



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

PUBLICACIÓN DE LAS BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL CONCURSO PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN, POR GESTION INDIRECTA, DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA (Expte. 3502 266 2007)

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de febrero de 2009, acordó iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del programa de actuación integrada en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea, (Acuerdos plenarios 18.12.1992; 31.05.2002; 26.06.2002).

Asimismo aprobó las Bases Particulares reguladoras del concurso para la selección y adjudicación del citado programa de actuación integrada, y ordenó la publicación del correspondiente anuncio del concurso.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y concordantes se publica como anexo el texto íntegro de las Bases Particulares reguladoras del concurso.

Contra el acuerdo de aprobación de las Bases Particulares de programación transcritas, que es definitivo en vía administrativa; de conformidad con los artículos 286.2, 447 y 448 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y lo establecido en la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá interponerse los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acuerdo recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de esta publicación en el *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entenderse que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.

b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguientes al de esta publicación en el *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime procedente.

En Valencia, a 26 de marzo de 2009. El Secretario, Manuel Latorre Hernández.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

BASES PARTICULARES REGULADORAS DEL CONCURSO PARA LA PROGRAMACIÓN, POR GESTIÓN INDIRECTA, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA.

BASE I.- OBJETO DE LAS BASES PARTICULARES DE PROGRAMACIÓN.

Las presentes Bases Particulares, que desarrollan las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada, aprobadas como Ordenanza Municipal por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia el día 29 de septiembre de 2006 (BOP, número 242, de 11.10. 2006), y su Modificación número 1 “Texto Refundido número 1 de las Bases Generales” (acuerdo plenario de 26.10.2007; BOP 13.02.2008, número 37), se redactan de acuerdo con lo previsto en los artículos 131.2 de la LUV y 286 del ROGTU.

Estas Bases Particulares de programación tienen por objeto establecer las condiciones de carácter técnico, económico, jurídico y administrativo, que deberán regir el concurso para la selección de una propuesta de Programa de Actuación Integrada y de un Urbanizador que desarrolle la Unidad de Ejecución número 1 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea, “Ciutat Vella” de Valencia, delimitada al norte y este por la calle Espada, al Sur por la calle Jovellanos, y al Oeste por la calle Impertinencias y traseras de los edificios recayentes a la calle músico José Iturbi.

El expediente se tramita con el número 266/2007, Sección de Planeamiento y Gestión del Servicio de Gestión de Centro Histórico, sito en las dependencias municipales de la Avenida de Aragón.

BASE II.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL CONTRATO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

La naturaleza de la relación contractual que liga al adjudicatario del programa con el Ayuntamiento es la de contrato administrativo especial, y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, será de aplicación el “Texto Refundido Número 1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada”, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat, y sus modificaciones aprobadas por Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell (DOCV, 17.04.2007), y Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell (DOCV, 30.06.2008).

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas –actualmente Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público- así como en las normas de derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada, comprensiva de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, está constituida por el Plan Especial

de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea (aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18.12.1992) y su Modificación Parcial (aprobada por acuerdos plenarios del Ayuntamiento de 31 de mayo de 2002 y 26 de julio del mismo año; BOP de 5 de febrero de 2003), que modifica, entre otras, la ficha de la Unidad de Ejecución 1.

La Unidad de Ejecución se encuentra situada dentro del Área de Vigilancia Arqueológica 1 definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de septiembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-1989; DOGV 16.01.1989).

El Conjunto Histórico de Valencia, “Ciutat Vella”, fue declarado Bien de Interés Cultural, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano (DOGV, de 10 de mayo de 1993; número 2020).

BASE IV.- MEMORIA DE NECESIDADES Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

1. MEMORIA DE NECESIDADES.

El PEPRI de 1992 ya recogía, en su Memoria, algunos criterios contenidos en la Memoria del Plan General, en relación con los Planes Especiales, proponiendo intervenciones de renovación en los ámbitos más degradados de la ciudad antigua, como esta zona en el entorno de la calle Espada, declarándola, entre otras, zona de intervención prioritaria (Z.I.P.).

Se trata de un área de características muy degradadas en cuanto a la edificabilidad, ocupación y estado de los edificios existentes, pretendiéndose con esta actuación, la mejora de las condiciones residenciales del Barrio proponiendo la consolidación de las parcelas edificables, renovar y completar la urbanización, así como el mantenimiento del refugio antiaéreo existente en la calle Espada número 22.

La catalogación del citado refugio, así como su calificación como dotacional público Servicio Público Socio Cultural, está actualmente sometida a información pública, Expediente número 256/2007 del Servicio de Gestión de Centro Histórico (DOCV, número 5763, de 15 de mayo de 2008), por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2008.

