

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**10592** Orden FOM/1911/2014, de 3 de octubre, por la que se aprueba la valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Los Cristianos (Isla de Tenerife).

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 Los Cristianos (Isla de Tenerife)», gestionado por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, que tiene la condición de puerto de interés general y es de competencia exclusiva de la Administración General del Estado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 y anexo I del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, en relación con el artículo 149.1.20.<sup>a</sup> de la Constitución.

La determinación del valor de los terrenos y de las aguas de la zona de servicio del puerto es necesaria 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, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, 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 ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Dicha propuesta ha sido elaborada y tramitada conforme a lo previsto en el citado artículo 175 y en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el Organismo Público Puertos del Estado y sin objeciones por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Según lo previsto en la letra a) del artículo 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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 y condiciones, en particular los calificados como de uso comercial, industrial o logístico, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a terminales y otras instalaciones de manipulación de mercancías se podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficó de dicho puerto. Además, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada.

En cuanto a la valoración de las aguas, la letra b) del mismo precepto citado establece que el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio de un 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. Asimismo, dicho precepto establece que 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 Los Cristianos se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

– Área funcional I.

Ocupa los terrenos con uso de transporte de viajeros y rodados, así como el contradique que protege la dársena de embarcaciones menores. Se divide en dos subáreas, según se describe a continuación.

– Área funcional I A.

Comienza prácticamente en la rotonda de distribución del tráfico que se encuentra justamente a la entrada del recinto portuario, ocupando ésta, así como las zonas de preembarque que se encuentran delante de los muelles de embarque, la cual a su vez limita por el noreste con aguas de la dársena de embarcaciones menores; abarca también la zona de aparcamiento de autobuses, el vial que conduce hasta el final del muelle, los viales secundarios de esta zona, el terreno sobre el que se encuentra el edificio de la terminal de pasajeros, los propios muelles, así como las rampas móviles para embarque y desembarque de vehículos; finalmente, el dique que protege todos los terrenos citados anteriormente de los vientos del oeste y suroeste.

– Área funcional I B.

Está constituida por los terrenos que forman un pequeño contradique, cuya función principal es cerrar y proteger las aguas de la dársena de embarcaciones menores de los vientos del sureste, si bien acepta atraques en su cantil exterior con las limitaciones que le obliga su calado.

– Área funcional II.

Incluye esta área los terrenos que sirven a la actividad de embarcaciones menores, totalmente separada de la actividad de transporte que se realiza en la anterior área funcional. Incluye además el resto de los terrenos de la zona de servicio con usos vinculados a la interacción puerto-ciudad.

Comenzando por el acceso al puerto desde el exterior, incluye los terrenos que ocupa la vía de acceso desde su comienzo en el casco urbano hasta la rotonda de distribución que queda incluida en el Área Funcional I, le sigue la zona de aparcamiento de vehículos, la explanada que se encuentra más al norte y un espacio que se prolonga hasta el propio casco urbano, los terrenos de la marina seca y los muelles que anteceden a ésta y a los terrenos de aparcamiento, que terminan en muelles de la dársena de embarcaciones menores que la cierran por el noroeste.

Finalmente, pertenecen a esta área los terrenos que bordean la marina seca por el noreste en forma de explanada, que delimitan la zona de servicio separándola de la playa, adentrándose unos pocos metros en el mar hasta llegar al dique de cierre de la dársena de embarcaciones menores por el noreste.

Los espacios de agua que se incluyen en la valoración propuesta son las siguientes:

– Zona I. Aguas abrigadas.

La delimitación de las aguas abrigadas de la zona de servicio del puerto de Los Cristianos se estableció mediante Orden de 30 de octubre de 1989 (B.O.E. de 7 de noviembre) del siguiente modo: Zona I. Es la superficie de agua limitada por la costa, el dique-muelle exterior y la línea recta imaginaria que une el morro de éste con el extremo sur de la playa.

A efectos de esta valoración, las aguas incluidas en esta Zona I se han dividido en las siguientes áreas funcionales:

Zona I-1. Que comprende las aguas correspondientes a la dársena comercial del puerto.

Zona I-2. Formada por las aguas correspondientes a la dársena de embarcaciones menores del puerto.

– Zona II. Aguas no abrigadas.

La delimitación de estas aguas también se realizó por la citada Orden de 30 de octubre de 1989, quedando establecida del siguiente modo: Zona II. La que, no siendo de la Zona I descrita, está limitada, por un lado, por la costa desde la punta del Guincho hasta la punta meridional de la playa de la Arenita y, por otro, por la recta definida por ambas puntas.

La propuesta de valoración, como se ha indicado, ha sido elaborada y tramitada de conformidad con lo previsto en los artículos 175 y 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, habiéndose sometido al trámite de información pública y a los informes del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y del Organismo Público Puertos del Estado.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177 del citado Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, 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 Los Cristianos (Isla de Tenerife)».

Quedará depositado un ejemplar del documento original debidamente visado en el Ministerio de Fomento, otro en el Organismo Público Puertos del Estado y un tercero en la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.

Segundo. *Valores de los terrenos y lámina de agua.*

Los valores de cada una de las áreas funcionales en que se ha dividido a estos efectos la zona de servicio del puerto son los siguientes:

	Área funcional	Valor €/m <sup>2</sup>
Suelo	I A	171,40
	I B	163,43
	II	168,74
Agua	Zona I-1	31,89
	Zona I-2	34,55
	Zona II	6,64

Tercero. *Publicación.*

Esta Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 3 de octubre de 2014.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.