

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**4983** *Orden FOM/817/2015, de 13 de abril, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Vilagarcía de Arousa y terrenos afectados a ayudas a la navegación.*

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 del puerto de Vilagarcía de Arousa y terrenos afectados a ayudas a la navegación». Dicho puerto tiene la consideración 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 el 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, así como de los terrenos afectados a ayudas a la navegación, 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 citado 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 Vilagarcía de Arousa, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera.

Según lo previsto en el artículo 175 del referido 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 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 tráficos 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 cuanto a la valoración de las aguas, la letra b) del precepto citado 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. 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 valorados se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

Zona de servicio terrestre:

I. Ramal.

En el extremo norte del Puerto, entre la playa de Compostela y el puerto deportivo, dedicado actualmente al movimiento de graneles sólidos y cierta mercancía general. Incluye también la zona del enlace ferroviario que alcanza este muelle de O Ramal desde la estación.

II. Pasajeros.

Zona colindante con el entramado de la ciudad que acoge actividades no relacionadas propiamente con buques y mercancías. Ha sido dividida en las siguientes subáreas, diferenciadas por su ubicación, usos contemplados y condiciones de aprovechamiento:

Ila. Pasajeros norte: Espacio al norte del recinto portuario, situado entre la Playa de Compostela con la que linda por el norte, la línea ferroviaria que se dirige hacia el muelle de O Ramal, y dicho muelle.

Ilb. Pasajeros centro: Recoge la zona de Pasajeros no incluida en el resto de áreas II, de equipamiento dotacional y zona de esparcimiento.

Ilc. Pasajeros jardines: Incluye el Jardín de A Concha, Parque de Miguel Hernández y Jardines de O Centenario.

Ild. Pasajeros sur 1: Ubicados junto a la fachada urbana, se encuentran los edificios administrativos de la sede del Consello Regulador de la Denominación de Orixe Mexillón de Galicia, y de las oficinas de la Autoridad Portuaria (antigua Comandancia de Marina); estas edificaciones se sitúan en la misma línea que la Casa del Mar, que se encuentra fuera de la actual zona de servicio del Puerto.

Ile. Pasajeros sur 2: Incluida en la siguiente franja de edificaciones administrativas y dotacionales respecto de la ciudad donde, dentro de la zona de servicio, se encuentra el Auditorio.

Ilf. Pasajeros sur 3: Franja más alejada de estas edificaciones respecto de la urbe, que incluye las oficinas de la Autoridad Portuaria.

Ilg. Pasajeros muelle: Comprende el Muelle de Pasajeros, el acceso al mismo y el sector vinculado al puerto deportivo que se sitúa en el encuentro del cantil y del acceso al Muelle de Pasajeros en el lado de la dársena número 1.

III. Cavadelo.

Zona de transición acotada por los Jardines de O Centenario al norte y la zona puramente comercial al sur, que incluye la rampa de su mismo nombre, servicios a embarcaciones y equipamientos.

IV. Enlace.

Corresponde con el antiguo Muelle de Enlace, donde se enclavan varios almacenes, en segunda línea tras el vial de comunicación interior.

V. Anejo Comercial.

Espacio anejo al Muelle Comercial, limitado por la lámina de agua pero sin atraque en esta alineación, y también por las áreas de Cavadelo, Enlace y Comboa.

VI. Comercial.

Corresponde con el martillo de este muelle de tres alineaciones que acoge diversidad de tráficos, principalmente graneles sólidos y mercancía general.

## VII. Comboa.

Incluye los espacios situados entre el área Comercial y el de Ferrazo, dedicados principalmente a la pesca congelada. En su muelle se descargan tanto graneles como mercancía general.

## VIII. Ferrazo sur.

Superficie de terreno correspondiente al muelle de Ferrazo, cuya principal mercancía relacionada son los graneles líquidos.

## IX. Ferrazo norte.

Espacio al norte del área anterior, limitado al este por la última ampliación de Ferrazo.

## X. Ampliación de Ferrazo.

Superficie ganada al mar recientemente con la disposición de una amplia superficie con tres alineaciones dedicada principalmente al tráfico de mercancía general contenerizada.

Zona de servicio marítima:

## A. Dársena n.º 1.

Dársena deportiva delimitada por los terrenos del área de Ramal, el área de Pasajeros y la prolongación del espigón exterior del muelle de Pasajeros hacia el norte, hasta la rampa existente en el muelle de Ramal.

## B. Dársena n.º 2.

Situada al sur de la dársena n.º 1, la delimitan los terrenos del área de Pasajeros, la rampa del Cavadelo y el cierre como prolongación de estos límites.

## C. Muelle de Pasajeros.

Área de ochenta metros de anchura hacia el exterior del Muelle de Pasajeros.

## D. Dársena n.º 3.

Relacionada con el área de Cavadelo, limitada por los terrenos del área de Cavadelo, el Muro de Ribera, la prolongación del espigón del muelle de Pasajeros hacia el sur y el espigón de separación entre Cavadelo y la dársena n.º 2.

