

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

4984 *Orden FOM/818/2015, de 20 de abril, por la que se aprueba la valoración de los terrenos de dominio público y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Vigo, gestionado por la Autoridad Portuaria de Vigo.*

El Organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento, para su aprobación, la propuesta de «Valoración de los terrenos de dominio público y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Vigo», efectuada por la Autoridad Portuaria de Vigo, 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 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.^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 TRLPEMM, la base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado.

Según lo previsto en la letra a) del citado artículo 175 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, 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 de uso comercial, industrial o logístico, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a terminales y otras instalaciones de manipulación de mercancías se podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto. Además, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá 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 mismo precepto establece que el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divide 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.

La propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua formulada por la Autoridad Portuaria de Vigo incluye, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera, ha sido sometida a información pública e informada favorablemente por el Organismo Público Puertos del Estado y sin objeciones por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

En dicha propuesta, los terrenos de la zona de servicio del Puerto de Vigo se han dividido en áreas funcionales, que se hallan en el expediente debidamente representadas en los planos correspondientes, del siguiente modo:

Término municipal de Vigo:

Área I de Bouzas.

Localizada frente al barrio de Bouzas, es la zona más occidental del Puerto de Vigo. Se configura como una península en la que aproximadamente la mitad de su superficie en la zona norte se destina al tráfico rodado (Roll-on / Roll-off), disponiendo para ello de explanada para almacenamiento y rampas de carga y descarga. Otra zona, localizada en el extremo sureste alberga diversas naves destinadas fundamentalmente a las actividades de reparación naval, complementadas con muelles, dársenas e instalaciones de avituallamiento de flota pesquera. En la zona oeste se ubican naves y oficinas acogidas al régimen franco, y en contacto con la zona urbana se localizan espacios y edificaciones de uso dotacional.

Dentro de esta área se distinguen las seis áreas funcionales que se describen a continuación.

Área I-1. Terminal de transbordadores.

Se utiliza para almacenamiento de mercancía y zona de maniobra. Está dedicada fundamentalmente al tráfico rodado de vehículos, contenedores y plataformas (tráfico ro-ro). En la actualidad cuenta con cinco rampas de carga y descarga con longitudes de atraque que oscilan entre 150 m y 370 m y calados entre 8 m y 14 m.

Área I-2. Zona aneja a transbordadores.

Se corresponde con las superficies otorgadas en concesión al Consorcio de la Zona Franca que no se encuentran en el área definida como I-1. En esta área se combina el uso portuario con el logístico, al que se añaden actividades comerciales y oficinas que la convierten en un punto importante de actividades logísticas.

Área I-3. Muelle de reparaciones.

Área I-3a. Comprende los terrenos apoyados en el dique de Coia y la primera línea de naves paralelas al cantil otorgadas en concesión cuyas actividades están mayoritariamente relacionadas con la construcción y reparación naval, tales como carpintería, limpieza, granallado, pintado, etc. El propio cantil sirve para realizar operaciones a flote de reparación.

Área I-3b. Segunda línea de naves principalmente relacionadas con la reparación naval, más alejada del cantil de este muelle.

Área I-4. Dársenas de avituallamiento.

Esta zona comprende las dársenas n.º 1 y n.º 2 de Bouzas y el muelle de reparaciones de embarcaciones pesqueras en parte de la zona oeste. En los espacios de tierra paralelos a los cantiles se localizan locales de armadores y oficinas. Entre las dársenas y la Zona Franca se ubican una serie de naves dedicadas a actividades portuarias complementarias industriales y comerciales tales como manipulación, elaboración y procesado de pescado, talleres para instalaciones de servicios portuarios y una gasolinera.

Las dársenas están destinadas al atraque de buques, en su mayoría pesqueros, para labores de mantenimiento, avituallamiento y estancia, entendiéndose como tales las operaciones de aprovisionamiento de combustible, pertrechado de buques y tripulaciones, y las de mantenimiento y conservación ordinaria de buques a flote.

