

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

11547 Orden FOM/1960/2010, de 22 de junio, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Melilla.

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 Melilla 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 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 Melilla ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Melilla, 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 terrestre del puerto de Melilla se encuentra definida en el «Primer Proyecto reformado de la zona de servicio del Puerto de Melilla», que fue aprobado por Orden ministerial de 15 de julio de 1977. La delimitación de las aguas del Puerto de Melilla fue aprobada por Orden ministerial de 23 de diciembre de 1966.

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

Área 1. Está constituida por el conjunto de muelles y plataformas portuarias adosadas al dique de abrigo. Se subdivide en las siguientes subáreas:

- 1-A. Incluye el Muelle del Espigón y los Muelles Nordeste II y Nordeste III.
- 1-B. Incluye el Muelle Nordeste I y los Muelles de Ribera 1 y 2.

Área 2. Zona situada entre el puerto comercial, el centro urbano y las playas. Se subdivide en las siguientes subáreas:

- 2-A. Incluye la Dársena de Pesqueros y el antiguo Muelle de Santa Bárbara, donde se encuentran las instalaciones del Club Marítimo.
- 2-B-I. Incluye la Explanada de Santa Bárbara.
- 2-B-II. Terrenos ocupados por las oficinas de la Autoridad Portuaria.
- 2-C. Cargadero de Mineral y terrenos adyacentes.
- 2-D. Dársena de Embarcaciones Menores.

Área 3. Incluye el Dique Sur y la zona comprendida entre este dique y la Dársena de Embarcaciones Menores.

Área 4. Situada en la Isla de Isabel II, del Archipiélago de Chafarinas. Comprende el Dique del Oeste (Muelle el Titán), Muelle de Ribera, Muelle Chico, rampa de varada y toda la escollera bajo el Mirador del Mentidero hasta el dique de cierre de las aguas del puerto, incluyendo el Faro de Chafarinas y sus anexos.

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 siguientes cuatro áreas, de las cuales tres están comprendidas en la zona I de aguas definida en la OM de 23 de diciembre de 1966 y la otra se encuentra en Chafarinas:

- 1-1. Abarca las Dársenas de Santa Bárbara, Villanueva, Principal y el resto de las aguas de la zona I no incluidas en las demás áreas.
- 2-1. Comprende las Dársenas del Club Marítimo y Pesqueros.
- 2-2. Dársena de Embarcaciones Menores
- 4 CH. Aguas colindantes con las instalaciones de la Isla de Isabel II en Chafarinas.

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 no incluidos en la zona de servicio se ha valorado un solar de 336,92 m² de superficie en el Paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga, esquina con la calle Teniente Morán.

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 abril de 2009 y marzo de 2010. En la Memoria se indicaba claramente la fecha de abril de 2009 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 Melilla, 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 Melilla», 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 subáreas en las que se dividen las distintas áreas funcionales de la zona terrestre, son los siguientes:

Área	Subárea	Descripción	Valor €/m ²
1	A	Muelle Nordeste III a Muelle Espigón.	241,45
	B	Muelle Nordeste I a Final de Muelle de Ribera I	265,25
2	A	Dársena pesquera	135,50
	B-I	Explanada de Santa Bárbara	242,18
	B-II	Zona del edificio de la Autoridad Portuaria.	182,08
	C	Zona del Cargadero de Mineral	115,79
	D	Dársena de embarcaciones menores (P.deportivo)	459,10
3		Playa de San Lorenzo hasta la frontera	66,47
4		Terrenos de la Isla de Isabel II. Chafarinas	25,46

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

Área	Valor €/m ²
1-1	24,75
2-1	30,06
2-2	24,75
4-CH	7,07

Cuarto. *Valores de otros terrenos.*—Valor de la parcela de 336,92 m² de superficie situada en el Paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga: 5.324,49 €/m².

Quinto. *Publicación.*—Esta Orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por O.M. de 13 de abril de 1988, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 22 de junio de 2010.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.