

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

**8732** Orden TMA/721/2020, de 15 de julio, por la que se aprueba la valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Marín y Ría de Pontevedra.

El organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para su aprobación, la propuesta de «Valoración de los terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Marín y Ría de Pontevedra», 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 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, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

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, se 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.

La propuesta de valoración ha sido elaborada por la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra 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 al trámite de información pública y obtenido informe favorable del Ministerio de Hacienda y del organismo público Puertos del Estado.

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 Marín y Ría de Pontevedra del siguiente modo:

#### *Terrenos*

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

Área funcional (I-1).—Nuevo muelle comercial Marín Atraque n.º 1.

Abarca el cantil del Muelle Comercial, en todo el tramo en el que existen carriles para grúas, correspondiente al denominado Atraque n.º 1. Tiene una anchura de 40 m desde el cantil, en una longitud de 180 metros.

Área funcional (I-2).—Explanada de Marín.

El espacio dedicado actualmente al almacenamiento de contenedores, limitado por la escollera al norte; el Área Funcional I-1 y el Atraque n.º 0 al este; la línea recta que continúa por la escollera de acceso al sur; y la prolongación del Muelle Comercial al oeste hasta que se une con el anterior.

Área funcional (I-3).—Almacenes nuevo muelle comercial de Marín.

Se sitúa al oeste del Área Funcional anterior, abarca los terrenos que son prolongación exactamente de este, hasta el paseo marítimo. Al norte limita con el Área Funcional I-4 que se describe a continuación, al sur con el Área Funcional IV-25 y el Área Funcional I-5 que se describirán a continuación; al este con el Área Funcional I-2; y al oeste con el paseo marítimo que forma parte del Área Funcional IV-25.

Área funcional (I-4).—Muelle Ceferino Nogueira y terminal cubierta.

Abarca los terrenos ocupados por el Muelle Comercial de Marín. Nace a partir del Área Funcional I-3, en su límite sur. Limita al norte y este con lámina de agua; al oeste con el paseo marítimo integrado en el Área Funcional IV-25; y al sur con el Área Funcional I-3.

Área funcional (I-5).—Explanada zona ribera.

Esta Área Funcional está integrada por un solo recinto que limita al norte con el Área Funcional I-2 y el Área Funcional I-3; al este con lámina de agua y con el Área Funcional III-21, que se describirá a continuación; al oeste con el Área Funcional IV-25; y al sur, con el Área Funcional I-6 que se describe en el apartado siguiente.

Área funcional (I-6).—Oficinas consignatarios y almacenes.

Constituida por la espalda de la anterior Área Funcional I-5. Es fundamentalmente una zona de almacenamiento, con tinglados y edificios, limitando al norte con la citada Área Funcional, a una distancia de unos 50 metros del actual cierre del Puerto de la Avenida de Ourense, al sur por el límite de la zona de servicio, al este por la prolongación de la escollera del Área Funcional I-5 y al oeste por la zona recreativa (pista multideportiva) integrada en el Área Funcional IV-25.

Área funcional (I-7).—Zona de entrada al puerto de Pontevedra.

Está formado por unos terrenos que se extienden desde la antigua entrada de Estribela, hasta el paso de servicio adyacente al astillero de Placeres que comunica Estribela con el vial de acceso al Colegio de Placeres, abarcando una pequeña Dársena de Embarcaciones Menores. Es un trapecio que limita, al norte con la zona de relleno (Área Funcional I-8) y línea de agua; al sur con la línea de la zona de servicio del Puerto; al este, con esta misma línea y zona de astilleros (Área Funcional III-23), al oeste, con las Áreas Funcionales II-19, I-9 y I-8.

Área funcional (I-8).—Explanada de expansión y terminal de contenedores.

Comprende la totalidad del terreno rellenado a excepción de los muelles. Linda al norte con lámina de agua y el Área Funcional I-15 e I-16; al sur con las Áreas Funcionales I-7 e I-9; al este con lámina de agua y Área Funcional I-17 e I-7; y al oeste con lámina de agua y con el Área Funcional I-13.

Área funcional (I-9).—Zona báscula.

