

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

5030 Orden FOM/720/2012, de 27 de marzo, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Málaga.

El Organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento, para su aprobación, la propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Málaga, puerto de interés general de competencia exclusiva de la Administración General del Estado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 y Anexo 1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La determinación del valor de los terrenos y de las aguas de la zona de servicio del puerto es esencial para calcular la cuantía de la tasa de ocupación que se devenga en favor de la Autoridad Portuaria por la ocupación del dominio público portuario en virtud de autorización o concesión, ya que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Málaga ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Málaga, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Dicha propuesta, que fue tramitada conforme a la entonces vigente Ley 48/2003, de 26 de noviembre, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el entonces Ministerio de Economía y Hacienda y por el Organismo público Puertos del Estado.

Según lo previsto en la letra a) del apartado 3 del artículo 19 de la Ley 48/2003 (artículo 10.3. a) en la redacción dada por la Ley 33/2010, de 5 de agosto, de modificación 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 uso logístico, comercial o industrial, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a la manipulación de mercancías, se tomará también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto. En la valoración de los terrenos de cada área deberá además tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, su accesibilidad marítima y terrestre y su 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 de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

Los terrenos de la zona de servicio del puerto de Málaga se han dividido en nueve «áreas funcionales» que, a su vez, salvo las números 5 y 9, se han subdividido en distintas «subáreas funcionales», de acuerdo con las características propias de cada una de ellas. En el plano general de zonificación 1 aparecen recogidas las áreas funcionales y subáreas que son las siguientes:

Área I: Comprende el Dique de Levante, la plataforma de terrenos ganados al mar ubicada entre el antiguo dique y su prolongación, la dársena de embarcaciones menores

y los terrenos sobre los que se ubica la concesión del Club Mediterráneo. Esta área se divide en cuatro subáreas, que aparecen identificadas como:

I-A Terrenos situados al este de la zona de servicio del puerto. Incluye el Atracadero adosado del Muelle de Levante y los terrenos que lo respaldan hasta el vial que discurre a lo largo del dique.

I-B Comprende el Dique de Levante, el Muelle de Levante y la dársena de embarcaciones menores al este del dique.

I-C Se integran en esta área los terrenos de la antigua dársena de embarcaciones menores.

I-UC Incluye los terrenos ocupados por el Club Mediterráneo así como el paseo de la Farola. Los terrenos comprendidos en este área no tienen contacto directo con la lámina de agua y lindan con el Área Funcional II por el noroeste.

Área II: Comprende los Muelles 1 y 2 de la Dársena de Guadiario y los terrenos que los respaldan. Se divide en las siguientes subáreas:

II-A1 Ocupa una franja de terrenos de 15 metros de anchura en el Muelle 1, medida a partir del cantil del muelle, hasta su nexo de unión con el Muelle 2, en el fondo de la dársena.

II-A2 Comprende los terrenos posteriores a la subárea anterior (II-A1).

II-B1 Incluye la franja de terreno situada en el Muelle 2, con 15 metros de anchura medida a partir del cantil del muelle.

II-B2 Terrenos posteriores a la subárea anterior (II-B1) hasta la valla exterior del Puerto en el Paseo de los Curas.

II-UC Está integrada por los terrenos exteriores a la zona de actividad portuaria y, por consiguiente, más allá de la valla de protección del puerto. Lo ocupan los terrenos de la Plaza del General Torrijos y del Paseo de los Curas incluidos en la zona de servicio.

Área III: Incluye los terrenos ganados al mar delante de la Plaza de la Marina, entre los Muelles de Ribera números 2 y 4. En ella se ubica el Muelle 3 que tiene dos tramos que son los dos lados convergentes del trapecio que forma la parte avanzada hacia el mar, que a su vez divide la dársena en dos. Esta área puede definirse como el centro neurálgico del puerto ya que en ella se encuentran ubicados el edificio de la Autoridad Portuaria, la Estación Marítima, además de la puerta principal y más representativa del puerto. Se divide en las tres subáreas siguientes:

III-A Incluye los terrenos sobre los que se desarrolla la actividad portuaria, en los que se ubica la Estación Marítima, los muelles y espacios ro-ro del área.

