

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**3065** Orden FOM/309/2011, de 20 de enero, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de La Savina.

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 La Savina, 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 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 ocupado.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de La Savina 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 La Savina está definida en el Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de La Savina aprobado por Orden FOM/3152/2003, de 27 de octubre, modificado no sustancialmente el 14 de mayo de 2010.

Para la determinación del valor de los terrenos, éstos se han agrupado en cinco «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 de uso comercial y zona comercial de reserva, muelle de pasajeros y mercancías, incluyendo la estación marítima.

- Área II. Zona de uso complementario, Formentera Boulevard y zona de aparcamiento.  
 Área III. Zona de uso náutico-deportivo Marina de Formentera y Muelle de la Ribera.  
 Área IV. Zona de uso complementario Formentera Mar, incluyendo la zona de uso complementario de reserva.  
 Área V. Zona de uso pesquero, muelle de pesca.

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 cinco áreas, de las cuales cuatro (I, III, IV y V) pertenecen a la zona I de las aguas portuarias y la VI pertenece a la zona II o aguas no abrigadas. Las áreas I, III, IV y V, 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, fecha del anexo complementario y adenda a la valoración, y octubre 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 La Savina», 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 <sup>2</sup>
I	Zona del muelle de pasajeros . . . . .	225,59
II	Zona de Formentera Boulevard . . . . .	276,12
III	Marina Formentera . . . . .	437,39
IV	Zona de Formentera Mar . . . . .	276,12
V	Muelle pesquero . . . . .	187,81

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 <sup>2</sup>
I	Zona del muelle de pasajeros . . . . .	15,37
III	Marina Formentera . . . . .	185,71
IV	Zona de Formentera Mar . . . . .	78,17
V	Muelle pesquero . . . . .	16,93
VI	Aguas no abrigadas de fondeo exterior . . . . .	16,36

Cuarto. *Publicación.*—Esta Orden sustituye y deja sin efecto, en lo referente al puerto de La Savina, 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, 20 de enero de 2011.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.