

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**3062** Orden FOM/306/2011, de 19 de enero, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Alcudia.

El Organismo Público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento para su aprobación la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Alcudia, que es un puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 10 del anexo de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificado por la disposición final segunda de la Ley 33/2010, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general.

La determinación del valor de los terrenos de la zona de servicio y de las aguas del puerto es esencial para calcular la cuantía de la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario, que se devengará a favor de la Autoridad Portuaria por la ocupación del dominio público portuario en virtud de una concesión o autorización, ya que, según el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, la base imponible de la tasa será el valor del bien.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Alcudia ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Baleares, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico financiera. Dicha propuesta fue sometida a información pública e informada por el Ministerio de Economía y Hacienda que ha formulado observaciones. La Autoridad Portuaria de Baleares en diciembre de 2009 elaboró un anexo complementario y una adenda a la valoración para atender las observaciones mencionadas. Tanto el anexo complementario como la adenda a la valoración quedan incorporados a la propuesta que ha sido informada favorablemente por el Organismo Público Puertos del Estado.

Según lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, 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, en particular, los calificados como de uso comercial, industrial o logístico. La valoración final de los terrenos de cada área deberá tener en cuenta el grado de urbanización, la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, la localización y proximidad a las infraestructuras portuarias, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas abrigadas.

En cuanto a la ocupación de las aguas del puerto, el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto se determinará por referencia al valor de los terrenos contiguos o, en su caso, a las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso. En la valoración deberán tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas.

La zona de servicio del Puerto de Alcudia está definida en el «Proyecto reformado de la zona de servicio del puerto de Alcudia», aprobado por la Orden Ministerial de 18 de abril de 1972. La lámina de agua del puerto de Alcudia está definida en la Orden Ministerial de 6 de marzo de 1967.

Para la determinación del valor de los terrenos, éstos se han agrupado en nueve «áreas funcionales», de acuerdo con las características particulares de cada una de ellas. En el plano general de zonificación se recogen las siguientes áreas funcionales:

Área I.—Puerto deportivo de Alcudiamar, S.A., desde el Paseo Marítimo hasta el morro del dique exterior del citado puerto deportivo, excluyendo la zona de uso comercial.

Área II.—Explanada de uso comercial de Alcudiamar, S.A., incluyendo el varadero.

Área III.–Zona que comprende el Paseo Marítimo desde C/dels Mariners hasta Mare de Deu del Carme.

Área IV – Zona de la Dársena Pesquera colindante con calle Teodoro Canet y Muelle Viejo.

Área V- Zona de uso comercial del Muelle Pesquero.

Área VI.–Zona del Polígono Naval y zona deportiva.

Área VII.–Zona de la Dársena Comercial. Comprende el Muelle de Poniente, Pantalán de descarga de gases licuados, explanada para contenedores, Muelle de Pasajeros, Muelle de Ribera y el Dique de abrigo.

Área VIII.–Zona a levante del Dique de abrigo, colindante con el mar, comprendiendo parte de los terrenos que ocupaba la antigua central térmica de GESA.

Área IX.–Terrenos de segunda línea, no colindantes con el mar, posteriores a la central térmica de GESA.

La valoración de los terrenos ha respetado los criterios establecidos en el artículo 19 de la Ley 48/2003 y se ha determinado con arreglo a criterios de mercado. La valoración final se ha fijado tomando como referencia, en primer lugar, otros terrenos con similares usos, en especial los de usos comercial e industrial, y, en segundo lugar, teniendo en cuenta las obras de infraestructura portuaria, el grado de urbanización, la conexión con los restantes modos e infraestructuras de transporte y su localización.

Por lo que se refiere al valor de los espacios de aguas, en la propuesta de valoración se ha distribuido la superficie de aguas del puerto en nueve áreas, de las cuales ocho pertenecen a la zona I de las aguas portuarias y la restante pertenece a la zona II o aguas no abrigadas. Las áreas comprendidas entre la I y la VIII, ambas inclusive, corresponden a las aguas de la zona I colindantes con las respectivas áreas terrestres.

La valoración de las aguas portuarias se ha determinado, asimismo, de acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 48/2003 y se ha tomado como referencia el valor de los terrenos más próximos con similar finalidad o uso, modulado en función de las condiciones de abrigo, profundidad y ubicación.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta, incrementando sus valores de conformidad con la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre diciembre de 2009 y octubre de 2010, fecha de elevación de la propuesta para su aprobación. La propia propuesta prevé que los valores se actualizarían en la aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Baleares, y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, 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 Alcudia», para lo que se han seguido los criterios establecidos en el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.

Segundo. *Valores de los terrenos.*–Los valores de cada una de las áreas funcionales de la zona terrestre, son los siguientes:

Área	Denominación	Valor en €/m <sup>2</sup>
I	Puerto deportivo de Alcudimar, S.A. . . . . .	380,32
II	Explanada y varadero de Alcudimar, S.A. . . . . .	320,47
III	P. Marítimo, de Mariners a Mare de Deu Carme . . . . .	475,37
IV	Dársena Pesquera y Muelle Viejo . . . . .	362,44
V	Zona de uso comercial del Muelle Pesquero . . . . .	242,94
VI	Polígono Naval y zona deportiva . . . . .	320,47
VII	Dársena Comercial. . . . .	362,44
VIII	Terrenos antigua central de GESA. . . . .	242,94
IX	Terrenos de GESA de segunda línea. . . . .	242,94

Tercero. *Valores de las aguas.*—Los valores de la lámina de agua de las distintas áreas de los espacios de agua son los siguientes:

Área	Denominación	Valor en €/m <sup>2</sup>
I	Puerto deportivo de Alcodimar, S.A. ....	132,00
II	Explanada y varadero de Alcudiamar, S.A. ....	72,77
III	P.Marítimo, de Mariners a Mare de Deu Carme. ....	208,72
IV	Dársena Pesquera y Muelle Viejo ....	128,33
V	Zona de uso comercial del Muelle Pesquero ....	32,21
VI	Polígono Naval y zona deportiva ....	89,12
VII	Dársena Comercial. ....	73,82
VIII	Terrenos antigua central de GESA. ....	64,92
X	Aguas no abrigadas.....	13,08

Cuarto. *Publicación.*—Esta Orden sustituye y deja sin efecto, en lo referente al puerto de Alcodia, la Orden Ministerial de 20 de diciembre de 1988 y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 19 de enero de 2011.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.