

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

- 7346** *Orden FOM/1304/2015, de 9 de junio, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de La Estaca (Isla de El Hierro), 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 La Estaca (Isla de El Hierro), 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.<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 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 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 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, 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 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, 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 divide 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 La Estaca, que se hallan en el expediente debidamente representados en el correspondiente plano, se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

– Área funcional I.

Ocupa los terrenos con uso portuario comercial, que son los de mayor superficie. Está formada por un dique-muelle con tres tramos distintos, sucesivamente más estrechos, que a su vez protegen y cierran una amplia dársena por el este. En esta construcción se encuentra, a partir de su entronque en tierra por el norte, el edificio de la Estación Marítima con toda la zona comercial que le acompaña, además del edificio de la Autoridad Portuaria. Le siguen en sentido sur los terrenos de preembarque de las dos rampas para embarque de las que está dotado el puerto. Al final del primer tramo, existe un pequeño dique-muelle adosado, que sirve de cierre de la dársena de embarcaciones menores y que puede ser usado para atraque.

– Área funcional II.

La conforman los terrenos de la Dársena de Embarcaciones Menores, con uso portuario náutico-deportivo. Constituyen esta área los primeros terrenos que se encuentran según se avanza por el nuevo acceso al puerto. Es una sucesión de pequeños muelles de ribera en forma de línea quebrada, cuyos terrenos en parte han sido ganados al mar, y que en conjunto dan cara al sureste, estando protegidos por el sur por un muelle-dique aprovechado para que haga función de marina seca, el cual cierra la dársena hasta llegar a las proximidades de la primera zona de preembarque. Dispone de su correspondiente rampa para elevar a la explanada las embarcaciones que han de ser reparadas.

La zona está bordeada en su límite noroccidental por la ya citada vía de acceso, hasta que ésta toma sentido este, en cuyo momento se estrecha la superficie, reduciéndose a una escollera con un estrecho paso superior que llega hasta los terrenos del Área Funcional I, donde sigue su sentido hacia el sur con una anchura muy reducida.

– Área funcional III.

Esta área incluye la vía de acceso al puerto por el litoral y dos espacios localizados en el extremo norte de la zona de servicio; uno de los espacios, frente a la dársena de embarcaciones menores, donde se desdobra la vía de acceso por el litoral, está destinado a aparcamiento; y el otro se sitúa hacia tierra, coincidiendo su linde exterior con el acceso al puerto por el norte.

– Área funcional IV.

La constituyen una serie de terrenos en forma de franja, al lado tierra de la vía de acceso al puerto por el litoral, así como al lado tierra del tramo del antiguo acceso al puerto por el norte que queda dentro de la zona de servicio y que se considera incluido asimismo dentro de esta área.

En esta área la linde exterior lleva un trazado complejo que coincide con el deslinde del dominio público marítimo-terrestre vigente en dicho tramo.

Los espacios de agua que se incluyen en la valoración propuesta, que se hallan en el expediente debidamente representados en los correspondientes planos, son los que fueron delimitados por la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 30 de octubre de 1989 (BOE de 7 de noviembre), habiéndose dividido a los efectos de esta valoración 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.

– Zona II. Aguas no abrigadas.

La que tiene por límites el meridiano de punta Caleta, el paralelo de punta Timijiraque y el tramo de costa comprendido entre ambas puntas, excluidas las aguas de la Zona I.

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 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 La Estaca». 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 de la zona de servicio terrestre, así como de las aguas, son los siguientes:

	Área funcional	Valor €/m <sup>2</sup>
Suelo.	I	119,20
	II	110,03
	III	82,52
	IV	38,71
Aguas.	Zona I - 1	24,45
	Zona I - 2	24,75
	Zona II	4,92

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 9 de junio de 2015.—La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.