Está constituido por una sola unidad, con una importante función de tránsito. Limita al norte con la zona de relleno (Área Funcional I-8); al sur, con el Área Funcional II-19 y con el Área Funcional I-18; al este, con el Área Funcional I-7 en una línea que es precisamente la prolongación del muro este límite de concesión, y que se prolonga hasta el Área Funcional I-8; al oeste, limita con las Áreas Funcionales I-10 e I-13.

Área funcional (I-10).—Explanada Leirós.

Abarca los terrenos interiores del muelle en el que se ubica, sin incluir los muelles que a continuación se describen: Limita al norte con muelles Manuel Leirós 1 y 2; al sur con las Áreas Funcionales I-11; I-18; al este con las Áreas Funcionales I-9 y I-18 y al oeste con el Área Funcional I-14.

Área funcional (I-11).—Muelle comercial sur.

Esta Área Funcional se reduce a un solo recinto vinculado con el muelle comercial sur. Limita al norte con el Área Funcional I-10; al sur con muelle comercial sur; al este con el Área Funcional I-18 y oeste con escollera.

Área funcional (I-12).—Muelle Manuel Leirós 2.

Esta Área Funcional se reduce a un solo recinto vinculado con los muelles comerciales Manuel Leirós 1 y 2. Limita al norte con muelles comerciales Manuel Leirós 1 y 2; al sur con el Área Funcional I-10; al este con el Área Funcional I-13 y al oeste con el Área Funcional I-14.

Área funcional (I-13).—Muelle Manuel Leirós 1 y transversal.

Área Funcional directamente vinculada a los muelles Manuel Leirós 1 y muelle Transversal Manuel Leirós. Linda al norte con muelle Manuel Leirós 1; al sur con el Área Funcional I-10; al este con el Área Funcional I-8 y I-9 y al oeste con el Área Funcional I-12 y muelle Transversal Manuel Leirós.

Área funcional (I-14).—Muelle comercial oeste.

Esta Área Funcional se reduce a un solo recinto vinculado con muelle comercial oeste. Limita al norte Dársena Leirós, al sur con escollera y dársena comercial; al este con el Área Funcional I-10 y oeste con muelle comercial oeste.

Área funcional (I-15).—Muelle Adolfo Reboredo y Atraque 2.

Área Funcional directamente vinculada al muelle Adolfo Reboredo-Atraque 2. Linda al norte con muelle Adolfo Reboredo-Atraque 2; al sur con el Área Funcional I-8; al este con el Área Funcional I-16 y al oeste con muelle Adolfo Reboredo-Atraque 3.

Área funcional (I-16).—Muelle Adolfo Reboredo y Atraque 1.

Abarca el cantil del Muelle de la zona de expansión de 12 metros de calado en BMVE, en una longitud de 250 metros a lo largo del atraque y en una anchura de 40 metros desde el cantil.

Área funcional (I-17).—Explanada y muelle de expansión.

Esta Área Funcional se reduce a un solo recinto vinculado con el muelle este de expansión. Limita al norte y sur con escollera; al este con muelle este de expansión y al oeste con el Área Funcional I-8.

Área funcional (I-18).—Muelle pesquero norte.

Es una franja de terreno vinculada al muelle pesquero norte. Linda al norte con el Área Funcional I-10 y en parte con el Área Funcional I-9; al sur con Dársena Pesquera; al este con el Área Funcional II-19 y al oeste con el Área Funcional I-11.

Área funcional (II-19).—Oficinas de operaciones portuarias y muelle pesquero este.

Es un terreno eminentemente pesquero que da frente al Muelle Pesquero este, prolongándose por el norte hasta la caseta de bombas, es decir final del Muelle Pesquero norte, y por el sur en la línea prolongación del Muelle Pesquero este hasta el deslinde de la zona de servicio del Puerto cuya traza sigue hasta superar el Tendedero de Redes de donde parte una línea vertical al anterior hasta la prolongación del muro trasero límite de concesión donde gira para seguir la antigua fachada norte, así como al fondo límite de concesión y siguiendo la valla existente que llega hasta la caseta de bombas antes descrita. Limita al norte con el Área Funcional I-9; al sur con el Área Funcional IV-24, al oeste con el Área Funcional I-18, y con lámina de agua en Muelle Pesquero este y al este con el Área Funcional I-7.

