022.

TERCERO.- La cocina del establecimiento de restaurante, de la que parte la citada instalación de extracción industrial de humos, incumple flagrantemente la normativa de seguridad e higiene en el trabajo pues tiene una altura muy inferior a los preceptivos tres metros que establece Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en

QUINTO.- La chimenea o conducto de extracción se ha ampliado hace aproximadamente un año pese a carecer de autorización y sin que nos conste la petición de licencia o comunicación previa alguna. Acompaño fotografías de ello.

Por lo anterior,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito y por ampliada dicha denuncia de 29 de septiembre de 2021 y reiterada el día 13 de septiembre de 2022, al objeto de que por la Gerencia Municipal de Urbanismo, se disponga:

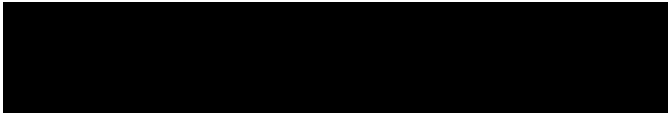
PRIMERO. - Las comprobaciones técnicas oportunas por el Servicio de Disciplina Urbanística (con cuyos jurídicos responsables se ha celebrado una reunión el día 20/09/2022), en orden a verificar lo hechos denunciados, y concretamente:

A) El **extractor y conducto de extracción**, sin adecuación al proyecto del título habilitante de la licencia de apertura, así como la altura de la cocina y del extractor

B) La altura mínima y demás requisitos técnicos de la **cocina del establecimiento** de restaurante, de la que parte la citada instalación de extracción industrial de humos, sita en una entreplanta que incumple flagrantemente la normativa de seguridad e higiene en el trabajo.

SEGUNDO. - Emitido el correspondiente informe técnico, que por el Consejero Director de la GMU, previa la propuesta jurídica, se proceda a dictar la **orden de adopción de medidas** preventivas que correspondan, como la restricción de la actividad a la de bar-cafetería, ante la situación actual de grave riesgo existente por la situación en que se encuentran el extractor y la cocina impropios de un restaurante. Lo que pudiera ser previo, a la ejecución de otras medidas correctoras que correspondan por la falta de habitabilidad de la referida cocina.

TERCERO. - Que se dé **traslado** e informe de todo lo actuado, tanto con carácter técnico como dispositivo, a esta parte denunciante.


Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón.

(p.p.) Comunidad de Propietarios Edificio Trianón

GOBIERNO DE CANARIAS

REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA

OFICINA CANARIA DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA TF

Ejercicio

2024

PRESENTACION

Fecha 06/03/2024

Hora 12:31:26

REG. E/S

Nº General 414251

Nº Registro PAJS/63892

Fecha 06/03/2024

Hora 12:40:36

RELACIÓN DE INTERESADOS

Persona	Tipo de documento	Documento
PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN	CIF	H76701564

REPRESENTANTE

Persona	Tipo de documento	Documento
MARIA TERESA RODRIGUEZ PASTRANA MALAGON	NIF	

DATOS DE LA ENTRADA

Resumen: RMTO. DOCUMENTACIÓN PARA EL AYTO. S/C TENERIFE A GERENCIA DE URBANISMO EN REFERENCIA AL EXPTE. Nº 2021006454

Observaciones:

Tipo de transporte:

Número de transporte:

Fecha de documento:

Referencia:

Usuario: ROSA ELVIRA MARRERO GOMEZ

No acompaña documentación física ni otros soportes.

