

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

- 3951** *Orden TRM/182/2025, de 13 de febrero, por la que se aprueba la modificación parcial de la vigente valoración de terrenos del puerto de Valencia, aprobada por Orden FOM 523/2019, de 22 de abril, en la zona portuaria colindante con el barrio de Nazaret.*

La Autoridad Portuaria de Valencia, en virtud de 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 (en adelante, TRLPEMM), mediante acuerdo del Consejo de Administración, aprobó y remitió al Organismo Público Puertos del Estado una propuesta de valoración de parte de los terrenos ya valorados en la Valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (Faro de Cullera y Canet de Berenguer), afectando a una zona colindante con el barrio de Nazaret, acompañada del correspondiente expediente.

Previo informe favorable del Ministerio de Hacienda y de Puertos del Estado, el entonces Ministerio de Fomento, mediante Orden Ministerial FOM/523/2019, de 22 de abril, aprobó la actual valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (faro de Cullera y Canet de Berenguer).

Con el fin de adaptar el límite del espacio colindante con el barrio de Nazaret a los nuevos trazados viarios y ferroviarios, en noviembre de 2018, la Autoridad Portuaria de Valencia procedió a iniciar la tramitación de la modificación no sustancial de la DEUP. Además, el 10 de mayo de 2021 se aprobó definitivamente el Plan Especial de la Zona Sur 1 junto con el Plan de Movilidad del PEZS1 (BOP Valencia de 20 de mayo de 2021).

Considerando estas circunstancias, y al amparo de la previsión recogida en el artículo 177.3 del TRLPEMM, que contempla la revisión de los valores de los terrenos de la zona de servicio de los puertos de interés general cuando, entre otras causas, «se produzca cualquier circunstancia que pueda afectar a su valor», la Autoridad Portuaria ha estimado procedente realizar una nueva valoración de la zona afectada por estos instrumentos de planificación urbanística y de delimitación del dominio público de la valoración vigente, afectando a las actuales áreas funcionales I-F, I-E y II-E y ajustando su superficie al ámbito de actuación del Plan Especial citado. Dichos espacios se han subdividido en siete nuevas subáreas, que se definen con claridad y se reflejan en los planos correspondientes del expediente. El resto de los terrenos valorados en la mencionada Orden FOM/523/2019, de 22 de abril, mantienen su valor.

El Organismo Público Puertos del Estado, una vez recabado el preceptivo informe del Ministerio de Hacienda, ha emitido su informe y ha remitido el expediente completo al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, para su aprobación, en el que se incluye la propuesta de «modificación parcial de la vigente valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (Faro de Cullera y Canet de Berenguer), en la zona portuaria colindante con el barrio de Nazaret», en virtud de lo dispuesto en el artículo 177 del TRLPEMM.

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 por la ocupación del dominio público portuario en virtud de autorización o concesión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del mencionado TRLPEMM.

La propuesta de valoración, que ha sido elaborada y tramitada de conformidad con los artículos 175 y 177 del citado texto refundido, incluye una Memoria Económico-

Financiera en la que se detalla el impacto de la propuesta de valoración en la tasa de ocupación que satisfacen los actuales concesionarios/autorizados afectados por la misma y sobre los importes que recauda por la tasa de ocupación.

Según lo previsto en el mencionado artículo 175, el valor de los terrenos ha de determinarse sobre la base de criterios de mercado. A tal efecto, la zona de servicio ha de dividirse 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, se podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto.

El mismo precepto también determina que 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 conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, con 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 subdividido los terrenos de la zona portuaria colindante con el barrio de Nazaret del siguiente modo:

#### Subárea funcional I-F.1.

Superficie formada por un polígono irregular continuo formado por líneas rectas y curvas, con una superficie total de 86.296,08 m<sup>2</sup> de suelo. Comprende las parcelas ubicadas en la Zona denominada Nazaret Este, que se corresponde con el antiguo cauce del río Turia y el futuro parque de Desembocadura.

