

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**17693** Orden FOM/2947/2010, de 30 de septiembre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Almería.

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 Almería, puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 5 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.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Almería ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Almería, 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 Almería se encuentra definida en el «Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de Almería», que fue aprobado por Orden FOM/3116/2004, de 10 de septiembre de 2004.

Para la determinación del valor de los terrenos, éstos se han dividido en ocho «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 I: Está constituida por el Puerto Pesquero. Este área está limitada por el Dique Sur, la vía de servicio de la Alineación de Poniente, las vías de servicio que la separan de la zona de talleres hasta la CN-340 y la valla exterior.

Área II: Abarca el espacio comprendido entre el extremo occidental de la 2.ª Alineación de Ribera, el extremo occidental del Muelle de Poniente y el área funcional I. Se divide en dos subáreas II-A y II-B. La primera comprende el Muelle de Ribera-Poniente, las dos rampas ro-ro y toda la explanada rellena. La subárea II-B incluye los viales del nuevo acceso al puerto y el edificio de talleres.

Área III: Comprende la 2.ª Alineación de Ribera.

Área IV: Comprende la 1.ª Alineación de Ribera, incluyendo los pantalanes números 1 y 2.

Área V: Incluye el Muelle de Levante, la Dársena Deportiva y los terrenos hasta el final de la zona de servicio del Puerto por Levante.

Área VI: Comprende la 1.ª y 2.ª Alineaciones del Muelle de Poniente. Se divide en dos subáreas VI-A y VI-B. La VI-A incluye la 1.ª Alineación del Muelle de Poniente y parte de la 2.ª (370 metros aproximadamente). La VI-B comprende el resto de la 2.ª Alineación del Muelle de Poniente, unos 270 metros de longitud, y el resto del dique de abrigo.

Área VII: Abarca el Muelle de Pechina, los terrenos que respaldan la 2.ª Alineación de Poniente y los rellenos en construcción al sur del dique de abrigo. Se divide en dos subáreas: VII-A y VII-B. La primera incluye el Muelle de Pechina y la segunda la zona de rellenos en fase de construcción situada a Levante del Muelle de Pechina.

Área VIII: Comprende la zona de Bayana, que es una superficie aislada situada al Norte del resto de la zona de servicio. Se subdivide en dos subáreas: VIII-P y VIII-NP, la primera con usos privativos y la segunda con usos no privativos.

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 han 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, de las cuales cinco están comprendidas en la zona I de aguas definida en el Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de Almería y la sexta coincide con la zona II de aguas definida en dicho Plan de Utilización:

Área I-I: Superficie de agua perteneciente a la zona I limitada por el Dique de Poniente, el Muelle de Poniente, el Muelle de Ribera-Poniente y la línea recta que une el extremo norte de este último muelle y el morro del Muelle de Levante.

Área I-II: Superficie de agua perteneciente a la zona I de aguas situada al norte de la línea recta citada y a poniente del Muelle de Levante.

Área I-III: Superficie de agua perteneciente a la zona I de aguas situada al norte de la línea recta citada y a levante del Muelle de Levante, comprendiendo la dársena deportiva.

Área I-IV: Comprende la dársena pesquera.

Área I-V: Zona con forma de cuadrilátero colindante con el Muelle de Pechina.

Área II: La zona II de aguas definida en el Plan de Utilización.

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 mayo de 2009 y mayo de 2010, fecha de elevación de la propuesta para su aprobación. En la memoria se indicaba claramente la fecha de mayo de 2009 como la de cálculo de los valores que se proponían, y que dichos valores se actualizarían en la aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Almería, 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 Almería», 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	Valor €/m <sup>2</sup>
I		31,10
II	A	46,29
	B	39,17
III		76,74
IV		64,71
V		82,57
VI	A	87,95
	B	110,30
VII	A	113,48
	B	111,09
VIII	P	47,95
	NP	2,06

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

Zona	Subzona	Valor €/m <sup>2</sup>
I	I	13,23
	II	15,34
	III	11,37
	IV	10,35
	V	6,15
II		1,66

Cuarto. *Publicación.*—Esta Orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por O.M. de 18 de junio de 1987, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 30 de septiembre de 2010.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.