

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**13252** Orden FOM/2283/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio de los puertos dependientes de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras.

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 de los puertos gestionados por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras, que tienen la condición de puertos de interés general y son 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.<sup>a</sup> 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 la Bahía de Algeciras, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Dicha propuesta, que fue tramitada conforme a la entonces vigente Ley 48/2003, de 26 de noviembre, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el entonces Ministerio de Economía y Hacienda 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 tomará también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos 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 las zonas de servicio de los puertos gestionados por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

1. En el Puerto Bahía de Algeciras:

1.a) Dársena de Algeciras:

La zona de servicio que forma parte de esta dársena se ha dividido en las siguientes áreas:

1.a).1 Dársena de El Saladillo (A-1).

Comprende los espacios asociados a la dársena de embarcaciones deportivas de El Saladillo, compuesta por varias parcelas con usos distintos, así como, por otra parte, el área que incluye los terrenos que rodean las instalaciones de varada y reparación de embarcaciones existentes en Isla Verde.

1.a).2 Isla Verde Logística (A-2).

Comprende fundamentalmente la parte de la plataforma de Isla Verde no apoyada sobre el muelle e interior a las terminales interior y exterior, estando constituida por los terrenos situados al Sur del arranque del vial de penetración en su parte occidental, por un paquete de suelo situado en la trasera del Muelle de Isla Verde Interior, por dos parcelas actualmente ocupadas por depósitos de líquidos, a ambos lados del vial, por una parcela situada al fondo de los varaderos y por otra parcela en la que se halla actualmente la depuradora de aguas residuales de la ciudad.

1.a).3 Isla Verde Interior (A-3).

Está constituida por el grueso de la plataforma situada sobre los muelles de Isla Verde Interior y Príncipe Felipe, limitando al Oeste con el vial principal que enlaza los accesos Norte y Sur al recinto portuario.

1.a).4 Isla Verde Exterior (A-4).

Formada por una gran explanada situada al Este de las anteriores, en terreno ganado al mar y protegida por el dique Exento Exterior.

1.a).5 Paseo de la Hispanidad - Zona institucional (A-5).

Esta área incluye la banda de terrenos situados en el borde de la zona de servicio hacia la ciudad sobre los Paseos Marítimo y de la Conferencia desde el denominado Llano Amarillo (zona A-10) hasta su prolongación a la rotonda del Varadero, así como los terrenos ocupados por el nudo viario asociado al acceso Sur del Puerto.

1.a).6 Muelle Juan Carlos I Terminales (A-6).

El área abarca el grueso de la plataforma portuaria antes conocida como El Navío, dedicada desde su primera fase de ampliación al movimiento y almacenaje de contenedores, limitando al sur, mediante línea quebrada, con el área siguiente denominada del Muelle de Galera.

1.a).7 Terminal de Pasajeros Muelle de Galera (A-7).

Es el espacio ganado al mar, en el que se ha concentrado el tránsito de viajeros. De esta zona, con forma sensiblemente rectangular, de una prolongación nacida con sentido hacia el norte, arranca la gran explanada que alberga los terrenos que sirven al muelle Juan Carlos I (zona A-6) y los de Embarcaciones Auxiliares. También acoge las actuales instalaciones del Punto de Inspección Fronteriza.

Esta área comprende los espacios dedicados en la actualidad a servir de base al tráfico de pasajeros y al Ro-Ro, mayoritariamente los tráficos del Estrecho. Comprende la Estación marítima, con sus instalaciones y edificios asociados (parking, oficinas, pasarelas), y el Puesto de Inspección Fronteriza (PIF), que controla el tráfico de mercancías sobre ruedas del Estrecho.

1.a).8 Muelle de embarcaciones auxiliares (A-8).

El área comprende la estrecha banda de terrenos situada sobre la plataforma del muelle Juan Carlos I y localizada al oeste del vial principal que lo recorre longitudinalmente, desde el acceso Norte a la explanada de la Estación Marítima.

