

422.g), aunque a efectos de comprobación de alturas, se considera que en la parte de terraza, cabría la admisión de la altura de 3,30 metros respecto a la calzada según dicha denominación y N. 424.b) para "balcones o voladizos abiertos" del certificado (a efectos de este

expediente), pero no en la parte de volumen cerrado con altura mínima obligada s/ N. 423.e) de 3,50 m. sobre rasante de acera.

- Planta segunda: 75,68 m2 construídos.

- Planta de cubierta: 30,25 m2.

- Total: 253,17 m2 "en toda la vivienda".

- Altura de planta baja "desde la calzada hasta el nivel inferior del forjado es de 3,30 m".

Se advierte que en el citado certificado no se menciona ni la longitud perpendicular a la fachada o fondo del cuerpo volado ni la longitud paralela del denominado "voladizo abierto" correspondiente a la terraza cubierta, cerrada por tres lados, por lo que se mantienen las medidas utilizadas. Tampoco se concreta la parte volumétrica que incumple alguna norma del vigente PGOU, por lo que igualmente se mantienen las referencias iniciales, entendiéndolas implícitamente admitidas.

SEGUNDO.- Que se considera responsable directo de la referida infracción al promotor de las obras D.ª Rachida Dohri

TERCERO.- La valoración inicial de las obras a efectos de la determinación de la sanción, ascendía a la cantidad de: 1.726,03 euros para las no legalizables y 95.832,35 euros para las legalizables.

CUARTO.- Que formulada la propuesta de resolución por el Instructor, los interesados no formularon alegaciones.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- En el expediente se ha seguido la tramitación preceptiva, de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del

Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, la Ley 30/ 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, y el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/ 1993, de 4 de agosto, así como la demás normativa de aplicación.

Segundo.- Dichos actos pueden calificarse como infracción urbanística de carácter GRAVE (las consideradas "no legalizables") y LEVE (las denominadas volumétricamente "legalizables"), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 225 del T.R.L.S, aprobada por RD legislativo 1346/1976, de 9 de abril, tipificada en los artículos 226 de la LS/ 76 (mismo texto citado) y art. 54 del Reglamento de Disciplina Urbanística (acumulados por Orden de inicio).

De acuerdo con lo establecido en los artículos 90.1 (legalizables) y 90.2 y 80 (no legalizables) del Reglamento de Disciplina Urbanística, a las referidas infracciones les corresponde las sanciones con multas respectivas del 1 al 5 % (legalizables) y del 10 al 20 % (no legalizables).

Conforme a lo anterior, se realiza nueva valoración de la sanción modificando: parte de "voladizo abierto" considerable "legalizable" por aplicación de la N. 424 del vigente PGOU y reducción de la sanción cercana al grado mínimo por entender existencia de las circunstancias recogidas en el art. 55 (art. 55 -2.1 y 3.1), y no la inicialmente considerada como agravante al apreciarse cierto conocimiento de las acciones tendentes a legalizar (prueba la rapidez con la que se ha procedido a realizar el encargo del proyecto cuando ha sido iniciado expediente sancionador y no anteriormente), pero no el suficiente para entender existente sin dudas (en las fechas de la ejecución) totalmente las consecuencias disciplinarias inherentes a la actividad constructiva sin licencia que la ampara-se.

"No legalizables"	terminac. Vuelo cerrado pl. 1ª	3,12	(-terrazza=legaliz.)
	terminac. Lat. vuelos pl. 2ª	1,32	1.046,94 €
<b>Sanción 1ª:</b>		<b>12,00%</b>	<b>125,63 €</b>
"Legalizables"	terminac. pls.baja + 1ª + 2ª	221,36	64.013,99 €
	Construcción última pl.	30,25	12.516,15 €
<b>Estimación valor:</b>	Obras "legalizables" (sin adaptación int. +terrazza pl.1ª)		76.530,14 €
<b>Sanción 2ª:</b>		<b>2,00%</b>	<b>1.530,60 €</b>
<b>Sanción total inicial:</b>	Suma ant.		<b>1.656,24 €</b>