

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

9603 Orden FOM/1596/2010, de 31 de mayo, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Ceuta.

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 Ceuta que es un puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 6 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 de la zona de servicio y de los afectados a la señalización marítima 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 Ceuta ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Ceuta, 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, de 26 de noviembre, 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 terrestre del puerto de Ceuta se encuentra definida en el «Proyecto reformado de la zona de servicio del Puerto de Ceuta», que fue aprobado por Orden ministerial de 25 de febrero de 1964. La delimitación de las aguas del Puerto de Ceuta fue aprobada por Orden ministerial de 23 de diciembre de 1966.

Para la determinación del valor de los terrenos, la zona de servicio terrestre se ha dividido en siete «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:

Área A. Comprende fundamentalmente los muelles comerciales, los muelles pesqueros y las instalaciones del helipuerto. Se subdivide en las siguientes subáreas:

A-1. Abarca los siguientes espacios:

Muelle del Cañonero Dato, hasta una línea paralela al cantil situada a 25 metros del cantil de la zona mas estrecha del muelle.

Muelle de Poniente con sus cuatro alineaciones, sin incluir la superficie del edificio situado en su extremo occidental.

Muelle de Levante hasta su intersección con el Muelle de Alfau.

Muelle de España, incluyendo los terrenos que rodean la pequeña dársena contigua.

Terrenos ocupados por el helipuerto, y los pantalanos de levante y poniente.

A-2. Comprende los siguientes espacios:

Franja de 40 metros de ancho, paralela al cantil del Muelle Cañonero Dato y colindante con la subárea A-1, incluyendo el terreno correspondiente al edificio situado a poniente.

Espacio que rodea a la dársena pesquera.

A-3 Muelle de Alfau y edificaciones posteriores.

Área B. Franja colindante con la subárea A-2 y limitada por el suroeste por la mediana del vial principal, con una anchura aproximada de 90 metros.

Área C. Comprende las siguientes subáreas:

C-1. Franja paralela a la B y colindante con ella, desde la mediana del vial principal hasta el vial posterior a la primera alineación de edificios, incluyendo a levante una superficie sensiblemente triangular, en las proximidades del Muelle de España. No se incluyen los terrenos de los edificios desafectados en la parte más occidental de la franja.

C-2. Franja paralela igualmente a la anterior, abarcando la segunda zona de edificios, comprendida entre la primera y segunda calle. No se incluyen los terrenos de los edificios desafectados en la parte más occidental de la franja.

Área D. Franja comprendida entre la C-2 y el límite de la zona de servicio. No se incluyen los terrenos de los edificios desafectados en la parte más occidental de la franja.

Área E. Superficie de suelo sobre la que se ubican dos manzanas de edificios comerciales e industriales, limitada por el norte por los terrenos del nuevo relleno, por el este por la prolongación de la valla exterior del Dique de Poniente, por el sur por el límite de la zona de servicio y por el oeste por el área F.

Área F. La conforman dos espacios separados, uno a poniente y otro a levante, que son los siguientes:

Terrenos ocupados por una zona industrial y comercial situados a continuación del área E y limitados por el mar, el límite de la zona de servicio y el nuevo relleno por el norte. El límite entre esta área y la E es el vial de acceso al nuevo relleno.

Comprende el Puerto Deportivo, el Poblado Marinero, el Parque Marítimo del mediterráneo y la zona lúdico-deportiva de los terrenos de La Marina.

Área G. Comprende la totalidad de los terrenos ganados al mar en el extremo noroccidental de la zona de servicio.

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 seis áreas que son las siguientes:

I-IA. Abarca el espacio de agua perteneciente a la zona I comprendida entre los Muelles de Poniente, el Muelle Cañonero Dato y la alineación de Poniente del Muelle de España, salvo la pequeña dársena situada junto al arranque del Muelle de España. Esta área se subdivide en tres subáreas: Muelle de Poniente, Muelle Cañonero Dato y Muelle de España (Poniente).

I-IB. Abarca el espacio de agua perteneciente a la zona I situada a levante del Muelle de España, salvo la dársena pesquera y la dársena deportiva. Se subdivide en cuatro subáreas: Muelle de Levante, Muelle de Alfau, Pantalanes de Poniente y Levante, y Muelle de España (Levante).

I.IC. La dársena pesquera.

I.ID. La dársena deportiva.

I.IE. La dársena contigua al Muelle de España.

II. La totalidad de las aguas de la zona II de aguas, definida en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1966.

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.

Respecto al valor de los terrenos afectados a la señalización marítima adscritos al Puerto de Ceuta, se han incluido en la valoración los terrenos adscritos al Faro de Punta Almina, situados en el Monte Hacho, fuera de la zona de servicio del Puerto y con una superficie de 16.552 m².

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 diciembre de 2007 y marzo de 2010. En la Memoria se indicaba claramente la fecha de diciembre de 2007 como la de cálculo de los valores que se proponían, y que dichos valores se actualizarían en la fecha de aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Ceuta, 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 Ceuta», 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 de la zona de servicio del puerto.*—Los valores de cada una de las zonas en las que se dividen las distintas áreas funcionales en que se ha dividido la zona de servicio terrestre, son los siguientes:

ÁREA	SUBÁREA	VALOR €/m ²
A	A-1 CAÑONERO DATO	240,80
	A-1 MUELLE DE PONIENTE	240,80
	A-1 MUELLE DE LEVANTE	240,80
	A-1 MUELLE DE ESPAÑA	240,80
	A-1 EXPLANADA DEL HELIPUERTO	240,80
	A-2 POSTERIOR A CAÑONERO DATO	172,23
	A-2 DÁRSENA PESQUERA	172,23
	A-3 MUELLE DE ALFAU	143,53
B		119,60
C	C-1 EXPLANADA POSTERIOR AL ÁREA B	105,25
	C-2 EXPLANADA POSTERIOR A C-1	86,11
D		47,85
E		90,90
F	P. DEPORTIVO, P. MARINA, R. FERIA	105,25
	ZONA INDUSTRIAL NOROESTE	105,25

ÁREA	SUBÁREA	VALOR €/m ²
G	NUEVO RELLENO SITUACIÓN ACTUAL	38,28
	NUEVO RELLENO SITUACIÓN FUTURA	153,09

Tercero. *Valores de las aguas.*—Los valores de la lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Ceuta son los siguientes:

ÁREA	SUBÁREA	VALOR €/m ²
I-IA	DÁRSENA DE PONIENTE:	
	MUELLE DE PONIENTE	25,53
	MUELLE DE CAÑONERO DATO	23,93
	MUELLE DE ESPAÑA (PONIENTE)	23,93
I-IB	DÁRSENA DE LEVANTE:	
	MUELLE DE LEVANTE	23,93
	MUELLE DE ALFAU	14,36
	PANTALANES DE PONIENTE Y LEVANTE	23,93
	MUELLE DE ESPAÑA (LEVANTE)	23,93
I-IC	DÁRSENA PESQUERA	17,55
I-ID	DÁRSENA DEPORTIVA	20,75
I-IE	DÁRSENA CONTIGUA AL M. DE ESPAÑA	23,93
II	ZONA II DE AGUAS	7,19

Cuarto. *Valores de los terrenos afectados a la señalización marítima.*—Valor de los terrenos afectados al Faro de Punta Almina: 4,48 €/m².

Quinto. *Publicación.*—Esta Orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por Orden Ministerial de 23 de enero de 1987, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 31 de mayo de 2010.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.