1.a).9 Dársena Pesquera (A-9).

El área incluye el conjunto de muelles y explanadas destinado a la actividad pesquera situado en el fondo de la dársena, delimitada al sur y al este por el vial de acceso al Muelle Juan Carlos I y, al oeste, por la Zona Institucional y por el Llano Amarillo.

1.a).10 Llano Amarillo (A-10).

Área con forma sensiblemente trapezoidal ganada al mar, que delimita al oeste con la ciudad, al sur con la Zona Institucional y al norte con la Dársena Pesquera, que se dedica tradicionalmente a aparcamiento y usos varios de la ciudad, además de ser zona de reserva para la Operación Paso del Estrecho.

1.a).11 Bahía, Comercial Industrial (B-1).

El área está constituida por plataformas portuarias para descarga, fundamentalmente graneles sólidos de dos factorías industriales, Endesa, dedicada a la comercialización de carbones, y Acerinox, a la producción de acero inoxidable. Limita, por el oeste, con un tramo de 200 metros de costa natural, que sirve de transición a la Playa de Palmones, incluido en Costa Reserva (C-R).

1.b) Dársena de Campamento:

Se trata de una plataforma que dispone de instalaciones específicas para reparación naval, una dársena donde pueden realizarse operaciones comerciales o construcción de cajones y otras estructuras marítimas, y amplias superficies para casi cualquier tipo de tráfico. Esta dársena se divide en las siguientes zonas:

1.b).1 Zona Comercial (C-1).

La zona más amplia, situada en el extremo este y más meridional de la dársena, que incluye el dique exento de abrigo, dedicada a mercancía general, ro-ro, contenedores y construcciones especiales.

1.b).2 Logística complementaria (C-2).

Se trata de una banda de terreno, situada al norte de la dársena, que se halla adosada al núcleo urbano de la barriada de Campamento, perteneciente al término municipal de San Roque.

1.b).3 Zona de reparaciones (C-3).

Área situada al oeste de la dársena y asociada al dique de reparación naval.

1.c) Dársena de La Línea:

Está configurada por las instalaciones portuarias que se hallan en el término municipal de La Línea de la Concepción, delimitada por los contornos de las obras de abrigo, dique y contradique, además de la plataforma asociada definida por las explanadas anexas a estas infraestructuras. Esta dársena se divide en las siguientes zonas:

## 1.c).1 Zona Comercial (L-1).

Constituida por la plataforma proyectada en el dique de Levante, así como al inicio de éste. Asimismo, forma parte de esta zona la parcela situada entre el acceso al puerto y la entrada de Gibraltar, y la explanada y muelles que se hallan más al suroeste adosadas al dique de Levante.

## 1.c).2 Zona Náutico-deportiva (L-2).

Formada por la superficie existente entre el contradique y la Zona Comercial (L-1) y la Zona no portuaria (L-3) que se describe a continuación.

## 1.c).3 Zona no portuaria (L-3).

Está constituida por una plataforma central, adosada al dique de Levante, anexa a la ciudad y al oeste del vial de acceso al recinto portuario, hasta limitar con la zona náutico-deportiva.

## 2. Zona de servicio del Puerto de Tarifa:

El puerto se halla construido sobre una pequeña dársena natural orientada al sur, hallándose rodeada por el casco urbano de la ciudad de Tarifa, gozando de la protección natural que por el suroeste le brinda la Isla de las Palomas, la cual se halla actualmente unida a tierra por un istmo en el que se ha construido un vial de acceso a la misma.

A efectos de esta valoración, se divide en las siguientes áreas:

### 2.a) Terminal de Pasajeros (T-1).

Formada por los terrenos en los que se ubica la Estación Marítima y su entorno, en la zona más oriental del puerto, incluyendo el dique de abrigo del mismo.

