

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

**5625** Orden TMA/329/2021, de 25 de marzo, por la que se aprueba la valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Avilés, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación.

El organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para su aprobación, propuesta de «Valoración de los terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Avilés» que incluye los terrenos afectados a ayudas a la navegación, que forman parte del dominio público portuario estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 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, en relación con el artículo 149.1.20.<sup>a</sup> de la Constitución.

La determinación del valor de los terrenos y aguas de la zona de servicio de los puertos y los espacios afectados al servicio de señalización marítima es necesaria para determinar la base imponible 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Según lo previsto en el citado artículo 175, 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 uso logístico, comercial o industrial, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a la manipulación de mercancías, podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficó de dicho puerto.

En la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá, además, 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 la mencionada propuesta de valoración se describen las áreas funcionales en las que se han dividido los terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Avilés, así como de los terrenos afectados a los faros y señales marítimas que gestiona la Autoridad Portuaria de Avilés, del siguiente modo.

#### *Terrenos*

Las áreas funcionales, que se describen a continuación, se hallan en el expediente representadas en los correspondientes planos.

#### Área funcional 1. Dique y Encauzamiento

##### Zona A0.

Se sitúa en el margen izquierdo más septentrional de la Ría, y en ella se incluye un dique, una banda de 10 metros de anchura en la zona de la escollera de amortiguación

del oleaje, y una carretera de servicio de 12 metros de anchura, que une el dique con la dársena de San Juan de Nieva.

Limita en todo su perímetro, con la lámina de agua correspondiente a la Zona II y a la Zona I2, excepto en la zona Sur, donde limita con la Zona A.

#### Área funcional 2. El Espartal

##### Zona A.

Se sitúa en el margen izquierdo de la Ría. Esta zona limita al Norte y al Oeste con la carretera de servicio de la Zona A0, y al Sur con la playa del Espartal o San Juan de Nieva. Se encuentra a unos 500 metros de la estación de ferrocarril de San Juan de Nieva, y se accede a esta área a través de la carretera de servicio.

#### Área funcional 3. Dunas de San Juan

##### Zona B.

Se sitúa en el margen izquierdo de la Ría, limitando al Este con la carretera de Salinas, y al Norte y Oeste con los terrenos correspondientes al conjunto dunar de la Playa del Espartal. Se trata de una zona sin contacto con la lámina de agua.

#### Área funcional 4. San Juan de Nieva

Se sitúa en el margen izquierdo de la Ría, comprende los muelles de la dársena de San Agustín y los muelles de Raíces, Raíces Ampliación y los terrenos situados inmediatamente detrás de éstos, hasta el límite de la zona de servicio.

Es una zona que está dotada de infraestructura ferroviaria. En esta área se encuentra el edificio de la Autoridad Portuaria, el de la Capitanía Marítima y varias naves industriales relacionadas con el tráfico portuario. Se encuentra, además, la Iglesia de San Juan de Nieva, protegida al estar valorada como arquitectura de autor.

Dispone de varios accesos, en el Sur a través de la avenida del Conde de Guadalhorce, la calle de Pedro Solís y la avenida de la Industria, y en el Norte, a través de la carretera de Salinas.

Se divide a su vez, en las siguientes Zonas:

##### Zona C.

Se corresponde con una franja de 50 metros a lo largo del muelle Oeste de la dársena de San Juan, medida desde el borde del cantil, el cual tiene un calado de 10 metros y una longitud de 300 metros. Limita al Este con la lámina de agua de la dársena de San Juan, al Oeste con la Zona H, al Norte con la lámina de agua del canal de entrada, y al Sur con la Zona D (muelle Sur).

##### Zona D.

Es una franja de 50 metros, desde el borde del cantil hasta el muelle Sur de la dársena de San Juan, el cual tiene un calado de 12 metros y una longitud de 379 metros.

Limita al Norte con la lámina de agua de la dársena de San Juan, al Sur con la Zona H, al Este con la Zona E (primera línea de muelle de Raíces), y al Oeste con la Zona C (muelle Oeste de la dársena de San Juan).

#### Zona E.

Se sitúa en el margen izquierdo de la Ría, a la altura del fondeadero del monumento. Se corresponde con una franja de 40 metros en el borde del cantil del muelle de Raíces, el cual tiene un calado de 8 metros y una longitud de 821 metros.