ADMINISTRACIÓN DESTINO

L01380380 AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

O00006288 REGISTRO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

DOCUMENTO Y ANEXOS

Descripción y nombre	Tamaño	NDE y huella digital
ESCRITO Color19800- 20240306123943.pdf	956 Kb	Copia electrónica NDE: auténtica de Huella: documento papel
DNI Color19801- 20240306123959.pdf	100 Kb	Copia electrónica NDE: auténtica de Huella: documento papel

Aquellas documentos que tenga NDE podrán ser verificados y descargados en la siguiente dirección:

https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc

GOBIERNO DE CANARIAS

REGISTRO DE ENTRADA/SALIDA

OFICINA CANARIA DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA TF

Ejercicio

2024

PRESENTACION

Fecha 06/03/2024

Hora 12:31:26

REG. E/S

Nº General 414251

Nº Registro PAJS/63892

Fecha 06/03/2024

Hora 12:40:36

SANTA CRUZ DE TENERIFE, a 06 de marzo de 2024

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
GERENCIA DE URBANISMO

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, [REDACTED] provista del DNI n.º [REDACTED] actuando en nombre y representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, provista del N.I.F. H76701564; con domicilio a efectos de notificaciones, a través de su Administradora, en Inmobiliaria Goya, sita en Paseo Milicias de Garachico, n.º 1, 4ª Planta, Oficina 49/50, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife. [REDACTED]
[REDACTED] Comparece y,

EXPONE:

PRIMERO.- En relación al **expediente de referencia 2021006454** en el que está personada como interesada la Comunidad de Propietarios que represento, que sigue y reitera en el expediente en ejecución del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta de Propietarios del Edificio Trianón celebrada el 29 de febrero de 2024. Y teniendo conocimiento de que por la empresa titular del establecimiento de restauración de rótulo TABERNA EL CABBULLÓN, sito en Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, C.P. 38002, **establecimiento que fue cerrado por orden del Ayuntamiento, y que simultáneamente su titular ha formulado ante el Ayuntamiento declaración responsable la apertura y puesta en funcionamiento del mismo**, que en este momento está funcionando y lo ha estado desde el día siguiente a su presentación. Sobre dicha declaración he de hacer las siguientes manifestaciones.

SEGUNDO.- Que aunque se haya presentado la comunicación previa suscrita por técnico competente, lo cierto es que sin embargo **se incumple preceptiva normativa de seguridad de las instalaciones**. Los incumplimientos son los que se detallan mas adelante, y que ante la situación de riesgo existente para el edificio y para sus ocupantes, por medio del presente escrito solicito lo siguiente:

Que conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de las Actividades Inocuas, se haga visita sin previo aviso, en las instalaciones y demás lugares sujetos a inspección, para proceder a los exámenes y controles que resulten pertinentes y cualesquiera otras facultades que les sean atribuidas por la normativa aplicable.

Que si de la comprobación de las instalaciones, tanto en el establecimiento y en el patio interior del Edificio Trianón en el que se ubica la chimenea de extracción y su motor, se apreciare la

inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial o no esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o que figure incorporado a la declaración responsable, por el órgano competente del Ayuntamiento, previa audiencia de la persona o entidad interesada, se dictará resolución por la que se declare la ineficacia de la declaración responsable, la cual determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, siendo insubsanables algunas de las irregularidades, como ocurre con el conducto de extracción que está a menos de 1,5 metros de las ventanas, resultando imposible aumentar esa distancia.

TERCERO.- La cocina del establecimiento de restaurante, de la que parte la citada instalación de extracción industrial de humos, incumple flagrantemente la normativa de seguridad e higiene en el trabajo pues tiene una altura muy inferior a los preceptivos tres metros que establece Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, en el artículo 4.3, que remite a su Anexo I; punto 2, apartado 1º; letra, a))BOE» núm. 97, de 23/04/1997).

CUARTO.- Asimismo, el conducto de extracción (que además carece de autorización de la comunidad de propietarios y que le hemos requerido en reiteradas ocasiones su retirada, haciendo caso omiso a ello), la campana extractora, y las instalaciones de la cocina incumplen también lo dispuesto en las siguientes normas:

Código Técnico de la Edificación (CTE) apartado DBSI (Documento Básico de Seguridad contra Incendios) .

NORMA UNE 1000165:2004 para Climatización, Ventilación y Extracción de Humos de Cocinas .

NORMA UNE 60670-6:2014 Que nos indica los Requisitos de ventilación y evacuación de productos de combustión en locales que dispongan de aparatos a gas .