### 2.b) Dársena pesquera y Náutico-deportiva (T-2).

Constituida por los terrenos e instalaciones que se hallan más al sur de la dársena.

## 3. Costa reserva (C-R):

Esta área está constituida por los terrenos de la costa incluidos en las zonas de servicio del Puerto Bahía de Algeciras y del Puerto de Tarifa, que forman una banda de escasa anchura destinada, bien a la construcción futura de infraestructuras portuarias, bien para conseguir mantener una unidad de explotación sobre las aguas y dársenas adyacentes. Está distribuida del siguiente modo:

### 3.a) Acceso Norte - Playa de los Ladrillos:

Se trata de una banda de terrenos de escasa anchura y casi un kilómetro de longitud localizada en la costa frente al Muelle de Embarcaciones Auxiliares, cerca de cuyo extremo septentrional arranca el puente de acceso norte al puerto.

### 3.b) Punta de San García:

Se trata de una estrecha banda de costa natural que se extiende a lo largo del litoral, desde El Saladillo a la Punta de San García, donde se amplía considerablemente.

### 3.c) Bahía Comercial Industrial:

Constituida por el tramo de costa natural situado al Oeste del Área Bahía Comercial Industrial (B-1).

3.d) Campamento Guadarranque:

Constituida por una estrecha banda de terrenos, correspondiente al dominio público marítimo-terrestre natural, sobre la que no se han construido plataformas portuarias, pero que, en su tramo central, sirven de soporte a instalaciones para la descarga y carga de graneles líquidos.

3.e) Tarifa:

Tramo de costa situado al este y al suroeste de los muelles de ese puerto.

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

1. Zona I o interior de las aguas portuarias:

1.a) En Dársena de La Línea:

Comprende la lámina de agua abrigada que delimitan los muelles y dársenas y una línea virtual que une el extremo del dique (287154,54 y 4004337,31 en coordenadas U.T.M.) y el del contradique (287693,92 y 4004441,63 en coordenadas U.T.M.).

1.b) En Dársena de Campamento:

Comprende la lámina de agua delimitada por una poligonal definida por el extremo noreste de la plataforma (286578,93 y 4004930,82, en coordenadas U.T.M.), los extremos del dique exento proyectado (286336,27 y 4004700,48, y 285453,47 y 4005433,72 en coordenadas U.T.M.), el extremo sureste de la plataforma (285797,94 y 4005603,90 en coordenadas U.T.M.), las puntas del pantalán (285822,68 y 4006385,23, y 285860,80 y 4006463,85 en coordenadas U.T.M.) y la proyección de éste último sobre la costa (285969,82 y 4006519,80 en coordenadas U.T.M.).

No se considerará como Zona I la superficie abrigada por el proyectado dique exento hasta que éste se construya.

1.c) En Dársena de Algeciras:

Comprende en Algeciras la lámina de agua definida por los muelles y línea de costa y la poligonal compuesta por el extremo sureste de las nuevas plataformas proyectadas en Isla Verde Exterior (282109,85 y 4000169,97 en coordenadas U.T.M.), el dique exento de abrigo de las referidas plataformas (282522,81 y 3999792,60, y 282510,60 y 4001813,19 en coordenadas U.T.M.), el extremo norte de la prolongación del dique de Isla Verde, un punto situado en la intersección de la línea imaginaria definida por los dos anteriores y una línea normal a la costa en el extremo norte de la zona de servicio en Algeciras (281319,90 y 4003858,69,31 en coordenadas U.T.M.) y el extremo norte de la zona de servicio en Algeciras (280150,99 y 4003925,39 en coordenadas U.T.M.).

Comprende también la dársena abrigada de El Saladillo, definida por sus muelles y por una línea imaginaria que une los extremos del dique (280788,37 y 4000080,74 en coordenadas U.T.M.), y del contradique (280935,02 y 4000058,26 en coordenadas U.T.M.).