Limita al Este con la lámina de agua del muelle de Raíces y el círculo de maniobra, al Oeste con la Zona H, al Sur con la Zona F (primera línea del muelle de Ampliación de Raíces) y al Norte con la Zona D (primera línea del muelle Sur).

#### Zona F.

Se corresponde con una franja de 50 metros en el borde del cantil del muelle de Ampliación de Raíces, el cual tiene un calado de 12 metros y una longitud de 397 metros.

Limita al Este con la lámina del círculo de maniobra y el canal de la Ría, al Oeste con la Zona H, al Norte con la Zona E (muelle de Raíces), y al Sur con la lámina de agua de la pequeña dársena de separación con la alineación pesquera.

#### Zona H.

Comprende los terrenos limitados en su perímetro Este y Norte por la Zona C (muelle Oeste), Zona D (muelle Sur), Zona E (muelle de Raíces) y Zona F (muelle de Ampliación de Raíces), y en su perímetro Oeste y Sur con la Zona I de aguas, limitado por una línea imaginaria correspondiente a un ancho de 150 metros en la zona paralela a los muelles Raíces y muelles Raíces Ampliación, con una línea paralela a la avenida de la Playa y la calle Francisco Javier Sitges en la zona paralela al muelle Sur de la dársena de San Juan, y con el cierre portuario en lo que resta de zona. Son terrenos que disponen de red ferroviaria.

La franja de terreno existente fuera del cierre portuario del Muelle Oeste, al Norte de la Avenida de la Playa, se incluye dentro de esta zona porque, pese a estar fuera del cierre portuario propiamente dicho, se trata de una parcela con un cierre propio, y separado del acceso directo al Puerto por un vial de uso restringido.

#### Zona I.

Comprende los terrenos limitados por la Zona H y cierre portuario (Zona J). En esta Zona se encuentra el edificio de la Autoridad Portuaria y la Capitanía Marítima, y dispone de infraestructura de red ferroviaria.

#### Zona J.

Terreno que limita al Este por las Zona H y Zona I, al Oeste por el límite de la zona de servicio del Puerto en la avenida de la playa, entre la intersección de la avenida de la playa con la carretera de la estación, y la rotonda en la que se cruza esta avenida con la avenida de la industria.

### Área funcional 5. La Maruca

Se sitúa en el margen izquierdo de la Ría, y comprende el muelle pesquero y los terrenos situados inmediatamente detrás de éstos, hasta el límite de la zona de servicio en la avenida de Guadalhorce.

Se divide a su vez, en las siguientes Zonas:

#### Zona G.

Se localiza en el margen izquierdo de la Ría, a la altura del canal de Pedro Menéndez. Se corresponde con el muelle pesquero de La Maruca, el cual tiene un calado de 5 metros y una longitud de 810 metros. Limita al Este, al Sur y al Norte con la lámina de agua del canal de la Ría, y al Oeste con las Zonas H, K y L.

#### Zona K.

Colindante al muelle pesquero, comprende los terrenos limitados al Este con la Zona G, y en el resto del perímetro por el límite de la zona de servicio, definido por la Avenida del Conde de Guadalhorce, al Sur de la misma, y excluida de la zona de servicio al Norte.

### Área funcional 6. Conde de Guadalhorce

#### Zona L.

Situada en el margen izquierdo de la Ría, y está compuesta por tres subzonas. La primera se corresponde con el Paseo Marítimo y el viario de la Avenida del Conde de Guadalhorce; la segunda, es una pequeña superficie cercana al puente de San Sebastián; y la tercera, es el terreno correspondiente a una pequeña franja entre el muelle de Ampliación de Raíces y el muelle pesquero de La Maruca.

Está conectado con el núcleo urbano, en sentido Norte, a través de la calle Demetria Suárez y Travesía de la Industria; al Sur por un paso a nivel que conecta la Avenida del Conde de Guadalhorce con la calle del Muelle; al Oeste, con suelo urbano, y al Este, con la lámina de agua de la dársena de San Agustín y con la Zona G (muelle de La Maruca).

### Área funcional 7. San Agustín. Muelle Sur.

#### Zona M.

Situada en el margen derecho de la Ría, y se corresponde con la totalidad del muelle Sur de la dársena de San Agustín, con un calado de 7 metros y 260 metros de longitud. Limita al Norte y al Oeste con la lámina de Agua de la dársena de San Agustín, al Sur con el Centro Internacional Oscar Niemeyer, y al Este con la Zona N (Muelle Este de la dársena de San Agustín).

