

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

15948 Orden FOM/1229/2018, de 7 de noviembre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Melilla.

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 Melilla, gestionado por la Autoridad Portuaria de Melilla, 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 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, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, 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 Melilla, 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 tráficos 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 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. 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 Melilla, que se hallan en el expediente debidamente representados en el correspondiente plano, se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

1. Superficie terrestre.

Área funcional 1-A.

Comprende todos los terrenos situados al Este del cantil del muelle Espigón I, incluyendo, a partir del mismo, el dique del Nordeste, paseo del Espaldón y los muelles

Espigón I, Nordeste II y Nordeste III, así como sus correspondientes explanadas. Linda al Oeste con el Área Funcional 1-B, de la que está separada por una línea imaginaria resultante de la prolongación del cantil que discurre en dirección norte-sur del tacón ro-ro que se halla más al oeste de esta área funcional.

Área funcional 1-B.

Comprende todos los terrenos situados al Oeste de la línea prolongación del cantil del muelle Espigón I hasta llegar a la dársena de pesqueros, incluyendo los muelles Nordeste I, Ribera 1, Ribera 2, además del dique del Nordeste y paseo del Espaldón desde su arranque hasta el límite Este del Área Funcional 1-A. En esta área se encuentran, entre otros edificios y servicios, la Estación Marítima, parking anexo y el módulo de la antigua terminal de viajeros. Linda por el Este con el Área Funcional 1-A y por el Oeste con la Dársena de Pesqueros y el Área Funcional 2-A.

Igualmente pertenecen a esta área los terrenos ocupados por el Faro de Melilla, situados sobre el torreón del Bonete en el casco antiguo de la ciudad.

Área funcional 2-A.

Linda con el Área Funcional 1-B por el Este y comprende los terrenos situados en la dársena de pesqueros, pérgola, antiguo varadero, la concesión al Club Marítimo de Melilla y la Plaza del Mar. Integra, además, el vial de enlace que discurre entre el Paseo Marítimo Rafael Ginel y la Plaza de España.

Área funcional 2-B-I.

Comprende los terrenos situados en la Explanada de Santa Bárbara, donde se ubican la Central Eléctrica, Instituto Social de la Marina y Plaza del Cargadero. Incluye, además, el vial perimetral que discurre por Este y Sur del edificio de la Delegación del Gobierno de Melilla.

Área funcional 2-B-II.

Comprende exclusivamente los terrenos de las actuales Oficinas de la Autoridad Portuaria, aparcamientos y jardines anexos, situados en la calle de la Marina Española.

Área funcional 2-C.

Comprende los terrenos pertenecientes a la Galería de Servicios construida en el antiguo Cargadero de Mineral (parte terrestre y marítima).

Área funcional 2-D-I.

Comprende los terrenos pertenecientes a la Dársena de Embarcaciones Menores (Puerto Deportivo), a excepción de la explanada de la Marina Seca. Linda por el Oeste con el Paseo Marítimo Rafael Ginel, con el Norte con la parte marítima del Cargadero de Mineral y al Sur con playa de San Lorenzo.

Área funcional 2-D-II.

Comprende los terrenos pertenecientes a la explanada de la Marina Seca. Linda al Oeste con Paseo Marítimo Rafael Ginel, al Norte y Este con el Área Funcional 2-D I, y al Sur con la playa de San Lorenzo.

Área funcional 3.

Comprende los terrenos pertenecientes a la playa de arena de San Lorenzo y al Dique Sur.

Área funcional 4.

Comprende los terrenos situados en la Isla de Isabel II, en el Archipiélago de Chafarinas, ocupados por el Dique del Oeste, los muelles Titán, Ribera y Chico, rampa de

varada y toda la escollera bajo el Mirador del Mentidero hasta el dique de cierre de las aguas del puerto. También se incluye en esta área funcional los terrenos ocupados por el Faro de Chafarinas y las antiguas instalaciones de señales marítimas hoy ocupadas por el organismo Parques Nacionales.

2. Espacios de agua.

Zona I. Puerto de Melilla.