Esta subárea queda delimitada; al este, por el perímetro del vallado junto a la Carretera S/Oeste y las subáreas funcionales II-E y I-E; al norte, por el límite de la zona de servicio del puerto en el Puente de Astilleros; al oeste, por el límite de la zona de servicio del puerto que se prolonga en dirección sur hacia el núcleo urbano de Nazaret, primero en paralelo a la margen derecha del antiguo cauce de río Turia, continuando por las calles Jesús Nazareno, y bordeando por el norte y por el este las subáreas IF-2.1 y IF-2.2; al sur queda delimitado por la zona ajardinada Espai Nazaret y la subárea funcional IF-3.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

#### Subárea funcional I.F. 1

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y									
1	729946,60	4370003,28	22	729677,47	4370423,42	43	729625,53	4370502,85	64	729682,38	4369774,51
2	729930,45	4370065,85	23	729674,52	4370427,93	44	729625,42	4370502,93	65	729689,96	4369764,04
3	729905,94	4370142,16	24	729671,66	4370432,49	45	729620,03	4370494,76	66	729737,97	4369727,74
4	729868,39	4370193,76	25	729668,89	4370437,12	46	729619,51	4370495,30	67	729723,96	4369717,01
5	729865,24	4370181,54	26	729664,22	4370445,24	47	729585,72	4370444,72	68	729726,59	4369713,37
6	729866,54	4370185,10	27	729656,86	4370459,24	48	729578,41	4370433,79	69	729888,40	4369837,19
7	729867,26	4370187,52	28	729648,85	4370474,97	49	729636,92	4370354,08	70	729895,53	4369842,67
8	729868,02	4370190,92	29	729648,17	4370476,26	50	729663,57	4370317,85	71	729932,13	4369843,61
9	729864,23	4370179,23	30	729646,72	4370478,82	51	729681,67	4370293,33	72	729942,86	4369864,00

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y									
10	729861,94	4370174,87	31	729645,20	4370481,32	52	729703,86	4370263,26	73	729948,54	4369874,66
11	729859,71	4370171,54	32	729644,42	4370482,54	53	729721,88	4370238,26	74	729948,90	4369876,41
12	729846,51	4370189,78	33	729642,76	4370484,96	54	729725,83	4370232,78	75	729949,72	4369879,30
13	729774,71	4370288,95	34	729641,03	4370487,32	55	729737,99	4370216,42	76	729950,72	4369882,12
14	729764,46	4370303,29	35	729639,04	4370489,91	56	729748,12	4370202,56	77	729951,91	4369884,87
15	729752,20	4370320,51	36	729637,93	4370491,26	57	729768,08	4370175,49	78	729952,11	4369885,27
16	729740,13	4370336,71	37	729636,14	4370493,23	58	729828,12	4370079,71	79	729956,94	4369892,28
17	729729,06	4370352,06	38	729634,90	4370494,47	59	729839,99	4370060,89	80	729957,05	4369892,42
18	729702,15	4370389,22	39	729633,58	4370495,68	60	729745,26	4369974,14	81	729957,55	4369893,12
19	729695,36	4370398,66	40	729629,71	4370499,40	61	729777,76	4369938,30	82	729958,12	4369894,01
20	729689,91	4370406,19	41	729628,84	4370500,21	62	729785,57	4369859,33	83	729958,61	4369894,92
21	729678,49	4370421,91	42	729626,99	4370501,77	63	729742,48	4369817,13	84	729959,04	4369895,86

## Subárea funcional I-F.2.1.

Superficie formada por dos polígonos irregulares continuos formados por líneas rectas y curvas, con una superficie total de 6.807 m<sup>2</sup> de suelo que conformarán dos enclaves de edificios con uso terciario-oficinas.

El enclave ubicado al Norte está bordeado en casi la totalidad de su perímetro por la subárea funcional I-F.2.2 excepto en su extremo Noreste, el cual linda con el futuro parque de Desembocadura (subárea funcional I-F.1).