Área I-4a. Comprende las dársenas n.º 1 y n.º 2 y parte del muelle de reparaciones de embarcaciones pesqueras orientado hacia estas dársenas. En los espacios de tierra paralelos a los cantiles se localizan locales de armadores y oficinas.

Área I-4b. Entre las dársenas y la Zona Franca se ubican una serie de naves dedicadas a actividades portuarias complementarias industriales y comerciales tales como manipulación, elaboración y procesado de pescado, aprovisionamiento de buques, talleres para instalaciones de servicios portuarios y una gasolinera.

Área I-5. Náutico-deportiva. En el extremo Este del muelle de reparaciones, se ubican las instalaciones náuticas pertenecientes a la concesión de Marina Dávila Sport.

Área I-6. Dotacional. En la zona de entrada al área portuaria de Bouzas se encuentran, a cada lado del vial de acceso, dos zonas en las que predominan en tierra los usos dotacionales.

Área I-6a. El área al Este del vial que enlaza la zona portuaria de Bouzas con la avenida de Orillamar (carretera general de servicio del puerto), donde se ubican usos relacionados con el náutico-deportivo, dotacionales e institucionales.

Área I-6b. Se localiza entre los dos viales de acceso a la zona portuaria de Bouzas que incluye entre otras instalaciones un campo de fútbol. Se prolonga a lo largo del paseo que bordea la escollera de la terminal de transbordadores.

Área II de Orillamar. Comprende la zona situada entre Bouzas y el puerto pesquero. Las actividades que se desarrollan son, por un lado las de reparación naval y por otro actividades relacionadas con el sector pesquero. Se distinguen dos áreas diferenciadas, Orillamar astilleros y Orillamar pantalanos y frigoríficos.

Área II-1. Orillamar astilleros. Comprende la zona del primer tramo de la avenida de Orillamar entre la glorieta de las anclas y la glorieta de la calle Coruña. La actividad principal en esta zona es la de construcción y reparación naval.

Está destinada a astilleros y varaderos para construcción y reparación naval, con los edificios, naves, rampas, gradas y otras instalaciones específicas de esta actividad. También están situadas en este tramo de la avenida de Orillamar una fábrica de conservas con su muelle, industria frigorífica, y unas naves con actividades auxiliares a la industria naval.

Área II-1a. La actual zona de ubicación de las concesiones de astilleros y varaderos en el primer tramo de la avenida Orillamar.

Área II-1b. Hasta su extinción, las concesiones de actividades auxiliares a la industria naval de Orbe, S.A., Constante Barreiro González y AISTER, situadas en el lado tierra de este tramo de la avenida Orillamar.

Área II-2. Orillamar pantalanos y frigoríficos. Comprende el segundo tramo de la Avenida Orillamar entre la glorieta de la calle Coruña y el comienzo del puerto pesquero en la lonja de altura.

En esta zona se realizan actividades de avituallamiento y estancia de la flota pesquera en los pantalanos y espigones del lado mar, y actividades complementarias del uso pesquero en el lado tierra tales como industrias frigoríficas, talleres de construcción y reparación mecánico-naval, almacenes de pertrechos y reparación de aparejos de pesca y locales de suministro de efectos navales.

Área II-2a. Los muelles y espigones actuales de uso pesquero, un espacio necesario para el amarre y aprovisionamiento de la flota pesquera, situados entre la concesión del astillero Hijos de J. Barreras junto a la glorieta de la calle Coruña y la lonja de altura situada en el extremo Oeste del puerto pesquero.

Área II-2b. Las edificaciones del lado tierra del vial Orillamar, situados entre la glorieta de la calle Coruña y el auditorio-palacio de congresos de Vigo excluido de la zona de servicio.

Área III. Puerto Pesquero. Comprende la zona situada entre Orillamar y la zona central lúdico-portuaria. También se distinguen dos áreas diferenciadas a uno y otro lado del vial de Orillamar.

