

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

- 1646** *Orden FOM/219/2013, de 29 de enero, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto 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 Tenerife, puerto de interés general 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.

La determinación del valor de los terrenos y de las aguas de la zona de servicio del puerto es esencial 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 de la zona de servicio del puerto de Santa Cruz de Tenerife 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, que fue tramitada conforme a la entonces vigente Ley 48/2003, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 33/2010, de 5 de agosto, ha sido sometida a información pública e informada por el Ministerio de Economía y Hacienda y por el organismo público Puertos del Estado.

Según lo previsto en la letra a) del apartado 3 del artículo 10 de la Ley 48/2003 [art. 175 a) del vigente 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, se podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto. En la valoración 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 abrigadas.

En cuanto a la ocupación de las aguas del puerto, el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del 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. En la valoración deberán 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 Tenerife se han dividido en catorce «áreas funcionales». A su vez, las áreas número II, III, V, VI, IX y X se han subdividido en distintas «subáreas funcionales», de acuerdo con las características propias de cada una de ellas. Estas áreas coinciden sustancialmente con las definidas en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de Tenerife,

aprobado por Orden FOM/2493/2006, de 13 de julio; las ligeras diferencias entre ambos se encuentran identificadas en el documento de valoración y debidamente justificadas. En los planos generales 1 a 5 aparecen recogidas las áreas funcionales y subáreas que son las siguientes:

Área I. Está constituida por una estrecha y larga franja de terreno sobre la que se llevan a cabo actividades de recepción y distribución de productos derivados del petróleo. Se encuentra delimitada al noroeste, hacia el interior, por el deslinde de la zona de servicio del puerto y en algunos tramos por la autovía del sur (TF-4) que discurre parcialmente por la zona de servicio. Al noreste linda con terrenos de la zona denominada el Palmetum, en el Área Funcional II.

Área II. Abarca los terrenos sobre los que se sitúa el Palmetum, el Parque Marítimo y el Auditorio, en la franja costera que se extiende entre el límite con el Área Funcional I y zona II de aguas, al sur, hasta la curva de la carretera exterior al puerto en la zona de los Llanos, colindante con el auditorio, al norte, incluido el dique de protección de la bocana. Además, forma parte de esta área la parcela de Cabo Llanos. Este área se divide en cuatro subáreas:

II-A. Terrenos sobre los que se ubica el Parque Marítimo César Manrique, el Castillo de San Juan y el Auditorio. Incluye también parte del dique de protección de la bocana de la dársena de los Llanos.

II-B. Se integra en este área la parcela interior llamada Cabo Llanos. Se encuentra separada del resto de la zona de servicio del puerto por la autovía en el tramo de la Avda. de la Constitución.

II-C. Comprende los terrenos denominados El Palmetum. Inicialmente era una zona de escombros que ha sido sellada y plantada con vegetación subtropical.

II-D. Está formada por una parcela contigua al Auditorio, al sur de la dársena de los Llanos, con forma trapezoidal. Incluye también la parte del dique de protección de la bocana más próximo a la dársena.

Área III. Incluye los terrenos de la dársena de los Llanos situados a continuación del área II-D hasta el comienzo del Muelle de Ribera 2 y se encuentra delimitada hacia el interior por la vía de servicio de los Llanos. Se integra también en este área el dique de los Llanos. Este área se divide en tres subáreas:

III-A. Es la parcela de terreno más próxima a la bocana, comprendida entre la línea de agua y la vía de servicio del puerto. En estos terrenos se sitúan tres almacenes de mercancías.

III-B. Comprende los terrenos ubicados en la mitad sur de la dársena de los Llanos, a continuación del subárea anterior. Incluye el muelle de Ribera 1 y los terrenos que lo respaldan destinados a la manipulación y almacenamiento de contenedores. Se encuentra limitada, al igual que la subárea anterior, por la línea de agua y la vía de servicio del puerto.

III-C. La conforman los terrenos del dique de Los Llanos que tiene su origen en el Muelle de Enlace, del cual se encuentra separado por una valla de protección.

Área IV. Está integrada por los terrenos situados al norte y noroeste de la dársena de los Llanos, incluyendo la dársena deportiva y una estrecha franja de terreno ganado al mar a espaldas del Muelle de Enlace. Comprende los Muelles de la Marina y el muelle que cierra la dársena entre el Muelle de Ribera y el Dique de los Llanos. Linda por el oeste (hacia el interior) con la Avenida Litoral.