El enclave ubicado al Sur linda al Norte y al Oeste con la subárea funcional I-F.2.2, al Este con el futuro parque de Desembocadura (subárea I-F.1) y al Sur con la zona existente ajardinada Espai Nazaret la cual finaliza en la calle Del Castell de Pop.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

## Subárea funcional I.F. 2.1

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y	Pto.	Coordenada X	Coordenada Y
1	729794,92	4369904,12	10	729688,11	4369840,50
2	729788,56	4369923,32	11	729673,40	4369819,34
3	729745,23	4369905,13	12	729642,52	4369841,95
4	729727,62	4369879,81	13	729626,86	4369820,58
5	729707,59	4369904,80	14	729679,30	4369782,16
6	729686,91	4369888,23	15	729681,96	4369785,80
7	729727,56	4369837,51	16	729689,95	4369779,87
8	729748,24	4369854,08	17	729723,43	4369803,62
9	729744,78	4369858,40			

## Subárea funcional I-F.2.2.

Superficie formada por un polígono irregular continuo, de 14.109 m<sup>2</sup> de suelo. Se corresponde con una parcela cuyo uso previsto es el de zona verde-jardín y viario al que da frente dicha parcela. Limita al Noroeste con la calle Jesús Nazareno (la cual queda

fuera del ámbito de valoración); al Suroeste con la calle de Castell de Pop y al Noreste y Sureste la subárea funcional I-F.1. Limita igualmente con la subárea funcional I-F.2.1 en sus dos enclaves norte y sur.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

#### Subárea funcional I.F. 2.2

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y	Pto.	Coordenada X	Coordenada Y
1	729686,91	4369888,23	14	729679,30	4369782,16
2	729707,59	4369904,80	15	729626,86	4369820,58
3	729727,62	4369879,81	16	729642,52	4369841,95
4	729745,23	4369905,13	17	729673,40	4369819,34
5	729788,56	4369923,32	18	729688,11	4369840,50
6	729777,76	4369938,30	19	729723,43	4369803,62
7	729745,26	4369974,14	20	729742,48	4369817,13
8	729731,99	4369961,98	21	729785,57	4369859,33
9	729594,33	4369836,32	22	729794,92	4369904,12
10	729689,96	4369764,04	23	729744,78	4369858,40
11	729682,38	4369774,51	24	729748,24	4369854,08
12	729689,95	4369779,87	25	729727,56	4369837,51
13	729681,96	4369785,80			

#### Subárea funcional I-F.3.

Superficie formada por un polígono irregular continuo de 94.999,66 m<sup>2</sup> de suelo. Se corresponde con una parcela cuyo uso previsto es el de equipamiento deportivo. Limita al Norte y Noroeste con la subárea funcional I-F.1; al Este y Sureste con la subárea funcional I-E del puerto de Valencia por la Carretera S/Oeste, al Sur con las subáreas funcionales I-F.4 e I-F.6 y al Oeste y Suroeste con las subáreas funcionales I-F.5 e I-F.6 en el tramo alargado colindante que discurre en paralelo con la calle el Sech.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

#### Subárea funcional I.F.3

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y									
1	729728,05	4369496,44	27	729923,13	4369714,33	53	729937,36	4369760,89	79	729627,27	4369608,50
2	729749,38	4369529,18	28	729923,99	4369716,00	54	729937,55	4369762,76	80	729491,86	4369419,10
3	729770,00	4369561,11	29	729924,83	4369717,69	55	729937,72	4369764,63	81	729519,43	4369398,32
4	729780,34	4369570,73	30	729925,64	4369719,39	56	729937,86	4369766,51	82	729511,98	4369387,03
5	729799,45	4369588,78	31	729926,43	4369721,10	57	729937,98	4369768,40	83	729493,72	4369362,05
6	729814,79	4369603,37	32	729927,20	4369722,82	58	729938,07	4369770,29	84	729486,48	4369352,20
7	729834,14	4369621,66	33	729927,94	4369724,55	59	729938,14	4369772,19	85	729471,79	4369363,01
8	729854,43	4369640,87	34	729928,65	4369726,29	60	729938,18	4369774,09	86	729445,87	4369326,77

