

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 11.01 "CÁRCEL DE CARABANCHEL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID

REUNIDOS

De una parte, **D. José Luis Martínez-Almeida Navasqués**, que interviene como Alcalde del Ayuntamiento de Madrid en virtud de su elección en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 15 de junio de 2019, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 14.3 k) de la Ley 22/2006, de 4 de julio.

De otra parte,

D. Fernando Grande-Marlaska Gómez, que interviene en nombre y representación del Ministerio del Interior, en su condición de Ministro, cargo para el que fue nombrado en virtud del Real Decreto 8/2020, de 12 de enero, actuando en el ejercicio de las competencias que le corresponden de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 2/2020, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales, modificado por Real Decreto 507/2021, de 10 de julio, y en virtud de lo establecido en el artículo 188.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de Administraciones Públicas.

Dña. Mercedes Gallizo Llamas, que interviene en su condición de presidenta del Consejo de Administración de la "Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado, S.M.E., S.A.", [REDACTED], según poder otorgado ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con fecha 26 de julio de 2018, con nº de protocolo 3.295.

D. Emilio Hernández Santiago, que interviene en su condición de director de recursos de la "Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado, S.M.E., S.A.", [REDACTED], según poder otorgado ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con fecha 26 de julio de 2018, con nº de protocolo 3.295.

D. Marco Colomer Barrigón, que interviene en nombre y representación de "Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.", [REDACTED], en su condición de Consejero Delegado de dicha Sociedad, según acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración, en sus reuniones respectivas celebradas el 30 de septiembre de 2020, elevados a público, mediante escritura autorizada por el Notario de

Madrid Don Miguel García Gil, el día 8 de octubre de 2020, con el número 1539 de su protocolo.

Se acompaña como **Anexo nº 1**:

* Real Decreto 2/2020, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales y Real Decreto 8/2020, de 12 de enero, por el que se nombra para el cargo al Ministro de Interior.

* Real Decreto 507/2021, de 10 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 2/2020, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

* Certificación de vigencia y cargos de la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado, S.M.E., S.A, y de Sociedad "Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, así como poderes de representación de las mercantiles.

* Aseveración notarial de vigencia de cargos y suficiencia de la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado, S.M.E., S.A de 28 de junio de 2021 para la formalización y suscripción del Convenio.

* Aseveración notarial de vigencia del cargo de Marco Colomer con facultad suficiente, de 28 de junio de 2021 para la formalización y suscripción del Convenio.

Los reunidos, según intervienen, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente Convenio urbanístico; y, al efecto,

EXPONEN

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17 de abril de 1997 (en adelante, PGOUM), contiene entre sus determinaciones la delimitación de un ámbito de ordenación en suelo urbano no consolidado, denominado Área de Planeamiento Remitido 11.01 "CÁRCEL DE CARABANCHEL", difiriendo el desarrollo de su ordenación a la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior (en lo sucesivo, PPRI), así como a la celebración de un Convenio entre el Ayuntamiento de Madrid y la Administración General del Estado, fijándose como sistema de actuación el de compensación.

En desarrollo de las condiciones impuestas por el PGOUM, el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio del Interior suscribieron un protocolo de intenciones el 16 de junio de 2008 (**Anexo nº2**), que contenía una propuesta de ordenación pormenorizada para la definición de los términos esenciales del PPRI que debía desarrollar y concretar las previsiones y determinaciones del PGOUM.

El 15 de abril de 2009, el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio del Interior suscribieron un Convenio Urbanístico para el desarrollo del ámbito APR 11.01 "Cárcel de Carabanchel" (**Anexo nº3**), el cual se tramitó de forma conjunta con el PPRI que fue aprobado

definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de abril de 2010, en el que además se ratificaba el citado Convenio. Dicho Convenio fue posteriormente modificado en sus estipulaciones Tercera y Cuarta, relativas a las parcelas de equipamiento público calificadas como dotación singular (servicio público) y equipamiento educativo, mediante Convenio ratificado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de abril de 2015 (**Anexo nº4**).

El 29 de septiembre de 2020 por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento se acordó estimar la iniciativa para la gestión urbanística del APR. 11.01 "Cárcel de Carabanchel".