Se subdivide a su vez en las siguientes áreas:

Área III-1. En este área se encuentran las actividades relacionadas con el uso pesquero en el lado mar. Esta zona se conforma en el lugar del antiguo puerto pesquero del Berbés, origen del Puerto de Vigo y a su vez de la ciudad.

Sobre el puerto pesquero original se configura actualmente un gran muelle en forma de martillo que, junto con el muelle de trasatlánticos, define una serie de muelles y dársenas donde se llevan a cabo básicamente las distintas actividades de carga, descarga, manipulación, subasta y comercialización de pesca fresca.

El acceso al puerto pesquero se realiza a través de una glorieta sobre el vial de Orillamar. Se distinguen cuatro dársenas, tres de ellas en la zona Este, con el nuevo tinglado general de venta y empaque, el pabellón de bajura y almacenes de armadores. En la zona Oeste se configura una cuarta dársena donde se localizan las lonjas de altura y grandes peces. En el gran muelle exterior se ubican una serie de naves dedicadas mayoritariamente a la comercialización de marisco y pescado fresco.

Área III-2. Las edificaciones del lado tierra entre el Palacio de Congresos y Exposiciones de Vigo y la zona de O Berbés donde se localizan actividades terciarias e institucionales. Aquí están situados el Instituto Politécnico Marítimo Pesquero, el Instituto Social de la Marina, una estación de suministro de combustible y unos locales para oficinas de empresas vinculadas a la actividad portuaria.

Área IV. Central Lúdico-Portuaria. Se localiza entre las áreas funcionales del puerto pesquero y de los muelles comerciales, desde la dársena n.º 2 del puerto pesquero hasta el muelle de Comercio. Incluye el muelle de Trasatlánticos, la dársena de A Laxe, el puerto deportivo, una parte de los que venían siendo locales de armadores al sur de la dársena n.º 2 del Berbés, recientemente planteada para el recibimiento de otros usos como continuación de la zona central, los jardines y espacios públicos de la calle Montero Ríos, los jardines de Arenal, los edificios institucionales de la Plaza de la Estrella y la nueva terminal de cruceros en el muelle de Comercio.

Como resultado de la actuación «Abrir Vigo al mar», una parte importante del espacio portuario de esta zona está destinada a usos ciudadanos que incorporan zonas verdes y espacios libres, edificios dotacionales, comerciales, administrativos, estacionamientos subterráneos, etc.

Se divide en las siguientes áreas:

Área IV-1. El muelle de trasatlánticos está destinado principalmente al tráfico de cruceros turísticos, además de ser utilizado para el atraque de buques de guerra, buques científicos y grandes veleros. Se ubica aquí la antigua Estación Marítima que actualmente está destinada a diversas actividades de servicios del Puerto tales como Salvamento Marítimo, Capitanía Marítima, Sanidad Exterior, Centro de control y seguridad, Prácticos del Puerto, exposiciones y actos culturales entre otros. También se ubica en este muelle una antigua nave de buques cableros, hoy en desuso, y una concesión a un provisionista de buques.

Área IV-2. Incluye la zona de dársena deportiva en que se ubican instalaciones en tierra del Real Club Náutico de Vigo.

Área IV-3. Comprende los espacios no incluidos en las otras subáreas de la zona central lúdico-portuaria, incluyendo la nave al este del puerto pesquero anteriormente de armadores, la Estación Marítima de ría, los jardines de Elduayen (Montero Ríos), el entorno de la Plaza de la Estrella, donde se encuentra el edificio de la Autoridad Portuaria, Aduanas, la Comandancia de Marina, el edificio de la sociedad de estiba y desestiba del Puerto, un edificio dotacional de cafetería-restaurantes y el edificio de la Xunta de Galicia actualmente excluido de la zona de servicio del Puerto, y los jardines del Arenal.

Área IV-4. Antiguos almacenes del muelle de Comercio cuyo acondicionamiento para el uso como terminal de cruceros y otros se inició recientemente por su cercanía al centro urbano, junto a la Plaza de la Estrella.