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y									
9	729870,84	4369656,41	35	729929,34	4369728,05	61	729938,21	4369776,00	87	729444,86	4369322,38
10	729890,20	4369674,77	36	729930,01	4369729,81	62	729938,21	4369777,91	88	729442,35	4369311,54
11	729908,11	4369691,66	37	729930,65	4369731,58	63	729938,20	4369778,95	89	729453,59	4369303,57
12	729908,65	4369692,32	38	729931,26	4369733,36	64	729934,03	4369804,49	90	729478,97	4369285,49
13	729909,83	4369693,81	39	729931,85	4369735,15	65	729932,57	4369821,75	91	729478,73	4369285,30
14	729910,99	4369695,30	40	729932,41	4369736,95	66	729931,44	4369833,01	92	729536,76	4369249,19
15	729912,12	4369696,81	41	729932,95	4369738,74	67	729932,13	4369843,61	93	729561,71	4369240,11
16	729913,24	4369698,33	42	729933,46	4369740,56	68	729895,53	4369842,67	94	729563,81	4369243,32
17	729914,33	4369699,86	43	729933,95	4369742,38	69	729888,40	4369837,19	95	729574,58	4369260,15
18	729915,40	4369701,41	44	729934,41	4369744,21	70	729723,88	4369711,29	96	729581,82	4369271,15
19	729916,45	4369702,98	45	729934,84	4369746,04	71	729720,17	4369705,39	97	729591,44	4369285,85
20	729917,03	4369703,87	46	729935,25	4369747,88	72	729711,34	4369691,92	98	729606,13	4369308,72
21	729917,46	4369704,55	47	729935,63	4369749,72	73	729641,17	4369642,42	99	729627,75	4369342,03
22	729918,47	4369706,15	48	729935,98	4369751,57	74	729639,52	4369638,51	100	729669,18	4369405,80
23	729919,45	4369707,76	49	729936,31	4369753,43	75	729628,42	4369609,71	101	729680,39	4369422,93
24	729920,40	4369709,38	50	729936,61	4369755,29	76	729641,17	4369642,42	102	729696,50	4369447,84
25	729921,34	4369711,02	51	729936,89	4369757,15	77	729639,52	4369638,51	103	729704,87	4369460,66
26	729922,25	4369712,67	52	729937,14	4369759,02	78	729628,42	4369609,71	104	729708,02	4369465,49

#### Subárea funcional I-F.4.

Superficie formada por un polígono irregular continuo, formado por líneas curvas, con una superficie total de 3.940,51 m<sup>2</sup> de suelo. Se corresponde con una parcela cuyo uso previsto es el de equipamiento deportivo cubierto. Limita al Noreste con la subárea funcional I-F.3 y en el resto de su perímetro con la subárea funcional I-F.6.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

#### Subárea funcional I.F.4

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y
1	729536,96	4369248,98
2	729478,73	4369285,30
3	729453,54	4369243,02
4	729510,13	4369208,37
5	729526,41	4369225,91

#### Subárea funcional I-F.5.

Subárea de morfología rectangular con una superficie total de 2.246 m<sup>2</sup> de suelo. Se corresponde con una parcela destinada a equipamiento dotacional múltiple, actualmente ocupado por el centro dotacional Mar Blau. Limita al Sur/Suroeste y al Oeste con la subárea funcional I-F.6; y en el resto de su perímetro con la subárea funcional I-F.3.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

## Subárea funcional I.F.5

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y
1	729511,82	4369387,19
2	729519,43	4369398,32
3	729493,46	4369417,86
4	729491,86	4369419,10
5	729488,03	4369422,05
6	729487,92	4369422,05
7	729487,87	4369422,04
8	729487,72	4369421,98
9	729487,63	4369421,92
10	729487,51	4369421,80
11	729478,51	4369408,81
12	729454,82	4369375,50
13	729472,21	4369362,70
14	729486,48	4369352,20
15	729493,56	4369362,21

## Subárea funcional I-F.6.

Superficie formada por un polígono irregular continuo, formado por líneas rectas y curvas, con una superficie total de 21.378 m<sup>2</sup> de suelo. Se corresponde con las parcelas cuyo uso previsto es el de zonas verdes (parque Sur de Nazaret) y viario. Limita al Oeste con la calle Algemesi hasta su cruce con la calle el Sech (coordenada 41) por donde continua con una franja que discurre paralela a la calle el Sech (fuera del ámbito de estudio) hasta la subárea I-F.1 (coordenada 28); al Este con la subárea funcional I-F.3 a lo largo de la citada franja y con la Carretera S/Oeste en el resto; al Norte con las subáreas funcionales I-F.4, I-F.5 e I-F.3, finalizando en su vértice Sur con la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del puerto de Valencia.