Área funcional AG 1-1:

Comprende las aguas abrigadas situadas dentro de los límites definidos por los dos diques de abrigo, la costa y la intersección de la prolongación de las rectas de la alineación del Dique Sur y Nordeste III, no incluyéndose en la misma las aguas que comprenden las dos áreas funcionales que se describen a continuación.

Área funcional AG 2-1:

Comprende las aguas abrigadas de las dársenas del Club Náutico y Pesqueros, incluyendo todas las aguas que se hallan al norte de la línea de prolongación del cantil del Muelle de Ribera I.

Área funcional AG 2-2:

Comprende las aguas abrigadas de la dársena de embarcaciones menores (Puerto Deportivo), a partir de la línea de cierre que une los morros del Cargadero de Mineral y el Dique Sur del Puerto Deportivo.

Zona I. Puerto de Chafarinas.

Área funcional AG 4-CH:

Islas Chafarinas. Comprende la superficie de agua delimitada por la proyección de la recta perpendicular al extremo o morro del muelle «El Titán», adosado al dique del Oeste (dirección NE) con referencia en el punto «PC», ubicado en la esquina de dicho muelle, y la proyección de la recta en dirección SW a partir del punto «PA», referenciado en el extremo más oriental de la escollera que discurre por el Mirador del Mentidero; ambas rectas confluyen en el punto «PB». El área AG 4-CH se define en el Plano n.º 3, con referencia a los puntos con las siguientes coordenadas:

Puntos	Coordenadas (geográficas)
PA	35° 10' 56,24" N
	2° 25' 35,58" W
PB	35° 10' 46,80" N
	2° 25' 37,41" W
PC	35° 10' 45,99" N
	2° 25' 44,31" W

Zona II. Puerto de Melilla.

Comprende las aguas delimitadas por tierra por la escollera del muelle Nordeste y por el exterior por las líneas que unen los puntos definidos por las coordenadas siguientes:

Puntos	Coordenadas (geográficas)	Puntos	Coordenadas (geográficas)
P1	35° 17' 03,69" N	P5	35° 17' 38,54" N
	2° 55' 17,85" W		2° 55' 54,91" W
P2	35° 17' 57,03" N	P6	35° 17' 37,13" N
	2° 54' 43,98" W		2° 55' 56,00" W
P3	35° 18' 24,49" N	P7	35° 17' 19,73" N
	2° 55' 40,10" W		2° 55' 23,38" W
P4	35° 18' 24,50" N		
	2° 55' 47,70" W		

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 del organismo público Puertos del Estado.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Melilla, 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 los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Melilla». 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 Melilla.

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

Los valores de cada una de las áreas funcionales en que se ha dividido la zona de servicio, tanto terrestre como marítima del puerto, son los siguientes:

Terrenos

Área funcional	Descripción	Valor - €/m ²
1-A	MUELLE DE NORDESTE III A MUELLE ESPIGÓN.	255,33
1-B	MUELLE DE NORDESTE I, MUELLE DE RIBERA I y II.	280,74
2-A	ANTIGUA DÁRSENA PESQUERA, CLUB MARÍTIMO.	158,99
2-B-I	EXPLANADA DE SANTA BÁRBARA.	254,19
2-B-II	OFICINAS DE LA AUTORIDAD PORTUARIA.	188,66
2-C	CARGADERO DE MINERAL.	130,61
2-D-I	DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES.	315,81
2-D-II	MARINA SECA.	390,22
3	PLAYA DE SAN LORENZO Y DIQUE SUR.	59,66
4	TERRENOS DE LA ISLA DE ISABEL II (ISLAS CHAFARINAS).	21,61

Aguas

Área funcional	Descripción	Valor – €/m ²
	ZONA I. AGUAS INTERIORES	
AG 1-1	DÁRSENAS DE SANTA BÁRBARA, VILLANUEVA, PRINCIPAL Y RESTO DE AGUAS.	29,03
AG 2-1	DÁRSENA DEL CLUB NAÚTICO Y PESQUEROS.	30,64
AG 2-2	DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES.	27,41
AG 4CH	ISLAS CHAFARINAS.	11,29
	ZONA II. AGUAS EXTERIORES	
II		7,54

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 7 de noviembre de 2018.–El Ministro de Fomento, José Luis Ábalos Meco.