

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**13439** Orden FOM/2234/2009, de 30 de junio, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Ferrol.

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 Ferrol que es un puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 4 del anexo de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto es algo 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.

En efecto, la propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Ferrol ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Ferrol-San Cibrao, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Asimismo, ha sido sometida a información pública, trámite que ha permitido a los interesados realizar cuantas alegaciones han considerado oportunas. Y, por último, el organismo público Puertos del Estado y el Ministerio de Economía y Hacienda han informado favorablemente la propuesta de valoración.

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. Por último, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá tenerse 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 Ferrol se encuentra definida en el plan de utilización de los espacios portuarios del puerto de Ferrol, que fue aprobado por Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de 27 de diciembre de 1995, y modificado por Orden del Ministro de Fomento, de 3 de febrero de 2000; Orden FOM/988/2002, de 18 de abril de 2002, y Orden FOM/2159/2006, de 21 de junio de 2006.

Para la determinación del valor de los terrenos, la zona de servicio terrestre se ha dividido en nueve «áreas funcionales», en función de las características particulares de cada una de ellas. En el plano general de zonificación se recogen las áreas funcionales de la zona de servicio terrestre que son las siguientes:

I. Puerto exterior. Comprende la zona de servicio entre cabo Prioriño Chico y la Punta de San Carlos. Se incluye el dique de abrigo, el muelle de uso público (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> fases) con un total de 1.515 m de longitud más un muelle auxiliar de 145 m en el extremo este del muelle principal, toda la zona de tránsito y maniobra de los muelles y viales, las concesiones otorgadas (terminal de carbón, nave para mercancía general y graneles sólidos, la terminal polivalente de contenedores y graneles sólidos y las terminales de biodiésel), el espacio

concesionable por otorgar y amplias zonas de taludes de desmonte y transiciones. Esta área se subdivide en siete subáreas:

- IA. Franja de 100 metros de anchura junto al cantil del muelle.
- IIA. Franja de 200 metros de anchura, situada a más de 100 metros del cantil del muelle.
- IIIA. Franja de 200 metros de anchura, situada a más de 300 metros del cantil del muelle.
- IVA. Resto de la explanada, colindante con IIIA, situada a más de 500 metros del cantil del muelle. También incluye un pequeño enclave en Punta Barbeira.
- IC. Superficie de 100 metros de anchura junto al muelle auxiliar de 145 m, en las proximidades de Punta Barbeira.
  - OO Dique. Comprende el dique de abrigo, incluyendo el martillo.
  - OO Resto. Comprende el resto del área incluyendo la zona de costa de cabo Prioriño Chico y el tramo de costa entre la ensenada de Cariño y la Punta de San Carlos.

II. Puerto interior.—Incluye fundamentalmente el nuevo muelle, el muelle Fernández Ladreda, el muelle de Cerramiento Norte, el muelle Espigón Exterior y la dársena de Curuxeiras y la superficie de segunda línea de uso portuario hasta el límite de la zona de servicio y varias zonas de usos complementarios en contacto con la ciudad. Esta área se subdivide en dieciséis subáreas:

- FL ID. Franja de 100 metros de anchura junto al cantil del tramo norte del muelle Fernández Ladreda, de unos 85 metros de longitud en cantil, y mayor longitud hacia tierra por ser su límite norte la bisectriz generada por dos muelles.
- FL IC. Franja de 100 metros de anchura junto al cantil del tramo central del muelle Fernández Ladreda de unos 265 metros de longitud (desde bolardo número 28 al número 19).
- FL IB. Franja de 100 metros de anchura junto al cantil del resto del muelle Fernández Ladreda, de unos 450 metros de longitud.
- FL IID. Superficie situada a más de 100 metros del cantil, colindante con la FL ID y con otras según bisectriz mencionada.
- FL IIC. Superficie situada a más de 100 metros del cantil, colindante con la FL IC, incluyendo la calle principal.
- FL IIB. Superficie situada a más de 100 metros del cantil del muelle Fernández Ladreda, incluyendo el tramo de la calle principal correspondiente y dos tramos de las calles N-2 y N-3 y la superficie comprendida entre ambos.
- FL OO. Superficie comprendida entre las subáreas FL IID, FL IIC, FL IIB, CN IIC y el límite de la zona de servicio.
- C IE. Instalaciones que rodean la dársena de Curuxeiras, con excepción del Espigón.
- NM IB. Franja de 100 metros de anchura situada junto al cantil del nuevo muelle, dedicado en la actualidad a la descarga de carbón.
- NM IIB. Superficie situada entre 100 y 300 metros de dicho cantil, a continuación de la anterior.
- NM IIIB. Superficie situada entre 300 y 500 metros del referido cantil, a continuación de la NM IIB.
- NM IVB. Superficie sensiblemente triangular colindante con la NM IIIB y a más de 500 metros del cantil.
- CN IC. Franja de 100 metros de anchura junto al cantil del muelle Cerramiento Norte, incluyendo la rampa ro-ro.
- CN IIC.—Resto del Muelle Cerramiento Norte.
- E IC. Espigón, incluyendo el Muelle exterior y rampa ro-ro, salvo la subárea E ID.
- E ID. Superficie del espigón comprendida entre el cantil del muelle de la dársena de Curuxeiras y el vial central.