La potenciación del carácter residencial del barrio, implica la necesidad de facilitar o favorecer el aparcamiento de vehículos para los residentes, por lo que en los criterios de puntuación fijados para la valoración de la Alternativa Técnica, y para la aplicación del correspondiente baremo, se tendrá en cuenta el mayor número de plazas de aparcamiento cuya construcción garantice el concursante, sobre aquellas parcelas de las que resulte adjudicatario y/o sobre las parcelas de otros propietarios con los que obtenga acuerdos, o cualquier otra propuesta que asegure el mayor número de plazas de aparcamiento para residentes, teniendo en cuenta la posibilidad de solicitar la concesión administrativa de uso privativo del subsuelo público.

2. OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN.

1. El Programa de Actuación Integrada deberá contener las previsiones necesarias para satisfacer todos los objetivos mínimos e imprescindibles de la programación a que se refiere el artículo 124.1 de la LUV, así como aquellos otros objetivos establecidos en el planeamiento vigente, y específicamente, los siguientes:
 - a) Garantizar la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, y su conexión e integración con el entorno, en condiciones técnicas adecuadas y de conformidad con los estándares de calidad exigidos por el Ayuntamiento, extendiendo en este ámbito las nuevas redes de infraestructura de: electricidad, gas, telefonía,

telecomunicaciones, saneamiento, agua potable, riego, hidrantes y alumbrado público, así como pavimentación, señalización, jardinería y mobiliario urbano. Conectando la Unidad adecuadamente con las redes existentes y calidades colindantes y suplementándolas en todo lo necesario incluso en tramos externos al ámbito. El diseño de la urbanización deberá realizarse de modo que permita el acceso de vehículos de emergencia.

- b) La obtención gratuita por el Ayuntamiento de Valencia de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
 - c) La obtención gratuita por el Ayuntamiento de Valencia, como Dotacional Servicio Público Socio-Cultural, del volumen edificado que constituye actualmente el refugio antiaéreo, actualmente en trámite de catalogación, en expediente seguido en el Servicio de Gestión de Centro Histórico, número 256/2007.
 - d) De conformidad con el artículo 16.1, b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el artículo 21. 2, a) de la Ley Urbanística Valenciana, deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, las parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo, con destino a patrimonio público de suelo.
 - e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
 - f) Gestionar y ejecutar las investigaciones arqueológicas preceptivas y todas las obligaciones que en materia de arqueología pudieran requerirse. Conforme al artículo 308 del ROGTU, tienen la consideración de gastos variables aquellos derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos exigibles, así como los correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar de acuerdo con las resoluciones administrativas derivadas de dichos informes.
 - g) Gestionar y ejecutar el derribo de todas las edificaciones incompatibles con el planeamiento, ruinosas o manifiestamente inadecuadas.
2. Como objetivos complementarios del Programa, el Urbanizador podrá comprometerse a:
- a. Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora, propiedad del Urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa de Programa, en plazos más breves que los establecidos por el Programa con carácter general.
 - b. Llevar a cabo una intervención rehabilitadora en el refugio antiaéreo que permita su puesta en valor y su exhibición en condiciones adecuadas.
 - c. Solicitar la concesión administrativa de uso privativo del subsuelo público de propiedad municipal para la construcción de plazas de aparcamiento vinculadas a la edificación residencial o terciaria, con el fin de cumplir con la dotación mínima de aparcamientos en uso residencial establecida en el artículo 5.131 de

las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1988, de conformidad con la Disposición Adicional del citado PGOU de Valencia (Modificación PGOU, aprobación por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 17 de junio de 1999; BOP 21.VIII.1999) y con el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico-Administrativas, aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 26 de marzo de 1999 y su modificación por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2004. Dentro de los criterios de puntuación fijados para la valoración de la Alternativa Técnica, y para la aplicación del correspondiente baremo, se tendrá en cuenta el mayor número de plazas de aparcamiento cuya construcción garantice el concursante, sobre aquellas parcelas de las que resulte adjudicatario y/o sobre las parcelas de otros propietarios con los que obtenga acuerdos.

BASE V.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros urbanísticos, más destacables, de la Unidad de Ejecución número 1 del PEPRI del Barrio de La Seu-Xerea, efectuadas las mediciones sobre la base cartográfica municipal digitalizada, son los siguientes:

U. E. 1 SEU-XEREA	Superficie de suelo (m2s.)	Edificabilidad (m2t.)
Dominio público		
Espacio libre	461,55	
Red viaria	72,47	
total dominio público	534,02	
Dominio privado		
Residencial (CHP 121)	644,44	2.577,77
Total residencial	644,44	2.577,77
total dominio privado	644,44	2.577,77
TOTAL ÁMBITO	1.178,46	2.577,77
Índice suelo dotacional (ISD) (m2s./m2s.)	0,4532	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m2t./m2t.)		2,1874
Índice edificabilidad residencial (IER) (m2t./m2t.)		2,1874

Uso Dominante: Residencial plurifamiliar (Rpf)

En cuanto a los usos se estará a lo dispuesto por los artículos 5.2 y 5.3.2 del PEPRI de La Seu-Xerea.