## E. Comercial Este.

Relacionada con el muelle Comercial, delimitada por los terrenos de dicho muelle, el Muro de Ribera, la misma prolongación del espigón exterior del muelle de Pasajeros hacia el sur que la separa del área anterior, y la unión del extremo de este espigón con la punta Norte-Este del muelle Comercial.

## F. Dársena n.º 4.

Limitada por los terrenos del muelle comercial, el muelle de Comboa, el muelle de Ferrazo, su ampliación, y la línea imaginaria que une la punta Sur-Este de la ampliación del muelle de Ferrazo con la punta norte-oeste del muelle Comercial.

## G. Resto abrigo artificial.

Superficie de agua interior del Puerto limitada por la línea imaginaria que une puntos extremos del dique de Ferrazo y del muelle del Ramal, excluidas las áreas anteriores.

#### H. Resto Zona I.

Superficie de agua de la zona I de aguas interiores del Puerto, excluidas las áreas anteriores.

#### J. Zona II.

Superficie de agua de la Zona II de aguas exteriores del Puerto.  
Terrenos afectados a Ayudas a la Navegación:

Los terrenos aislados que albergan las señales marítimas, que son objeto de valoración, se hallan delimitados en los planos que forman parte del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y son asignados a las áreas funcionales que se describen a continuación, con expresión de su ubicación y edificaciones existentes:

#### SM1. Punta Insua.

Terrenos situados en el municipio de Carnota, a los que se accede por una desviación que parte de la carretera C-550, cuyo núcleo de población más cercano es Lariño. En ellos se halla una torre hexagonal de sillería, cúpula de aluminio y edificio de viviendas.

#### SM2. Monte Louro.

Terrenos situados en el municipio de Muros, a los que se accede por una vía secundaria, cuyo núcleo de población más cercano es Louro. En ellos se encuentra una torre hexagonal de sillería de poca altura y una casa blanca de escasa dimensión.

#### SM3. Rebordiño.

Terrenos situados en Punta O Cabo, en el municipio de Muros, a los que se accede por la carretera C-550. El núcleo de población más cercano es Muros. En ellos se halla una casa blanca de dos plantas, en forma de U, de aspecto señorial y torre blanca que apenas se eleva sobre la altura del edificio.

#### SM4. Corrubedo.

Terrenos situados en el municipio de Ribeira, a los que se accede por la carretera C-330, cuyo núcleo de población más cercano es Corrubedo. En ellos se encuentra un torreón de planta circular y un edificio de escasa dimensión.

#### SM5. Sálvora.

Terrenos situados en la Isla de Sálvora. Una vía conecta el faro y el pequeño muelle. En ellos se halla una torre octogonal blanca con banda roja de 12 metros de altura y un edificio de planta rectangular amplio de una sola altura.

#### SM6. Rúa.

Terrenos situados en la Isla de Rúa (islote de unas cuatro hectáreas), en los que se encuentra una torre cilíndrica de mampostería y una casa de una planta.

#### SM7. Punta Cabalo.

Terrenos situados en la Isla de Arousa, cercanos al núcleo de población de la isla, a los que se accede a través del puente de la PO-307. En ellos se halla una torre de poca altura y un edificio sobre terreno rocoso.

La propuesta de valoración ha sido elaborada y tramitada de conformidad con 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 Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y del Organismo Público Puertos del Estado.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Vilagarcía de Arousa, 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 y Lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Vilagarcía de Arousa y Terrenos afectados a Ayudas a la Navegación». 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 Vilagarcía de Arousa.

Segundo. *Valores de los terrenos y lámina de agua.*

Los valores asignados son los siguientes:

Terrenos de la zona de servicio:

Área funcional		Valor €/m <sup>2</sup>
I	Ramal.	67,99
IIa	Pasajeros norte.	98,22
IIb	Pasajeros centro.	65,69
IIc	Pasajeros jardines.	45,22
IId	Pasajeros sur 1.	98,67
IIe	Pasajeros sur 2.	86,62
IIf	Pasajeros sur 3.	96,61
IIg	Pasajeros muelle.	70,25
III	Cavadelo.	63,71
IV	Enlace.	66,15
V	Anejo Comercial.	79,48
VI	Comercial.	94,95
VII	Comboa.	118,92
VIII	Ferrazo sur.	107,39
IX	Ferrazo norte.	106,02
X	Ampliación de Ferrazo.	113,78

Lámina de agua:

Área funcional		Valor €/m <sup>2</sup>
A	Dársena n.º 1.	31,35
B	Dársena n.º 2.	31,35
C	Agua Muelle Pasajeros.	25,38
D	Dársena n.º 3 Cavadelo.	25,72
E	Comercial Este.	45,10
F	Dársena n.º 4.	57,61
G	Resto abrigo artificial.	44,70
H	Resto zona I.	24,58
J	Zona II.	16,72

Terrenos afectados a las Ayudas a la Navegación:

Área Funcional		Valor €/m <sup>2</sup>
SM1	Punta Insua.	73,43
SM2	Monte Louro.	73,43
SM3	Rebordiño.	77,10
SM4	Corrubedo.	44,88
SM5	Sálvora.	30,92
SM6	Rúa.	25,82
SM7	Punta Cabalo.	58,28

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 13 de abril de 2015.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.