

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 14131** *Orden FOM/2809/2015, de 18 de diciembre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Arrecife y los terrenos afectados a la señalización marítima en la Isla de Lanzarote.*

El Organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento, para su aprobación, propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Arrecife y los terrenos afectados a la señalización marítima en la isla de Lanzarote. Dicho puerto es gestionado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, 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 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, 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 Las Palmas, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera.

Según lo previsto en el artículo 175 del referido 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 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 tráficó de dicho puerto.

En la valoración de los terrenos de cada área portuaria 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 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. 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.

En aplicación del mencionado precepto, los terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Arrecife, así como los terrenos afectados a la señalización marítima de la isla de

Lanzarote, que se hallan en el expediente debidamente representados en los correspondientes planos, se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

Superficie terrestre:

– Área funcional 1: Reserva portuaria (TE). Se incluyen en el área denominada como Reserva Portuaria los espacios libres de usos portuarios cuya función es garantizar la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. En el Puerto de Arrecife son Reserva Portuaria los tramos de litoral comprendidos entre las distintas zonas portuarias. Al norte, entre Punta Grande y la zona Ensenada Exterior de Los Mármoles y entre ésta y Punta Chica, al comienzo del muelle comercial. También forma parte de la Reserva Portuaria el tramo de litoral situado entre el muelle comercial y Puerto Naos, incluyendo las Playas de Montaña Bermeja y La Arena, y el resto de costa situado al sureste de la Avenida de Naos.

– Área funcional 2: Ensenada Exterior de Los Mármoles (TE). Zona compacta e independiente del resto de la zona de servicio salvo por su conexión mediante la Reserva Portuaria, situada al Norte de la misma. Se compone de las explanadas y edificaciones complementarias de una extinta concesión.

– Área funcional 3: Zona administrativo-terciaria (TE). Esta Área Funcional se compone de los terrenos situados en el arranque del Muelle Comercial. Los límites de la misma coinciden, al norte, con el límite de la Zona de Servicio y el acceso al Muelle Comercial; el viario situado al sur –no incluido– y el mar por el lado Este. El uso predominante es el administrativo y terciario, por lo que dispone de varios edificios e infraestructuras complementarias para tal fin, como viario, aparcamientos, etc.

– Área funcional 4: Muelle comercial: exterior (TE). El Área Funcional 4 está compuesta por los terrenos que forman el dique de Los Mármoles, incluyendo la totalidad de los mismos, desde el extremo Este del espaldón hasta la zona del muelle en el Oeste.

– Área funcional 5: Muelle comercial: interior (TE). El Área Funcional 5 corresponde a la zona interior del muelle comercial. Limita al Norte con el Área Funcional 3; al Este, Sur y Oeste limita con el borde marítimo de las infraestructuras portuarias (cantil de muelle, rampas o escolleras); y en un pequeño tramo con el Área Funcional 4, en el comienzo del dique exterior de Los Mármoles. Se localizan en esta zona la terminal de contenedores, varias zonas destinadas a graneles sólidos, el Punto de Inspección Fronteriza (P.I.F.), el Recinto Aduanero Habilitado (R.A.H.), así como zonas de maniobra y explanadas complementarias.

– Área funcional 6: Área de Cruceros y Náutica-Deportiva (TE). Esta área funcional se compone por las infraestructuras destinadas principalmente al uso y atraque de cruceros y los terrenos que bordean la dársena de Naos en su parte Este destinados principalmente a la náutica deportiva. Está formada por el dique de Naos y la explanada habilitada para tráfico de cruceros y pasajeros en el extremo Nordeste de Puerto Naos, a la que se accede a través del propio dique. Limita al sur en la parte de tierra con el Área Funcional 7. Parte de esta área funcional se encuentra en proceso de transformación al estar en ejecución las obras del muelle deportivo Marina Lanzarote.