II.- Que el objetivo del PPRI es resolver el remate urbanístico del área completando la trama residencial en condiciones similares a las del entorno, posibilitar la obtención de suelo para la localización de un Equipamiento Singular, posibilitar el trazado de la prolongación del Camino de los Ingenieros, facilitar la conexión de la Avenida de los Poblados con la calle Ocaña, así como posibilitar la conexión de las calles de Monseñor Oscar Romero y del Pingüino con la calle Ocaña.

Las características cuantitativas de la ordenación del PPRI aprobada son:

Superficie del Ámbito	172.143,81 m ² s
Edif. luc. según PPRI	88.054,78 m ² e
ZVB	23.461,71 m ² s
ESS	39.920,77 m ² s
EBB	2.037,41 m ² s
EES	2.561,50 m ² s
SPS	14.049,90 m ² s
<i>Red Viaria Local</i>	33.300,03 m ² s
<i>Red Viaria Distrital</i>	12.785,10 m ² s

III.- Que la Administración General del Estado, la "Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado, S.M.E. S.A." (en adelante, SIEPSE), y la Sociedad "Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa" (en adelante, PRYCONSA), son propietarios de la totalidad de los terrenos que conforman la unidad de ejecución definida por el APR 11.01 "Cárcel de Carabanchel", lo que les faculta, mediante la suscripción de un Convenio urbanístico, según lo dispuesto en el artículo 246.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM/01), a la definición en todos sus detalles del régimen de gestión y ejecución del planeamiento, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en dicho texto legal.

La relación y datos de las fincas incluidas en el ámbito es la siguiente:

FINCA N°	SUPERF. REGISTRAL	SUPERF. REAL (m ² s)	REFERENCIA CATASTRAL	RP	Finca	TITULARIDAD
1	162.524,82	162.400,42		15	3.413	AGE (10,299%) SIEPSE (89,701%)
2	1.521,00	1.521,00		15	3.414	SIEPSE
3	9.394,00	8.222,39		9	13.369	PRYCONSA
TOTAL	173.439,82	172.143,81				

Se acompaña como **Anexo nº 5** la descripción de las fincas aportadas que conforman la unidad de ejecución.

Asimismo, se incorporan al presente Convenio los siguientes Anexos:

- **Anexo nº 6.** Certificaciones registrales de dominio y cargas de las fincas aportadas.
- **Anexo nº 7.** Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas aportadas.
- **Anexo nº 8.** Contrato de colaboración entre la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.A. y la sociedad Promociones y Construcciones PYC, PRYCONSA S.A., para el desarrollo urbanístico del ámbito APR 11.01 "Cárcel de Carabanchel", suscrito el 25 de marzo de 2010.
- **Anexo nº 9.** Escrituras de Aumento de Capital Social otorgadas por la compañía mercantil "Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A.," de 21 de septiembre y 21 de diciembre de 2010. Escritura de rectificación de Aumento de Capital otorgada el 14 de junio de 2011.
- **Anexo nº 10.** Escritura aclaratoria y de subsanación de otra de aumento de capital social de 13 de junio de 2018.
- **Anexo nº 11.** Cuenta de liquidación provisional.
- **Anexo nº 12.** Cronograma de las obras de urbanización.
- **Anexo nº 13.** Parcelas de cesión.
- **Anexo nº 14.** Descripción de parcelas resultantes.
- **Anexo nº 15.** Planos.

- **Anexo nº 16.** Informe Cumplimiento Ordenanza E del PPRI del Complejo Policial de Aluche.
- **Anexo nº 17.** Convenio general de colaboración entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid para la rehabilitación del antiguo Hospital Penitenciario de Carabanchel, suscrito el 17 de octubre de 2002, y Ficha de Inventario.

Que, en función de todo ello, y a fin de fijar las bases de actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente y los convenios suscritos, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b y 246 LSCM/01, conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- ASUNCIÓN TOTAL DE LA INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO POR LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

El objeto del presente Convenio es definir las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al APR. 11.01 "Cárcel de Carabanchel" del PGOUM, conforme establece el PPRI aprobado definitivamente, según lo descrito en el expositivo primero, y el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid el 15 de abril de 2009, y ratificado por Acuerdo del Pleno de 28 de abril de 2010, y su modificación suscrita el 4 de febrero de 2015 y ratificada por Acuerdo del Pleno de 28 de abril de 2015.

En consecuencia, la Administración General del Estado, SIEPSE y PRYCONSA, como promotores de la actuación, asumen ante el Ayuntamiento de Madrid la responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento en el APR 11.01 y la totalidad de las obligaciones inherentes al mismo, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que resulten necesarios, la ejecución material de las obras de urbanización, y el abono de los gastos de gestión e indemnizaciones que en su caso correspondan satisfacer.