BASE VI.- CRITERIOS Y OBJETIVOS TERRITORIALES.

No procede.

BASE VII.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO A FORMULAR.

Por este Servicio de Gestión de Centro Histórico se tramita el expediente nº 2007/256, relativo la catalogación del refugio antiaéreo existente en el ámbito de esta Unidad de Ejecución, en la calle Espada número 22, y su calificación como dotacional público Servicio Socio-Cultural, iniciado por Decreto de Alcaldía de 18 de septiembre de 2007, como consecuencia de los informes emitidos por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia y por el Servicio municipal de Patrimonio Histórico y Cultural. El documento ha sido sometido a información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2008 (DOCV, número 5763, de 15 de mayo de 2008). El refugio deberá ser tratado en la ordenación pormenorizada como dotacional público, de tal forma que el suelo será calificado como residencial privado, y el volumen edificado que constituye actualmente el refugio, como Servicio Público Socio-Cultural, pudiendo materializarse edificación privada sobre esta parcela.

Como consecuencia de lo anterior, las Alternativas Técnicas que se presenten deberán contar con un documento de planeamiento de *“Modificación del PEPRI del barrio de la Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1”*, que recoja con carácter obligatorio la conservación del citado refugio en la ordenación pormenorizada acorde con su significado histórico, fijando como criterio a seguir el de recuperación de la trama histórica de la calle Espada, consolidando la edificación teniendo en cuenta el entorno en el que se ubica, y el mantenimiento de los índices de edificabilidad.

La ficha de datos de planeamiento de esta Unidad, indica 461,55 metros cuadrados de suelo, calificados de Espacio Libre, no obstante, debe entenderse como espacio libre de edificación y no como zona verde, tratándose en realidad de red viaria peatonal con la finalidad de posibilitar el acceso de vehículos de emergencia.

No se admitirán propuestas de planeamiento que modifiquen el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución a programar, salvo que se trate de meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias.

BASE VIII.- OBJETIVOS DE EDIFICACIÓN PRIVADA.

1. Las condiciones de las parcelas edificables, el volumen y forma de los edificios y las condiciones estéticas de la edificación son los establecidos en los instrumentos de planeamiento y ordenanzas de aplicación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 60 metros.
- b) Longitud de todos y cada uno de sus lindes frontales: 4 metros.
- c) Debe poder inscribirse un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
- d) Los lindes laterales no podrán formar un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, excepto cuando limiten con una edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- e) El refugio, al tratarse de un elemento con propuesta de catalogación, será considerado como parcela mínima.

2.- Se deberá cumplir, con el número de plazas de aparcamiento suficiente para cumplir la dotación mínima de aparcamientos de uso residencial regulada en el artículo 5.131 del PGOU, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.8 de las Ordenanzas del PEPRI de la Seu-Xerea, pudiendo los concursantes solicitar la concesión administrativa de uso privativo del subsuelo

público para la construcción de aparcamientos complementarios de los construidos bajo el suelo privado que se le adjudique o sobre el de otros propietarios con los que obtenga acuerdos.

BASE IX. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

1.- La Alternativa Técnica tendrá el siguiente contenido:

- Proyecto de Urbanización.
- Documento de planeamiento que tendrá el carácter de “*Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 1*”, conteniendo una propuesta de la ordenación pormenorizada del citado ámbito, con el contenido mínimo exigido en la normativa urbanística valenciana, y también en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano, incluyendo ficha de catálogo del refugio antiaéreo, debiendo someterse en el momento procedimental oportuno a informe preceptivo y vinculante de la Consellería de Cultura y Deporte.
- Memoria de Programa.
- Copia del resguardo de la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización, al afectar la modificación al Conjunto Histórico de Valencia “Ciutat Vella” declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, considerado como parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal, según lo dispuesto en el artículo 34.1 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

2.- El Proyecto de Reparcelación deberá tener en cuenta el aumento de costes que conllevará, en su caso, la edificación a construir sobre el refugio, elemento a mantener como consecuencia de su catalogación, fijando al efecto los oportunos coeficientes correctores, así como la incidencia que su mantenimiento pudiera ocasionar con relación al posible aparcamiento a construir en el subsuelo. Los propietarios del refugio tendrán derecho a que se les indemnice el valor de la construcción de su finca originaria con cargo a la actuación.

