

Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón
Vicepresidente
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO TRIANON
INMOBILIARIA GOYA
Pº Milicias de Garachico, 1 -4º
38.002 Santa Cruz de Tenerife

SC Tenerife, 31 julio 2025

A/A Don David Rodríguez-Pastrana Parareda
YOURSPACE COWORKING
C/ Bethencourt Alfonso, nº 2 -6º
38.002 Santa Cruz de Tenerife

Asunto: Requerimiento de Cesación de Actividades Molestas en la planta 6ª

Como Vicepresidente y en representación de la Comunidad de Propietarios, le escribo para expresarle nuestra preocupación por las actividades económicas de coworking en la planta 6ª del Edificio Trianon, -que, al parecer, incluso serán ampliadas a la planta 2ª- y solicitarle su cese, porque están causando graves molestias a los vecinos y perjuicios notorios a nuestro edificio Trianon. Se trata del tránsito permanente de personas ajenas al edificio (actualmente de uso mayoritario residencial), en horario de 24 horas/7 días, generación de inseguridad por el libre acceso de personas ajenas- -quedando el portal generalmente abierto-, ruido de conversaciones, movimiento de mobiliario y otros ruidos, que exceden los límites de normalidad y causan molestias a los vecinos, como incluso el uso excesivo de los ascensores en detrimento del normal disfrute de los vecinos, etc.

En este sentido, esta nueva e incómoda actividad económica, en una comunidad de vecinos genera una inquietud similar al que producen los alquileres vacacionales, por el tránsito de personas ajenas al edificio, siendo el caso que el uso de Vv en la planta 6ª CD ha cesado, por haber sido denunciado ante la CAC.

El **artículo 7.2** de la Ley de Propiedad Horizontal establece la prohibición, entre otros, de llevar a cabo actividades molestas, como las que produce este trasiego constante de clientes del coworking, estableciendo la **jurisprudencia** los requisitos para llevar a cabo la acción de cesación de tales actividades, los cuales concurren íntegramente en este caso del Edf. Trianon. Por su parte, el **apartado V.9 sobre Régimen J. de la Propiedad Horizontal del edificio Trianon contenido en la escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia, de 16 de noviembre de 2021 (protocolo nº 2.990 del Notario Javier Martínez del Moral), págs. 105 y 106**, señala que se prohíbe el uso de hostelería y ocio a partir de las planta baja y entresuelo, concretándose la prohibición de gimnasios y actividades similares, lo que se considera un claro gesto de los comuneros para impedir actividades que puedan acarrear una asistencia masiva de clientes al Edificio, que actualmente está dedicado mayormente a uso residencial.

En definitiva, no se desconoce el auge de este tipo de actividad de trabajo compartido con medios informáticos, cocina con office, café, visitas, zona de descanso, cerradura electrónica, etc. (como dice su publicidad), pero esta nueva situación está afectando gravemente a la tranquilidad y el descanso de los vecinos, por no estar ubicada en un edificio moderno, con dotación de áreas de este tipo. Por ello, agradeceríamos que tomara medidas inmediatas para solucionar este problema, siendo necesario el cese de la actividad y su sustitución por otros usos, como viviendas habituales u oficinas tradicionales.

Espero que podamos resolver este asunto de manera voluntaria y evitar la necesidad de tomar medidas adicionales en la próxima Junta General de Propietarios.

Sin otro particular, le saluda



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

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

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

Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón, con DNI nº 42.021.782T, en representación, como Vicepresidente, 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: comunidades@goyainmobiliaria.com, comparezco y

EXPONGO:

PRIMERO.- Que en el expediente de referencia **2024000648 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, comparezco en mi calidad de interesada ya personada en el expediente, por la evidente y **GRAVE SITUACIÓN DE RIESGO para el Edificio y principalmente para las personas que se pudieran encontrar en él**, generada por la instalación del extractor de la cocina del restaurante, por las razones que a continuación pongo de manifiesto.

SEGUNDO.- Que el propio Administrador de la entidad CAMBU CANARIAS, S.L., Cesar Fernández de Caleyá Pujol, el día 10-10-2024, remitió a la Comunidad de Propietarios de represento el email, que acompaño a este escrito, en el que advierte del peligro de incendio del extractor de humos, solicitando el acceso al patio de ventilación del edificio, y llaves de la oficina de propiedad privada donde se ubica el patio para su limpieza y mantenimiento.