Para una mayor concreción, la siguiente tabla incluye las coordenadas geográficas que delimitan esta subárea:

## Subárea funcional I.F.6

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y	Pto.	Coordenada X	Coordenada Y	Pto.	Coordenada X	Coordenada Y
1	729525,84	4369185,72	26	729723,88	4369711,29	51	729378,38	4369105,85
2	729533,14	4369196,49	27	729726,59	4369713,37	52	729384,81	4369116,36
3	729546,33	4369216,47	28	729723,96	4369717,01	53	729389,52	4369122,00
4	729555,26	4369230,23	29	729712,24	4369708,03	54	729393,22	4369125,74
5	729561,71	4369240,11	30	729689,99	4369691,51	55	729397,47	4369129,36
6	729537,00	4369249,11	31	729673,99	4369678,94	56	729403,05	4369133,19

Pto.	Coordenada X	Coordenada Y	Pto.	Coordenada X	Coordenada Y	Pto.	Coordenada X	Coordenada Y
7	729526,41	4369225,91	32	729665,96	4369672,27	57	729406,07	4369135,24
8	729510,13	4369208,37	33	729655,67	4369663,17	58	729419,90	4369139,45
9	729453,54	4369243,02	34	729648,77	4369656,68	59	729435,83	4369144,93
10	729478,97	4369285,49	35	729641,48	4369649,42	60	729455,54	4369151,55
11	729453,59	4369303,57	36	729635,23	4369642,68	61	729476,33	4369157,87
12	729442,35	4369311,54	37	729625,77	4369631,02	62	729489,10	4369162,06
13	729444,86	4369322,38	38	729602,80	4369598,89	63	729493,21	4369163,41
14	729445,87	4369326,77	39	729497,15	4369445,84	64	729506,25	4369168,01
15	729471,79	4369363,01	40	729442,50	4369368,10	65	729507,64	4369168,62
16	729454,82	4369375,50	41	729434,17	4369347,07	66	729509,01	4369169,27
17	729478,51	4369408,81	42	729418,41	4369292,32	67	729510,36	4369169,96
18	729487,80	4369422,22	43	729404,75	4369234,81	68	729511,68	4369170,69
19	729491,86	4369419,10	44	729398,43	4369207,15	69	729512,99	4369171,46
20	729627,27	4369608,50	45	729395,97	4369205,20	70	729514,27	4369172,26
21	729628,42	4369609,71	46	729373,60	4369110,71	71	729515,53	4369173,10
22	729639,52	4369638,51	47	729371,57	4369102,12	72	729516,77	4369173,98
23	729641,17	4369642,42	48	729368,82	4369086,88	73	729517,97	4369174,89
24	729711,34	4369691,92	49	729364,99	4369064,60	74	729519,15	4369175,84
25	729720,17	4369705,39	50	729374,54	4369096,51	75	729520,31	4369176,83

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Valencia, previo informe del Ministro de Hacienda y del Organismo Público Puertos del Estado, dispongo:

Primero. *Aprobación de la valoración.*

Se aprueba la modificación parcial de la vigente valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (Faro de Cullera y Canet de Berenguer), en la zona portuaria colindante con el barrio de Nazaret, que fue aprobada por Orden FOM/523/2019, de 22 de abril.

Segundo. *Valores de los terrenos.*

Los valores asignados a cada una de las áreas funcionales descritas son los siguientes:

Terrenos puerto de Valencia

Área funcional	Subárea	Denominación	Valor - €/m <sup>2</sup>
IF	IF. 1	Parque Desembocadura y Antiguo Cauce Turia.	7,68
	IF 2.1	Terciario.	513,57
	IF 2.2	Zona Verde del área terciaria y viarios.	9,45
	IF. 3	Deportivo.	18,66
	IF. 4	Deportivo cubierto.	175,38
	IF. 5	Equipamiento Dotacional múltiple (Mar Blau).	71,33
	IF. 6	Zona verde y varios.	9,45

Tercero. *Efectos.*

Esta orden comenzará a producir efectos el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 13 de febrero de 2025.—El Ministro de Transportes y Movilidad Sostenible, Óscar Puente Santiago.