3.- Como prescripciones formales:

- La documentación gráfica en soporte magnético deberá realizarse sobre la base cartográfica municipal informatizada que no deberá sufrir ningún tipo de traslación o giro respetando, por tanto, las coordenadas U.T.M. de la cartografía original.
- Deberán presentarse tres copias en soporte papel, acompañada de otra copia en soporte informático (un ejemplar del proyecto en versión PDF, planos y documentación gráfica en versión Autocad 2004). A los efectos de publicación en la Web municipal, se presentará una copia más, también en soporte informático, comprensiva del proyecto en versión PDF, planos y documentación gráfica. Una cuarta copia en soporte papel se depositará por el licitador en una copistería ubicada en Valencia, de cuyo domicilio y horario de atención al público se informará en el aviso de los titulares catastrales afectados, al objeto de poder obtener copias.

BASE X.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO URBANIZACIÓN.

1.- El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original. No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

2.- Comprenderá todos y cada uno de los documentos señalados en el Art. 156.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial

y Urbanística, así como el desarrollo técnico de las obras de urbanización a que se refieren los artículos 157 de la LUV y 349 del ROGTU, e incluirá en todo caso, el mobiliario urbano y las obras de gasificación y telefonía.

3.- El Proyecto de Urbanización se redactará conforme a lo establecido en la Base General de programación 6ª, apdo. 1º, letra a).

4.- La urbanización del espacio libre recibirá un tratamiento peatonal, con exclusión del aparcamiento de vehículos en superficie.

5.- Los Espacios Libres previstos deben ser tratados utilizando pavimentos permeables, piedra caliza de 20x20, y las plantaciones de arbolado tendrán el porte y edad adecuado para alcanzar al menos el 60% de su superficie con sombras. En cualquier caso, es necesario estudiar y recoger en el Proyecto de Urbanización todas las urbanizaciones colindantes, al objeto de plasmar una solución coherente y adecuada.

En el ámbito de la Unidad, existen algunos árboles de gran altura situados en parcelas edificables, debiendo identificar cada ejemplar y justificar las actuaciones sobre ellos. Tratándose de especies protegidas se estará a lo que determine el Servicio Municipal de Jardinería.

6.- Para el supuesto de ejecución de aparcamientos en el subsuelo público, se deberá incluir una capa de tierra vegetal sobre el aparcamiento con el espesor suficiente para permitir la plantación de arbolado, que exige un mínimo de un metro de tierra, al igual que una amplia superficie de tierra alrededor del árbol para que capte el agua a través de los extremos de las raíces.

Cualquier instalación necesaria para el funcionamiento del aparcamiento, se situará contenida en los futuros edificios pertenecientes a la actuación. En el caso de establecer accesos peatonales de uso exclusivo para vecinos se autorizará su realización en espacio público.

La localización de las redes de infraestructura que discurran por encima del aparcamiento subterráneo, se situarán siempre sobre la losa de aparcamiento nunca colgadas de esta, será necesario por tanto dejar el espacio suficiente para que discurran adecuadamente redes que en algunos casos necesitan tomar diferentes pendientes. Se estudiará y ejecutarán cuando sea posible y así lo demanden los Servicios y Compañías suministradoras, que determinadas redes circulen perimetralmente al ámbito.

7.- Entre las obras de urbanización se incluirá el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras.

8.- El o los Centros de Transformación, destinados a abastecer de energía eléctrica en baja tensión el ámbito de la actuación deberán ubicarse en parcela privada.

9.- Estudio de control de calidad para la ejecución de obras de urbanización.

10.- Derribos a efectuar (descripción, valoración y planos). Deberán ser tenidos en cuenta en el Estudio de Seguridad y Salud, como tarea de riesgo, así como sus correspondientes medidas de prevención. Además, deberán incluirse en el Proyecto con el suficiente detalle (plano en el que se reflejen las construcciones a demoler, descripción en memoria, etc.) y no sólo en el presupuesto. De no incluirse en el Proyecto de Urbanización debería presentarse el correspondiente Proyecto de Derribo y el Estudio de Seguridad y Salud específico.

11.- Plan de obra adaptado al Proyecto de Urbanización, con especificación de plazos parciales y totales de la obra a ejecutar.

12.- Conforme al artículo 308 del ROGTU tienen la consideración de gastos variables de urbanización los derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos exigibles, así como los correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar derivadas de dichos informes.

13.- Deben presentarse tres copias en soporte papel, acompañada de otra copia en soporte informático (con un ejemplar de todo el proyecto en formato PDF, y otro ejemplar con textos en Word, planos en Autocad 2004 y mediciones y/o presupuestos en programa compatible con Presto). A los efectos de publicación en la Web municipal, se presentará una copia más, también en soporte informático, comprensiva del proyecto, los planos y la documentación gráfica, todo ello en versión PDF.