Es un hecho acreditado en el expediente que no tienen ni tendrán autorización ni de la Comunidad de Propietarios del Edificio Trianón, ni del propietario de la oficina que han de atravesar para su acceso (Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón). Consta en el expediente de referencia por haberlo manifestado ambos

expresamente. Al seguir en funcionamiento y al carecer de acceso para limpieza y mantenimiento el peligro de incendio es real como reconoce el titular de la Tasca el Cambullón.

TERCERO.- La comunicación previa implica que debe cumplirse la normativa jurídica en vigor a la fecha de ésta, es decir a fecha día 26 de enero de 2024, en la que solicitaron al Ayuntamiento comunicación previa para el inicio de actividad clasificada (Expediente de referencia nº 2024000648).

Así a nuestras alegaciones anteriores ha de añadirse lo siguiente: que resulta que en cuanto al conducto de extracción de humos, este se desarrolla por el interior de un patio de ventilación del edificio, dicho patio se desarrolla sobre una superficie de 3.50 m², por donde discurren instalaciones comunitarias, lo que perjudica la mejorable ventilación del patio, dada su escasa relación entre sección y altura, además ésta (la ventilación), se ve perjudicada por la merma de superficie que supone la sección del conducto de extracción protegido, el cual ocupa una superficie en sección de 0.5 m² a restar de los 3.5 m² anteriormente mencionados, lo que nos da una superficie de ventilación en su sección inferior a 3 m².

En el apartado 3.2.1.1 del Documento Básico HS 3 se indica que en los casos en los que no exista una norma urbanística que regule las dimensiones de los espacios exteriores (patios interiores, abierto o de manzana, zonas verdes, corredores...), se debe garantizar que el aire pueda circular en una superficie no menor de 3 m² y en la que se pueda trazar un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimita.

En este caso, la altura del cerramiento (envolvente) del patio de menor cota, es el que actúa de medianera, que posee aproximadamente 17 metros. Por tanto, un tercio de este sería, $17/3$ lo que implica un diámetro de aproximadamente 6 m, y por tanto una superficie de $S = 28 \text{ m}^2$, muy por encima de los 3,5 m² de sección existentes.

El patio tiene una sección de aproximadamente de 3 m² libres, excepto en la planta baja donde se encuentra ubicado el motor, pues en la base del patio, el

motor y sus elementos de protección ocupan una superficie no menor a dos tercios de la superficie de esta, con una altura mínima de 1.5 m, lo que merma la capacidad de ventilación de esta planta de manera considerable y por tanto genera un perjuicio a la ventilación de esta.

Por tanto la instalación de dicho conducto de extracción y motor suponen claramente ir contra norma en vigor a la fecha de la comunicación previa pues el hecho de su preexistencia en modo alguno salva la aplicación de dicha norma.

CUARTA.- No comprendemos como a día de hoy continua la actividad de la cocina de dicho restaurante con el riesgo de incendio que ello supone; asimismo, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por la Ley 30/2015, de 1 de octubre, de P. A. C. de las Administraciones públicas dispone en su artículo 69.4, que “La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar”. Norma ésta que resulta de plena aplicación por constituir Legislación Básica, al amparo de lo dispuesto en su disposición final primera.

En la declaración responsable y comunicación previa en la que se ampara el funcionamiento del restaurante tiene defectos de tal gravedad que no pueden ser subsanables, por ello procede que se resuelva el cese de la actividad; entre otros (que constan en el informe desfavorable del Ayuntamiento y en nuestros anteriores escritos), en síntesis, los siguientes:

- El proyecto presentado es obsoleto, fue realizado en marzo de 2012, y visado el 25 de mayo de 2012, es decir tiene más de catorce años, de acuerdo a la normativa entonces en vigor, que ha sido en su mayor parte modificada o derogada.