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto al efecto en la estipulación Segunda, I.1 del presente convenio.

SEGUNDA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la LSCM/01, son bases de actuación urbanísticas a desarrollar las previstas en el presente convenio y sus anexos, que adaptan las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

I. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y ASUNCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

I.1.- SIEPSE Y PRYCONSA suscribieron un contrato de colaboración con fecha 25 de marzo de 2010, cuya copia se acompaña como **Anexo nº 8**.

Por otro lado, con fecha 21 de septiembre de 2010 se otorgó Escritura Pública en cuya virtud se formalizó la ampliación de capital social ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Antonio Crespo Monerri, con número 1.536 de su Protocolo, a la compañía mercantil SIEPSE mediante aportación no dineraria por el ESTADO ESPAÑOL (hoy, Administración General del Estado); y con fecha 21 de diciembre de 2010 se otorgó Escritura Pública ante el mismo Notario de Madrid, con número 2.148 de su Protocolo, en cuya virtud se formalizó aumento de capital social mediante aportación de inmueble – Unidad de Madres del antiguo Centro Penitenciario de Carabanchel. Asimismo, con fecha 14 de junio de 2011 se formalizó escritura de rectificación de aumento de capital ante el mismo Notario de Madrid, con número 1.046 de su Protocolo. Se incorporan las copias de las referidas escrituras como **Anexo nº 9**. Finalmente, con fecha 13 de junio de 2018 se formalizó escritura pública aclaratoria y de subsanación de otra de aumento de capital social, cuya copia se incorpora como **Anexo nº 10**.

De conformidad con el contrato de colaboración y los acuerdos de ampliación de capital social anteriormente indicados, SIEPSE asumirá frente al Ayuntamiento de Madrid, y en beneficio del resto de los propietarios de los terrenos que comprenden la unidad de ejecución definida por el APR. 11.01 "Cárcel de Carabanchel", y que suscriben el presente Convenio urbanístico, el pago de la totalidad de las obras y cargas de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización del ámbito, así como, en su caso, las indemnizaciones y el coste de las demoliciones que hubiera que efectuar y demás conceptos que forman parte de las obras de urbanización, según lo establecido en los artículos 97 de la LSCM/01 y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, RGU).

I.2.- El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de la unidad y de las conexiones exteriores recogido en el Proyecto de Urbanización asciende a [REDACTED] y el presupuesto de ejecución por contrata (IVA incluido al 21%) asciende a [REDACTED]

Los costes relativos a la promoción de la actuación: honorarios profesionales, estudios técnicos, pagos a compañías suministradoras, asistencia técnica a obra, tasas e impuestos, gastos de notaría y registro de la propiedad y publicaciones, se estiman [REDACTED]

Así pues el presupuesto de ejecución por contrata junto con los costes relativos a la promoción de la actuación se estiman, provisionalmente y sin perjuicio de la liquidación definitiva, en [REDACTED]

I.3.- Para la distribución de los costes de urbanización ha de tenerse en cuenta:

a) Con relación a la partida correspondiente a las conexiones y obras de urbanización exterior, habida cuenta de los acuerdos establecidos en el Convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio del Interior suscrito el 15 de abril de 2009, que obra como **Anexo nº 3**, su coste será imputable al ámbito.

b) Por su parte, habrá de tenerse en cuenta las obligaciones contraídas por SIEPSE con respecto a los gastos de urbanización y sus correspondientes cargas en cumplimiento de lo acordado en el Contrato de colaboración suscrito entre ésta y PRYCONSA de fecha 25 de marzo de 2010, y cuyas estipulaciones Segunda y Quinta, se reproducen a continuación:

"SEGUNDA.- Los gastos correspondientes a la urbanización de este ámbito urbanístico serán asumidos en función de las cuotas de urbanización correspondientes a cada una de las partes intervinientes en este Contrato, salvo en lo relativo a la demolición de las construcciones penitenciarias existentes en el terreno incluido el coste de los correspondientes proyectos, y a los costes de conexiones exteriores que serán asumidos íntegramente por SIEP, S.A. En consecuencia, las partes reconocen y aceptan que los gastos de urbanización correspondientes a la parcela aportada por PRYCONSA se cifran [REDACTED] que es el resultado de aplicar su cuota de participación del 4,78 % indicado en el Expositivo Primero, por la cifra de costes de urbanización incluidos los correspondientes proyectos que ascienden a la cifra de [REDACTED] recogida en el Expositivo Octavo; aceptando las partes que si finalmente dichos costes o cualesquiera de los comprendidos en el concepto de costes de urbanización, acabaran siendo distintos, cualquier incremento o disminución al respecto corresponderá íntegramente a SIEP, S.A. quien se compromete a asumirlo a su costa.