Área V. Abarca la casi totalidad de los terrenos protegidos por la Dársena de Anaga (ubicados al sur de la Dársena), entre el área funcional IV y el barranco de Tahodio. Incluye el Dique Muelle Sur y se divide en las siguientes subáreas:

V-A. Comprende los terrenos ganados al mar ubicados entre la dársena de los Llanos y la dársena de Anaga, con una superficie de 22.455 m<sup>2</sup>.

V-B. Está integrada por la práctica totalidad de los terrenos adyacentes a la dársena de Anaga hasta el antiguo muelle terminal de Jet-Foil (muelle norte). Incluye los muelles sur, de ribera y norte con los terrenos que los respaldan. Esta área limita hacia el interior con la Avda. Francisco La Roche, si bien quedan excluidas de la misma: el vial de servicio del puerto que discurre paralelo al límite interior de la zona de servicio, que se integra en el área funcional XI junto con el viario de acceso al muelle norte; una parcela ubicada al norte de la dársena, enfrente de la tercera alineación del muelle de ribera, que forma la subárea V-C y es colindante con los terrenos del área XI a los que nos acabamos de referir; y, dos pequeñas parcelas que albergan sendos restaurantes y forman parte del área funcional XIV.

También forma parte de esta subárea el dique Muelle Sur que tiene como única función la protección y cierre de la dársena de Anaga.

V-C. Terrenos ocupados por el antiguo depósito franco al norte de la dársena de Anaga, entre el vial de servicio del puerto a que se ha hecho referencia, el arranque del muelle norte y un vial interior que separa esta zona de la superficie de la subárea V-C destinada a contenedores.

Área VI. Comprende los terrenos ubicados al noreste del muelle norte, pasado el barranco de Tahodio, hasta el límite del área funcional VII. Se encuentra limitada hacia el interior por el vial que bordea la zona de servicio del puerto; también se integran en esta área los terrenos ubicados al norte del citado vial, al este del barranco de Valleseco. Se divide en cuatro subáreas:

VI-A. Situada al norte de la dársena de Anaga, comprende los terrenos ocupados por el Club Náutico.

VI-B. La integran los terrenos que parten de la ribera (perpendiculares a la costa) y llegan hasta el arranque de un pequeño dique de protección que se enfrenta a un estrecho muelle. Este espacio está previsto para usos náutico-deportivos.

VI-C. Estrecha franja de terrenos que se extiende a lo largo de la costa, a ambos lados de la desembocadura del barranco de Valleseco, hasta el vial de la zona de servicio del puerto.

VI-D. Parcela ubicada al otro lado de la autovía exterior. Se encuentra a un nivel superior al vial y a los terrenos de uso portuario contiguos.

Área VII. La integran los terrenos ubicados al norte del área VI, a ambos lados de los viales que los dividen en tres parcelas: la situada hacia el exterior tiene forma sensiblemente rectangular; la de menor dimensión, en el espacio comprendido entre los dos viales, tiene forma triangular; y, la de mayor dimensión situada hacia el interior del vial que ha sido objeto de importantes movimientos de roca para acondicionarla a su uso.

Área VIII. Comprende la práctica totalidad de los terrenos que conforman la dársena denominada del Este o del Bufadero, ubicados entre el dique del Este y el vial exterior del puerto. Forma también parte de este área una estrecha franja de terreno, en forma de cuña, situada entre los dos viales exteriores del puerto. Y, por último, se incluye el terreno ocupado por el dique del Este así como por el contradique Norte, que cierra la dársena del Este.

Área IX. Se encuentra ubicada al noreste del área funcional VIII, de la que se encuentra separada por una rotonda y el vial que recorre el dique del Este. Comprende la superficie colindante con la dársena del Este, a partir del citado vial, los terrenos que conforman la dársena pesquera y los situados a levante de la misma hasta el límite de la superficie real de la zona de servicio. Se divide en las siguientes subáreas:

IX-A. Comprende los terrenos de la zona de servicio situados más al interior, al otro lado de la autovía, entre la dársena del Este y la dársena Pesquera. Está acondicionada para almacenar derivados del petróleo.