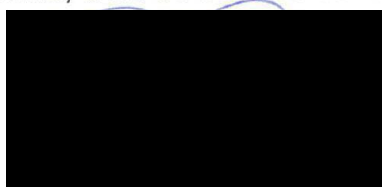
- El proyecto oculta, pues ni lo menciona, uno de los dos locales comerciales en los que se ejercía y sigue ejerciéndose la actividad del Restaurante El Cambullón; pese a que en él se encuentra el comedor del restaurante. La mala fe y temeridad es incuestionable.
- Falsea entre otros datos la justificación para eludir las obligaciones de accesibilidad universal (R. Dto. 193/2023, de 21 de marzo; D.B. de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) y como carecen de baño de discapacitados y, como ni lo preveen, manifiestan, en síntesis, que no hay espacio para ello; sin embargo la realidad es que el espacio sobra en el local que oculta en el proyecto al Ayuntamiento.
- La instalación de extracción de humos de la cocina carece título habilitante, de registros y no se puede limpiar por no tener disponibilidad de acceso al lugar donde se encuentra el motor de extracción; esto supone un grave riesgo de incendio.
- Lo manifestado en el punto tercero de este escrito, sobre las insuficientes dimensiones del patio, por causa de ventilación, para ubicar el extrator de humos y su conducto.
- La cocina supera los 50 kw de potencia instalada, se trata de un local de riesgo alto (DBSI, Sección SI, punto 1.2.1), por lo que estaban obligados a la obtención de autorización previa en lugar de comunicación. La potencia real de la cocina (+58Kw), no la declarada (30Kw), consta acreditada en el certificado aportado (obra en el expediente como doc. 13) por el comunicante Cambu Canarias, S.L.; emitido por la empresa Promogás, S.L., en fecha 15-02-2024. En las fotografías unidas al informe del Ayuntamiento se observa que tiene una cocina de 6 quemadores, una freidora y además una plancha radiante cuya potencia no se contabiliza en el certificado, más un horno, etc.

QUINTO.- Desde la fecha en la que se emitió a **informe técnico desfavorable**, el día 26/06/2024, hasta el día de hoy han pasado casi cuatro meses, y pese a la situación de riesgo de incendio la actividad del restaurante continúa. Por ello, una vez más, reiteramos la solicitud de que:

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.

SOLICITO: Tenga por presentado este escrito, se admita, y por las razones que constan en el informe desfavorable y en nuestros escritos de alegaciones, se dicte resolución conforme a lo señalado en el punto anterior.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de octubre de 2024.



Fdo.: Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón

(Comunidad de Propietarios Edificio Trianón)

A LA ILTMA. CONSEJERA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón, con DNI [REDACTED] en representación, como Vicepresidente, de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TRIANON**, según acredito mediante el acuerdo de nombramiento (**DOC. UNO**), sito en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2 de esta capital, con NIF número H76701564, con domicilio para notificaciones en [REDACTED]

[REDACTED] como mejor proceda, **DICE**

Que ante la falta de ejecución del acto firme de cese de la actividad del Restaurante denominado "CAMBULLON", emplazado en C/ BETHENCOURT ALFONSO, 2, de este término municipal, ordenada por la Resolución de la Consejera de fecha del día 24 de enero de 2025, expediente nº **2024000648**, se presenta la **SOLICITUD DE COPIA ACTUALIZADA DE LOS ULTIMOS DOCUMENTOS**, en virtud de las siguientes

ALEGACIONES

Primera. –Esta Comunidad de Propietarios presentó escrito de 11 de noviembre de 2024, solicitando **copia de determinados documentos** en relación al expediente nº 2024000648 en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, así como cualquier otra alegación y demás que presente la mercantil CAMBU CANARIAS, SL, diferentes a los ya facilitados, así como que se de traslado y audiencia ante el recurso de reposición que se pueda interponer, todo ello, al amparo del **art. 53,1 de la Ley 39/2015**, como se acredita en el **DOC. DOS.**

La relación de antecedentes que obran en el referido expediente, que no se repiten para evitar su duplicidad, demuestra la insistencia de esta Comunidad de Propietarios para que se cumpliera la legislación aplicable, ante la falta de título habilitante para la apertura y funcionamiento del Restaurante, y la disparidad de documentos que ha presentado la mercantil que lo regenta, dando lugar a diversos informes y resoluciones.

Segunda. –Después de otros actos en el citado expediente, por fin, con fecha del día 24 de enero de 2025 ha recaído la **Resolución firme de la Consejera-Directora** de la Gerencia M. de Urbanismo, disponiendo literalmente:

PRIMERO. – *Inadmitir por extemporáneos los Recursos de Reposición interpuestos por (...) contra la Resolución de la Sra. Consejera de esta GMU de 6 de noviembre de 2024, por la que se DEJÓ SIN EFECTO LA COMUNICACION PREVIA INSTALACION E INICIO ACT CLASIFICADA de actividad de RESTAURANTE bajo el nombre comercial “CAMBULLON”, emplazada en C/ BETHENCOURT ALFONSO, 2, referencia catastral 79953007CS7479N000IZG, des este termino Municipal, presentada por CAMBU CANARIAS, SL, al haber causado estado y haber devenido firme en sede administrativa (...)*

TERCERO. – *Significar a la promotora que, no podrá ejercer la actividad de referencia toda vez que no cuenta con titulo habilitante que la legitime(...)*

SEXTO. – *Notificar igualmente la Resolución a la **Policia Local**, para que compruebe el cese de la actividad* toda vez que el establecimiento no cuenta con titulo habilitante alguno que la legitime.

