

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 13538** Orden FOM/2453/2014, de 4 de diciembre, por la que se aprueba la valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de San Sebastián de La Gomera, gestionado por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.

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 San Sebastián de La Gomera, gestionado por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, 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 149.1.20.^a 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, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, 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 Santa Cruz de Tenerife, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Dicha propuesta ha sido elaborada y tramitada conforme a lo previsto en el citado artículo 175 y en el artículo 177 del mencionado 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, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el Organismo Público Puertos del Estado y sin objeciones por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Según lo previsto en la letra a) del artículo 175 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, 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 de uso comercial, industrial o logístico, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a terminales y otras instalaciones de manipulación de mercancías se podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto. Además, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá 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 mismo precepto citado establece que el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida 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. Asimismo, dicho precepto establece que 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.

Los terrenos de la zona de servicio del Puerto de San Sebastián de La Gomera, que se hallan en el expediente debidamente representados en el correspondiente plano, se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

Área funcional I A.

Representada por los terrenos puramente portuarios comerciales, dedicados al tráfico de pasajeros y mercancías para abastecimiento de la isla o exportaciones de la misma.

Incluye cuantos terrenos forman la unidad dique-muelles comerciales, es decir, zonas de preembarque y embarque y muelles del dique. En estos terrenos se encuentra ubicado el edificio de la Autoridad Portuaria y cuantos servicios comerciales se ofrecen al pasajero.

Área funcional I B.

Bajo su denominación quedan todos los terrenos ocupados por la vía de acceso al puerto comercial, situados entre las áreas funcionales II y IV que se describen a continuación. Es una doble vía, con los dos sentidos separados por un seto.

Área funcional II.

La conforman todos los terrenos de servicio a la dársena deportiva. Incluye la estrecha franja que separa la superficie de agua y la vía de acceso al puerto; le sigue el muelle-dique que a su vez la separa de la playa en la linde oeste de la zona de servicio. Al final de este estrecho muelle, surge uno nuevo en ángulo recto con sentido hacia levante, igualmente estrecho si bien con anchura suficiente ambos para prestar el servicio necesario a la dársena; éste cierra la dársena, dispone de atraques y protege los pantalanes.

Asimismo incluye una superficie de varada que linda con el Área Funcional I A en la zona del primer preembarque y un pequeño relleno que linda con la vía de acceso al puerto. El primer espacio cierra la dársena por el éste, encontrándose el segundo al norte. Estos terrenos se encuentran perfectamente delimitados por una valla de protección.

Área funcional III.

Está conformada por unos terrenos en forma de trapecio que se encuentran al este del Área Funcional I A, en su entronque con tierra, y a su vez llega hasta las proximidades del Roque de la Hila. Está formada por terrenos totalmente de relleno, y está protegida, por el este y el sur, por el dique que luego sigue protegiendo a la zona comercial. Se accede a esta superficie desde la vía de servicio del Área Funcional I A.

Área funcional IV.

Está ocupada por los terrenos que constituyen la base del farallón del Área Funcional VI, entre éste y la doble vía de acceso al puerto. Es una larga y estrecha franja de suelo que oportunamente ha sido utilizada para usos portuarios complementarios y vinculados a la interacción puerto-ciudad compatibles con la actividad portuaria.

También pertenece a esta área un enclave que se encuentra en el vértice noroccidental de la zona de servicio, al principio del citado farallón, que es un rellano que fue oportunamente aprovechado para construir el depósito de agua que sirve al puerto.

Área funcional V.

Ocupa los terrenos situados a espaldas del puerto, donde se ubican las instalaciones del Club Náutico, al cual solo puede accederse a través de la zona de servicio, la superficie correspondiente al Roque de La Hila, y la explanada conocida como «Plaza del Mar».

Igualmente incluye los terrenos situados entre el Roque de La Hila y el Área Funcional III, los cuales, en buena parte, se encuentran ajardinados, y los terrenos de acceso a esta zona, incluido un pequeño espacio en túnel bajo la roca que pertenece al Área Funcional VI, que se extiende hasta el Área Funcional I A. Se reduce esta área exclusivamente al túnel, es decir, que la superficie en terrenos de la roca pertenece al Área Funcional VI. Sobre plano se superponen ambas áreas, el Área Funcional VI sobre la roca y el Área Funcional V debajo, en el túnel.

Área funcional VI.

Abarca el espacio ocupado por el farallón que se encuentra entre la base próxima a los terrenos de la vía de acceso al puerto y el altiplano que disfrutaban los jardines del Parador Nacional. Pasado el Roque de La Hila, igualmente le pertenece parte del farallón que existe entre los mismos jardines y la base de terrenos sedimentarios. Es un terreno que por su estructura prácticamente vertical o de muy alta pendiente, resulta absolutamente imposible de ser utilizado.

Los espacios de agua que se incluyen en la valoración propuesta, que se hallan en el expediente debidamente representados en los correspondientes planos, son los que fueron delimitados por la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 30 de octubre de 1989 (BOE de 7 de noviembre), habiéndose dividido a los efectos de esta valoración en las siguientes áreas funcionales:

Zona I-1.

Que comprende las aguas correspondientes a la dársena comercial del puerto.

Zona I-2.

Formada por las aguas correspondientes a la dársena de embarcaciones menores.

Zona II. Aguas no abrigadas.

Las comprendidas entre la costa, el paralelo de punta El Cabrito y el meridiano de punta de san Cristóbal, salvo las aguas de la Zona I.

La propuesta de valoración, como se ha indicado, ha sido elaborada y tramitada de conformidad con lo previsto en los artículos 175 y 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.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177 del citado Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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 San Sebastián de La Gomera». 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 Santa Cruz de Tenerife.

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

Los valores de cada una de las áreas funcionales de la zona de servicio terrestre, así como de las aguas, son los siguientes:

	Área funcional	Valor €/m ²
Suelo	I A	134,48
	I B	124,63
	II	122,25
	III	100,86
	IV	117,16
	V	82,52
	VI	2,23
Agua	Zona I - 1	25,84
	Zona I - 2	24,45
	Zona II	5,03

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 4 de diciembre de 2014.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.