

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE FOMENTO**

- 11195** *Orden FOM/2164/2015, de 6 de octubre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Puerto Rosario y los terrenos afectados a la señalización marítima en la Isla de Fuerteventura.*

El organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento, para su aprobación, la propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Puerto del Rosario y los terrenos afectados a la señalización marítima en la isla de Fuerteventura. Dicho puerto es gestionado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, que tiene la condición de puerto de interés general y es de competencia exclusiva de la Administración General del Estado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 y anexo I del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, en relación con el artículo 149.1.20ª de la Constitución.

La determinación del valor de los terrenos y de las aguas de la zona de servicio del puerto es necesaria para calcular la cuantía de la tasa de ocupación que se devenga en favor de la Autoridad Portuaria por la ocupación del dominio público portuario en virtud de autorización o concesión, ya que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera.

Según lo previsto en el artículo 175 del referido Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, el valor de los terrenos se determinará sobre la base de criterios de mercado. A tal efecto, la zona de servicio se dividirá en áreas funcionales, asignando a los terrenos incluidos en cada una de ellas un valor por referencia a otros terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos, con similares usos y condiciones, en particular los calificados como uso logístico, comercial o industrial, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a la manipulación de mercancías, podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto.

En la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá además tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada.

En cuanto a la valoración de las aguas, la letra b) del precepto citado establece que el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divide la zona de servicio de un puerto se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

En aplicación del mencionado precepto, los terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Puerto del Rosario, así como los terrenos afectados a la señalización marítima de la isla de Fuerteventura, que se hallan en el expediente debidamente representados en el correspondiente plano, se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

Superficie terrestre:

– Área funcional 1: Reserva portuaria (TE). Se incluyen en el área denominada como Reserva Portuaria los espacios libres de usos portuarios cuya función es garantizar la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. Constituyen los límites norte y sur de la zona de servicio donde se localizan una piscina natural, un tramo de paseo, una plaza (al norte), una playa urbana y un paseo (al sur).

– Área funcional 2: Zona administrativo-terciaria (TE). Esta zona se compone de los terrenos situados en el arranque del Muelle Comercial. Los límites de este Área Funcional están constituidos por la Avda. Ruperto González Negrín, al norte; el viario principal del puerto al sur y oeste; mientras que por el este el límite está marcado por el mar. En esta área se localizan edificios e infraestructuras preeminentemente administrativos y terciarios.

– Área funcional 3: Muelle comercial: Polivalente (TE). Situada entre el área funcional 2 al norte y el área funcional 4 al sur. Esta zona corresponde a la mitad norte del Muelle Comercial (salvo el área funcional 2). Está formada por el muelle, zona de maniobra, la explanada anexa y obras de abrigo al este. Acoge la mayor y más variada parte de las instalaciones y actividades existentes.

– Área funcional 4: Muelle comercial: mercancía general (TE). Situada al sur del AF3, esta zona corresponde a la mitad sur del Muelle Comercial. Está formada por el muelle, zona de maniobra, la explanada anexa y obras de abrigo al este. Acoge principalmente explanadas diáfanos para almacenamiento descubierto.

– Área funcional 5: Área de interacción puerto-ciudad (TE). Se trata de una franja de aproximadamente 580 metros de longitud y ancho variable que está en contacto con la ciudad (a lo largo de la Avenida Ruperto González Negrín) entre el Muelle Comercial y el Muelle Pesquero/Náutico-deportivo. Se trata de explanadas diáfanos y aceras, con determinaciones urbanísticas limitadas, cuya principal función es mantener la conexión terrestre entre las zonas portuarias.

– Área funcional 6: Área de cruceros (TE). Es el Área Funcional constituida por las infraestructuras destinadas principalmente al uso y atraque de cruceros. Está formada por el acceso al muelle a través del antiguo muelle pesquero/náutico deportivo, la explanada asociada y el propio muelle de cruceros.

– Área funcional 7: Área náutico-deportiva y pesquera (TE). Son los terrenos que componen el contorno de la nueva dársena náutico-deportiva delimitada por el antiguo muelle pesquero/náutico deportivo, el muelle de cruceros y el espigón de cierre al sur de la misma.

Lámina de agua:

Área funcional 8. Zona de aguas interiores del puerto (AG). Zona de aguas interiores del puerto de Puerto del Rosario.

Área funcional 9. Zona de aguas exteriores del puerto (AG). Zona de aguas exteriores del puerto de Puerto del Rosario.

Terrenos afectados a la señalización marítima:

Área funcional 10. Faro de Puerto del Rosario o Punta Gavioto (FA): Terrenos de dominio público asociados al Faro de Puerto del Rosario, en el término municipal de Puerto del Rosario.

Área funcional 11. Faro de Punta de la Entallada (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Punta de la Entallada, en el término municipal de Tuineje.

Área funcional 12. Faro de Morro Jable (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Morro Jable, en el término municipal de Pájara.

Área funcional 13. Faro de Punta Jandía (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Punta Jandía, en el término municipal de Pájara.

Área funcional 14. Faro de Punta de Tostón (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Punta del Tostón, en el término municipal de La Oliva.

Área funcional 15. Faro de Punta Martiño (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Punta Martiño, en la Isla de Lobos, término municipal de La Oliva.

La propuesta de valoración ha sido elaborada y tramitada de conformidad con lo previsto en el vigente artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, habiéndose sometido al trámite de información pública y a los informes del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y del organismo público Puertos del Estado.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, y del Presidente de Puertos del Estado, con la conformidad del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, cumplidos los trámites exigidos por la legislación vigente, dispongo:

Primero. *Aprobación de la valoración.*

Se aprueba la «Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Puerto del Rosario y los terrenos afectados a la señalización marítima en la isla de Fuerteventura». Quedará depositado un ejemplar del documento original debidamente visado en el Ministerio de Fomento, otro en el organismo público Puertos del Estado y un tercero en la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

Segundo. *Valores de los terrenos y lámina de agua.*

Los valores de cada una de las áreas funcionales de la zona de servicio terrestre, de los terrenos afectados a la señalización marítima de la isla de Fuerteventura, así como de las aguas, son los siguientes:

Área funcional	Valor €/m ²
AF1. Reserva portuaria (TE)	109,51
AF2. Área administrativo-terciaria (TE)	193,23
AF3. Muelle comercial: polivalente (TE).	98,46
AF4. Muelle comercial: mercancía general (TE)	93,04
AF5. Área de integración puerto-ciudad (TE).	159,65
AF6. Área de cruceros (TE)	155,87
AF7. Área náutico-deportiva y pesquera (TE)	153,10
AF8. Zona de aguas interiores (AG).	64,57
AF9. Zona de aguas exteriores (AG)	30,10
AF10. Faro de Puerto del Rosario o Punta Gavioto (FA)	84,62
AF11. Faro de Punta de la Entallada (FA)	52,27
AF12. Faro de Morro Jable (FA).	89,60
AF13. Faro de Punta Jandía (FA).	52,27
AF14. Faro de Punta de Tostón (FA)	82,13
AF15. Faro de Punta Martiño (FA)	37,33

Tercero. *Publicación.*

Esta Orden, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 6 de octubre de 2015.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.