Tercera. - En relación al extractor de humos de la cocina del citado Restaurante, elemento principal del expediente, debe considerarse que, por **Auto de 29 de enero de 2025 del Juzgado de Primera Instancia Nº 11**, procedimiento 855/2024, se desestima la solicitud de medidas cautelares presentada en nombre y representación de D. Julián Rodríguez-Pastrana Malagón, contra Bernabé Ricardo Rodríguez-Pastrana Malagón y la Comunidad de Propietarios del Edificio Trianón. La parte demandante en su escrito solicita la adopción de la medida cautelar consistente en permitir de inmediato el libre acceso a D. Julián Rodríguez Pastrana Malagón, así como a los técnicos autorizados, personal de portería, mantenimiento y responsables del Restaurante “El Cambullón”, aun cuando su nombre comercial cambiase, sito en local de planta baja, a los patios comunitarios y comunes de los propietarios y a las instalaciones esenciales que por ellos discurren del Edificio Trianón, sito en la calle Bethencourt Alfonso nº 2, CP 38002, Santa Cruz de Tenerife, con la entrega inmediata de llaves de las puertas que acceden al pasillo procomunal que había venido siendo el paso a los patios por no existir otro, así como de los accesos a los patios comunitarios del edificio, tanto a mi representado como al personal de portería, mantenimiento y responsables del Restaurante “El Cambullón”, aun cuando su nombre comercial cambiase. Se adjunta como **DOC.TRES**

Cuarta. –A pesar de las múltiples llamadas y demás gestiones ante la Policía Local, e incluso, ante la Alcaldía, al día de hoy, **continúa abierto el local omitiéndose la orden de cese acordada en la citada Resolución de 24 de enero de 2025**. El hecho de encontrarse el Restaurante en pleno funcionamiento y con terraza de mesas y sillas, sin que se lleve a cabo la ejecución de esta orden por la Policía Local, se considera tipificado como una manifiesta prevaricación por omisión, dicho con venia.

Quinta. - Que dicha **Resolución al haber causado estado es firme**, como señala expresamente su apartado primero, es ejecutiva, hasta tanto no fuera suspendida, si procede, en sede de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, ya que el acto no se encuentra tasado en ninguna de los casos del Recurso Extraordinario de Revisión, desconociéndose si ha sido registrado. Es decir, ante el acto que agota la vía administrativa o lo que es lo mismo, causa estado, -como es el presente caso, a tenor de la Resolución de que se trata-, **solo queda en vía administrativa, el recurso extraordinario de revisión**, y el **artículo 113 de la LPACAP**, señala que sólo procederá este recurso -y, por tanto, no serán susceptibles de ser recurridos mediante el recurso potestativo de reposición-, frente aquellos actos firmes que pongan fin a la vía administrativa, cuando se den las causas previstas en el **artículo 125.1** del mismo texto normativo:

- Que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho.
- Que aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto que constaten la irregularidad de la decisión administrativa adoptada.
- Que en la resolución hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme, anterior o posterior a aquella resolución.
- Que la resolución se hubiese dictado como consecuencia de una determinada actuación delictiva y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial firme.

Es más que obvio, que la Resolución de la GMU de 24 de enero de 2025 no puede ser impugnada por ninguno de estos motivos expresamente tasados, pero la mercantil titular de la actividad, sin título habilitante alguno, podría haber recurrido aun así en vía administrativa, y pedir la suspensión del acto, en claro fraude de ley.

Ya que el **artículo 117 de la misma ley**, establece que:

3. La ejecución del acto impugnado se entenderá suspendida si transcurrido un mes desde que la solicitud de suspensión haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para decidir sobre la misma, el órgano a quien compete resolver el recurso no ha dictado y notificado resolución expresa al respecto. En estos casos, no será de aplicación lo establecido en el artículo 21.4 segundo párrafo, de esta Ley.

Y aquí viene al caso, la consideración de un manifiesto el fraude de ley por parte de la mercantil CAMBU CANARIAS, SL, titular de la actividad, y la presunta prevaricación administrativa por omisión de los funcionarios directamente responsables de tramitar la ejecución de la Resolución de la GMU del día 24-01-2025, a pesar de las solicitudes y advertencias registradas por esta Comunidad de Propietarios los días 31-01-2025 y 13-02-2025.