QUINTA.- Teniendo en cuenta que conforme a lo expresado en el Expositivo Undécimo, PRYCONSA está interesada en recibir por la aportación de la finca de su propiedad, y como contraprestación, mediante la oportuna reparcelación, la totalidad de una finca resultante de la ordenación una vez urbanizada debidamente, las partes acuerdan que, el aprovechamiento de la finca que se adjudique a PRYCONSA será el que resulte de deducir de su derecho de aprovechamiento urbanístico cifrado en 5.550,11 m²e, el equivalente en términos de aprovechamiento de los costes de urbanización que le corresponden en proporción a su cuota de participación en los mismos del 4,78% y que, por consiguiente, la parcela adjudicada deberá poder materializar un aprovechamiento de 5.315,11 m²e de uso residencial en su categoría de vivienda libre."

Conforme a las estipulaciones del indicado contrato suscrito entre PRYCONSA y SIEPSE, a efectos de expresar el importe de los costes de urbanización en términos de aprovechamiento urbanístico equivalente, el valor unitario de repercusión del suelo para el uso residencial en categoría de vivienda libre es de 1.725 €/m².

En aplicación de lo anterior, SIEPSE y PRYCONSA aceptan que los costes de urbanización que corresponderían a PRYCONSA por la aportación de la parcela expresados en aprovechamiento urbanístico, equivalen a 235 m² de uso residencial en su categoría de

vivienda libre, que se adjudican a SIEPSE en aplicación de los términos recogidos en el Contrato.

Así pues, SIEPSE asumirá a su cargo todos los costes de urbanización que por dicho concepto hubiera de recaer sobre la finca 5.5.b adjudicada a PRYCONSA, cualesquiera que sean las desviaciones presupuestarias que pudieran surgir, como consecuencia de la ejecución material de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización. Dicha exención de gastos de urbanización se reflejará en la inscripción registral de esta finca de resultado 5.5.b.

c) Igualmente, habrá de tenerse en cuenta la obligación contraída por SIEPSE con respecto a los gastos de urbanización de las parcelas resultantes 5.2 y 5.4 reflejada en las Escrituras Públicas de aumento de capital social otorgada por SIEPSE el 21 de septiembre y 21 de diciembre de 2010, la Escritura de rectificación de aumento de capital social otorgada por SIEPSE el 14 de junio de 2011 y la escritura de 13 de junio de 2018 aclaratoria y de subsanación de otra de aumento de capital social, obrantes como **Anexos nº 9 y 10**, por la que estas son adjudicadas libres de cargas a la Administración General del Estado, respondiendo SIEPSE de la totalidad de los referidos gastos.

I.4.- En todo caso, el valor de las fincas adjudicadas a SIEPSE es superior a las cargas que soportan, respondiendo para ello suficientemente del total de las obligaciones de la unidad de ejecución, tal y como queda acreditado en el **Anexo nº 11**.

II.- AFECCIÓN DE LAS FINCAS QUE RESULTEN DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN AL PAGO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo señalado, las fincas que resulten de la equidistribución y se adjudiquen a SIEPSE quedarán gravadas con carácter real en garantía del pago de las obligaciones asumidas en virtud del presente Convenio, conforme al cuadro del **Anexo nº 11**, y, en su día, en la liquidación definitiva, conforme a lo previsto a este respecto en el artículo 178 del RGU y en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RD 1093/1997).

La necesidad de determinar la cuantía de la afección económica que ha de gravar cada una de las parcelas que resultan de la equidistribución adjudicadas a SIEPSE y que están sujetas a tal obligación, exige formular un cálculo previo provisional del coste total de la actuación urbanística, teniendo en cuenta -de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LSCM/01 y de los artículos 58 y siguientes del RGU- las previsiones relativas a las obras de urbanización y demás gastos que sean inherentes a la actuación.