III-B Comprende los terrenos situados tras la anterior subárea III-A hasta la valla exterior del puerto, en la zona de la Plaza de la Marina. En ella se ubica el edificio de la Autoridad Portuaria y la puerta principal de acceso al puerto.

III-UC Abarca los terrenos situados a espaldas de la anterior subárea III-B, al otro lado de la valla exterior del puerto, en los que se sitúa una parte de la Plaza de la Marina, así como su conexión con la Avenida de Manuel Agustín Heredia y con el Paseo de Los Curas.

Área IV: Abarca los terrenos ocupados por los Muelles 4 y 5 así como los terrenos que los respaldan hasta el límite interior de la zona de servicio. En este Área se incluye también el puente del ferrocarril sobre el río Guadalmedina. Este área se subdivide en las siguiente subáreas:

IV-A Incluye los terrenos ocupados por las explanadas de los Muelles 4 y 5 hasta el vial que discurre sensiblemente paralelo al muelle.

IV-B Comprende una franja alargada de terrenos ubicada detrás de la subárea IV-A, entre el vial interior del puerto y la valla exterior del recinto portuario.

IV-C La conforma una parcela entre el río Guadalmedina por el oeste, la subárea IV-A por el este, las subáreas IV-B y IV-UC por el norte y la subárea VI-B por el sur. Esta subárea da respaldo a las necesidades de los Muelles 4 y 5 e incluye el puente del ferrocarril sobre el río.

IV-UC Se incluyen los terrenos situados al otro lado de la valla exterior y hasta el límite de la zona de servicio del puerto, sobre los que discurre la Avenida de Manuel Agustín Heredia, entre el Área III hasta el final del puente que se encuentra sobre el Río Guadalmedina en su margen derecha.

Área V: Está constituida por los terrenos ganados al mar con la construcción de los Muelles números 6 y 7 y los terrenos sobre los que se ubica el local de almacenamiento que lo respalda.

Área VI: Está integrada por los terrenos que conforman el puerto pesquero más los ubicados detrás del mismo hasta el Río Guadalmedina, incluido el puente existente sobre el cauce. Se divide en dos subáreas:

VI-A Está formada por los terrenos más próximos a la lámina de agua que conforman la dársena pesquera.

VI-B. Ocupa el resto del área VI, es decir, desde el vial más próximo a la dársena que corta la zona en dirección N/S y delimita las dos subáreas hasta el cauce del río Guadalmedina. Pertenece a esta subárea el puente para circulación rodada sobre el río.

Área VII: La constituyen los terrenos ganados al mar para la terminal polivalente y los terrenos, en ejecución, para el futuro puerto pesquero, situados al sur del Área VI. Abarca, pues, todos los terrenos comprendidos entre el muelle 9 situado al este y la margen izquierda del río Guadalmedina al oeste. Se divide en dos subáreas:

VII-A Incluye los terrenos de la terminal polivalente del muelle n.º 9, así como los diques de cierre de la zona de poniente del puerto.

VII-B Constituida por el futuro puerto pesquero y por el dique de cierre de la dársena colindante del río Guadalmedina.

Área VIII: Comprende todos los terrenos incluidos en la zona de servicio del puerto situados en la margen derecha del río Guadalmedina. Se divide en dos subáreas:

VIII-A Es la zona más próxima al río Guadalmedina, incluido el dique de protección del cauce, con las explanadas que le anteceden y los muelles disponibles solamente en la desembocadura. Comprende los terrenos situados entre el río y el Paseo de Antonio Machado, a excepción de una franja de terreno rectangular ubicada tras el futuro puerto deportivo, colindante con la playa, que se incluye en la siguiente subárea.

VIII-UC Incluye el paseo de Antonio Machado y la franja de terreno situada tras el puerto deportivo, con una superficie aproximada de 40.000 m² sobre los que se proyecta construir el Auditorio de Málaga.