Sexta. – Como es notorio, un fraude de ley es una maniobra o triquiñuela que consiste en la vulneración d una norma jurídica al amparo de otra norma o disposición legal. Se trata de conductas aparentemente lícitas, pero producen un resultado contrario a la ley en la que se amparan o prohibido por otra norma.

Esta figura jurídica aparece regulada en el art. 6,4 del CC (incluso en el 11.2 de la LOPJ), disponiendo: *Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir*, en este caso, sería -evidentemente- la aplicación de los arts. 38 y 39 de la Ley 39/2015, sobre eficacia y ejecutividad de la Resolución de la GMU de 24 de enero de 2025.

La previsible defensa del local, mediante este tipo de maniobra, -dicho sea, con el debido respeto-, al amparo del **art.113 en relación al art.117,3 citados de la Ley 39/2015**, aprovechando la lentitud en que terminan los procedimientos y recursos (aunque fueran improcedentes), no puede dar lugar a la obtención por silencio de la suspensión del acto posiblemente impugnado, con solicitud de esta medida. Este recurso sería en fraude de ley y no impide que la norma que se intento eludir, sobre ejecutividad de los actos administrativos, despliegue sus efectos (**art.1 de la citada Ley 39/2015**)

Y si la presente omisión es una conducta dolosa por parte de la Policía Local, respecto a la ejecución del acto, y, si se ha presentado alguna impugnación de la Resolución de 24-01-25, también por parte de la Gerencia M. de Urbanismo, respecto al traslado a esta parte, y a la falta de resolución de un posible recurso de revisión –claramente improcedente-, con o sin petición de suspensión del acto (de forma fraudulenta), no queda otra interpretación, que no sea la de un supuesto de presunta prevaricación por omisión.

Por lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentada esta **nueva solicitud de documentación actualizada del expediente nº 2024000648, relativo al cese de la actividad del Restaurante “CAMBULLON”, sito en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2 de este término, trasladándose los últimos actos, incluso de tramite, con CARACTER URGENTE. Se interesa concretamente, si se ha presentado,**

la copia del recurso de revisión contra la Resolución de 24-01-25, o cualquier otra impugnación, administrativa o en sede de la jurisdicción contencioso-administrativa.

OTROSI DIGO PRIMERO: Que se tenga por manifestado que, en el supuesto caso de interposición del recurso extraordinario de revisión con solicitud de suspensión de la ejecución del acto impugnado, esta parte **había solicitado la intervención de la actividad con fecha anterior al transcurso del MES**, a que se refiere el art. 117 de la citada ley 39/2015, concretamente:

1º El día del día 31 de enero de 2025, solicitó al Director General de Seguridad Ciudadana y Emergencias, y, por su conducto, al Jefe de la Policía Local, se ordene comprobar el cese del RESTAURANTE “CAMBULLON”, de la actividad toda vez que el establecimiento no cuenta con título habilitante alguno que la legitime, y demás actuaciones que proceda si continuara abierto.

2º El día 13 de febrero de 2025, se presentó asimismo escrito a VE, dando cuenta de estos antecedentes y solicitando también que se ordene definitivamente comprobar el cese y cierre definitivo del RESTAURANTE bajo el nombre comercial “CAMBULLON, toda vez que el establecimiento no cuenta con título habilitante alguno que la legitime, sin que se pueda instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo y demás actuaciones que proceda si continuara abierto, reservándose esta Comunidad de Propietarios las demás acciones a que hubiera lugar en sede judicial y en el Comisionado de Transparencia.

OTROSI SOLICITO SEGUNDO: Asimismo que se tenga por manifestado que, esta Comunidad de Propietarios del Edf. Trianon, en virtud del **Auto de 29 de enero de 2025** del Juzgado de Primera Instancia Nº 11, procedimiento 855/2024, por el que se desestima la solicitud de medidas cautelares, declina toda responsabilidad por los **daños e incendio**, que pudiera causar la falta de mantenimiento del extractor de humos del referido Restaurante “Cambullón”, observación que ha sido recogida en todos los escritos obrantes en el citado y se deduce de los propios informes técnicos del expediente nº 2024000648 de la GMU de SC de Tenerife.