– Área funcional 7: Área mixta: Náutico-deportiva y pesquera (TE). El Área funcional 7 está compuesta por los terrenos situados entre la zona urbana de Arrecife y la dársena de Puerto Naos, limitando, al norte con el Área Funcional de Reserva Portuaria (tramo de costa), con el propio límite de la Zona de Servicio al Oeste, con el cantil del muelle al Este y, en su extremo sur, con el Área Funcional 6. Es un área multiuso que contiene, además del acceso al Dique de Naos, explanadas, naves y frigoríficos destinados principalmente a la actividad pesquera pero que también contiene espacios con otros usos como el Instituto Politécnico de F.P. Marítimo Pesquero de Canarias y su residencia, la Comisaría de Policía o la Casa del Mar.

– Área funcional 8. Antiguo Muelle Comercial (TE). El área funcional denominada como Antiguo Muelle Comercial incluye el viario de acceso al Antiguo Muelle Comercial, los terrenos situados al Oeste de este viario y el propio muelle. Su uso es puntual y admite usos portuarios ligeros tales como la náutica deportiva o pequeños cruceros.

Lámina de agua:

– Área funcional 9. Aguas interiores-dársena comercial (AG). Zona de aguas interiores del puerto de Arrecife que queda incluida en la dársena interior del muelle comercial, entre los denominados muelle interior y exterior.

– Área funcional 10. Aguas interiores-dársena náutico-deportiva y pesquera (AG). Zona de aguas interiores del puerto de Arrecife que queda incluida en la dársena de Naos, entre el dique de Naos que alberga el uso náutico-deportivo y de cruceros y el contorno en la zona terrestre con uso mixto pesquero y náutico-deportivo.

– Área funcional 11. Aguas interiores-general (AG). Zona de aguas interiores del puerto de Arrecife, no incluidas en las áreas funcionales anteriores.

– Área funcional 12. Zona de aguas exteriores del puerto (AG). Zona de aguas exteriores del puerto de Arrecife. Definidas en el vigente Plan de Utilización de Espacios Portuarios (Orden FOM/426/2004) modificado por la Orden del Ministro de Fomento de 21 de marzo de 2011.

Terrenos afectados a la señalización marítima:

– Área funcional 13. Faro de Punta Pechiguera (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Punta Pechiguera, en el término municipal de Yaiza.

– Área funcional 14. Faro de Punta Delgada-Alegranza (FA). Terrenos de dominio público asociados al Faro de Punta Delgada, en el islote de Alegranza, término municipal de Teguiise.

La propuesta de valoración ha sido elaborada y tramitada de conformidad con 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.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, 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 Arrecife y los terrenos afectados a la señalización marítima en la isla de Lanzarote». 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 Las Palmas.

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

Los valores de las áreas funcionales en las que se ha dividido la zona de servicio del Puerto de Arrecife, así como de los terrenos afectados a la señalización marítima de la isla de Lanzarote, son los siguientes:

Área funcional	Valor euros/m ²
AF1. Reserva portuaria (TE)	123,63
AF2. Ensenada Exterior de Los Mármoles (TE). . .	112,16
AF3. Zona administrativo-terciaria (TE)	200,18
AF4. Muelle comercial: exterior (TE)	92,64
AF5. Muelle comercial: interior (TE)	129,32
AF6. Área de Cruceros y Náutico-deportiva.	111,14
AF7. Área mixta: náutico-deportiva y pesquera (TE). . .	130,73

Área funcional	Valor euros/m ²
AF8. Antiguo Muelle Comercial (TE)	88,41
AF9. Dársena comercial interior (AG)	81,41
AF10. Dársena náutico-deportiva y pesquera (AG) . .	79,01
AF11. Aguas interiores-Resto de zonas (AG)	68,61
AF12. Zonas de aguas exteriores (AG)	33,95
AF13. Faro de Punta Pechiguera (FA)	87,10
AF14. Faro de Alegranza (FA)	42,15

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.