

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**3061** Orden FOM/305/2011, de 13 de enero, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Palma.

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 Palma que es un puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 10 del anexo de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificado por la disposición final segunda de la Ley 33/2010, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general.

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 Palma ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Baleares, 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. El Ministerio de Economía y Hacienda ha informado la propuesta formulando algunas observaciones. La Autoridad Portuaria de Baleares en diciembre de 2009 ha elaborado un anexo complementario y una adenda a la Valoración, con algunas modificaciones formales para atender las observaciones mencionadas. Tanto el anexo complementario como la adenda a la Valoración quedan incorporados a la propuesta de valoración. Por último, el Organismo público Puertos del Estado ha 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 Palma se encuentra definida en el «Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de Palma de Mallorca», que fue aprobado por Orden FOM/1753/2005, de 19 de mayo.

Para la determinación del valor de los terrenos, se han agrupado en veintidós «áreas funcionales», de acuerdo con 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.—Zona de protección desde Ciudad Jardín hasta el Club del Molinar (Dársena Calo d'en Rigo). Comprende la denominada área 13 del Plan de Utilización.

Área II.—Zona náutico deportiva del Club del Molinar (Dársena Calo d'en Rigo).

Área III.—Zona marítimo deportiva del Club de Portixol, desde la Punta des Matxins hasta la playa de Can Pere Antoni. Amarradero de Portixol.

Área IV.—Zona de protección de la playa de Can Pere Antoni.

Área V.—Zona náutico deportiva Punta del Gas.

- Área VI.—Zona de protección desde Punta del Gas hasta el dique de Levante.
- Área VII.—Zona comercial del dique de Levante.
- Área VIII.—Zona de uso complementario del Moll Vell. No se incluye la superficie de primera línea.
- Área IX.—Zona de uso complementario que comprende los edificios de la Autoridad Portuaria, primera línea de Es Mollet, hasta llegar a los jardines de Sant Elm, que también se incluyen en esta área.
- Área X.—Zona descrita en el Plan de Utilización como de uso pesquero.
- Área XI.—Zona de Astilleros.
- Área XII.—Zona de uso náutico deportivo del Club Náutico de Palma, hasta los jardines de Sant Elm. Dársena de San Pedro.
- Área XIII.—Zona de uso náutico deportivo, Muelle del Jonquet.
- Área XIV.—Zona de uso náutico deportivo, Marina de Alborán y Dársena de San Magín, desde el Muelle del Jonquet hasta el Auditórium.
- Área XV.—Zona de uso comercial: Muelle de las golondrinas y muelle de tráfico local.
- Área XVI.—Zona de uso náutico deportivo, Marina Port de Mallorca y pantalanes del Mediterráneo y de la Cuarentena. Paseo Marítimo desde el Auditórium hasta La Pedrera.
- Área XVII.—Zona de uso náutico deportivo de Can Barbará.
- Área XVIII.—Zona de uso náutico deportivo, Club de Mar. Paseo Marítimo desde La Pedrera hasta los muelles de Poniente.
- Área XIX.—Zona de uso comercial, Moll de Ponent y de Paraires. Estaciones marítimas de Poniente.
- Área XX.—Zona de uso comercial, Muelle de Ribera de San Carlos.
- Área XXI.—Zona de uso comercial, Dique del Oeste.
- Área XXII.—Zona de protección, Punta des Fortí.

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 veintitrés áreas, de las cuales dieciocho están comprendidas en la zona I de aguas definida en el Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de Palma de Mallorca y las cinco restantes pertenecen a la zona II de aguas definida en dicho Plan de Utilización:

- Área I.—Superficie de la zona II de aguas colindante con el área I terrestre.
- Área II.—Dársena de Calo d'En Rigo.
- Área III.—Amarradero de Portixol.
- Área IV.—Superficie de la zona II de aguas colindante con el área IV terrestre.
- Área V.—Superficie de agua de la zona náutico deportiva de Punta del Gas.
- Área VI.—Superficie de la zona II de aguas colindante con el área VI terrestre.
- Área VII.—Superficie de la zona I de aguas colindante con los muelles del área VII terrestre: Testero de los muelles comerciales, Muelle Adosado, Rama Corta, Prolongación del Muelle Nuevo hasta el Espigón Exterior.
- Área VIII.—Superficie de la zona I de aguas colindante con los muelles del área VIII: Muelle Nuevo hasta el Espigón de la Consigna.
- Área IX.—Superficie de la zona I de aguas colindante con el Muelle viejo hasta el Espigón de la Consigna.
- Área X.—zona de aguas colindante con los Muelles de la Lonja y Muelles de Pescadores.
- Área XI.—Zona de agua de Astilleros, colindante con el área XI terrestre.
- Área XII.—Aguas de uso náutico deportivo del Club Náutico de Palma, Dársena de San Pedro.
- Área XIII.—Aguas de uso náutico deportivo, junto al Muelle del Jonquet.
- Área XIV.—Aguas de uso náutico deportivo, de Marina de Alborán y Dársena de San Magín.