En este sentido, **se advierte al Ayuntamiento del grave riesgo que para las personas usuarias del Edificio Trianón supone la continuidad en funcionamiento del equipo de extracción de humos de cocina de la Tasca El Cambullón**, porque como consta en el expediente

administrativo carece de mantenimiento desde hace muchos meses y se incrementa la acumulación gran cantidad de aceite y grasas inflamables con **alto riesgo de incendio**. Esta situación debe ser resuelta de inmediato por el Ayuntamiento, que desde el 28 de enero de 2025 ya notificó la resolución firme en vía administrativa, de prohibición de ejercicio de la actividad; resolución que por esta razón de alto riesgo no debe ser suspendida, además el cese de la cocina no sólo no implica ningún perjuicio irreparable, sino todo lo contrario pues la continuidad de la actividad de dicha cocina sí que puede causar perjuicios irreparables a las personas que debe ser en todo caso el principal bien jurídico a proteger; **por ello de producirse dicho incendio podrán exigirse responsabilidades personales de los causantes y a quienes hayan consentido esta situación de riesgo, que desde este momento ponemos de manifiesto.**

SC de Tenerife, a 10 de marzo de 2025



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

Fdo. P. A presidenta de la Comunidad de Propietarios Edificio Trianon



NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN

REF: 2024005527 emm

D. DAVID RODRIGUEZ-PASTRANA
PARAREDA
CALLE CALDERON DE LA BARCA 2 4 5.
38005 – SANTA CRUZ DE TENERIFE
TFNO: 687806153

La Sra. Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, doña Zaida González Rodríguez, con fecha 10 de marzo de 2025, ha dictado la siguiente Resolución:

“Visto el expediente identificado con el número **2024005527** de **COMUNICACIÓN PREVIA DE MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL DE ACTIVIDAD** relativa a ocupar la vía pública con mesas, sillas y parasoles frente al local con nombre comercial “**CAMBULLÓN**” respecto al establecimiento sito en **CALLE BETHENCOURT ALFONSO Nº 2-A (LOCAL DERECHO)**, de **este término municipal**, en el que se viene ejerciendo la actividad de **RESTAURANTE-BAR** y que ha sido presentada por **CAMBU CANARIAS S.L.**, con fecha 7 de agosto del 2024, y resultando que:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Consultados los antecedentes obrantes en esta Gerencia Municipal de Urbanismo consta presentada **COMUNICACIÓN PREVIA DE INSTALACIÓN E INCIO DE ACTIVIDAD CLASIFICADA** para la actividad de **RESTAURANTE-BAR** a emplazar en el inmueble de referencia y que ha sido presentada por la misma sociedad mercantil con fecha de 26 de enero de 2024 (expediente 202400648).

SEGUNDO.- Con fecha de 7 de agosto de 2024, se presenta la referida comunicación previa de modificación no sustancial de actividad solicitando ampliación de superficie y aforo para ocupar la vía pública con mesas, sillas y parasoles frente al local de referencia.

La modificación comunicada contempla la instalación de mobiliario en el exterior del establecimiento al aire libre o espacio público cifrado en 20 personas. El aforo íntegro de la actividad asciende a 32 personas (12 en el interior y 20 en el exterior).

TERCERO.- Tras efectuarse requerimiento documental con fecha 9 de agosto de 2024 y aportándose documentación al efecto, con fecha de 30 de agosto de 2024, se emitió **informe favorable condicionado del Servicio Técnico de Sostenibilidad Ambiental** cuyas medidas correctoras se expondrán en la parte dispositiva de la presente Resolución.

CUARTO.- Con fecha 11 de septiembre de 2024, se emite **informe técnico del Servicio de Licencias por el que se concluye que la documental técnica adjunta es suficiente para cumplir con las exigencias referidas en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.**

Firmado por:	CARMELO ALEXIS SANCHEZ CABALLERO - JEFE/A DE SERVICIO Ver firma	Fecha: 11-03-2025 09:14:20
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003273	Fecha: 11-03-2025 09:39
Nº expediente administrativo: 2024-005527 Código Seguro de Verificación (CSV): 5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726		
Fecha de sellado electrónico: 11-03-2025 09:39:38 Ver sello - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 30-05-2025 23:18:11		



SEXTO.- De conformidad con lo anterior por **Resolución de fecha 20 de septiembre de 2024**, se acordó **conceder autorización municipal** a **CAMBU CANARIAS S.L.**, para ocupar la vía pública con mesas, sillas y parasoles frente al local con nombre comercial **"CAMBULLÓN"** sito en **CALLE BETHENCOURT ALFONSO Nº 2-A (LOCAL DERECHO)**, de este término municipal, en el que se viene ejerciendo la actividad de **RESTAURANTE-BAR**, siempre que se cumplan los siguientes requisitos, **EN ESPECIAL LA LIMITACIÓN HORARIA INDICADA POR EL SERVICIO TÉCNICO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de esta Administración respecto a la ocupación del dominio público y/o sobre el título habilitante de la actividad.**