Así, el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico sobre seguridad en caso de incendio DB-HSI, establece una serie de obligaciones de seguridad para aquellas cocinas incluidas en el apartado de locales de riesgo especial que son, en síntesis, los siguientes:

Los conductos de extracción deben disponer de registros para inspección y limpieza en los cambios de dirección con ángulos mayores que 30º y cada 3 m como máximo de tramo horizontal. El conducto instalado carece de estos registros.

Los conductos que discurran por el interior del edificio, así como los que discurran por fachadas a menos de 1,50 m de distancia de zonas de esta que no sean al menos EI 30 o de balcones, terrazas o huecos practicables tendrán una clasificación EI 30. También se incumple.

Los filtros deben estar separados de los focos de calor más de 1,20 m si son tipo parrilla o de gas, y más de 0,50 m si son de otros tipos. Deben ser fácilmente accesibles y desmontables para su

limpieza, tener una inclinación mayor que 45° y poseer una bandeja de recogida de grasas que conduzca éstas hasta un recipiente cerrado cuya capacidad debe ser menor que 3 l. Se incumple.

Los ventiladores cumplirán las especificaciones de la norma UNE-EN 12101-3: 2002 "Especificaciones para aireadores extractores de humos y calor mecánicos." y tendrán una clasificación F400 90.

La Campana Extractora en Cocinas Industriales estará como mínimo a 2 m desde el suelo. Se incumple.

Deberán contar con la extinción de incendios cuando los aparatos destinados a la preparación de alimentos igualen o excedan los 50 kw. de potencia.

QUINTO.- También he de manifestar que el establecimiento en su terraza tiene instaladas 17 mesas, de 4 plazas cada una, por lo que su aforo parece superar las 50 plazas; a tal efecto solicito que se haga visita para verificarlo y valorar si su apertura se puede tramitar mediante comunicación previa o precisa de autorización al tratarse de una actividad no inocua, conforme establece el anexo del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito, y por lo anteriormente expuesto se haga visita sin previo aviso en las instalaciones y demás lugares sujetos a inspección, incluido el patio interior donde se ubica el conducto de extracción, para proceder a los exámenes y controles que resulten pertinentes y cualesquiera otras facultades que les sean atribuidas por la normativa aplicable. Y si se apreciare la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial o no esencial, se dicte resolución por la que se declare la ineficacia de la declaración responsable, con imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, siendo insubsanables algunas de las irregularidades, como ocurre con el conducto de extracción que está a menos de 1,5 metros de las ventanas, resultando imposible aumentar esa distancia.; informado de ello a esta Comunidad denunciante por ostentar la condición de interesada.

Fdo.: María Teresa Rodríguez Pastrana Malagón

(p.p.) Comunidad de Propietarios Edificio Trianón

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	
29 SEP 2021	
ENTRADA	11381/2021

DOS

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GERENCIA DE URBANISMO

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, mayor de edad, provista del DNI n.º [REDACTED] actuando en nombre y representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, provista del N.I.F. H76701564; con domicilio a efectos de notificaciones, a través de su Administradora, en Inmobiliaria Goya, sita en Paseo Milicias de Garachico, n.º 1, 4ª Planta, Oficina 49/50, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife. Correo electrónico [REDACTED]

Comparece y DICE: que por medio del presente escrito pone en conocimiento de la Gerencia de Urbanismo, las irregularidades y falta de adecuación a la normativa de seguridad de incendios, que genera una **situación de riesgo para personas y bienes, y causante de molestias (ruidos, calor insoportable en las plantas altas, vibración, etc.** de una instalación industrial de extracción de humos sita en el restaurante El Cambullón, ubicado en la Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, C.P. 38002, de esta Capital, y al efecto,

EXPONE:

PRIMERO.- La peticionaria es la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, legitimada al producirse los hechos objeto de denuncia en el Edificio a la que pertenece la misma, que es el Edificio Trianón, sito en la calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, CP 38002, Santa Cruz de Tenerife; y ante lo que considera una grave situación de riesgo para las personas.

