

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

5696 *Orden FOM/947/2013, de 30 de abril, por la que se aprueba la valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Carboneras, dependiente de la Autoridad Portuaria de Almería.*

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 Carboneras gestionado por la Autoridad Portuaria de Almería, 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 Almería, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Dicha propuesta, que fue elaborada y tramitada conforme a la entonces vigente Ley 48/2003, de 26 de noviembre, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y por el organismo público Puertos del Estado.

Según lo previsto en la letra a) del apartado 3 del artículo 19 de la Ley 48/2003 (que coincide con la regulación contenida en el vigente artículo 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado mediante el 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 a cada área, en particular los calificados como de uso comercial, industrial o logístico y para la misma o similar actividad, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas funcionales 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 tráficó de dicho puerto. Además de ese valor de referencia, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, su accesibilidad marítima y terrestre y su localización y proximidad a las infraestructuras portuarias, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas abrigadas.

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 Carboneras se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

– Área funcional I.

Ocupa los terrenos situados más al sur de la zona de servicio, es decir los que se asientan precisamente sobre la dársena presentada en primer lugar, en la descripción de los terrenos de la zona de servicio; es decir, dique de abrigo que cierra la dársena, explanada, Muelle Norte, Muelle Este y final del dique.

Tanto el Muelle Norte, como el Muelle Este, se encuentran asentados sobre un dique que soporta toda la construcción, la cual, a su vez, es el intercambiador de transporte de los materiales, minerales o elaborados que son objeto del complejo industrial aldaño, fuera de la zona de servicio del puerto. El muelle principal se encuentra sobre el Muelle Este, con un calado de catorce metros y una longitud de ciento veinte metros, suficiente para los cargueros que sirven al complejo industrial.

La explanada, se encuentra lógicamente protegida por la correspondiente escollera; sin embargo, su suelo no goza de más urbanización que la correspondiente compactación.

Limita por el sur por una valla de protección, que continúa por el oeste, con la valla de protección que existe entre la zona de servicio y la vía de circulación. Por el norte, esta misma valla se encuentra en el dique en su tramo norte, hasta acceder a la lámina de agua.

– Área funcional II.

La conforman los terrenos de una explanada de ribera, de una superficie de ciento cuatro mil metros, sin uso alguno en el momento de tramitar la valoración, que se apoya en la espalda del dique que se ha descrito anteriormente, en una longitud de doscientos cuarenta y tres metros, medidos sobre la carretera exterior al puerto, prolongándose hacia el norte, en una longitud de quinientos cincuenta y cinco metros, en paralelo a la carretera, que sirve de linde, mediante la valla de protección de la zona de servicio. En ese punto, que además existe una discontinuidad, gira hacia el mar, y continúa marcando una línea quebrada, que deja dentro de esta área, una serie de pequeñas edificaciones, hasta llegar al mar, precisamente en el espacio más angosto de la zona de servicio.

Linda, por el norte, con esta línea quebrada; por el sur, con la línea del dique de la anterior dársena, es decir, área funcional I; por el este, con la línea de agua, y por el oeste, con la valla de protección, y, por consiguiente, con la carretera exterior.

– Área funcional III.

Ocupa una franja costera que parte del final del Área Funcional II y llega hasta una distancia de treinta y tres metros de la hipotenusa del triángulo rectángulo que forma el área funcional IV, que se describirá posteriormente.

A partir de ese punto, formando ángulo recto con la línea anterior, y en sentido del agua, parte una recta de una longitud de setenta y cinco metros, a partir de cuyo extremo, gira de nuevo en ángulo recto hacia el norte, hasta acceder a la hipotenusa del triángulo, la cual sigue en dirección al agua en una longitud de trescientos veinticinco metros, desde cuyo punto accede a la dársena, en el futuro Muelle Ribera II.

Es un espacio de terreno de una longitud de setecientos cincuenta y dos metros de longitud, con dos muelles de ribera en su parte más septentrional, uno denominado Muelle de Ribera I, apoyado realmente en ribera, y por tanto paralelo a la costa, con doscientos cuarenta y seis metros de longitud, y un segundo con la denominación de Muelle de Ribera II, con una longitud más reducida que alcanza los ciento cuarenta y seis metros, y con dirección suroeste noreste. Le respalda una pequeña explanada, y el espacio de terreno suficiente para acceder a la explanada mayor.

Linda por el norte con una pequeña zona en forma de trapecio, y el Área Funcional IV. Por el sur, con la línea quebrada que se ha descrito antes como límite norte de la anterior Área Funcional. Por el este, con lámina de agua. Y, finalmente, por el oeste, con la valla de protección que la separa de la carretera exterior.