1.d) En el Puerto de Tarifa:

Comprende la lámina de agua abrigada definida por los muelles y por una línea imaginaria, perpendicular al último tramo del Dique Sagrado Corazón, que une el extremo de éste (265471,38 y 3988009,79, en coordenadas U.T.M.) y el punto situado en el exterior del muelle 1 (265324,20 y 3988181,05 en coordenadas U.T.M.).

2. Zona II, o exterior de las aguas portuarias:

Comprende la lámina de agua delimitada por la línea de costa, el paralelo que pasa por el extremo de poniente de la verja de separación del Campo Militar Español, el paralelo que pasa por el faro de Punta Carnero y el meridiano que pasa por la baliza

central del pantalán de la refinería «Gibraltar», hasta su encuentro con los dos paralelos anteriormente definidos, excluyendo las superficies de agua incluidas en la Zona I descrita en el apartado anterior y estando también excluidos los primeros 200 metros de agua, medidos desde la Baja Mar Viva Equinoccial, frente a los tramos de costa de la Bahía de Algeciras no pertenecientes a la zona de servicio terrestre del Puerto de Algeciras.

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, vigente 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 entonces Ministerio Hacienda y Hacienda y del Organismo Público Puertos del Estado.

La valoración está debidamente fundamentada en la propuesta, habiéndose incrementado sus valores de conformidad con la variación que ha experimentado el Índice de Precios de Consumo entre el mes de abril de 2009, fecha en que se realizaron los cálculos correspondientes, y mayo de 2012, fecha en la que ha sido remitida la propuesta a este Ministerio.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras, 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 terrenos y lámina de agua de la zona de servicio de los puertos dependientes de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras». Quedará depositado un ejemplar del documento original debidamente visado en el Ministerio de Fomento, otro en Puertos del Estado y un tercero en la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras

*Segundo. Valores de los terrenos.*

Los valores cada una de las áreas funcionales de la zona de servicio terrestre, son los siguientes:

Zona de servicio Denominación	Zona	Valor €/m <sup>2</sup>
Dársena de Algeciras:		
Dársena del Saladillo .....	A-1	86,22
Isla Verde, Logística .....	A-2	84,05
Isla Verde, Interior .....	A-3	91,66
Isla Verde, Exterior .....	A-4	94,49
P. Hispanidad, Zona Institucional .....	A-5	115,68
Muelle Juan Carlos I. Terminales .....	A-6	95,18
Terminal de Pasajeros y Muelle Galera .....	A-7	124,56
Muelle Embarcaciones Auxiliares .....	A-8	114,71
Dársena Pesquera .....	A-9	104,80
Llano Amarillo .....	A-10	113,87
Bahía, Comercial Industrial .....	B-1	42,99
Dársena de Campamento:		
Zona Comercial .....	C-1	77,79
Logística Complementaria .....	C-2	77,85
Zona de Reparaciones .....	C-3	77,54

Zona de servicio Denominación	Zona	Valor €/m <sup>2</sup>
Dársena de la Línea:		
Zona Comercial	L-1	93,03
Zona Náutico Deportiva .....	L-2	94,86
Zona no Portuaria .....	L-3	96,25
Dársena de Tarifa:		
Terminal de Pasajeros .....	T-1	99,26
Dársena Pesquera y Náutico Deport. ....	T-2	94,14
Costa Reserva .....	C-R	23,11

Tercero. *Valores de las aguas.*

Los valores de la lámina de agua de las distintas áreas de los espacios de agua son los siguientes:

Situación de la lámina de agua	Valor €/m <sup>2</sup>
Zona I	
La Línea .....	21,28
Campamento .....	18,59
Algeciras .....	20,92
Tarifa, Dársena .....	15,54
Zona II	
Bahía .....	2,32

Cuarto. *Publicación.*

Esta Orden, que sustituye y deja sin efecto la valoración de terrenos actualmente vigente de 4 de junio de 1987, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 28 de septiembre de 2012.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.