Una cuarta copia en soporte papel se depositará por el licitador en una copistería ubicada en Valencia, de cuyo domicilio y horario de atención al público se informará en el aviso de los titulares catastrales afectados, al objeto de poder obtener copias.

BASE XI.- PRECIO DE LICITACIÓN.

El precio de licitación, calculado de conformidad con la Base General de programación 11ª, apdo. 3, que tiene carácter de máximo y que sirve de base para el establecimiento de la garantía provisional, asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMO DE EURO (**403.490,64 euros**), IVA incluido.

Quienes deseen participar en el concurso de programación deberán presentar resguardo acreditativo de la garantía provisional en los términos previstos en la Base General 16ª, apdo. 1º, letra D), por importe de ocho mil sesenta y nueve euros con ochenta y un céntimos de euro (**8.069,81euros**), equivalente al 2 por 100 del precio de licitación, IVA incluido.

BASE XII.- PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

La propuesta de calendario para el desarrollo y ejecución del programa en sus distintas fases deberá ajustarse a lo dispuesto en la Base General de programación 6ª, apdo. 2º, letra c), (BOP núm. 37, de 13-02-2008), y específicamente a lo dispuesto en la presente base.

Se fijan los siguientes plazos máximos:

1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA:

- UN MES, contado desde la notificación al Urbanizador seleccionado de la aprobación del Programa, para presentar ante el Ayuntamiento los textos refundidos de los documentos integrantes de la Alternativa Técnica, con las modificaciones o correcciones impuestas en el acuerdo de aprobación.

- UN MES, contado desde la notificación al Urbanizador seleccionado de la resolución por la que se declare que los citados textos refundidos se ajustan a las exigencias del acuerdo de aprobación, para acreditar documentalmente ante el Ayuntamiento la práctica de las

notificaciones a los propietarios de la aprobación del Programa y de su derecho a optar por modificar la modalidad de retribución prevista en el mismo. En las citadas notificaciones se les indicará a los propietarios que disponen del plazo de DOS MESES para formalizar su opción.

- UN MES, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al adjudicatario para la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de actuación integrada.

- DOS MESES, contados desde la finalización del plazo de opción por la modalidad de retribución, para someter a información pública el Proyecto de Reparcelación.

- UN MES, contado desde la notificación al urbanizador seleccionado de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, para la presentación ante el Ayuntamiento del texto refundido del Proyecto de Reparcelación, con las modificaciones o correcciones impuestas en el acuerdo de aprobación. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación no se aprobará si previamente no se ha suscrito el contrato para el desarrollo y ejecución del programa y se han depositado las garantías correspondientes.

- TRES MESES, contados desde la notificación al urbanizador seleccionado de la resolución por la que se declare que el citado texto refundido se ajusta a las exigencias del acuerdo de aprobación, para pagar o consignar a los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional, elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación e inscripción registral del mismo.

2.- FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Las excavaciones arqueológicas de la Unidad de Ejecución deberán iniciarse dentro del plazo de UN MES siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y una vez pagados o consignados los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional, y una vez suscrita la correspondiente acta de replanteo.

- Para el supuesto de no ejecución del aparcamiento:
 - a) Inicio obras de urbanización: UN MES desde la finalización de las excavaciones arqueológicas.
 - b) Finalización: DOCE MESES a contar desde su inicio, acreditándose su finalización mediante el certificado final de obras expedido por su director facultativo.
- Para el supuesto de ejecución del aparcamiento vinculado a la edificación privada, se simultanearán los anteriores plazos con los procedimientos de licencias de edificación sin que en ningún caso se pueda superar el plazo máximo señalado en el apartado siguiente, punto 3.

- Recepción por el Ayuntamiento: antes del plazo de DOS MESES desde el ofrecimiento formal para esa recepción.

- Plazo de garantía: DOCE MESES desde el acta de recepción.

- Los plazos de ejecución, serán prorrogables por causa justificada, no imputable al Urbanizador. A salvo lo anterior, el incumplimiento de los plazos fijados para la presentación del Proyecto de Reparcelación, dará lugar a la resolución del contrato y de la adjudicación del programa. La demora injustificada en la terminación de la obra dará lugar a la aplicación del régimen general previsto en el artículo 143 de la LUV.

- Los plazos señalados en esta base podrán ser alterados por las propuestas, de manera que se asuman unos plazos de ejecución más rigurosos o unos mayores plazos de garantía.

- El incumplimiento por causa imputable al Urbanizador, de los plazos, y en su caso, de las prórrogas que puedan concederse conforme a la Base General de programación 28ª, apartado 2, comportarán la aplicación de las penalidades establecidas en la Base General de Programación 29ª.

3. SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES.

El Urbanizador deberá solicitar licencia para la edificación de los solares de su propiedad en el plazo máximo de UN AÑO desde la recepción de las obras de urbanización. El resto de propietarios deberá hacerlo en el plazo máximo de DOS AÑOS desde dicha fecha.

BASE XIII.- CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR.

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según las presentes Bases.

2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en la vigente legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

3.- Se estará a lo dispuesto en la Base General de programación 8ª.

4.- Por lo que se refiere a la documentación acreditativa de la capacidad y personalidad jurídica del concursante, y si procede, su representación, regirá lo previsto en la Base General de programación 16ª, apdo. 1º, A).

BASE XIV.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

Para la justificación de la solvencia económica y financiera se estará a lo dispuesto en la Base General de programación 16ª, apartado 1º, B).

BASE XV.- SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL.

Para la justificación de la solvencia económica y financiera se estará a lo dispuesto en la Base General de programación 16ª, apartado 1º, C).

BASE XVI.- GARANTÍA DEFINITIVA.

El importe de la garantía definitiva será del 10 por 100 de las cargas de urbanización del Programa (CU) fijadas en el acuerdo de aprobación y adjudicación del mismo, excluida la estimación preliminar de las indemnizaciones y demás gastos variables a que se refiere el artículo 308 del ROGTU e incrementadas con el 16 por 100 de IVA.

Conforme a la Base General de programación 24ª, apdo. 7, deberá constituirse la garantía definitiva por importe del 20% de las cargas de urbanización del Programa en el supuesto de adjudicación a un licitador cuya proposición hubiera estado incurso inicialmente en presunción de temeridad.

El urbanizador seleccionado deberá depositar la garantía definitiva en la Caja de la Corporación en el plazo y forma que se señala en la citada Base General de programación 24ª, y acreditar su constitución ante el Servicio de Gestión del Centro Histórico, Sección de Planeamiento y Gestión.

BASE XVII.- PLAZO Y LUGAR PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

La presentación de las proposiciones por los interesados en participar en el concurso de programación se ajustará a lo dispuesto en la Base General de programación 15ª, con las siguientes especialidades:

1. **PLAZO DE PRESENTACIÓN:** Las proposiciones se presentarán en el plazo máximo de **CUATRO MESES**, contados a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al “Diario Oficial de la Unión Europea”, fecha que se hará constar en todos los anuncios de licitación.

2. **LUGAR DE PRESENTACIÓN:** Las proposiciones se presentarán en las dependencias sitas en la planta sexta del edificio consistorial de la Avenida de Aragón, núm. 35, del Servicio de Gestión de Centro Histórico, Sección de Planeamiento y Gestión, y entre las 9 horas y las 13 horas de todos los días hábiles, excepto los sábados.

BASE XVIII.- DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones de los interesados en participar en el concurso de programación – que implica la aceptación de las Bases Generales y las Bases Particulares reguladoras del mismo por los aspirantes-, se presentarán en los siguientes tres sobres diferentes, firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, comprensivos cada uno de ellos de la documentación relacionada en la Base General de programación 16ª:

1º) Sobre B: Documentación administrativa: Se presentará en sobre cerrado, en cuyo anverso se escribirá: “*Sobre B: documentación administrativa para tomar parte en el concurso para la programación, por gestión indirecta de la Unidad de Ejecución nº 1 del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea*”.

2º) Sobre A: Alternativa Técnica:

En él deberá incluirse la Memoria de Programa, con el contenido especificado en la Base General de programación 6ª, apdo. 2º, que se presentará en sobre cerrado, en cuyo anverso se

escribirá *“Sobre A: Alternativa Técnica para tomar parte en el concurso para la programación, por gestión indirecta, de la Unidad de Ejecución nº 1 del Barrio de la Seu-Xerea”*.

A dicho sobre se acompañará, con el carácter de documentación abierta o a la vista, la documentación técnica a que se refiere la Base General de programación 6ª, apartado 1º, y la Base Particular IX, consistente en Proyecto de Urbanización, y documento de planeamiento que tendrá el carácter de *“Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 1”*, conteniendo una propuesta de la ordenación pormenorizada del citado ámbito en la que se incluirá la ficha de catalogación del refugio antiaéreo; Copia del resguardo de la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización, al afectar la modificación al Conjunto Histórico de Valencia “Ciutat Vella” declarado Bien de Interés Cultural, todo ello previamente expuesto al público por el aspirante a urbanizador por sus propios medios, mediante sendos anuncios publicados en el “Diari Oficial de la Comunitat Valenciana” y en un diario de amplia difusión en la localidad.

La documentación obrante en este sobre será objeto de valoración a los efectos de aprobación del Programa y adjudicación de la condición de Urbanizador.