OCTAVO.- Resultando que consta que, por Resolución de 6 de noviembre de 2024 se dejó sin efectos la Comunicación Previa de Instalación e Inicio de la Actividad, con apercibimiento de cese de la misma. Y resultando que consta, igualmente, Resolución de fecha 24 de enero de 2025, por la que se inadmite por extemporáneos los recursos de reposición promovidos por Cambu Canarias S.L., y doña Teresa Rodríguez Pastrana Malagón, con apercibimiento de cese de la actividad.

DÉCIMO.- A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes.

PRIMERO.- En atención al Recurso de Reposición presentado por el Sr. Pastrana Rodríguez Malagón, contra la Resolución de 20 de septiembre de 2024, por la que se autoriza la instalación de terraza, debe ser **desestimado en su integridad, por cuanto en el momento en que se dicta la misma, la actividad contaba con título habilitante suficiente y con todos los informes sectoriales preceptivos emitidos con carácter de favorables, para el ejercicio de ésta, encontrándose en estado de tramitación bajo número de expediente 2024000648; siendo irrelevante el hecho de la emisión de informes técnicos desfavorables en el seno del citado expediente, hasta tanto no se hubiese resuelto el procedimiento administrativo mediante la adopción del acto que devino con posterioridad el 6 de noviembre de 2024, cuando la actuación comunicada quedó sin efectos.**

Firmado por:	CARMELO ALEXIS SANCHEZ CABALLERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 11-03-2025 09:14:20
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-003273	Fecha: 11-03-2025 09:39
Nº expediente administrativo: 2024-005527 Código Seguro de Verificación (CSV): 5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726.		
Fecha de sellado electrónico: 11-03-2025 09:39:38		- 2 / 5 - Fecha de emisión de esta copia: 30-05-2025 23:18:11

Comunicación Previa de Instalación e Inicio de la Actividad bajo número de expediente 2024008592.

SEGUNDO.- En cuanto a la actividad que se desarrolla resulta de aplicación la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias (en adelante Ley 7/2011) así como el Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos aprobado mediante Decreto 86/2013, de 1 de agosto (en adelante Reglamento de Actividades Clasificadas).

En cuanto a la ocupación de la vía pública, resulta de aplicación el del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (en adelante Reglamento de Bienes), así como Ordenanza de Paisaje Urbano de Santa Cruz de Tenerife publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, número 145, de 5 de noviembre de 2014 (en adelante OPU).

TERCERO.- La ocupación de la vía pública mediante mesas y sillas se considera uso común especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 75.1 b) del Reglamento de Bienes. De este modo, para su implantación será necesario obtener previa licencia por el órgano competente (art. 77 del Reglamento de Bienes).

A tal efecto, el procedimiento para obtener la autorización para ocupar la vía pública con mesas, sillas y parasoles se incoará mediante la presentación de comunicación previa de modificación no sustancial de actividad habilitado en la web, cuya presentación no implicará en ningún caso la legitimidad para colocar dicha terraza, toda vez que para ello se requiere de la preceptiva autorización emitida por esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

CUARTO.- En desarrollo de lo anterior, el artículo 59.2 de la OPU establece lo siguiente: “La autorización para la instalación de terrazas en el dominio público, es una decisión discrecional del Ayuntamiento, que supone la utilización especial de un espacio público, por lo que su autorización deberá supeditarse a criterios de minimización del uso privado frente al público debiendo prevalecer en los casos de conflicto, la utilización pública de dicho espacio y el interés general ciudadano”.

De este modo, ha significarse que la ocupación del dominio público opera a título precario, sin adquirir, en ningún caso, una facultad absoluta y privativa del uso sobre el mismo, por lo que podrá ser retirada en cualquier momento por razones de interés público.

QUINTO.- Así pues, la presentación de comunicación previa de modificación no sustancial de actividad irá acompañada de la documentación indicada en el art. 71.13 de la OPU comprendiendo con carácter general: el plano a escala y acotado de la situación de la terraza, en tamaño A3 o A4, y con las referencias allí indicadas, la relación de los elementos de mobiliario que se pretendan instalar (número, modelo, color, acabados, peso, así como fotografías o catálogo de los mismos) así como fotografías de la fachada del local y espacio de la terraza.