- Área XV.—Aguas colindantes con el Muelle de las golondrinas y muelle de tráfico local.  
 Área XVI.—Aguas de uso náutico deportivo: Marina Port de Mallorca y colindantes con los pantalanos del Mediterráneo y de la Cuarentena.  
 Área XVII.—Dársena de Can Barberá.  
 Área XVIII.—Aguas de uso náutico deportivo del Club de Mar.  
 Área XIX.—Aguas colindantes con los Muelles de Paraires y Muelles de Poniente.  
 Área XX.—aguas colindantes con el Muelle de ribera de San Carlos y zona de Porto Pi.  
 Área XXI.—Aguas colindantes con los muelles de la Terminal mixta ro-ro/lo-lo y con el Dique del Oeste.  
 Área XXII.—Aguas de la zona II colindantes con el área XXII.  
 Área XXIII.—Resto de la zona II de aguas.

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 Propuesta, incrementando sus valores de conformidad con la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre diciembre de 2009 y agosto de 2010, fecha de elevación de la propuesta para su aprobación. La propia Propuesta prevé que los valores se actualizarían en la aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Baleares, 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 Palma», 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 áreas funcionales de la zona terrestre, son los siguientes:

Área	Denominación	Valor en €/m <sup>2</sup>
I	Molinar (zona de protección)	121,47
II	Calo d'en Rigo	166,78
III	Amarradero del Portixol	166,78
IV	Portixol-Can Pere Antoni (zona de protección)	94,36
V	Zona marítima Can Pere Antoni	166,78
VI	Portixol-catedral (zona de protección)	148,59
VII	Muelle viejo. Comercial	533,23
VIII	Muelle viejo. Interior	533,23
IX	Muelle viejo. Exterior	531,61
X	Zona pesquera	324,19
XI	Zona astillero	324,19
XII	Dársena de San Pedro	269,53
XIII	Muelle del Jonquet	531,57
XIV	San Magín, Muelle Jonquet-Auditorium	595,34
XV	Comercial-Golondrinas	533,19
XVI	Paseo Marítimo. Auditorium-La Pedrera	531,61
XVII	Can barbará	531,61
XVIII	Paseo Marítimo. La Pedrera- Muelles poniente	595,36
XIX	Estaciones marítimas (poniente)	533,19
XX	Porto Pi, Muelle Ribera de San Carlos	419,02
XXI	Dique del oeste	533,19
XXII	Porto Pi (zona de protección)	121,47

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

Área	Denominación	Valor en €/m <sup>2</sup>
I	Molinar (zona de protección) . . . . .	13,01
II	Calo d'en Rigo . . . . .	20,20
III	Amarradero del Portixol . . . . .	20,20
IV	Portixol-Can Pere Antoni (zona de protección) . . . . .	13,01
V	Zona marítima Can Pere Antoni . . . . .	20,20
VI	Portixol-catedral (zona de protección) . . . . .	13,01
VII	Muelle viejo. Comercial . . . . .	46,21
VIII	Muelle viejo. Interior . . . . .	73,32
IX	Muelle viejo. Exterior . . . . .	91,73
X	Zona pesquera . . . . .	36,01
XI	Zona astillero . . . . .	36,01
XII	Dársena de San Pedro . . . . .	29,16
XIII	Muelle del Jonquet . . . . .	145,93
XIV	San Magín, Muelle Jonquet-Auditorium . . . . .	158,28
XV	Comercial-Golondrinas . . . . .	84,14
XVI	Paseo Marítimo. Auditorium-La Pedrera . . . . .	91,73
XVII	Can barbará . . . . .	108,00
XVIII	Paseo Marítimo. La Pedrera- Muelles poniente . . . . .	125,75
XIX	Estaciones marítimas (poniente) . . . . .	62,45
XX	Porto Pi, Muelle Ribera de San Carlos . . . . .	59,11
XXI	Dique del oeste . . . . .	19,06
XXII	Porto Pi (zona de protección) . . . . .	13,01
XXIII	Resto de la zona II de aguas . . . . .	13,01

Cuarto. *Publicación.*—Esta Orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por Orden de 31 de julio de 1987, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 13 de enero de 2011.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.