3º) Sobre P: Proposición Jurídico-Económica:

Comprenderá la Proposición Jurídico-Económica, con el contenido mínimo especificado en la Base General de programación 7ª, que se presentará en sobre cerrado, en cuyo anverso se escribirá *“Sobre P: Proposición Jurídico-Económica para tomar parte en el concurso para la programación, por gestión indirecta, de la Unidad de Ejecución nº 1 del PEPR del Barrio de la Seu-Xerea”*.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Ayuntamiento estime fundamental para la proposición jurídico-económica.

De los presupuestos de urbanización a incluir en la proposición económico-financiera se presentarán tres copias en soporte papel, acompañadas de otra copia en soporte informático (versión Presto 8.82 o compatible).

En el sobre P deberá incluirse, además, el modelo de proposición ajustado al previsto en las presentes Bases Particulares.

La documentación obrante en este sobre será objeto de valoración a los efectos de aprobación del Programa y adjudicación de la condición de Urbanizador.

De conformidad con lo dispuesto en la Base General 17, cada concursante no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la posibilidad de admitir variantes dentro de los límites señalados en el artículo 309 del ROGTU. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

BASE XIX.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los criterios de adjudicación que serán objeto de valoración a efectos de la adjudicación del Programa, por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación, así como la documentación susceptible de valoración a estos efectos, son los que se señalan a continuación.

Se valorarán con carácter independiente los documentos correspondientes a la Alternativa Técnica y a la Proposición Jurídico Económica.

Tratándose de un Programa de Actuación Integrada, cuya Alternativa Técnica debe ir acompañada de un instrumento de planeamiento que modifica -al encontrarse en el ámbito de un Bien de Interés Cultural, Conjunto Histórico de Valencia “Ciutat Vella”- la ordenación estructural, y que tendrá el carácter de *“Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 1”*, además de un Proyecto de Urbanización, y al tratarse de una Unidad de Ejecución en suelo urbano cuyo uso característico es el residencial, la puntuación de la Alternativa Técnica representará un porcentaje del 70 por ciento de la valoración con relación a la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 30 por ciento.

1.- CRITERIOS DE PUNTUACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA (100 puntos).

De la Alternativa Técnica, que representará un 70 por ciento del total, se fijan los siguientes criterios de puntuación:

1. La calidad técnica de la ordenación propuesta.

Baremo: de 0-50 puntos.

Documento susceptible de valoración: documento de planeamiento:

“Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 1.”

2. La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

Baremo: de 0-10 puntos.

Documento susceptible de valoración: *“Proyecto de Urbanización”*.

3. La mejor estructuración de dotaciones públicas y espacios libres.

Baremo: de 0-10 puntos.

Documento susceptible de valoración: documento de planeamiento:

“Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 1.”

4. La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización.

Baremo: de 0-10 puntos.

Documento susceptible de valoración: “*Proyecto de Urbanización*”.

5. Medios para el control de la calidad de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del Programa.

Baremo: de 0-5 puntos.

Documento susceptible de valoración: “*Proyecto de Urbanización*”.

6. Calendario de plazos para la ejecución y desarrollo del Programa, rebajando los plazos máximos establecidos en la anterior Base Particular XII.

Baremo: de 0-5 puntos.

Documento susceptible de valoración: “*Memoria de Programa*”.

7. Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador, como el de edificación simultánea a la urbanización, intervención rehabilitadora en el refugio antiaéreo, y, en particular, el compromiso de solicitar la concesión administrativa de uso privativo del subsuelo público para la ejecución de aparcamientos vinculados a la edificación privada residencial, valorándose el mayor número de plazas de aparcamiento cuya construcción garantice el concursante, sobre aquellas parcelas de las que resulte adjudicatario y/o sobre las parcelas de otros propietarios con los que obtenga acuerdos.

Baremo: de 0- 10 puntos.

Documento susceptible de valoración: “*Memoria de Programa*”.

La puntuación mínima (el umbral mínimo) que deberá superar en su conjunto la Alternativa Técnica para poder ser valorada la correspondiente Proposición jurídico-Económica que la desarrolle es la de 50 puntos.

2.- CRITERIOS DE PUNTUACIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA (100 puntos).

De la Proposición Jurídico-Económica, que representará un 30 por ciento del total, se fijan los siguientes criterios de puntuación:

- 1.- El menor importe de las cargas de urbanización, expresados en euros por metro cuadrado de edificabilidad.

Baremo: de 0-35 puntos.

Documento susceptible de valoración: Proposición económico-financiera.

- 2.- La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a

disposición del urbanizador por reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente.

Baremo: de 0-25 puntos.

Documento susceptible de valoración: Proposición económico-financiera.

3.- La mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.

Puntuación: de 0-35 puntos.

Documento susceptible de valoración: Proposición económico-financiera.

4.- Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador.