Si bien la afección ha de hacer referencia conceptual al saldo de la liquidación definitiva, se debe contener una estimación provisional de tal afección como garantía frente a terceros adquirentes.

III.- DERECHOS REALES Y CARGAS EXISTENTES

Los derechos reales inscritos existentes sobre las fincas aportadas de la actuación cuando sean, por su naturaleza, susceptibles de subrogación real, se trasladarán en la misma situación sobre la finca o fincas que resulten de las operaciones de equidistribución y que se adjudiquen al titular que las aportó.

Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y demás cargas incompatibles con el planeamiento urbanístico o con su ejecución se extinguirán con la aprobación del Texto definitivo del presente Convenio por la Administración actuante.

IV.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

IV.1- Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de ocho meses desde que tenga lugar la notificación al promotor de la actuación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Su duración prevista será de 15 meses, tal y como se establece en el Proyecto de Urbanización. Se acompaña cronograma con los plazos de ejecución de la urbanización como **Anexo nº 12**, siendo los indicados plazos orientativos, ya que el cronograma final será el que resulte de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

IV.2- Transcurrido dicho plazo, y una vez ejecutadas y recibidas por la Administración las obras de urbanización, podrá comenzar la edificación de los nuevos solares resultantes del planeamiento, pudiendo autorizarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señalados a tal efecto por el artículo 20.3 de la LSCM/01, en relación con lo dispuesto en el artículo 19.3, y lo previsto en el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en los términos recogidos en la Estipulación Novena del presente Convenio.

El plazo máximo para solicitar en el ámbito licencias de obras de nueva edificación o presentar declaraciones responsables, según proceda, será de cinco años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el art. 2.9 de las Ordenanzas Regulatoras del PPRI.

El plazo para iniciar y finalizar las obras de edificación de las parcelas de resultado será el señalado por el Ayuntamiento de Madrid en la correspondiente licencia. De no contener dicha licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciarlas y de tres para su terminación. Tratándose de actuaciones urbanísticas amparadas en declaraciones responsables, deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.

TERCERA.- CESIÓN DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

La cesión de suelo para redes públicas, equipamientos y servicios públicos a que se refiere esta Estipulación se producirá con el perfeccionamiento del convenio en los términos del artículo 247 de la LSCM/01.

I.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Las cesiones de suelo para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos son las fijadas en el PPRI aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de abril de 2010, conforme con lo establecido en la LSCM/01, así como en la Modificación del Convenio ratificada el 28 de abril de 2015 entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo del APR 11.01 "CÁRCEL DE CARABANCHEL", que se concretan en las siguientes:

CALIFICACIÓN	Sup. Suelo. m ²
ZVB	23.461,71
ESS	39.920,77
EBB	2.037,41
<i>Red Viaria Local</i>	33.300,03
<i>Red Viaria Distrital</i>	12.785,10

Dichas parcelas, concretadas en el **Anexo nº 13** y descritas en el **Anexo nº 14** de este Convenio, son cedidas al Ayuntamiento de Madrid de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes, aceptando el Ayuntamiento de Madrid dicha cesión para su incorporación al Patrimonio Municipal.

II.- CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO.

Por su parte, las parcelas calificadas como SPS, dotación singular servicio público, y ESS, dotación singular equipamiento educativo, que se concretan en el **Anexo nº 13**, y reservadas a la Administración General del Estado como consecuencia de la Modificación del Convenio ratificada el 28 de abril de 2015, descritas en el **Anexo nº 14**, se adjudican a la Administración General del Estado. La parcela calificada como SPS mantendrá su actual afectación al uso y dominio público, continuando de ese modo su adscripción al Ministerio de Interior y la consiguiente prestación de servicios públicos.

CALIFICACIÓN	Sup. Suelo m ²
SPS	14.049,90
EES	2.561,50
	16.611,40

CUARTA.- CESIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO.

De acuerdo con las determinaciones del PPRI, el aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución se fija en 83.145,67 uas, y, en consecuencia, la cesión al Ayuntamiento de Madrid correspondiente al diez por ciento del referido aprovechamiento por su participación en las plusvalías, queda concretada en 8.314,57 uas, cesión que se producirá con el perfeccionamiento del convenio, en los términos del art. 247 de la LSCM/01.