SEGUNDO.- La persona causante de los hechos objeto de denuncia es la entidad mercantil **CAMBU CANARIAS, S.L.**, con domicilio también en Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, local centro, CP 38002, S/C de Tenerife; provista de NIF B-76637776.

TERCERO.- El hecho objeto de denuncia es la instalación y funcionamiento de un conducto de extracción de humos producidos en la cocina del restaurante El Cambullón, que no se adecua al Documento Básico de Seguridad e Incendios del Código técnico de la Edificación (DBSI), que tiene como finalidad satisfacer el requisito básico de Seguridad en Incendios, el cual tiene por objetivo "... reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental (Parte I, art. 11.1), que es exigible en la medida en que exista riesgo para las personas y voluntaria si únicamente existe riesgo para los bienes; y por ello al encontrarse en un edificio con uso de oficinas y viviendas es de aplicación preceptiva.

Esta instalación de extracción de los gases de cocción del Restaurante puede causar la propagación de un incendio originado en él, hacia el resto del edificio, siendo el patio interior, por donde discurre el conducto de extracción de la cocina del restaurante, el canal de propagación.

Según la Tabla 2.1 Clasificación de locales y zonas de riesgo especial integrados en edificios, en el apartado referido a cocinas según su potencia instalada, se considera local de riesgo especial, toda cocina cuya potencia instalada sea superior a 20 kW., por lo tanto, la cocina de la "Taberna el Cambullón", teniendo en cuenta las características del motor de extracción ubicado en el patio, da servicio a una cocina con potencia instalada superior a 20kW.

Teniendo en cuenta lo exigido por el DB SI, para este tipo de instalaciones consideradas de riesgo especial, podemos concluir que se incumplen obligaciones establecidas en el mismo, y que esta instalación es poco segura e inadecuada para garantizar la seguridad de conjunto del edificio en caso de incendio accidental en el local con uso actual de restaurante, o en la instalación en sí misma.

Exigencias del DB SI para el caso objeto de el presente informe:

"Los sistemas de extracción de los humos de las cocinas que conforme a lo establecido en este DB SI deban clasificarse como local de riesgo especial deben cumplir además las siguientes condiciones especiales:

- Las campanas deben estar separadas al menos 50 cm de cualquier material que no sea A1.
- Los conductos deben ser independientes de toda otra extracción o ventilación y exclusivos para cada cocina. Deben disponer de registros para inspección y limpieza en los cambios de dirección con ángulos mayores que 30º y cada 3 m como máximo de tramo horizontal. **Los conductos que discurren por el interior del edificio, así como los que discurren por fachadas a menos de 1.50 m de distancia de zonas de la misma que no sean al menos EI 30 o de balcones, terrazas o huecos practicables, tendrán una clasificación EI 30**". Dada las escasas dimensiones del patio interior por el que discurre el conducto de extracción, y dado el número y posicionamiento de las ventanas que acometen a él, el conducto de extracción está a menos de 1,50 m. de los mencionados huecos. El conducto, es circular de acero galvanizado, estos conductos no poseen certificado EI-30, y se ha

forrado con unas placas que no salvan esa irregularidad. No cumplen con la UNE EN 1366, ni con la UNE EN 1366-1:2000 tal como se indica en el Anejo SI G del DB SI. Se forró con unas placas que no confieren a la instalación la citada clasificación EI.

CUARTO.- Dicha instalación ya carece de autorización de la Comunidad de Propietarios del Edificio Trianón, que ha requerido a dicha entidad Cambu Canarias, S.L., su retirada y que siguen utilizándola, por lo que procede instar la intervención del Ayuntamiento.

Se acompaña copia de los escritos remitidos al denunciado.

Por lo anteriormente expuesto,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito de denuncia y documentación que lo acompaña, lo admita, y por las causas señaladas y previos los trámites oportunos, y previa visita de inspección a dicha instalación y a la cocina del establecimiento, se dicte resolución por la que se acuerde el cese del uso e inmediata retirada de dicha instalación señalada.


Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón
(p.p) Comunidad de Propietarios Edificio Trianón

CAMBU CANARIAS, S.L.