Es una zona abierta al público, a la que se puede acceder de manera peatonal desde el casco urbano, a través del puente que une ambos lados de la Ría.

### Área funcional 8. San Agustín. Muelle Este

#### Zona N.

Comprende el muelle Este de la dársena de San Agustín, el cual tiene dos alineaciones. Limita al Oeste con la lámina de agua de la dársena de San Agustín, al Este con la Zona Ñ (zona de reserva), al Sur con terrenos municipales (Isla de la Innovación), acceso ferroviario y calle Amanteros, y al Norte con la Zona O y la Avenida de la Siderurgia.

## Área funcional 9. Las Canteras

Comprende los terrenos situados en el margen derecho de la Ría, entre el Área 8 San Agustín Muelle Este y el Área 10 Inespal, con su límite interior sensiblemente paralelo a la más exterior de las carreteras al Faro de Peñas y al Faro de Avilés.

Zona con acceso a través de las carreteras AS-328 y AS-329. Incluye la reciente construcción del muelle de Valliniello, y los terrenos de dos parcelas situadas al Este de la zona de servicio que se encuentran separadas por la carretera AS-238. Dispone, además, de infraestructura ferroviaria.

### Zona O.

Se trata de una franja de terreno de 150 metros de ancho en contacto con la lámina de agua por su borde Oeste. Limita al Norte con el muelle de Valliniello, al Este con la carretera AS-328 que limita también la zona de servicio del Puerto, y al Sur con las Zonas N y Ñ.

### Zona P.

Se localiza en el margen derecho de la Ría a la altura del canal Pedro Menéndez. Zona de nueva creación, que se corresponde con una franja de 50 metros en el borde del cantil del muelle de Valliniello, el cual tiene un calado de 14 metros y 1.001 metros de longitud. Limita al Oeste y al Norte con la lámina de agua, al Sur con la zona O, y al Este con la zona Q.

### Zona Q.

Zona de nueva creación motivada por la construcción del muelle de Valliniello. Se trata de una superficie colindante al Oeste con la Zona P, y que al Este limita con una línea imaginaria trazada a una distancia de 200 metros desde el borde del cantil, cuando existe ese ancho de muelle. En las zonas más estrechas, limita con la carretera AS-328. En las zonas con más de 200 metros de ancho, limita al Este con la zona R. Esta zona está conectada con la red nacional de ferrocarril.

### Zona R.

Zona de nueva creación que recoge la bolsa de terreno restante en el muelle de Valliniello. Tiene características similares a la Zona Q, pero con una mayor distancia al cantil. La zona limita con el borde más oriental de la Zona Q, situado a 200 metros del cantil, hasta el límite de la zona de servicio, en la carretera AS-328.

### Zona S.

Comprende los terrenos situados en el margen derecho de la Ría. Incluye dos superficies no colindantes, ubicadas en las vaguadas entre los montes de los Carbayedos, Tuñez y el Estrellín, y ambas superficies están separadas de la zona de servicio principal por la carretera AS-328. Esta zona incluye la reciente construcción del muelle de Valliniello, con una longitud de 1.001 metros y 14 metros de calado.

### Zona U1.

Se corresponde con la superficie de la zona de servicio de Puerto limitada al Norte por la Zona U, al Sur por el muelle de Valliniello, al Este con la carretera AS-329 y al Oeste con la lámina de agua del círculo de maniobra. Esta Zona se ha disgregado de la Zona U, por disponer de características diferentes.

## Área funcional 10. Inespal

### Zonas U.

Comprende la zona donde se sitúa el muelle de la concesión Alcoa–Inespal, en el margen derecho de la Ría. Limita al Este con la carretera AS-329, al Oeste con la lámina de agua del círculo de maniobra, al Sur con la Zona IJI, y al Norte con terrenos del municipio de Gozón.

### Zona V.

Es una zona aislada de la zona de servicio principal, al Este de la carretera A-329. Se encuentra en la antigua vaguada y marismas de Maqua.

## Área funcional 11. Zeluán. San Balandrán

### Zona W.

Se sitúa en el margen derecho de la Ría, y comprende la playa de San Balandrán. Esta zona incluye la Charca de Zeluán, lugar de estancia de aves migratorias que ha sido declarado Monumento Natural. Por tanto, se trata de un área de protección ecológica de usos restringidos.

