

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**5042** Orden FOM/824/2015, de 13 de abril, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Pasaia.

El organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento, para su aprobación, la propuesta de «Valoración de los Terrenos de Dominio Público y Lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Pasaia», gestionado por la Autoridad Portuaria de Pasaia, 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 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 (en adelante, TRLPEMM), 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 TRLPEMM, 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 Pasaia, 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 TRLPEMM, 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 repetido TRLPEMM, 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 Pasaia son los definidos en el vigente Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/2416/2006, de 19 de julio (BOE de 25 de julio de 2006), se hallan en el expediente

representados en el correspondiente plano y se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

– Área funcional I.

Ocupa las dos franjas costeras del canal de acceso al puerto.

En la margen izquierda, se extiende entre Arando Chico y el comienzo del muelle de San Pedro, en Punta de la Torre. Es una franja muy estrecha e irregular de terreno, que en el tercio final se ensancha ligeramente y que incluye un pequeño astillero.

Por la margen derecha, la franja costera no es más ancha, y la estructura de la montaña, igualmente es escarpada. Se extiende entre Arando Grande y la zona industrial de Donibane, sin incluirla.

– Área funcional II.

Se ha designado como tal al espacio portuario dotado de muelles entre el primer muelle de Pasajes de San Pedro y el muelle de Trincherpe, a excepción de los dos muelles de Pescadería.

Este área se divide en dos subáreas:

– Área Funcional II-A.

Conformada exclusivamente los muelles de San Pedro, es decir, la zona norte, con los escasos terrenos que los respaldan.

– Área Funcional II-B.

Comprende los terrenos del muelle de Trincherpe, con su respectiva explanada, hasta llegar a la zona de La Herrera.

– Área funcional III.

Acoge los muelles de Pescadería 1 y 2, así como los terrenos que los respaldan hasta la linde exterior. Sobre estos terrenos se encuentra la fábrica de hielo, así como la futura lonja. Estos terrenos separan las dos subáreas citadas anteriormente (A.F. II-A y A.F. II.B).

– Área funcional IV.

Abarca la totalidad de la zona de Herrera, con su muelle, la cual se divide en dos subáreas:

– Área Funcional IV-A.

Que abarca los terrenos de la Herrera norte, es decir, los que se encuentran por encima de la vía de servicio que discurre en dirección este-oeste. Incluye la mayoría del Muelle Hospitalillo, salvo la franja sur en una longitud de veinte metros que se reservan para el A.F. IV-B.

– Área Funcional IV-B.

Abarca los terrenos del sur de Herrera, donde existen una serie de industrias que utilizan los medios de navegación para su servicio, o sirven a éstos. Son edificaciones muy antiguas que se encuentran en total obsolescencia y van a ser objeto de una total remodelación. Dispone además de los veinte metros del muelle Hospitalillo que se le han reservado en el Plan Especial.

Al fondo dispone de una vía de ferrocarril que conecta con la red general.

– Área funcional V.

Acoge los muelles de Herrera en su alineación sur y Reloj, con sus explanadas. Disfruta de una serie de almacenes destinados al almacenamiento de graneles de todo tipo.

Dispone de ferrocarril conectado a la red nacional.

– Área funcional VI.

La componen los muelles Avanzado, Buenavista, Molinao, Capuchinos y Petroleros.

En todos los casos, el espacio que respalda a los muelles pertenece a esta A.F., a excepción de los muelles de Capuchinos y Petroleros, en cuyos casos el terreno queda limitado por las concesiones más próximas a los muelles.

Es la zona dotada con mayor número de edificaciones, entre las que se incluye el edificio que alberga las oficinas de la Autoridad Portuaria y otros edificios administrativos. Todos ellos situados en la parte más occidental. También dispone de almacenes que se dedican al almacenamiento de graneles y mercancía general.

Igualmente tiene vías de ferrocarril instaladas en todo su recorrido, conectándose desde ellas con la red nacional.

– Área funcional VIII.

Formada por dos espacios contiguos conectados, y con idéntico uso, separados solamente por el cauce del río Oyarzun; el terreno más exterior, margen izquierda del río, es el ocupado por la península de Capuchinos, excepción hecha de los que se han asignado al Área Funcional VI, es decir, el muelle de Capuchinos, con el almacén y los terrenos que la respaldan, delimitados por una valla, así como el muelle de Petroleros, igualmente, respaldado por una concesión.

Los terrenos de la margen derecha del río, que se encuentran incluidos en esta área funcional, se extienden, rebasada la desembocadura encauzada, hasta el final del muelle Lezo 3, llegando por el interior hasta la valla exterior de delimitación de los terrenos de la zona de servicio.

La separación entre este A.F. y el A.F. X, es una línea imaginaria, que parte del punto de separación entre los muelles Lezo 3 y Lezo 2, que es bisectriz hacia el interior del ángulo que forman ambos muelles.

La explanada de la margen derecha del río disfruta de vías de ferrocarril conectadas con la red ferroviaria nacional.

– Área funcional IX.

Es una parcela interior, que se conecta con el A.F. VIII a través del paso inferior a un vial del término municipal de Lezo, por donde discurre la vía de ferrocarril que conecta aquella A.F. con la red nacional, que a su vez pasa por esta parcela.

– Área funcional X.