– Área funcional IV.

Abarca unos terrenos que forman un triángulo sensiblemente rectángulo, donde existe alguna urbanización, más un dique de abrigo, que partiendo vertical a tierra, se proyecta en sentido este, y posteriormente forma un amplio arco, que acaba en sentido sur, con el objetivo de proteger la infraestructura que se describe a continuación.

Del vértice este del triángulo rectángulo, y con sentido sureste, parte el muelle de descarga de esta área funcional, que lo es a su vez, de la central térmica que se encuentra a la espalda de esta área, fuera de la zona de servicio. Es un muelle para uso exclusivo de esta concesión, con un calado de diecisiete metros, suficiente para los buques carboneros que abastecen a la central térmica.

Linda al norte con el cateto mayor del triángulo, seguido del dique descrito anteriormente, en su tramo de arranque, es decir, el que lleva sentido este. Por el sur, con el Área Funcional III, en la hipotenusa del triángulo rectángulo, marcada por una valla de protección. Por el este, es la lámina de agua la que le marca la linde. Por el oeste, no es una línea recta propiamente dicha, sino una quebrada suave que parte de la vía de servicio, para alejarse de ella abarcando los terrenos de la desviación de la carretera que accede a la central térmica, bajando de nuevo a la vía de servicio en ángulo de cuarenta y cinco grados, para seguir ya por la citada vía de servicio.

– Área funcional V.

Al norte del dique de abrigo de la anterior Área Funcional IV, y protegida por éste de los vientos del sur, existe una zona de playa, sobre la que, con la infraestructura imprescindible, se han establecido una serie de pequeñas concesiones. Es un reduto que aprovecha esta protección, que de otra forma se encontraría a mar abierto. Su vocación industrial, ha tomado auge en los últimos años.

Igualmente forman parte de esta área los terrenos que se encuentran al sur del Área Funcional I, correspondientes a la Playa del Corral, hasta la Punta del Corral precisamente; es un espacio limpio que se asimila a la Playa de las Martinicas sin mayores cualidades que las de una playa desnuda.

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

1. Zona I.–Aguas abrigadas.

Se han delimitado las zonas de aguas abrigadas de acuerdo con su situación, de sur a norte, es decir:

– Zona I-A.–Dársena correspondiente al Área Funcional I, es decir, protegidas por el dique de abrigo y el dique de cierre de esta dársena.

Linda a tres vientos, norte, este y oeste, con terrenos de la dársena; al sur, con estos y con la embocadura.

– Zona I-B.–Dársena abarcada por las Áreas Funcionales II, III, IV y respaldo del dique del Área Funcional I.

Linda al norte y oeste con terrenos de la dársena; al sur, con el dique de la dársena anterior; y al este, con el final del dique de cierre de la dársena y la embocadura.

2. Zona II.–Aguas no abrigadas.

Abarcan el resto de la zona de servicio, estando delimitadas en el plano adjunto al documento de valoración, donde se plasma la transcripción que corresponde a la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 30 de octubre de 1989, por la que se modifican los límites de las aguas de los puertos de Almería y de Carboneras, y que se expresa en los siguientes términos, referidos al Puerto de Carboneras: Son las aguas confinadas por el meridiano de la Torre del Rayo (Punta del Rayo), el paralelo del extremo

septentrional de la isla de San Andrés, el tramo de costa que se extiende al sur de este paralelo, hasta la punta de Los Muertos, y el paralelo de esta punta. Quedan excluidas las aguas correspondientes a la Zona I, así como las aguas interiores al puerto pesquero de Carboneras.

La propuesta de valoración ha sido elaborada y tramitada de conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, en vigor en el momento de su aprobación por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, no oponiéndose a lo previsto en el vigente 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, 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.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta. Los valores aprobados en esta Orden se corresponden con la valoración propuesta, realizada en julio de 2010, actualizados a enero de 2013 mediante la aplicación del 75% del índice general de precios de consumo para el conjunto nacional total (IPC), de acuerdo con lo previsto en el artículo 178 del citado Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, para tener en cuenta la depreciación de los mismos durante el periodo de tramitación del expediente.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Almería, 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 y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Carboneras». 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 Almería.

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 ²
Suelo	I	69,47
	II	23,35
	III	70,28
	IV	70,30
	V	29,51
Agua	AG I-A	17,74
	AG I-B	17,76
	AG II	3,55

Tercero. *Publicación.*

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

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