## Área funcional 12. Astillero

### Zona X.

Se sitúa en el margen derecho de la Ría, y está formada por dos superficies no colindantes, una se corresponde con los astilleros de San Juan de Nieva, y la otra, con una pequeña superficie colindante a la carretera que lleva al Faro de Avilés. Linda con terreno del Ayuntamiento de Gozón, y limita al Norte y al Oeste por la carretera al Faro de Avilés, y al Sur con la lámina de agua.

## Área funcional 13. San Juan. Margen Derecha

### Zona Y.

Comprende una estrecha franja de costa del margen derecho, entre la parte más septentrional de la población de San Juan de Nieva y la Peña El Caballo. Limita al Norte y al Oeste por la carretera al Faro de Avilés, y al Sur por lámina de agua.

## Área funcional 14. El Emballo-Arañón

### Zona Z.

Situada en el margen derecho de la bocana de la Ría. Comprende una estrecha franja de costa, entre la Peña El Caballo y la Bogarías, al pie del Faro de Avilés, e incluye las Playas de Arañón y El Emballo. Limita al Sur con la lámina de agua.

## Área funcional 15. Zona de Reserva

Se sitúa en el margen derecho de la Ría, y se distribuye en varias parcelas; una se encuentra anexa a los muelles de Aceralia, y otra, denominada «Las Canteras».

Se completa con otros terrenos calificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés como sistema general portuario.

#### Zona Ñ.

Zona de reserva que limita al Oeste con la Zona N, al Este y al Sur con terrenos propiedad de ArcelorMittal, al Norte, con la Zona O, y al Sur con el límite de la zona de servicio del Puerto.

#### Zona T.

Se encuentra en la zona denominada «Las Canteras», con una superficie de 152.465 m<sup>2</sup>. Se encuentra separada de la zona de servicio principal por la carretera AS-328, y se configura como zona de reserva portuaria.

### Faros

#### Faro de San Juan de Nieva.

Finca urbana de dominio público, sita en San Juan de Nieva, en el Concejo de Gozón. Linda al Sur y al Oeste con terrenos de la Autoridad Portuaria de Avilés (Zona Z); al Norte, con finca propiedad de D. José Manuel González García, con finca propiedad del Ministerio de Hacienda y con un camino público; al Este con finca propiedad de Dña. María Concepción Solís Amieva, con finca propiedad de don Antonio Ovies García y con camino público.

#### Faro de San Esteban de Pravia.

Está situada en el término municipal de Muros de Nalón. Se ubica en la punta del Espigón, que protege la entrada a San Juan de la Arena y a San Esteban de Pravia por la desembocadura del río Nalón, limitando con la lámina de agua en todo su perímetro salvo en el Sur, por donde se encuentra el dique y el acceso.

#### Faro de Cudillero.

Finca urbana de dominio público, sita en Cudillero.

Se ubica en punta Rebollera, limitando con la lámina de agua en todo su perímetro salvo en el Sur, por donde se encuentra el camino de acceso.

#### Faro de Vidío.

Finca urbana de dominio público, sita en Cabo Vidío, en el Concejo de Cudillero, con una superficie de 2.116 m<sup>2</sup> linda al Norte con lámina de agua, al Oeste y al Este con terrenos del Ministerio de Defensa (Comandancia de Marina) y al Sur con terrenos del Ayuntamiento de Cudillero y del Ministerio de Defensa (Comandancia de Marina).

#### Faro de Busto.

Finca urbana de dominio público, sita en Cabo Busto, en el Concejo de Valdés. Linda al Norte y al Este con la lámina de agua, al Sur con terrenos municipales por donde transcurre el camino de acceso al faro, y al Este con una finca comunal.

#### Faro de Luarca.

Finca urbana de dominio público, sita en La Atalaya, en el Concejo de Valdés. Linda por todos sus extremos con la Calle del Faro.

#### Faro de San Agustín.

Finca urbana de dominio público, situada en el cabo de San Agustín, en el Concejo de Coaña, en el margen izquierdo de la entrada de la Ría de Navia. Linda al Norte, Este

y Oeste, con terrenos del Ayuntamiento de Coaña; y al Sur, con terrenos del Principado de Asturias.

Faro de Tapia de Casariego.

Finca urbana de dominio público, situada en Tapia de Casariego. Linda en todos sus extremos con lámina de agua excepto por el Sureste, por donde está el camino de acceso.

Faro de la Punta de la Cruz.