IX-B. Contigua a la anterior, se encuentra separada de ella por la autovía de San Andrés. Está formada por los terrenos delimitados, al oeste por la rotonda utilizada como elemento divisor de las áreas funcionales VIII y XI, al norte por la mencionada autovía y,

al sureste por una vía interior del puerto que discurre hacia el noreste. Igual que en la subárea anterior se almacenan derivados del petróleo.

IX-C. Se encuentra a continuación, hacia el mar. La delimita al noreste el vial interior anteriormente mencionado, al sur y sureste un nuevo vial que, partiendo también de la rotonda, toma sentido este y, a cien metros, toma sentido noreste hasta que se une con el anterior vial.

IX-D. Es el espacio que linda con el mar y con la subárea IX-C, separado de ésta por el vial que la delimita por el sur y sureste. Parte de los terrenos se encuentran consolidados pero la mayor parte de la superficie se encuentra todavía sin rellenar, en fase tan solo de proyecto. Se ha subdividido en dos zonas separadas por el vial que discurre más próximo al mar:

IX-D (A): Parcela que se sitúa a poniente del vial que está formada por los terrenos consolidados que actualmente tienen uso.

IX-D (B): Espacio situado a levante del vial en fase de proyecto.

IX-F. Comprende una franja estrecha de terreno que bordea el acceso a la dársena pesquera, desde su desembocadura por la izquierda, y llega hasta la 1.<sup>a</sup> Alineación de la dársena. Limita al este y sur con la zona I de aguas, por el oeste con el área IX-D (B) y, por el norte con el vial más próximo a la costa.

IX-G. Está formada por los terrenos ubicados en el extremo del dique que cierra la dársena pesquera, en su margen derecha. Limita al norte y oeste con zona I de aguas del puerto, por el sur con zona II de aguas portuarias y por el noreste con la 3.<sup>a</sup> Alineación.

Las dos anteriores áreas (IX-F y IX-G) se encuentran destinadas fundamentalmente a usos náutico-deportivos.

IX-H. Comprende la franja de terreno contigua a las tres alineaciones que conforman la dársena pesquera: en el muelle de ribera (muelle norte, Alineación 1.<sup>a</sup>) tiene una anchura media aproximada de doce metros; en el fondo de la dársena (2.<sup>a</sup> Alineación) tiene una anchura de muelle media aproximada de veinte metros; y, por último, en el muelle sur (3.<sup>a</sup> Alineación) la anchura media aproximada es de treinta metros, salvo en el extremo occidental que, tomando en consideración el ancho de escollera de protección, alcanza un total de cuarenta y cinco metros.

IX-I. Abarca los terrenos comprendidos entre la autovía de San Andrés y el vial del puerto paralelo a la dársena, a continuación de la primera línea de edificación situada tras la 1.<sup>a</sup> y la 2.<sup>a</sup> Alineación de la dársena pesquera, hasta la unión de ambos viales en una rotonda situada al noreste, en las proximidades del Instituto Oceanográfico. Comprende también los terrenos ubicados al sur de este vial hasta el vial que discurre entre el vértice que hacen la 2.<sup>a</sup> y la 3.<sup>a</sup> Alineación y el Instituto Oceanográfico.

IX-J. La compone una superficie de terreno ganado al mar en el extremo este de la zona de servicio del puerto. Linda al norte con el área IX-H (extremo más interior de la 3.<sup>a</sup> Alineación) y con el vial que va desde el vértice que hacen la 2.<sup>a</sup> y la 3.<sup>a</sup> Alineación y el Instituto Oceanográfico. Al sur con la Zona II de aguas portuaria sobre las que se prevé ejecutar una marina deportiva.

IX-K. Comprende los terrenos ocupados por los frigoríficos e instalaciones subsidiarias de la dársena pesquera, en la superficie existente a espaldas de la 1.<sup>a</sup> Alineación y al fondo de la dársena tras la 2.<sup>a</sup> Alineación.

Área X. Espacio de agua situado en el límite este de la zona de servicio del puerto. Se subdivide en dos:

X-A. Coincide con el espacio donde está proyectada la construcción de una marina deportiva. Linda al norte con la autovía, al sur y oeste con el área IX-J y por el este con la zona II de aguas del puerto.