Del mismo modo, y al amparo del art. 17 Reglamento de Actividades Clasificadas, deberá aportarse el correspondiente estudio de impacto acústico firmado por técnico competente en el que se describa y justifique los ruidos y/o molestias que produce la implantación y desarrollo de la terraza en los términos de la normativa sectorial en materia medioambiental.

Todo ello sin perjuicio de acompañar el resto de documentación técnica que sea exigible conforme al Código Técnico de la Edificación, así como en la normativa autonómica en materia de actividades clasificadas y normativa urbanística que resulte aplicable.

SEXTO.- Una vez aportada la documentación señalada y recabado los oportunos informes, si estos resultarán favorables, se emitirá autorización por parte de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, la cual se notificará a los promotores de la actividad y al Servicio de Patrimonio. Este último será el encargado de girar visita de inspección y levantar la oportuna acta de replanteo en los términos de los arts. 72 y 73 de la OPU.

Firmado por:	CARMELO ALEXIS SANCHEZ CABALLERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 11-03-2025 09:14:20
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-003273	Fecha: 11-03-2025 09:39
N° expediente administrativo: 2024-005527 Código Seguro de Verificación (CSV): 5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726		
Fecha de sellado electrónico: 11-03-2025 09:39:38 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 30-05-2025 23:18:11		



En este punto, cabe recordar que las terrazas que pretendan situarse adosadas a la línea de la fachada deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 61.4 de la OPU respecto de lo cual el interesado **deberá recabar los informes y/o autorizaciones sectoriales que correspondan.**

SÉPTIMO.- En lo que se refiere al plazo de vigencia de la autorización para ocupar la vía pública con mesas, sillas y parasoles, habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 77.4 de la OPU conforme al que se indica que **la vigencia será de tres años, a contar desde la fecha de su concesión, la cual podrá ser objeto de renovación.**

OCTAVO.- Conforme al art. 79 de la OPU el plazo para formular la solicitud de renovación será **no inferior a un mes previo al vencimiento de la autorización concedida, la cual será concedida, siempre y cuando no varíen las condiciones existentes al tiempo de su otorgamiento inicial.**

NOVENO.- De otra parte, en cuanto al horario que deben cumplir las terrazas, significar que el artículo 59.13 de la OPU establece lo que sigue:

“El horario de las terrazas se ajustará al criterio establecido en la misma, con independencia del horario que el establecimiento tenga autorizado en función de su actividad.

(...)

Todo ello, sin perjuicio de que cuando existan razones que motiven la limitación de los horarios establecidos, se podrán reducir los mismos, a fin de hacerlos compatibles con el derecho al descanso, atendiendo al lugar, concentración de locales, densidad poblacional, usos preponderantes de la zona, niveles de ruido y aquellas otras circunstancias que concurran en la misma.”

DÉCIMO.- Del mismo modo, en caso de que se comprueben irregularidades o deficiencias en la instalación de terrazas, el órgano competente en materia de inspección podrá requerir al titular de la misma para que las corrija, con apercibimiento de la adopción, en caso de incumplimiento, de las medidas disciplinarias que correspondan conforme a lo preceptuado en esta Ordenanza y en la normativa de aplicación (art. 73.6 de la OPU).

DÉCIMO PRIMERO.- En materia de recursos es de aplicación el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a la competencia, cabe señalar que al amparo del Decreto de la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de fecha 16 de diciembre del 2022, las autorizaciones y licencias de ocupación en vía pública, incluidas mesas, sillas, parasoles y elementos similares derivadas de actividades económicas con establecimiento permanente para cuyo ejercicio se requiera de la emisión de título habilitante por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, será el propio Organismo Autónomo quien emita la correspondiente autorización, previo informe de la Sección de Ocupación del Espacio Público.

A este respecto, habiéndose atribuido las autorizaciones y licencias de ocupación de vía pública cuyo ejercicio requiera de emisión de título habilitante a la Gerencia Municipal de Urbanismo, la suspensión de aquéllas deberá ser otorgada por el mismo órgano competente para su autorización, por lo que corresponderá al Sr. Consejero-Director al amparo del artículo 12 de los vigentes Estatutos.

Firmado por:	CARMELO ALEXIS SANCHEZ CABALLERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 11-03-2025 09:14:20
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-003273	Fecha: 11-03-2025 09:39
N° expediente administrativo: 2024-005527 Código Seguro de Verificación (CSV): 5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/5FA3BFDFAF4DC4E34B264DC3CDD06726		
Fecha de sellado electrónico: 11-03-2025 09:39:38 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 30-05-2025 23:18:11		