(Tasca el Cambullón)

Calle Bethencourt Alfonso, local centro n.º 2,

38002. S/C de Tenerife

Muy Sr. mio, por el presente lo requiero en los siguientes términos:

REQUIRENTE: Doña María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón, como presidenta, y don Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón, como vicepresidente, ambos en nombre y en representación, de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN; provista del N.I.F. H-76701564, con domicilio en Calle Bethencourt Alfonso, nº 2, Santa Cruz de Tenerife; y a efecto de notificaciones en el de la administradora del edificio "Inmobiliaria Goya, S.L.:", con domicilio en: Paseo Milicias de Garachico, 1, 4ª planta, oficinas 49/50 Edificio Hamilton; Santa Cruz de Tenerife, 38002.

REQUERIDA: La entidad mercantil CAMBU CANARIAS, S.L., con domicilio en Calle Bethencourt Alfonso, local centro n.º 2, S/C de Tenerife; provista de NIF B-76637776.

OBJETO DEL REQUERIMIENTO:

PRIMERO.- En fecha uno de junio de 2018, la comunidad de propietarios Edificio Trianón, y la entidad Cambu Canarias, S.L., suscribieron un documento privado por el que aquella autorizó a la entidad requerida la ocupación de una zona común del edificio con una instalación de extracción de humos, compuesto de máquina de extracción y un conducto, que ocupa el patio interior izquierdo del Edificio Trianón.

SEGUNDO.- El plazo de la autorización, tres años contados desde el día 1 de junio de 2018, finalizó el día uno de junio de dos mil veintiuno, y por tanto la autorización está resuelta. Asimismo, se acordó expresamente (punto cuarto) que la autorización carece de prórroga tácita; y que a la finalización de la autorización la entidad autorizada habrá de retirarla a su costa y a la mayor brevedad (punto quinto).

TERCERO.- Habiendo finalizado la citada autorización por transcurso del plazo de duración y resuelta la misma, nos encontramos con que a día de hoy la entidad requerida continúa haciendo uso de la citada instalación de extracción de humos que sigue funcionando, y causando los perjuicios que se hicieron constar en el citado acuerdo de 1-6-2018 (punto segundo, "ruidos, olores, estética, (...) etc "); por ello, por el presente se le requiere para que en cumplimiento del punto quinto del citado acuerdo, cese de inmediato el uso de la misma y proceda a retirarla de inmediato.

Sin mas, un cordial saludo.

Santa Cruz de Tenerife, a dos de junio de dos mil veintiuno.

Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón / Ricardo R

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"EDIFICIO TRIANÓN"
N.I.F. H-76701564
Calle Bethencourt Alfonso, 2
Santa Cruz de Tenerife





Nº SOLICITUD: 3800010-2021-000747

COPIA CERTIFICADA DE IMPOSICIÓN DE TELEGRAMAS, BUROFAX Y FAX

Don / Doña [REDACTED]
con N.I.P. [REDACTED], en nombre de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos S.A., en calidad
de ATC de la Oficina de Correos y Telégrafos de 3800010 SANTA CRUZ DE TENERIFE OP
CERTIFICA que, de acuerdo con la documentación existente en esta Oficina, figura la imposición de un
BUROFAX PREMIUM con los siguientes datos:

Número de origen..... [REDACTED]

Fecha de Imposición..... 04 de junio de 2021

Hora 08:59

Remitente:	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN
Residente en:	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Calle:	BETHENCOURT ALFONSO 2
Destinatario:	CAMBÚ CANARIAS S.L. TASCA EL CABBULLÓN
Residente en:	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Calle:	BETHENCOURT ALFONSO LOCAL CENTRO 2
Referencia cliente	

Indicaciones de servicio:

TEXTO: De la carátula y de los 1 folio(s) que conforman el original del
BUROFAX PREMIUM [REDACTED] descrito anteriormente, se unen a esta certificación
fotocopias debidamente adveradas con la fecha, firma y sello.