El cumplimiento de esta obligación se producirá mediante la adjudicación de las siguientes parcelas resultantes:

PARCELA RESULTANTE	USO	EDIFICABILIDAD m ² e	Aprovech. u.a.s
3.1	R-VPPB	8.199,26	6.409,31
5.5.a (71,1591%)	R	1.905,26	1.905,26

Dichas parcelas, descritas en el **Anexo nº 14** de este convenio, son cedidas de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes, aceptando el Ayuntamiento de Madrid dicha cesión para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

QUINTA.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Con la finalidad de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución, localizar la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, adjudicar a la Administración urbanística los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares, adjudicar fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución en función de su participación en la misma y de los acuerdos de ampliación de capital que se recogen en los **Anexos nº 9 y nº 10**, y del contrato de colaboración suscrito entre SIEPSE y PRYCONSA, recogido en el **Anexo nº 8**, las partes intervinientes proceden a describir las parcelas resultantes de la gestión del ámbito, con la superficie, linderos y adjudicación que figuran en el **Anexo nº 14**.

Las diferencias de adjudicación que resultan de la equidistribución no dan lugar a compensación económica alguna a favor de los titulares, en virtud de los acuerdos y contrato referidos en el párrafo anterior.

EL perfeccionamiento del presente convenio de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas resultantes, su adjudicación a las entidades actuantes, la transmisión al Ayuntamiento de Madrid y a la Administración General del Estado de los terrenos de cesión obligatoria correspondientes a redes públicas y la transmisión al Ayuntamiento de Madrid de los terrenos de cesión obligatoria

correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, conforme al contenido del **Anexo nº 14**.

SIEPSE deberá proceder a la presentación en el Registro de la Propiedad y a la realización de cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción de las actuaciones recogidas en el presente Convenio, mediante certificación administrativa que expedirá el órgano municipal competente, siendo por cuenta de la mercantil todos los gastos que se puedan originar por la inscripción.

SEXTA.- EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a que se hace referencia en el presente Convenio se ejecutarán en los plazos establecidos en el documento incorporado al Proyecto de Urbanización a tal fin, y que se fija en un plazo de 15 meses, según cronograma de las obras de urbanización que se incorpora como **Anexo nº 12**, o el que, en su caso, resulte de la aprobación definitiva de dicho Proyecto.

SIEPSE ejecutará a su costa y en beneficio del resto de los propietarios de los terrenos que comprenden el APR. 11.01 "Cárcel de Carabanchel", y frente al Ayuntamiento de Madrid, en su condición de Administración actuante, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito conforme a los plazos previstos a este efecto en el Proyecto de Urbanización, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo. Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población.

La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia del promotor de la actuación, y se efectuará conforme al procedimiento previsto en el artículo 135 de la LSCM/01.

Una vez levantada y suscrita el acta de recepción de las obras a que se refiere el indicado artículo 135, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que el promotor de la actuación designe.

En cualquier caso, el contrato de ejecución de las obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del RGU. Los mismos criterios registrarán la ejecución de las obras de edificación, en su caso.

El plazo de garantía de las obras de urbanización será de dos años y comenzará a computarse una vez tenga lugar la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS

A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.3 de la LSCM/01, SIEPSE aportará al Ayuntamiento de Madrid garantías por un importe del diez por ciento (10%) del coste de ejecución material de las obras de urbanización, según el Proyecto que resulte definitivamente aprobado. Dichas garantías se prestarán mediante cualquiera de las fórmulas previstas por la legislación vigente, y deberán constituirse a requerimiento de los servicios municipales competentes, en los plazos que a tal efecto se señalen y, en cualquier caso, antes del inicio de las obras.

La devolución de estas garantías se producirá transcurridos dos años desde la recepción total de las obras de urbanización.

OCTAVA.- FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA

SIEPSE responde de la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, momento en el que su conservación y mantenimiento correrán a cargo de esta Administración.

SIEPSE se compromete a mantener el ámbito libre de ocupaciones ilegales hasta la completa recepción de la urbanización, adoptando cuantas medidas se estimen necesarias para su efectivo cumplimiento.

NOVENA.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

La Administración General del Estado, SIEPSE y PRYCONSA, se comprometen a la realización o ejecución de las obras de edificación de las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo, directamente o por medio de terceros, de conformidad con las previsiones del planeamiento urbanístico y los correspondientes títulos municipales habilitantes.