III. A Malata.—Comprende la zona de servicio en A Malata y corresponde a una única subzona OO.

IV. A Cabana y A Graña.—Comprende unas superficies discontinuas junto al mar, en la parte occidental de la Ensenada de Serantes. Se divide en tres subáreas.

OO (A Cabana). Abarca toda la zona de servicio en A Cabana.

OO (A Graña). Se extiende por la zona costera de A Graña hasta el embarcadero del mismo nombre al sur de la subárea.

IE. Embarcadero de A Graña, con uso náutico recreativo

V. Caranza.—Comprende la zona costera de Caranza, estando en trámite la construcción de una marina deportiva y un pequeño puerto y lonja pesqueros. Solamente se corresponde con una subárea OO.

VI. As Pías.—Comprende una pequeña superficie en el arranque del puente de As Pías. Únicamente tiene una subárea OO.

VII. Narón.—Comprende la zona de servicio situada en Narón y dispone de parte de las instalaciones de MEGASA. No dispone de infraestructuras de atraque ni de amarre. Su única subárea tiene de clave Co1 O.

VIII. Fene.—Abarca la zona de servicio comprendida entre el acceso este al Puente de As Pías hasta la rampa de Maniños. Se divide en tres subáreas:

Co1CoD.—Comprende las instalaciones para construcción y reparación de barcos, que disponen de muelles, construidas por Navantia, S.A.

FE OO.—Instalaciones de Navantia, S.A., colindantes con las anteriores, como gradas, explanadas y naves, y no disponen de muelle en sus proximidades.

BA ID.—Instalaciones de Barallobre hasta la rampa de Maniños, sin incluir ésta.

IX. Mugaros. Comprende la zona de servicio del puerto en Punta Promontoiro. Solamente dispone de una subárea: Co1 CoB.

La valoración de los terrenos ha respetado los criterios establecidos en el artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, determinándose con arreglo a criterios de mercado. La valoración final ha sido consecuencia de haberse tomado como referencia, en primer lugar, otros terrenos con similares usos, en especial los de usos comercial e industrial, y, en segundo lugar, se ha tenido 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, la superficie de agua se ha distribuido en las tres áreas siguientes:

Zona I. I-G.—Comprende la totalidad de la zona I de aguas definida en el Plan de Utilización vigente, salvo las superficies calificadas como I-E, definidas gráficamente en el plano número 6, que corresponden a la zona de Serantes, dársena de Curuxeiras, ensenada de Caranza y Barallobre.

Zona I. I-E.—Comprende en la parte norte de la Ría de Ferrol las aguas de la Ensenada de Serantes (A Graña, A Cabana y A Malata), al norte de los muelles del Puerto Interior, la dársena de Curuxeiras y su antedársena abrigada por el Espigón del Puerto interior y más al este la ensenada de Caranza. En la parte sur de la Ría se incluyen las aguas de Barallobre, según se indica en el plano número 6.

Zona II. Comprende las aguas definidas en el plan de utilización vigente.

La valoración de las aguas portuarias se ha determinado, asimismo, de acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, 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 Memoria, valoración inicial que no es la misma que se incluye en esta orden. Esta última es el resultado de incrementar sobre la inicial la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre septiembre de 2007 y febrero de 2009. En la Memoria se indicaba claramente la fecha de septiembre de 2007 como la de cálculo de los valores que se proponían, y que dichos valores se actualizarían con esa fecha como base.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Ferrol-San Cibrao, 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 Ferrol», 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 distintas áreas funcionales en que se ha dividido la zona de servicio terrestre, son los siguientes:

Área		Subárea	Valor €/m <sup>2</sup>
I Puerto exterior		IA	128,90
		IIA	127,76
		IIIA	124,33
		IVA	112,92
		IC	120,06
		OO DIQUE	88,53
		OO RESTO	86,70
II Puerto interior	Nuevo muelle	NM IB	114,53
		NM IIB	113,39
		NM IIIB	109,97
		NM IVB	98,56
	Muelle C Norte	CN IC	115,64
		CN IIC	112,65
	Muelle	FL ID	111,22
		FL IID	110,08
	Fernández Ladreda	FL IC	115,64
		FL IIC	114,50
		FL IB	120,06
		FL IIB	118,92
		FL OO	76,76
Muelle del espigón	E IC	115,64	
	E ID	103,85	
D Curuxeiras	C IE	99,44	
IIIA Malata		OO	76,76
IV A Graña		OO	74,91
		IE	97,59
V E Caranza		OO	73,44
VI P Aspías		OO	75,28
VII Narón		Co1O	40,28
VIII Fene	Perlío	Co1CoD	19,01
		FE OO	17,85
	Barallobre	BA ID	52,13
IX Mugardos		Co1CoB	31,90

Tercero. *Valores de las aguas.*—Los valores de cada una de las áreas en que se ha dividido la lámina de agua de la zona de servicio son los siguientes:

Zona		Valor €/m <sup>2</sup>
I	I G Parte general	11,55
	I E Zonas especiales	24,64
II		2,31

Cuarto. *Entrada en vigor.*—Esta orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por Orden de 11 de mayo de 1987, deberá publicarse en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 30 de junio de 2009.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.