

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

3064 Orden FOM/308/2011, de 19 de enero, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Maó.

El Organismo Público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento para su aprobación la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Maó, que es un puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 10 del anexo de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificado por la disposición final segunda de la Ley 33/2010, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general.

La determinación del valor de los terrenos de la zona de servicio y de las aguas del puerto es esencial para calcular la cuantía de la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario, que se devengará a favor de la Autoridad Portuaria por la ocupación del dominio público portuario en virtud de una concesión o autorización, ya que, según el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, la base imponible de la tasa será el valor del bien.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Maó ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Baleares, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico financiera. Dicha propuesta fue sometida a información pública e informada por el Ministerio de Economía y Hacienda que ha formulado observaciones. La Autoridad Portuaria de Baleares en diciembre de 2009 elaboró un anexo complementario y una adenda a la valoración, para atender las observaciones mencionadas. Tanto el anexo complementario como la adenda a la valoración quedan incorporados a la propuesta que ha sido informada favorablemente por el Organismo Público Puertos del Estado.

Según lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, 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, en particular, los calificados como de uso comercial, industrial o logístico. La valoración final de los terrenos de cada área deberá tener en cuenta el grado de urbanización, la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, la localización y proximidad a las infraestructuras portuarias, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas 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 contiguos o, en su caso, a las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso. En la valoración deberán tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas.

La zona de servicio del puerto de Maó se encuentra definida en el «Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de Mahón», que fue aprobado por Orden FOM/907/2006, de 14 de marzo.

Para la determinación del valor de los terrenos, éstos se han agrupado en dieciséis «áreas funcionales», de acuerdo con las características particulares de cada una de ellas. En el plano general de zonificación se recogen las siguientes áreas funcionales:

Área I.—Zona marítima recreativa de Cala Fonts y el tramo comprendido entre el Moll d'en Pons y la Punta de Cala Fonts.

Área II.—Zona pesquera de Cala Fonts

Área III.—Instalaciones de uso complementario de Cala Corb.

Área IV.—Zona de uso comercial de Cala Fontanellas. También se incluye en esta área diversos enclaves de uso comercial: siete situados en la ribera norte, dos en la isla del Rey, uno en la isla Plana y otro en la costa occidental de la zona del Lazareto.

Área V.—Zona de uso marítimo recreativo de Cala del Fonduco, incluyendo el Muelle del Fonduco, hasta el límite del área VI.

Área VI.—Zona de uso comercial, en Cala Figuera, entre el Varadero de la ribera este y el Muelle del Fonduco.

Área VII.—Zona de uso complementario de Cala Figuera, entre Cala Busquets y el Varadero de la ribera este.

Área VIII.—Zona de uso marítimo recreativo a lo largo del muelle de Levante de Cala Busquets hasta Sa Consigna.

Área IX.—Zona de uso complementario, comprendiendo la alineación más oriental del Muelle de Pasajeros. En esta área se sitúan diversos edificios de la Autoridad Portuaria.

Área X.—Zona de uso comercial que comprende la parte más occidental del Muelle de Pasajeros (385 metros de longitud aproximadamente), incluyendo la estación marítima.

Área XI.—Zona de uso pesquero en el Muelle de Poniente, incluyendo la zona de Sa Caleta y de la Casa del Mar.

Área XII.—Zona de uso marítimo recreativo, comprendiendo el Muelle de Colarsega, desde el final de la zona pesquera hasta el torrente des Gorg.

Área XIII.—Zona de uso complementario en el Cos Nou.

Área XIV.—Muelle del Cos Nou, de uso comercial.

Área XV.— Zona situada en la ribera norte, destinada a amarres de embarcaciones menores, desde la Estación Naval, que no pertenece a la zona de servicio, hasta Cala Lladró.

Área XVI.—Zona de protección a lo largo de la ribera del mar, en el resto de la zona de servicio.

La valoración de los terrenos ha respetado los criterios establecidos en el artículo 19 de la Ley 48/2003 y se ha determinado con arreglo a criterios de mercado. La valoración final se ha fijado tomando como referencia, en primer lugar, otros terrenos con similares usos, en especial los de usos comercial e industrial, y, en segundo lugar, teniendo en cuenta las obras de infraestructura portuaria, el grado de urbanización, la conexión con los restantes modos e infraestructuras de transporte y su localización.

Por lo que se refiere al valor de los espacios de aguas, en la propuesta de valoración se ha distribuido la superficie de aguas del puerto en diecisiete áreas, de las cuales dieciséis pertenecen a la Zona I de las aguas definidas en el Plan de Utilización y la diecisiete coincide con la Zona II o aguas no abrigadas. Las áreas comprendidas entre la I y la XVI, ambas inclusive, corresponden a las aguas de la zona I colindantes con las respectivas áreas terrestres.

La valoración de las aguas portuarias se ha determinado, asimismo, de acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 48/2003 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, profundidad y ubicación.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta, incrementando sus valores de conformidad con la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre diciembre de 2009 y septiembre de 2010, fecha de elevación de la propuesta para su aprobación. La propia propuesta prevé que los valores se actualizarían en la aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Baleares, y de acuerdo con lo dispuesto por 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, 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 Maó», para lo que se han seguido los criterios establecidos en el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.

Segundo. *Valores de los terrenos.*—Los valores de cada una de las áreas funcionales de la zona terrestre, son los siguientes:

Área	Denominación	Valor en €/m ²
I	Cala Fonts-Zona marítimo recreativa	171,43
II	Cala Fonts- Zona pesquera	116,71
III	Cala Corb- Zona de uso complementario	171,43
IV	Cala Fontanellas- Zona de uso comercial	116,71
V	Cala Fonduco- Zona deportiva	171,43
VI	Cala Figuera- Zona comercial	116,71
VII	Cala Figuera- Zona de uso complementario	171,43
VIII	Cala Figuera- Zona marítimo recreativa	372,83
IX	Muelles de pasajeros- Zona de uso complementario	253,83
X	Muelles de pasajeros- Zona comercial	195,20
XI	Zona pesquera	195,20
XII	Colarsega 2	253,83
XIII	Cos Nou.—Zona de uso complementario	195,20
XIV	Cos Nou- Zona comercial	195,20
XV	Ribera Norte- Zona comercial	116,71
XVI	Ribera Norte y Sur- Zona de protección	56,45

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	Denominación	Valor en €/m ²
I	Cala Fonts-Zona marítimo recreativa	28,67
II	Cala Fonts- Zona pesquera	11,69
III	Cala Corb- Zona de uso complementario	17,81
IV	Cala Fontanellas- Zona de uso comercial	11,69
V	Cala Fonduco- Zona deportiva	17,81
VI	Cala Figuera- Zona comercial	11,69
VII	Cala Figuera- Zona de uso complementario	17,81
VIII	Cala Figuera- Zona marítimo recreativa	118,08
IX	Muelles de pasajeros- Zona de uso complementario	36,38
X	Muelles de pasajeros- Zona comercial	21,14
XI	Zona pesquera	21,14
XII	Colarsega 2	63,53
XIII	Cos Nou.—Zona de uso complementario	21,14
XIV	Cos Nou- Zona comercial	21,14
XV	Ribera Norte- Zona comercial	11,69
XVI	Ribera Norte y Sur- Zona de protección	13,03
XVII	Zona II	13,03

Cuarto. *Publicación.*—Esta Orden sustituye y deja sin efecto, en lo referente al puerto de Mahón, la Orden Ministerial de 20 de diciembre de 1988 y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 19 de enero de 2011.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.