

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 5152** *Orden FOM/839/2013, de 30 de abril, por la que se aprueba la valoración de los terrenos de dominio público y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Granadilla, dependiente de 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 de dominio público y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Granadilla 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 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 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, 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 una memoria económico-financiera. Dicha propuesta, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el Ministerio de Economía y Hacienda y por el Organismo Público Puertos del Estado.

Según lo previsto en el vigente artículo 175 del citado 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 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, podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto. Además de ese valor de referencia, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá además 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 Granadilla se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

– Área funcional I. Abarca una superficie aproximada de 54 hectáreas y está constituida por el frente del puerto, perteneciendo a ella los muelles y los diques que formarán la dársena, así como los terrenos que los respaldan hasta una línea recta imaginaria que delimita la superficie antes expresada.

Son terrenos a ganar al mar en su inmensa mayoría, constituyendo la zona puramente portuaria, con uso previsto portuario comercial.

La explanada tiene forma sensiblemente trapezoidal. Del extremo norte arranca un dique vertical a tierra, y por tanto en sentido sureste, que penetra en el mar y hace un ángulo para tomar sentido sur, y completa la dársena otro dique que, partiendo del final de éste, discurre en sentido suroeste, rebasando los muelles. Finalmente, se cierra ésta con otro pequeño dique perpendicular al anterior y orientado hacia tierra, cerrando la dársena por el suroeste. Del extremo más próximo a éste, de la explanada, surge un pequeño dique en ángulo recto, que tiene sentido sureste, el cual cierra más aún la embocadura.

– Área funcional II. A la explanada antes descrita, vista desde el mar, le sigue una prolongación sin solución de continuidad, desde la citada línea imaginaria hacia el interior, que constituye este área funcional, encontrándose delimitada por la linde exterior de la zona de servicio.

Son terrenos, contrariamente a la anterior, en su mayoría consolidados, salvo su extremo sur, donde es preciso rellenar.

Ocupa una superficie de 33,1 hectáreas y no tiene más contacto con la lámina de agua, que el borde del relleno, en el que no se encuentra proyectado muelle alguno.

Se ha previsto para estos terrenos un uso portuario complementario.

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

1. Zona I. Aguas protegidas.

Es la formada por las aguas protegidas por los diques descritos en el anterior Área Funcional I. Es decir, la que se encuentra en el interior de la dársena delimitada por el muelle, los diques de protección y la línea imaginaria que une el extremo del dique con la esquina que forma el ángulo recto del contradique.

2. Zona II. Aguas no protegidas.

Resto de la zona de servicio delimitado por coordenadas en el plano adjunto al documento de valoración.

Linda al noreste, sureste y suroeste, con aguas abiertas; al noroeste, por terrenos de ribera hasta la línea batimétrica -10 y muelles y diques antes mencionados.

La propuesta de valoración 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.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta, habiéndose incrementado sus valores de conformidad con la variación que ha experimentado el Índice de Precios de Consumo entre el mes de marzo de 2012, en el que se realizaron los cálculos correspondientes, y noviembre del mismo año, fecha del último índice publicado con anterioridad a la remisión de la propuesta a este Ministerio.

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 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 terrenos de dominio público y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Granadilla». Quedará depositado un ejemplar del documento original debidamente visado en el Ministerio de Fomento, otro en 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 de la zona de servicio terrestre, así como de las aguas, son los siguientes:

Área funcional	Valor
Terrenos:	
Área funcional I	116,35 €/m ²
Área funcional II	102,72 €/m ²
Agua:	
Zona I	29,35 €/m ²
Zona II	5,87 €/m ²

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 30 de abril de 2013.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.