Área V. Muelles Comerciales. Es la zona comprendida entre el puerto deportivo del área central lúdico-portuaria y la concesión del astillero Vulcano en la zona de A Lagoa. Incluye básicamente los espacios de tierra definidos entre las alineaciones de los muelles comerciales y las líneas ferroviarias de contacto con la Zona de Servicio del Puerto. Las actividades principales que se desarrollan en esta área son las de carga, descarga, depósito y almacenaje de mercancía general y a granel. Se distinguen los muelles de Comercio, Transversal, Arenal y Guixar. Se incluye en la valoración la ampliación ya avanzada de los muelles Transversal y Arenal, que embebe las alineaciones norte y este del Transversal y las que eran la primera y segunda alineaciones del muelle del Arenal, manteniéndose la línea de la tercera.

Se divide en las siguientes áreas:

Área V-1. Incluye el muelle Transversal en su lado Oeste, destinado fundamentalmente a la carga y descarga de granito, junto con la franja más cercana al mar del muelle de Comercio, cuya longitud de atraque ha sido ampliada gracias a la instalación de un duque de alba que permite recibir mayores buques.

Área V-2. Que a su vez se subdivide:

Área V-2a. Espacio que incluye las ampliaciones hacia el noreste del muelle Transversal y la ampliación de los muelles del Arenal. Se vienen atracando buques inactivos en la cabeza del muelle Transversal, realizando operaciones para la carga y descarga de mercancía general diversa como madera, minerales y sal en su lado Este, y dedicando a la mercancía general las dos primeras alineaciones del Arenal.

Área V-2b. Incluye las naves en su franja más interior, dedicadas principalmente al almacenaje de mercancía.

Área V-2c. Incluye depósitos e instalaciones especiales de almacenaje, silos de cemento y asfalto y depósito para suministro de combustibles a buques, en la alineación del muelle del Arenal que no se verá afectada por las obras de ampliación.

Área V-3. El muelle de Guixar, localizado en el extremo Este de los muelles comerciales, con una longitud de 769 m, y 17 m de calado. Se destina a depósito de contenedores (tráfico recientemente extendido también a la parte norte del muelle).

Área VI de A Lagoa. Zona discontinua entre el extremo Norte del muelle de Guixar y la Punta de A Guía. En ella se localiza la concesión a un astillero y a un puerto deportivo; en medio se encuentra la playa de Espiñeiro (excluida de la zona de servicio del puerto de Vigo).

Se divide en las siguientes áreas:

Área VI-1. Las actuales instalaciones del astillero-varadero Factorías Vulcano

Área VI-2. Los terrenos de la concesión de Regenasa.

Área VI-3. Incluye los terrenos de la zona del puerto deportivo de A Lagoa.

Área VII de Ríos. Teis. Zona comprendida entre las instalaciones de la antigua ETEA hasta la playa de Arealonga en el límite con el término municipal de Redondela. En los terrenos de la parte más próxima a la ETEA se localizan astilleros y varaderos (construcción y reparación naval), y hacia el otro extremo, almacenes frigoríficos.

Término municipal de Redondela. El área de este término municipal se denomina Área VIII y se describe a continuación:

Área VIII. Área perteneciente a este término municipal, comprendida entre la playa de Arealonga hasta Punta Portela, excluyendo la playa de Rande. Los muelles son particulares y están dedicados fundamentalmente a frigoríficos y actividad comercial (piedra). Incluye también un cargadero de mineral fuera de uso, recuperado por la APV.

Término municipal de Vilaboa. El área de este término municipal se denomina Área IX y se describe a continuación:

Área IX. El área de este término municipal. Es una zona con escasa actividad portuaria, donde se localizan muelles de pequeña importancia.

Término municipal de Moaña. El área de este término municipal se denomina Área X y se describe a continuación:

Área X. La zona de servicio está dividida en dos tramos: Domaio, que acoge actividades de construcción naval y un frigorífico de gran capacidad, y Meira, donde se ubican otros astilleros y varaderos.

