

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

10593 Orden FOM/1912/2014, 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 Santa Cruz de la Palma, gestionado por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz 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 Santa Cruz de La Palma», 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.^a 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 mencionado 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 citado 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, 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 tráficos 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 Santa Cruz de la Palma se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

– Área funcional I.

Ocupa la mayoría de los terrenos portuarios, cuyo uso designado en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/1959/2010, de 22 de junio, es comercial portuario. Se divide en dos subáreas:

– Área funcional I A.

Abarca la totalidad del Dique del Este con su correspondiente muelle, desde su arranque en tierra, a partir de la rotonda de distribución hacia el dique y al resto de la zona de servicio, dejando a su derecha la dársena de embarcaciones náutico-deportivas con una estrecha franja de servicio de la dársena, así como la zona de edificación de ésta, ambas separadas del Dique del Este por una valla de protección.

Le sigue el dique de cierre de la citada dársena, dos tacones para embarque de vehículos y todo el muelle-dique hasta la bocana.

Este dique protege a toda la zona de servicio de los vientos de levante. Su dirección es sensiblemente norte-sur y paralelo a la costa. En su superficie se ubican los edificios de la Autoridad Portuaria, con una zona comercial, un tinglado y espacio para almacenar mercancía en general. Dispone igualmente de una zona de preembarque de vehículos.

Quedan incluidas en esta zona todas las vías de servicio que circulan por ella. También se incluye en esta área una superficie de terreno sensiblemente triangular existente a espaldas del Dique del Este, en su arranque en tierra.

– Área funcional I B.

Es la mayor superficie de la zona de servicio. En ella se desarrolla la actividad comercial de transporte de mercancías, que en una parte muy importante es rodada. Por ella acceden la mayoría de los productos de consumo de la isla, y al mismo tiempo salen las frutas que se exportan, normalmente en camiones frigoríficos.

Comienza exactamente en la vía de servicio que nace de la nueva rotonda de acceso al puerto por el oeste, dejando al sur la zona de edificaciones de usos complementarios, próxima a la dársena sur de embarcaciones menores, las cuales dan origen a sendas áreas funcionales; por la parte interior viene delimitada por el cantil del muelle. Hacia el norte, desde la rotonda, sigue la valla exterior hasta llegar a una pequeña superficie que alberga las instalaciones del Club Náutico, bordeándola, y continúa siguiendo la valla exterior. Entre ésta y el cantil del muelle, se ha establecido una zona de aparcamiento de vehículos de carga, dispuestos a embarcar o recién desembarcados.

Al final de esta superficie, por el lado del mar, aparece un espacio edificado que da servicio a la dársena náutico-deportiva, el cual forma una nueva área funcional, el A.F. IV. El tramo de vía de servicio que discurre anejo a la citada dársena náutico-deportiva, se considera incluido en la citada A.F. IV.

– Área funcional II.

Está constituida por los terrenos que sirven a la dársena de uso náutico-deportivo y pesquero, que se halla al sur del puerto, donde atracan pequeñas embarcaciones, en su mayoría pesqueras de ámbito muy local.

Por tierra nace a partir de la zona de usos complementarios que se citó en la descripción del área funcional anterior y que se describirá dentro del área funcional

siguiente; sigue la valla exterior de la zona de servicio hasta el final del relleno, donde arranca el dique de cierre por el sur en sentido perpendicular a tierra; de su final por el este arranca un contradique que cierra la embocadura.

– Área funcional III.

Abarca los terrenos de uso complementario situados entre la rotonda oeste de distribución interior, que en su mayor parte pertenece al Área Funcional I B, los terrenos de la dársena de uso náutico-deportivo y pesquero y la propia dársena por el sur, el área Funcional I B por el este y la linde exterior por el oeste.

– Área funcional IV.

Es una reducida superficie que se encuentra ligada a la dársena de embarcaciones náutico-deportivas, situada al norte del puerto, y que le proporciona servicio a ésta.

El área queda delimitada al norte por el Área Funcional V que se describirá a continuación, al oeste por la ya descrita Área Funcional I B, al este por el Área Funcional I A y al sur por la lámina de agua de la propia dársena.

Se considera incluido en esta área funcional el tramo de la vía de servicio que discurre anejo a la misma.

– Área funcional V.

Representa una superficie importante de la zona de servicio del puerto, situada al norte de la misma, la cual la separa a su vez del casco urbano.

De acuerdo con la Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, su uso es portuario complementario y no portuario compatible con la actividad portuaria.

Siguiendo su vista desde el mar, lo primero que se presenta es un terreno dedicado, entre otras cosas, a pistas deportivas. Su espacio situado más al norte, y por tanto en contacto con la ciudad, está ocupado por vías de circulación; desde éstas hacia el puerto, existe un aparcamiento para vehículos pequeños. Termina por el noroeste en una pequeña superficie, separada físicamente de la anterior, ocupada por las instalaciones de una estación de servicio.

– Área funcional VI.

El espacio que ocupa esta área funcional se encuentra entre el Área Funcional I B y la linde exterior del puerto, precisamente por la vía de circulación exterior.

Sus terrenos están ocupados actualmente por las instalaciones del Club Náutico y por el histórico mirador existente junto a dicho Club.

Los espacios de agua que se incluyen en la valoración propuesta son los definidos en el vigente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/1959/2010, de 22 de junio («BOE» de 19 de julio de 2010) del siguiente modo:

Zona I. Aguas abrigadas.

Zona I, o interior de las aguas portuarias, constituida por la superficie de agua abrigada limitada por la línea que une el morro del dique del Este con la intersección de las dos alineaciones del dique de la dársena de embarcaciones menores, situada en el extremo sur del puerto.

A efectos de la valoración, se ha dividido en las siguientes áreas funcionales:

Zona I-1. Aguas de Zona I correspondientes a la dársena comercial del puerto.

Zona I-2. Aguas de la Zona I correspondientes a la dársena de embarcaciones menores en el extremo norte del puerto.

Zona I-3. Aguas de la Zona I correspondientes a la dársena de embarcaciones menores en el extremo sur del puerto.

Zona II. Aguas no abrigadas.

Es la zona constituida por las aguas que, no siendo Zona I, están limitadas por la línea recta que une la Punta de Las Salinas, al sur, y la Punta de Santa Lucía, al norte, y la costa, con exclusión de los espacios de zonas intermareales y de pequeño calado cuya desafectación fue aprobada por la citada Orden FOM/1959/2010, de 22 de junio.

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, 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 Santa Cruz de La Palma».

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 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 ²
SUELO	I A	140,59
	I B	118,18
	II	93,73
	III	109,01
	IV	140,59
	V	120,22
AGUA	VI	104,93
	Zona I - 1	24,45
	Zona I - 2	32,60
	Zona I - 3	15,28
	Zona II	4,82

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.