En virtud de las previsiones del artículo 20.3 LSCM/01, con remisión de lo establecido en el art. 19.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos en dicho texto legal, por el artículo 41 del RGU y el artículo 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y urbanización, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas, en el momento de solicitar la correspondiente licencia o presentar declaración responsable urbanística, según proceda, el solicitante acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar y aportará las garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste, en los términos y modos previstos por la legislación vigente. Estas garantías serán independientes de las que se deban constituir de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación Séptima del presente convenio.

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, los promotores de las mismas, se comprometen formalmente a la no ocupación por terceros ni utilización de las edificaciones hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignación de la condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros que impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la ineficacia del título municipal habilitante sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo comportará la pérdida de las garantías que en su caso se hubiesen constituido de acuerdo con la presente Estipulación.

La devolución de las garantías prestadas para asegurar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.

DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén recepcionadas por los servicios municipales competentes la totalidad de las obras de urbanización, se verifique la devolución de las garantías correspondientes y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente convenio.

A los efectos anteriores, una vez finalice el período de garantía a que se refiere la Estipulación Sexta, el promotor de la actuación se compromete a presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, solicitud de devolución de las garantías constituidas. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un informe justificativo del cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la actividad urbanizadora, así como del resto de las obligaciones asumidas en virtud de este convenio.

DÉCIMO PRIMERA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplimentados los trámites previstos en el artículo 247 de la LSCM/01 y vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma.

DÉCIMO SEGUNDA.- GARANTÍA Y EFICACIA JURÍDICA

Según lo previsto en el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), y el artículo 10.2 de la LSCM/01, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el APR. 11.01 "Cárcel de Carabanchel" no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente Convenio urbanístico, debiendo hacerse constar en la escritura notarial la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio.

A tales efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y nombre y domicilio del nuevo titular dominical con la presentación en el registro municipal de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio.

DÉCIMO TERCERA.- NATURALEZA JURÍDICA

De conformidad con los artículos 61 del TRLSRU y 243.4 de la LSCM/01 tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En cumplimiento del artículo 248 de la LSCM/01 y a los efectos de su publicidad, el presente convenio urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el correspondiente Registro de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

DÉCIMO CUARTA.- VIGENCIA, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra, en ese caso, optar por su resolución o exigir su cumplimiento; por tanto, el presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o su resolución.

Son causas de resolución del mismo:

- a. El mutuo acuerdo entre las partes
- b. El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio

En caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio por parte del promotor de la actuación, la declaración del incumplimiento se efectuará por el Ayuntamiento de

Madrid previo requerimiento al promotor, que deberá ser atendido en el plazo máximo de un mes, debiendo exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido o si la respuesta dada no garantizase el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio, se procederá, previa emisión por parte de los servicios municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución y, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios que puedan exigirse a la parte incumplidora.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes en sus respectivas representaciones firman y suscriben el presente convenio urbanístico.

AYUNTAMIENTO DE MADRID

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO
MINISTERIO DE INTERIOR

José Luis Martínez-Almeida Navasquës

Fernando Grande-Marlaska Gómez

SOCIEDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS
Y DE LA SEGURIDAD DEL ESTADO, S.M.E., S.A.

GALLIZO LLAMAS
MARIA DE LAS
MERCEDES -

Firmado digitalmente por
GALLIZO LLAMAS MARIA
DE LAS MERCEDES -
[Redacted Signature]
Fecha: 2022.09.27 09:47:35
+02'00'

Mercedes Gallizo Llamas

Firmado por
***8630** EMILIO
HERNANDEZ (R:
****0336*) el día
26/09/2022 con un
certificado emitido

Emilio Hernandez Santiago

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES
PYC PRYCONSA S.A.

Firmado por ***9521** MARCO
COLOMER (R: ****5805*) el día
23/09/2022 con un certificado
emitido por AC Representación
Marco Colomer Barrigón

<u>FIRMANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>NOTAS</u>
FIRMANTE[1]	MARCO COLOMER BARRIGON	23/09/2022 12:01	
FIRMANTE[2]	EMILIO HERNANDEZ SANTIAGO	26/09/2022 12:56	
FIRMANTE[3]	MARIA DE LAS MERCEDES GALLIZO LLAMAS	27/09/2022 09:47	
FIRMANTE[4]	JOSE LUIS MARTINEZ ALMEIDA NAVASQUÉS	10/11/2022 19:32	
FIRMANTE[5]	FERNANDO GRANDE- MARLASKA GOMEZ	19/12/2022 10:56 Sin acción específica	