Área IX: Zona de reserva situada a poniente del puerto, a unos dos mil seiscientos metros aproximadamente, configurada por unos ocho mil metros de terrenos ganados al mar, con forma de espigón, protegido con escollera y perpendicular a la playa, que se adentra en el mar unos doscientos ochenta metros.

La valoración de los terrenos de la zona de servicio del puerto de Málaga se ha calculado sobre la base de criterios de mercado de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre. El valor final se ha fijado tomando como referencia, en primer lugar, los valores de terrenos con similares usos, en especial industrial y comercial, y, en segundo lugar, las características específicamente portuarias como la accesibilidad en función de la longitud de muelle y calado y la proximidad a infraestructuras portuarias.

Por lo que se refiere al valor de los espacios de agua, ha de distinguirse entre los incluidos en la zona I, o interior de las aguas portuarias, y los incluidos en la zona II o exterior de las aguas portuarias.

Los espacios de agua incluidos en la zona I se han dividido en ocho áreas que responden básicamente a las aguas comprendidas en cada una de las dársenas del puerto, y aparecen delimitadas en el plano general de zonificación 2 de la siguiente forma:

Área I-IA: Es el espacio de agua situada en la embocadura del puerto, entre el Muelle de Levante, el espigón de la Dársena de Embarcaciones Menores, el testero de los muelles 6 y 7 y el espigón exterior del muelle 9.

Área I-IB: La constituye el espacio de agua incluida en la Dársena de Guadiaro.

Área I-IC: Es el espacio de agua incluido en la Dársena de Heredia.

Área I-ID: Es el espacio de agua incluido en la dársena anterior al puerto pesquero.

Área I-IE: Comprende el espacio de agua de la Dársena Pesquera.

Área I-IF: Está formada por el espacio de agua incluida en la dársena del Muelle n.º 9, delimitado al norte por la línea imaginaria de unión del Dique de Poniente y el espigón exterior del muelle.

Área I-IG: Comprende el espacio de agua de las dos dársenas de embarcaciones deportivas exteriores al recinto portuario:

- La situada a levante, configurada por la prolongación del dique de levante en su alineación norte y por la mota de unión de dicho dique con el antiguo dique de levante.
- La situada a poniente, configurada por la desembocadura del río Guadalmedina, por el dique de cierre que arranca de la plataforma de San Andrés y por esta plataforma.

Área I-IH: Incluye el espacio de agua de la Dársena de Embarcaciones Deportivas situada al este del Dique de Levante, en el interior del puerto, entre el muelle n.º 1 y el arranque del dique.

Área II: Comprende todas las aguas incluidas en la zona II o exterior de las aguas portuarias.

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, de profundidad y localización de las aguas.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta, incrementando sus cuantías de conformidad con la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre diciembre de 2010 y diciembre de 2011, de acuerdo con lo establecido en la Propuesta elaborada por la Autoridad Portuaria de Málaga que fue sometida a información pública.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Málaga, 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 Málaga», 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 cada una de las áreas funcionales de la zona de servicio terrestre, son los siguientes:

Área	Subárea	Valor €/m. ²
I	A	263,95
	B	274,20
	C	156,31
	UC	194,75
II	A1	381,82
	B1	217,82
	A2	298,28
	B2	269,07
	UC	220,39
III	A	456,14
	B	379,26
	UC	271,64
IV	A	338,26
	B	202,44
	C	199,88
	UC	189,63
V	A	366,45
VI	A	135,30
	B	135,81
VII	A	106,40
	B	67,66
VIII	A	154,78
	UC	133,25
IX	Reserva portuaria	33,82

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	Valor €/m. ²
I-IA	34,85
I-IB	54,32
I-IC	44,07
I-ID	33,82
I-IE	27,68
I-IF	34,85
I-IG	29,73
I-IH	36,90
II	11,11

Cuarto. *Publicación.*

Esta orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por Orden Ministerial de 11 de mayo de 1987, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 27 de marzo de 2012.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.