La constituyen los muelles Lezo 1 y Lezo 2, con los terrenos que los respaldan, hasta la linde exterior, que no es demasiado profunda; aparte de la imposibilidad real de ampliación por lo escarpado del terreno. Forman ambos muelles un amplio ángulo obtuso. Las correspondientes explanadas no sufren separación alguna, formando un todo homogéneo, que dispone de ferrocarril conectado a la red nacional.

Asimismo, forma parte de esta área funcional la explanada que dedica la central térmica a almacenar el carbón que utiliza para producir energía eléctrica, y se extiende entre el muelle y la valla exterior. Comienza al final del muelle Lezo 1, en su extremo occidental, precisamente donde comienza el denominado muelle de Iberdrola.

Esta área también incluye los terrenos ocupados actualmente por la central térmica y su entorno. No dispone de muelle, simplemente de una escollera que la conecta con la lámina de agua. No tiene acceso directo al resto de la zona de servicio, comunicándose con el exterior a través de la carretera que enlaza Pasaia con Lezo.

– Área funcional XII.

Sobre la pequeña península de Donibane, se ha ganado terreno al mar en dos espacios que constituyen las dos subáreas que se describen a continuación:

Área funcional XII-A.

Abarca exclusivamente los terrenos ocupados por el astillero. Comienza en el muro suroccidental de protección de la central térmica y sigue el nuevo muro del astillero, por la línea de deslinde exterior de la zona de servicio, hasta que, pasada la puerta de acceso, gira hacia el sur, y tras bordear las rampas de varada por poniente, accede a la lámina de agua.

Área funcional XII-B.

Resto de la zona de terreno ocupado por el A.F. XII. Está constituida por los terrenos sobre los que se ha levantado un complejo para uso industrial. Dispone de un muelle de reciente construcción dedicado en exclusiva a este espacio.

No dispone de acceso directo al resto de la zona de servicio, comunicándose por el exterior a través del casco urbano de Pasaia de San Juan, y a través de él, por la carretera que lo une con Lezo, conecta con el resto del entorno.

Los espacios de agua que se incluyen en la valoración propuesta son los definidos en el citado Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/2416/2006, de 19 de julio (BOE de 25 de julio de 2006), se hallan en el expediente representados en los planos correspondientes y se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

Zona I. Aguas abrigadas.

Que se divide en las siguientes áreas funcionales:

– Zona I-1.

Aguas de Zona I delimitadas por los muelles de San Pedro, Pescadería 1 y 2, Trincherpe, Hospitalillo, Herrera, Reloj y Avanzado; cerrando la poligonal con la línea recta que une el extremo de éste con el principio de San Pedro, respetándole la zona de atraque.

– Zona I-2.

Aguas de la Zona I correspondientes a la primera parte de la desembocadura del río Oyarzun, siendo los muelles de Capuchinos y Petroleros, los que la marcan por la margen izquierda, y los de Lezo 3, 2 y 1, el de Iberdrola y el Astillero, los que la bordean por la margen derecha. Una línea que parte del final del Astillero y termina en el inicio del muelle de Capuchinos, cierra el área.

– Zona I-3.

Aguas de la Zona I delimitadas por los muelles de Buenavista y Molinao en la margen izquierda, y el muelle de Donibane en la margen derecha. Cierran la zona tres líneas rectas: Una que enlaza el extremo de Molinao con el del Astillero ya descrita, otra que une el extremo exterior de Donibane con el situado más al norte de San Pedro, y finalmente la ya descrita que une este punto con el más próximo del muelle Avanzado.

– Zona I-4.

Aguas de la Zona I que abarcan todo el canal de acceso entre Arando Chico y Arando Grande por la desembocadura y la línea ya descrita que une Donibane con San Pedro.

– Zona II. Aguas no abrigadas.

Está constituida por las aguas de fondeo exteriores a la bocana. Comprende la superficie situada entre la costa y la latitud de la Punta de Turulla y por las longitudes de Punta Atalayero al Oeste y Punta de la Turulla al Este de la bocana de entrada.

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 Pasaia, y del Presidente de Puertos del Estado, con la conformidad del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, cumplidos los trámites exigidos por la legislación vigente, 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 Pasaia».

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 Pasaia.

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

Los valores de cada una de las áreas funcionales de la zona de servicio terrestre, así como de las aguas, son los siguientes:

Área funcional			Valor €/m <sup>2</sup>
Suelo.	I	Ondartxo.	12,852
	II-A	Muelle de San Pedro.	37,698
	II-B	Muelles de Trintxerpe y Hospitalillo.	70,256
	III	Pescadería 1 y 2.	75,397
	IV-A	Herrera Norte.	95,959
	IV-B	Herrera Sur.	85,678
	V	Muelles Herrera y Reloj.	100,243
	VI	Muelles Buenavista, Molinao y Caputxinos.	149,080
	VIII	Península Caputxinos y Lezo-3.	138,798
	IX	Parcela interior de Lezo.	68,542
	X	Lezo 1 y 2 e Iberdrola.	118,236
	XII-A	Astilleros.	95,959
	XII-B	Muelle Donibane y Bortalaborda.	95,959
Agua.	Zona I-1		27,850
	Zona I-2		34,270
	Zona I-3		34,270
	Zona I-4		12,850
	Zona II		5,462

**Tercero. Publicación.**

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

Madrid, 13 de abril de 2015.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.