Área funcional (II-20).—Zona pesquera lonja.

Esta área se reduce a un solo recinto, muy específico. Está formado por una serie de naves dedicadas a la fabricación de hielo, departamento de exportadores y lonja. Limita al norte, con la dársena de bajura y la dársena pesquera; al sur, los viales interiores integrados en el Área Funcional IV-24 y la línea de delimitación de la zona de servicio del Puerto; al este con el Área Funcional II-19; y al oeste con la zona de uso ciudadano integrada en el Área Funcional IV-24 y con el Área Funcional III-22.

Área funcional (III-21).—Astilleros.

Esta área se reduce a un solo recinto, muy específico. Está formado por la zona ocupada por varaderos hasta la prolongación de la línea que limita el muelle de reparaciones por su margen oeste. Sus límites son: por el norte, la línea de agua; por el sur, el vial interior integrado en el Área Funcional IV-24; por el este, es la línea mencionada determinada por la prolongación del límite del muelle en su margen oeste; y por el oeste, las Áreas Funcionales I-5 y I-6.

Área funcional (III-22).—Zona de reparaciones.

Integrada por el terreno ocupado por la nave de talleres y el muelle de reparaciones, le sigue un terreno ocupado en la actualidad a aparcamientos, y posteriormente la Escuela-Taller y los departamentos de Armadores. Sus límites son: al norte, la línea de agua. Al sur, el vial interior integrado en el Área Funcional IV-24. Al este, el área de uso ciudadano integrada en el Área Funcional IV-24 y el Área Funcional II-20 descrita anteriormente. Al oeste, lámina de agua y la prolongación de la línea que limita el muelle de reparaciones en su margen oeste que lo separa del Área Funcional III-21.

Área funcional (III-23).—Varadero de Placeres.

Abarca exclusivamente la zona de reparación naval de Placeres y el vial de servicio existente entre Estribela y el acceso al Colegio de Placeres, limitando al norte, al sur y al oeste con línea de agua, y al este con el deslinde de la zona de servicio.

Área funcional (IV-24).—Parque público de Cantodarea y paseo exterior.

Esta área lo compone la zona de uso ciudadano ubicada entre las Áreas Funcionales III-22 y II-20 y los viales interiores ubicados al sur de las mismas, que limitan al sur con la línea de delimitación de la zona de servicio del Puerto.

Área funcional (IV-25).—Entrada al puerto Marín y paseo marítimo.

Se corresponde con el paseo marítimo ubicado al margen oeste del Puerto y la zona de aparcamiento y recreativa de uso ciudadano del que parte dicho paseo. Linda: al norte, con lámina de agua; al sur, con el límite de la zona de servicio del Puerto; al este, con las Áreas Funcionales I-4, I-3, I-5 e I-6; y al oeste, con lámina de agua y con la zona de servicio de la Escuela Naval Militar.

#### *Lámina de agua*

Área funcional (I-A).—(Aguas interiores-puerto interior).

Zona de aguas delimitada por la línea formada por los siguientes puntos: el extremo norte del muelle Ceferino Nogueira y el extremo sur de la 1.ª fase del muelle Comercial oeste (coordenadas ETRS89 UTM=524753.11,4694258.62), incluyendo desde esa línea todas las aguas de las dársenas pesquera y comercial del Puerto de Marín.

Área funcional (I-B).—(Aguas interiores-puerto interior).

Zona de aguas delimitada por la línea formada la unión del Muelle Leirós 2 y el Muelle Comercial oeste con la unión del Muelle Reboredo n.º 2 y el Muelle Reboredo n.º 3; incluyendo desde esa línea todas las aguas comprendidas entre los Muelles de Leirós, el Muelle Transversal de Leirós, la escollera perpendicular a éste, así como el Muelle Reboredo n.º 3.

Área funcional (I-B-1).—(Aguas interiores-puerto interior).