Término municipal de Cangas. El área de este término municipal se denomina Área XI y se describe a continuación:

Área XI. El tramo de la zona de servicio en Cangas se sitúa entre el puerto de Cangas y punta Borneira. El muelle particular existente en la zona es explotado por una empresa frigorífica.

Los espacios de agua de la zona de servicio del Puerto se han dividido igualmente en áreas funcionales, debidamente representadas en el expediente en los correspondientes planos, del siguiente modo:

Área A.

El Área A, incluida en la Zona I o interior de las aguas portuarias, se divide a su vez en las siguientes áreas:

Área A-1. Incluye las aguas que bañan las rampas de la terminal ro-ro.

Área A-2. Corresponde con las aguas abrigadas de las dársenas 1 y 2 de Bouzas, excluidos los pantalanos del Liceo Marítimo de Bouzas.

Área A-3. Incluye las aguas abrigadas de la dársena de Bouzas, a excepción del área A-2.

Área A-4. Incluye las aguas de los pantalanos pesqueros de Orillamar.

Área A-5. Comprende las aguas de actividad náutico-deportiva de Marina Davila Sport.

Área A-6. Las aguas incluidas en la dársena 4 del puerto pesquero.

Área A-7. Comprende las dársenas 1, 2 y 3 del puerto pesquero.

Área A-8. Comprende las aguas principalmente náutico-deportivas encerradas en las dársenas central y A Laxe.

Área A-9. Las aguas hacia el exterior del puerto pesquero del Berbés.

Área A-10. Las aguas hacia el exterior del muelle de Transatlánticos.

Área A-11. Las aguas que bañan el muelle de Comercio y la alineación oeste del muelle Transversal.

Área A-12. Abarca las aguas del resto de los muelles comerciales.

Área A-13. Incluye las aguas de la zona de A Lagoa hasta el límite de la Zona I de aguas, salvo las del área A-15.

Área A-14. Comprende las aguas del puerto deportivo de A Lagoa.

Área B. El resto de las aguas pertenecientes a la zona de servicio del Puerto de Vigo, principalmente pertenecientes a la Zona II o exterior de aguas portuarias.

La propuesta de valoración ha sido elaborada y tramitada de conformidad con lo previsto en los artículos 175 y 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 Administraciones Públicas y del Organismo Público Puertos del Estado.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Vigo, y del Presidente de Puertos del Estado, con la conformidad del Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, cumplidos los trámites exigidos por la legislación vigente, dispongo:

Primero. *Aprobación de la valoración.*

Se aprueba la «Valoración de los terrenos de dominio público y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Vigo».

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 Vigo.

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 del puerto son los siguientes:

	Área funcional	Valor €/m ²
Terrenos	I-1	135,36
	I-2	74,78
	I-3a	106,79
	I-3b	81,43
	I-4a	106,33
	I-4b	99,71
	I-5	59,33
	I-6a	61,07
	I-6b	61,07
	II-1a	55,56
	II-1b	53,93
	II-2a	75,51
	II-2b	63,45
	III-1	88,61
	III-2	68,74
	IV-1	153,30
	IV-2	162,16
	IV-3	182,92
	IV-4	130,59
	V-1	121,44
	V-2a	125,38
	V-2b	105,31
	V-2c	113,34
V-3	125,11	
VI-1	25,08	
VI-2	25,08	
VI-3	27,59	
VII	19,86	
VIII	19,86	
IX	17,29	
X	18,20	
XI	19,64	

	Área funcional	Valor €/m ²
Aguas	A1	51,17
	A2	30,16
	A3	18,90
	A4	19,03
	A5	13,46
	A6	30,14
	A7	25,12
	A8	41,38
	A9	40,19
	A10	57,95
	A11	36,72
	A12	55,93
	A13	6,32
	A14	6,26
	B	3,71

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 20 de abril de 2015.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.