Y para que conste y a petición de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN
en calidad de REMITENTE
se expide la presente certificación en SANTA CRUZ DE TENERIFE OP
a 04 de junio de 2021

(Firma y sello)





INMOBILIARIA GOYA

JUAN VICENTE E HIJOS, S.L.

C.I.F.: B-38690871

38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE - Paseo Milicias de Garachico 1 - 4º - Of.48/50 (Edificio Hamilton)

DOÑA MARIA EUGENIA SUAREZ DE PAIZ, Administradora de Fincas
Colegiada con nº 35580 / 736, en calidad de SECRETARIA-ADMINISTRADORA de la
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANON, con C.I.F. H76701564,
sita en la C/ BETHENCOURT ALFONSO Nº2, de SANTA CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICO:

Que en Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, celebrada el día nueve de julio de dos mil veinte, se tomaron entre otros acuerdos, en el **punto 4º**, nombrar la Junta de Gobierno de la Comunidad, que quedó constituida, entre otras personas, de la siguiente forma:

PRESIDENTA: DÑA MARIA TERESA RODRIGUEZ-PASTRANA MALAGON DNI [REDACTED]
VICEPRESIDENTE: D. RICARDO RODRIGUEZ-PASTRANA MALAGON DNI [REDACTED]
SECRETARIO-ADMINISTRADOR: INMOBILIARIA GOYA, S.L. EN LA PERSONA DE SU ADMINISTRADORA DÑA. Mª EUGENIA SUÁREZ DE PAÍZ CON DNI [REDACTED]

Y para que así conste, extendiendo el presente en Santa Cruz de Tenerife, a siete de septiembre de dos mil veintiuno.

Fdo. Mª. Teresa Rguez-Pastrana
Presidenta de la Comunidad

Fdo. María Eugenia Suarez de Paiz
Secretaria - Administradora

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"EDIFICIO TRIANÓN"
C.I.F.: H-76701564
C/. Bethencourt Alfonso, 2
38003 Santa Cruz de Tenerife

Exp. 1916/2020

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO DEL EXCMO. AYTO.
DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

13 SEP 2022

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GERENCIA DE URBANISMO

ENTRADA 10946/22

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, [REDACTED] provista del DNI n.º [REDACTED] actuando en nombre y representación, como Presidenta, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN**, provista del N.I.F. H76701564; con domicilio a efectos de notificaciones, a través de su Administradora, en Inmobiliaria Goya, sita en Paseo Milicias de Garachico, n.º 1, 4ª Planta, Oficina 49/50, C.P. 38001, Santa Cruz de Tenerife. Correo electrónico [REDACTED] Comparece y,

EXPONE:

PRIMERO.- Que mediante escrito presentado en el Registro de Entrada ese Ayuntamiento el día 29 de septiembre de 2021(nº 11381/2021), en representación de la Comunidad de Propietarios Edificio Trianón denunció ante de la Gerencia de Urbanismo, las irregularidades y falta de adecuación a la normativa de seguridad de incendios, de una instalación industrial de extracción de humos sita en el restaurante El Cambullón, ubicado en la Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Edificio Trianón, C.P. 38002, de esta Capital; solicitando en síntesis que se realizara visita de inspección y tras comprobación de los hechos denunciados y tras los oportunos trámites se acordara el cese del uso y retirada de la instalación. Acompaño copia del citado escrito.