X-B. Es un espacio de 8.862 m<sup>2</sup> ubicado al norte de la zona de servicio y adosado al subárea anterior sobre el que se proyecta ejecutar una zona de refugio con uso pesquero.

Área XI. Abarca toda la superficie ocupada por la vía de servicio del puerto que sirve, en casi toda su longitud (salvo en el extremo este), de delimitación exterior de la zona de servicio portuaria. Comienza por el acceso sur, al lado de las áreas II-A y II-D y finaliza por el acceso norte en el área IX-I.

Área XII. Comprende los terrenos sobre los que se ubican las oficinas de la Autoridad Portuaria, frente al área funcional V-C y al otro lado de la Avda. Francisco La Roche.

Área XIII. Incluye los terrenos de la zona de servicio ubicados en el Barrio de la Alegría, en la margen izquierda del Barranco de Tahodio y por encima de la vía de circulación exterior del puerto.

Área XIV. Está constituida por dos espacios ocupados por sendos restaurantes que dan a la Avda. Francisco La Roche.

La valoración de los terrenos de la zona de servicio del puerto de Santa Cruz de Tenerife se ha calculado sobre la base de criterios de mercado de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre. El valor final se ha fijado tomando como referencia, en primer lugar, los valores de terrenos con similares usos, en especial industrial, comercial y logístico y, en segundo lugar, las características específicamente portuarias como la accesibilidad en función de la longitud de muelle y calado y la proximidad a infraestructuras portuarias.

Por lo que se refiere al valor de los espacios de agua, ha de distinguirse entre los incluidos en la zona I, o interior de las aguas portuarias, y los incluidos en la zona II o exterior de las aguas portuarias.

Los espacios de agua incluidos en la zona I se han dividido en seis áreas que responden básicamente a las aguas comprendidas en cada una de las dársenas del puerto, y aparecen delimitadas en los planos generales 1 a 5 de la siguiente forma:

Área I-1. Es el espacio de agua comprendido en la embocadura de la dársena de los Llanos.

Área I-2. Es el espacio de agua situado al fondo de la dársena de los Llanos.

Área I-3. La constituye el espacio de agua incluido en la dársena de Anaga.

Área I-4. Está formada por las aguas de la zona I comprendidas entre la dársena de Anaga y la dársena pesquera.

Área I-5. Comprende el espacio de agua de la Dársena de El Bufadero.

Área I-6. Está formada por el espacio de agua incluida en la dársena pesquera.

Área II. Comprende todas las aguas incluidas en la zona II o exterior de las aguas portuarias.

La valoración de las aguas portuarias se ha determinado, asimismo, de acuerdo con el artículo 10.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, y se ha tomado como referencia el valor de los terrenos más próximos con similar finalidad o uso, modulado en función de las condiciones de abrigo, de profundidad y localización de las aguas.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta, incrementando sus cuantías de conformidad con la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre julio de 2010 y marzo de 2012, de acuerdo con lo establecido en la Propuesta elaborada por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife que fue sometida a información pública.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, y de acuerdo con lo dispuesto por 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, 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 Tenerife», para lo que se han seguido los criterios establecidos en el artículo 10.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.

Segundo. *Valores de los terrenos.*

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

Área	Subárea	Valor €/m <sup>2</sup>
I		69,47
II	A	80,13
	B	806,81
	C	2,40
	D	107,63
III	A	133,48
	B	118,06
	C	133,63
IV		147,09
V	A	185,49
	B	185,49
	C	179,96
VI	A	138,72
	B	138,72
	C	132,75
	D	96,54
VII		107,84
VIII		121,96
IX	A	105,76
	B	106,80
	C	108,45
	D (A)	112,02
	D (B)	112,02
	F	111,22
	G	111,22
	H	111,58
	I	77,16
	J	103,68
	K	110,83
X	A	121,98
	B	121,98
XI		121,71
XII		193,24
XIII		115,40
XIV		918,04

Tercero. *Valores de las aguas.*

Los valores de la lámina de agua de las distintas áreas de los espacios de agua son los siguientes:

Área	Valor €/m <sup>2</sup>
I-1	29,90
I-2	27,47
I-3	26,87
I-4	23,92
I-5	38,93
I-6	27,05
II	5,80

Cuarto. *Publicación.*

Esta orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por Orden Ministerial de 19 de octubre de 1988, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 29 de enero de 2013.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.