



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

919/2020

Exp.:

Ref.: CP/mjv

ASUNTO: CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL EXPEDIENTE DE LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y LAS AGUAS DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE ALICANTE, PARA SU APROBACIÓN POR EL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA.

Por medio de la presente notificación, se contesta a su escrito de alegaciones que fue presentado ante la Autoridad Portuaria de Alicante, dentro del trámite de información pública.

Conforme a lo acordado en el Consejo de Administración de esta Autoridad Portuaria, en sesión celebrada con fecha 3 de marzo de 2021:

Alegación primera. Se propone la exclusión de las referencias al uso industrial en la documentación de la propuesta de revisión al tratarse de un uso no contemplado en la vigente DEUP, que debe primar sobre el Plan Especial del Puerto de Alicante, por lo que se sugiere la revisión de las fichas y de las valoraciones efectuadas en las áreas funcionales en las que se reconoce el uso industrial, de modo que se ajusten, exclusivamente, a los usos reconocidos en la DEUP.

Concretamente, se argumenta que *“en las fichas de 7 (áreas funcionales I, II, III, IV, V, IX y X) de las 10 áreas funcionales en las que se ha dividido la zona de servicio del Puerto en la documentación de la propuesta de revisión se recoge como un uso permitido el uso industrial, al haberse contemplado en exclusiva el Plan Especial, obviándose las determinaciones de la DEUP. Por todo ello las fichas deben revisarse para excluir de las mismas cualquier referencia al uso industrial, al igual que en el resto de la documentación de la propuesta de revisión, y el documento de referencia que debe figurar en todas las fichas a la hora de establecer usos ha de ser la DEUP en vez del Plan Especial del Puerto de Alicante”*.

No obstante, el artículo 175.a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM) establece que en la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá tenerse en cuenta las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto –sin hacer mención alguna a la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP)–.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Por consiguiente, **se desestima la presente alegación.**

Alegación segunda. Se manifiesta la *“llamativa ausencia de referencias a determinadas actividades portuarias en la memoria técnica, que debe corregirse para ajustarse a la realidad de las actividades portuarias que acoge el Puerto de Alicante”*.

No obstante, únicamente se menciona que *“en la ficha de la denominada área funcional IV se dice que se trata de una “zona sin parcelar destinada al tráfico de mercancías a granel”, mencionándose anteriormente en otro apartado de la memoria técnica que se trata de un área en la que existen “diversos almacenes para mercancías”, obviándose la existencia en la misma de una fábrica de betunes asfálticos que carece de autorizaciones ambientales exigibles y cuya concesión caducó el 5 de marzo de 2020, y de una planta de fabricación de fertilizantes líquidos, dos instalaciones industriales que además conllevan importantes riesgos de explosión -tanto por separado como conjuntamente por el pernicioso efecto dominó- que podrían afectar a barrios densamente habitados de la ciudad, así como riesgos de contaminación del espacio marino protegido de Tabarca (ES0000214), que forma parte de la Red Natura 2000. Por ello se solicita que se revise dicha ficha y el resto de la memoria técnica para que se refleje la existencia de actividades de producción industrial que deben erradicarse del ámbito portuario por su incompatibilidad con la DEUP y por los importantes riesgos que conllevan para la población situada en el entorno portuario y para el espacio marino protegido de Tabarca”*.

Las fichas a las que se hace referencia, recogen una descripción y parámetros suficientes para la elaboración del documento. El hecho que no se describan todas las concesiones vigentes para cada una de las áreas funcionales, no quiere decir que no se conozcan y se hayan tenido en cuenta. De hecho, en la memoria económico-financiera del documento se recogen todas las concesiones vigentes, de forma pormenorizada, con el objeto de analizar el impacto económico de la valoración.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 177.1 del TRLPEMM, el objeto del documento que se tramita persigue, únicamente, la determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto. Concretamente, en el caso de la valoración de los terrenos, el artículo 175.a del mismo precepto legal, establece los aspectos a tener en consideración: grado de urbanización, características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio, la proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, etc.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

No es objeto de esta valoración analizar aspectos medioambientales, de seguridad o de compatibilidad urbanística de las concesiones existentes; para ello, se dispone de los distintos instrumentos de intervención legalmente establecidos.

Por consiguiente, **se desestima la presente alegación.**

Alegación tercera. Se manifiesta que *“no parece adecuada la fijación de valores comparables en suelo no urbanizable en el caso del área funcional III”*.

No obstante, el uso de comparables en suelo no urbanizable se considera correcto, ya que se parte de valores de suelo con esta clasificación para su transformación en suelo urbano. Tal y como se menciona en el informe (véase página 42 de la Memoria Técnica), se ha comprobado que no existe en el término municipal, ni en los más próximos, un mercado activo para las grandes superficies de suelo previstas en esta base de valor, es decir, no existen pruebas útiles o relevantes de transacciones de venta reciente, ni tampoco de inmuebles terminados.

La obtención del valor de referencia procede de la suma del suelo no urbanizable más los gastos de transformación. La Orden ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, en su artículo 43 (Valoración de Inmuebles), punto 4, establece que cuando no fuera posible la utilización de ninguno de los métodos técnicos señalados en el artículo 15 (Método del coste, Método de comparación, etc.) se podrá calcular el valor correspondiente utilizando un procedimiento admitido en la práctica profesional a tal fin; dicho procedimiento deberá ser explicado con el debido detalle en el informe, y su utilización justificada adecuadamente.

Dado que se considera suficientemente justificado en el informe de valoración (Memoria Técnica) la transformación de suelo no urbanizable a suelo urbano, partiendo de comparables con esta clasificación, **se desestima la presente alegación.**

Alegación cuarta. Se manifiesta que la memoria técnica debe reflejar que gran parte de la zona II de aguas no abrigadas forma parte del espacio marino protegido de Tabarca, circunstancia que debe ser objeto de análisis y valoración económica. Además, se indica que debe eliminarse la referencia a la zona de reserva de ampliación del Puerto por su incompatibilidad con la Red Natura 2000.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Tal como ya se ha mencionado en la alegación segunda, de conformidad con el artículo 177.1 del TRLPEMM, el objeto del documento que se tramita consiste, únicamente, en la determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto, teniendo en cuenta los criterios y condicionantes establecidos en el artículo 175 del mismo TRLPEMM.

Por consiguiente, dado que no procede analizar y valorar aspectos medioambientales de las áreas del puerto, ni cuestionar la zona de reserva establecida en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP), aprobada mediante la Orden FOM/911/2019, de 7 de agosto (publicada en el BOE nº 211 del 3 de septiembre de 2019), **se desestima la presente alegación.**

El presente acto no es susceptible de recurso alguno por ser un acto de trámite.

En Alicante.- Firmado electrónicamente por el Secretario General de la Autoridad Portuaria de Alicante.