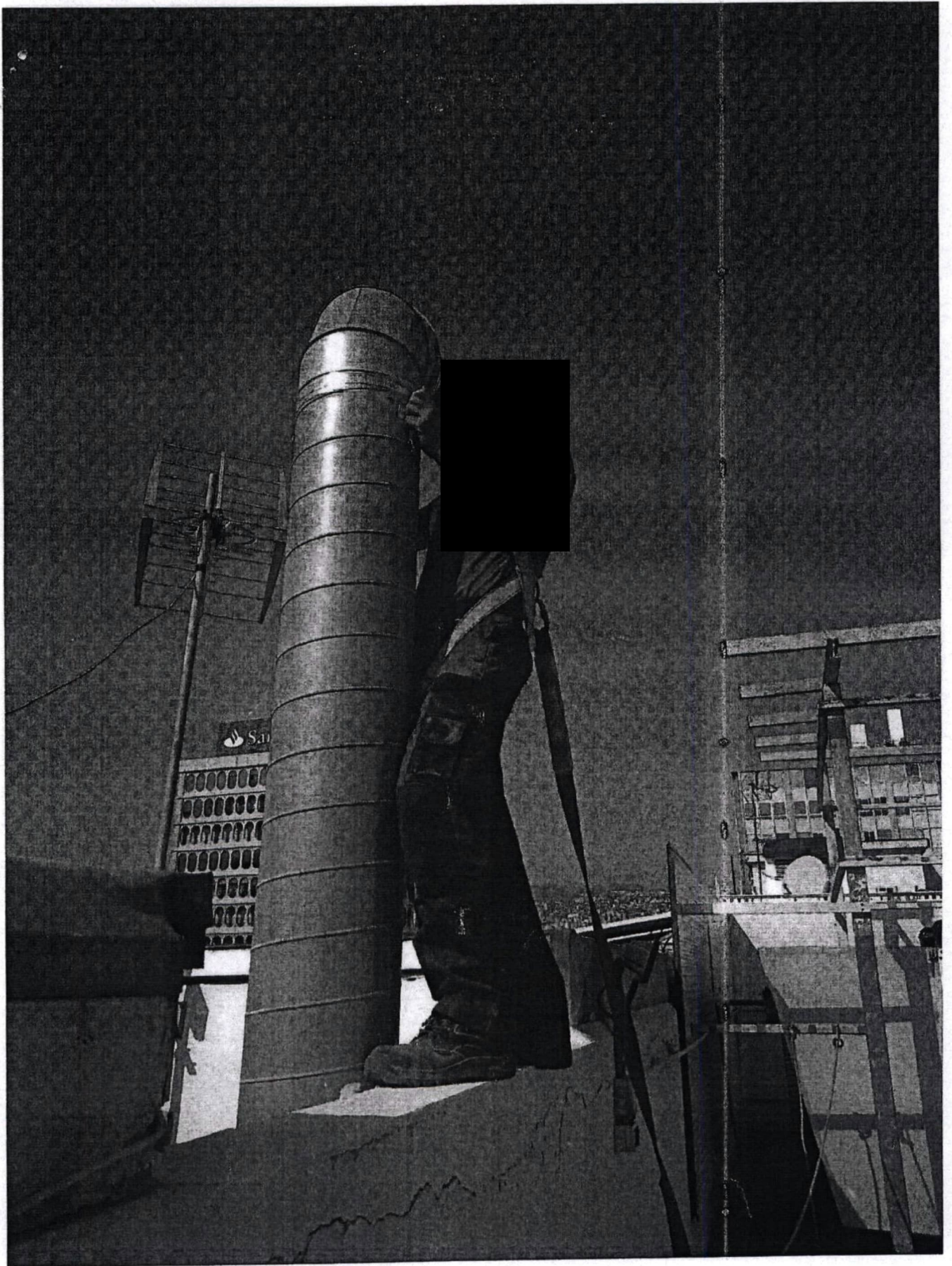
SEGUNDO.- Que ha transcurrido casi un año desde entonces y nada sabemos de lo que ha ocurrido con dicha denuncia; por ello, por medio del presente reitero dicha denuncia.

Por lo anterior,

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito y por reiterada dicha denuncia, y que se me informe del estado de tramitación de la misma.

[REDACTED]

Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón
(p.p) Comunidad de Propietarios Edificio Trianón



CAMBU CANARIAS, S.L.

(Tasca el Cambullón)

Calle Bethencourt Alfonso, local centro n.º 2,

38002. S/C de Tenerife

Muy Sr. mio, por el presente le requiero en los siguientes términos:

REQUIRENTE: Doña María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón, como presidenta, y don Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón, como vicepresidente, ambos en nombre y en representación, de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN; provista del N.I.F. H-76701564, con domicilio en Calle Bethencourt Alfonso, n.º 2, Santa Cruz de Tenerife; y a efecto de notificaciones en el de la administradora del edificio "Inmobiliaria Goya, S.L.", con domicilio en: Paseo Milicias de Garachico, 1, 4ª planta, oficinas 49/50 Edificio Hamilton; Santa Cruz de Tenerife, 38002.