Parcela de 131,85 m<sup>2</sup> de superficie, situada en el término municipal de Castropol, en el extremo de Punta de la Cruz.

Enfilación de Arroxo.

Se corresponde con un conjunto de dos parcelas de 3,52 m<sup>2</sup> de superficie cada una, situadas en el término municipal de Castropol, en la zona del Castelo de Arroxo.

#### *Lámina de agua*

Zona I o interior.

Está constituida por las aguas de la Ría, desde el puente de San Sebastián hasta la bocana de salida del Puerto, a la altura del Faro de Avilés. La superficie de agua incluida en esta zona es de 171,32 ha, distribuidas en 51,8 ha de dársenas comerciales, 2,83 ha de dársenas pesqueras y 116,69 ha para otros usos.

Esta zona está dividida en las siguientes partes:

Zona I<sub>1</sub>.

Es la parte de la Zona I de aguas del Puerto comprendida entre el límite entre las zonas I y II de aguas y una línea recta que pasa por el extremo Norte del Muelle Oeste de la Dársena de San Juan de Nieva con el extremo Este del Muelle Sur de la citada dársena, descontando la zona I<sub>2p</sub>. Su superficie es de 448.165,42 m<sup>2</sup>.

Zona I<sub>2p</sub>.

Área de 163.263,41 m<sup>2</sup> de superficie de la zona abrigada denominada Charca de Zeluán y Ensenada de Llodero (Avilés y Gozón), declarada Monumento Nacional por Decreto 100/2002, de 25 de julio, del Principado de Asturias, con la nueva delimitación dada por el Decreto 22/2003, de 27 de marzo.

Zona I<sub>2</sub>.

Resto de la Zona I, con una superficie de 1.225.271,17 m<sup>2</sup>.

Zona II o exterior.

Incluye las aguas comprendidas entre las alienaciones Norte-Sur, correspondientes al Cabo de Vidrias al Oeste y punta Lampero al Este, con un límite de dos millas contorneando la costa. La superficie de agua incluida en esta zona es de 4.719,85 ha, de las cuales 192 ha se utilizan para fondeadero.

La propuesta de valoración ha sido elaborada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del vigente 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 a un trámite de información pública y obtenido informe favorable del Ministerio de Hacienda y del organismo público Puertos del Estado.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Avilés, y de acuerdo con lo dispuesto en el 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, dispongo:

Primero. *Aprobación de la valoración.*

Se aprueba la «Valoración de los terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Avilés, que incluye los terrenos afectados a ayudas a la navegación». Quedará depositado un ejemplar del documento original debidamente visado en el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, otro en el organismo público Puertos del Estado y un tercero en la Autoridad Portuaria de Avilés.

Segundo. *Valores de los terrenos.*

Los valores propuestos para los terrenos, lámina de agua y espacios afectados al servicio de señalización marítima de los faros que gestiona la Autoridad Portuaria de Avilés son los siguientes:

Terrenos	
Zona de servicio	Valor €/m <sup>2</sup>
A0	29,10517
A	45,217336
B	47,586612
C	286,605950
D	361,184706
E	254,547651
F	350,181738
G	158,260480
H	154,515968
I	102,797739
J	83,338982
K	104,882854
L	150,678537
M	166,466155
N	163,157223
Ñ	135,515623
O	128,842997
P	340,304283
Q	161,355490
R	131,556657
S	45,924767
T	31,006336
U	71,806992
U1	46,273791

Terrenos	
Zona de servicio	Valor €/m <sup>2</sup>
V	15,622720
W	71,034769
X	47,296604
Y	24,171180
Z	17,048958

Lámina de agua	
Area funcional	Valor €/m <sup>2</sup>
Zona I <sub>1</sub>	9,572174
Zona I <sub>2</sub>	16,578593
Zona I <sub>2</sub> P	15,392098
Zona II	1,993194

Señalización marítima	
Faro	Valor €/m <sup>2</sup>
San Juan de Nieva.	69,159322
San Esteban de Pravia.	150,7718967
Cudillero.	201,3981243
Vidio.	48,86497193
Busto.	49,14129701
Luarca.	172,0465461
San Agustín.	159,6828309
Tapia de Casariego.	172,9935496
Punta de la Cruz.	27,81598229
Enfilación de Arroxo.	53,16146616

Tercero. *Publicación.*

Esta Orden será aplicable el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 25 de marzo de 2021.–El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos Meco.