Puntuación: de 0-5 puntos.

Documento susceptible de valoración: Proposición económico-financiera.

A los efectos previstos en el artículo 135.5 de la LUV, el umbral mínimo se fija en 50 puntos, por lo que en caso de que ninguna de las proposiciones alcanzase esta puntuación, se declarará desierto el concurso.

BASE XX.- MODELO DE PROPOSICIÓN.

El modelo de proposición, que se incluirá en el sobre P, fechado y firmado por el proponente, formulándose todas las cantidades en euros e IVA excluido, y expresadas en letra y número, será el siguiente:

MODELO DE PROPOSICIÓN

D....., con DNI (o, en su caso, el documento que haga sus veces), domiciliado a efectos de notificaciones en....., en su propio nombre/u obrando en nombre de....., teléfono....., correo electrónico....., y fax número....., habiendo tenido conocimiento del anuncio de concurso de programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea, MANIFIESTA:

Que aceptando incondicionalmente la totalidad de las cláusulas contenidas en las Bases Generales y Particulares de programación, sin salvedad alguna, declara que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicataria del Programa, que no está incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, y, se obliga, para el supuesto de resultar seleccionado urbanizador, al cumplimiento de dicho contrato con arreglo a la siguiente oferta económica:

1. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (PL).....
2. COSTE DE PROYECTOS (CP).....
3. GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR (GG).....

4. BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR (BE).....
5. CARGAS DE URBANIZACIÓN (CU).....

Lugar, fecha y firma del proponente.

(Todas las cantidades irán cuantificadas en euros y expresadas en letra y número).

BASE XXI.- MESA DE PROGRAMACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la Base General de programación 19ª, la Mesa de Programación será presidida por el Alcalde o Alcaldesa de la Corporación, quien podrá delegar el ejercicio de la Presidencia en el Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, formando parte de la misma, como vocales, los siguientes funcionarios, en calidad de titulares:

- Don Pedro García Rabasa, quien asumirá simultáneamente las funciones de Secretario de la Mesa de Programación, pudiendo delegar dicha función en cualquier otro funcionario integrante de la misma.
- Don Ramón Brull Mandingorra.
- Don José Vicente Sánchez Tarazaga Marcelino.
- Doña Mercedes Casanova Llorens.

Formarán parte de la Mesa de Programación, en calidad de suplentes, los siguientes funcionarios:

- Don Manuel Latorre Hernández, quien asumirá simultáneamente las funciones de Secretario de la Mesa de Programación, pudiendo delegar dicha función en cualquier otro funcionario integrante de la misma,
- Don Vicente Zaragoza Bolinches.
- Don Francisco Javier Móner González.
- Don Vicente Pastor Grau.

BASE XXII.- GARANTIA DEFINITIVA.

El importe de la garantía definitiva será del 10 por 100 de las cargas de urbanización del Programa (CU) fijadas en el acuerdo de aprobación y adjudicación del mismo, excluida la estimación preliminar de las indemnizaciones y demás gastos variables a que se refiere el artículo 308 del ROGTU e incrementadas con el 16 por 100 de IVA.

Conforme a la Base General de programación 24ª, apdo. 7, deberá constituirse la garantía definitiva por importe del 20% de las cargas de urbanización del Programa en el supuesto de adjudicación a un licitador cuya proposición hubiera estado incurso inicialmente en presunción de temeridad.

El urbanizador seleccionado deberá depositar la garantía definitiva en la Caja de la Corporación en el plazo y forma que se señala en la citada Base General de programación 24ª, y acreditar su

constitución ante el Servicio de Gestión del Centro Histórico, Sección de Planeamiento y Gestión.

BASE XXIII.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa se realizará en la forma y plazos señalados en la Base General 25.

BASE XXIV. - DICTAMEN DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y PAISAJE.

De conformidad con lo previsto en el artículo 286.1.c) del ROGTU, en relación con el artículo 136.4 de la LUV, se hace constar que no será exigible el dictamen del Consejo de Territorio y Paisaje.

BASE XXV.- CUMPLIMIENTO.

1. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

3. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.

4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación de aquellas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.

5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los dos meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público.

6. El plazo de garantía será de doce meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

Finalizado este período, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

7.- El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos y, en su caso, de los prórrogas que puedan concederse conforme a lo dispuesto en la Base General de programación 28ª, apdo. 2, comportarán la aplicación de las penalidades establecidas en la Base General de programación 29ª.

BASE XXVI.- RESOLUCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en la Base General de programación 34.

BASE XXVII.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

BASE XXVIII. - JURISDICCIÓN COMPETENTE

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución, y ejecución del contrato administrativo especial entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

En Valencia a 26 de marzo de 2009.

El Secretario. Manuel Latorre Hernández