REQUERIDA: La entidad mercantil CAMBU CANARIAS, S.L., con domicilio en Calle Bethencourt Alfonso, local centro n.º 2, S/C de Tenerife; provista de NIF B-76637776.

OBJETO DEL REQUERIMIENTO:

PRIMERO.- En fecha uno de junio de 2018, la comunidad de propietarios Edificio Trianón, y la entidad Cambu Canarias, S.L., suscribieron un documento privado por el que aquella autorizó a la entidad requerida la ocupación de una zona común del edificio con una instalación de extracción de humos, compuesto de máquina de extracción y un conducto, que ocupa el patio interior izquierdo del Edificio Trianón.

SEGUNDO.- El plazo de la autorización, tres años contados desde el día 1 de junio de 2018, finalizó el día uno de junio de dos mil veintiuno, y por tanto la autorización está resuelta. Asimismo, se acordó expresamente (punto cuarto) que la autorización carece de prórroga tácita; y que a la finalización de la autorización la entidad autorizada habrá de retirarla a su costa y a la mayor brevedad (punto quinto).

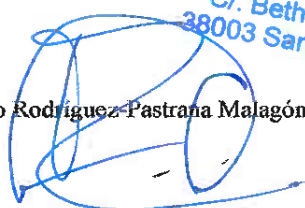
TERCERO.- Habiendo finalizado la citada autorización por transcurso del plazo de duración y resuelta la misma, nos encontramos con que a día de hoy la entidad requerida continúa haciendo uso de la citada instalación de extracción de humos que sigue funcionando, y causando los perjuicios que se hicieron constar en el citado acuerdo de 1-6-2018 (punto segundo, "ruidos, olores, estética, (...) etc "); por ello, por el presente se le requiere para que en cumplimiento del punto quinto del citado acuerdo, cese de inmediato el uso de la misma y proceda a retirarla de inmediato.

Sin mas, un cordial saludo.

Santa Cruz de Tenerife, a dos de junio de dos mil veintiuno.



Fdo.: María Teresa Rodríguez-Pastrana Malagón / Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"EDIFICIO TRIANÓN"
C.I.F.: H-76701564
C/. Bethencourt Alfonso, 2
38003 Santa Cruz de Tenerife





Nº SOLICITUD: 3800010-2021-000747

COPIA CERTIFICADA DE IMPOSICIÓN DE TELEGRAMAS, BUROFAX Y FAX

Don / Doña JUAN ENRIQUE MENDOZA RAMOS

con N.I.P. 336874 , en nombre de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos S.A., en calidad

de ATC de la Oficina de Correos y Telégrafos de 3800010 SANTA CRUZ DE TENERIFE OP

CERTIFICA que, de acuerdo con la documentación existente en esta Oficina, figura la imposición de un

BUROFAX PREMIUM

con los siguientes datos:

Número de origen..... NB00038683744

Fecha de Imposición..... 04 de junio de 2021

Hora 08:59

Remitente:	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN
Residente en:	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Calle:	BETHENCOURT ALFONSO 2
Destinatario:	CAMBÚ CANARIAS S.L. TASCA EL CABBULLÓN
Residente en:	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Calle:	BETHENCOURT ALFONSO LOCAL CENTRO 2
Referencia cliente	

Indicaciones de servicio:

TEXTO: De la carátula y de los 1 folio(s) que conforman el original del

BUROFAX PREMIUM NB00038683744 descrito anteriormente, se unen a esta certificación fotocopias debidamente adveradas con la fecha, firma y sello.

Y para que conste y a petición de

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANÓN

en calidad de REMITENTE

se expide la presente certificación en

SANTA CRUZ DE TENERIFE OP

a 04 de junio de 2021

(Firma y sello)