Zona de aguas delimitada por la línea formada por el vértice situado más al norte del muelle este de expansión con la esquina del Colegio Sagrado Corazón de Placeres (coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525922.42, Y=4695068.05), continuando por la línea de costa hasta el punto con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525900.74, Y=4694859.02, y desde este punto por la línea de costa hasta la línea formada por el punto con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525889.67, Y=4694853.82 y el punto situado en la escollera de la zona de expansión con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525725.52, Y=4694703.92, continuando por la misma escollera y el muelle este de expansión hasta terminar en su vértice situado más al norte.

Área funcional (I-C).—(Aguas interiores-puerto interior).

Zona de aguas delimitada por la línea formada por el punto con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525889.67, Y=4694853.82, y el punto situado en la escollera de la zona de expansión con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525725.52, Y=4694703.92, incluyendo desde esa línea todas las aguas de la dársena de embarcaciones menores.

Área funcional (I-D).—(Aguas interiores-puerto exterior).

Zona de aguas delimitada por la línea formada por el vértice del dique muelle de Ceferino Nogueira situado más al oeste (coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=524549.22, Y=4694140.64), el punto con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=524792.13, Y=4694711.68, el punto con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525524.98, Y=4695084.34, el punto con coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=525654.92m Y=4694963.38, y con el vértice situado más al norte del muelle este de expansión, continuando a lo largo de la escollera y de los muelles Reboredo n.º 1 y n.º 2, y a lo largo de la línea definida por el vértice entre el Muelle Reboredo n.º 2 y n.º 3, con la unión del Muelle Leirós n.º 2 y con el Muelle Comercial oeste; continuando a lo largo del Muelle Comercial oeste hasta el punto de coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=524753.11, Y=4694258.62, y desde aquí al extremo norte del muelle Ceferino

Nogueira, cerrando el polígono con el vértice del dique muelle de Ceferino Nogueira situado más al oeste (coordenada ETRS89/UTM zona 29N, X=524549.22, Y=4694140.64).

Área funcional (II-E).—(Aguas exteriores).

Comprende todas las aguas comprendidas en la zona I y zona II de la zona de servicio del Puerto de Marín no incluidas en las Áreas Funcionales anteriores.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra, 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 Marín y Ría de Pontevedra». 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 Marín y Ría de Pontevedra.

Segundo. *Valores de los terrenos.*

Los valores propuestos para los terrenos y la lámina de agua que gestiona la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra son los siguientes:

Áreas funcionales	Denominación	Valores (€/m <sup>2</sup> )
<i>Terrenos</i>		
I-1	Nuevo muelle comercial Marín Atraque n.º 1.	110,52
I-2	Explanada de Marín.	106,75
I-3	Almacenes nuevo muelle comercial de Marín.	99,20
I-4	Muelle Ceferino Nogueira y terminal cubierta.	109,39
I-5	Explanada zona ribera.	93,92
I-6	Oficinas consignatarios y almacenes.	72,80
I-7	Zona de entrada al puerto Pontevedra.	79,59
I-8	Explanada de expansión y terminal de contenedores.	115,42
I-9	Zona báscula.	75,44
I-10	Explanada Leirós.	111,27
I-11	Muelle comercial sur.	115,42
I-12	Muelle Manuel Leirós 2.	130,89
I-13	Muelle Manuel Leirós 1 y transversal.	121,84
I-14	Muelle comercial oeste.	126,36
I-15	Muelle Adolfo Reboredo Atraque 2.	125,23
I-16	Muelle Adolfo Reboredo Atraque 1.	125,23
I-17	Explanada y muelle este de expansión.	116,56
I-18	Muelle pesquero norte.	72,05
II-19	Oficinas de operaciones portuarias y muelle pesquero este.	62,36

Áreas funcionales	Denominación	Valores (€/m <sup>2</sup> )
II-20	Zona pesquera lonja.	59,13
III-21	Astilleros.	63,83
III-22	Zona de reparaciones.	70,04
III-23	Varadero de Placeres.	30,36
IV-24	Parque público de Cantodarea y paseo exterior.	50,30
IV-25	Entrada al puerto Marín y paseo marítimo.	64,60
<i>Lámina de agua</i>		
I-A	Agua interior.	22,39
I-B	Agua interior.	38,12
I-B.1	Agua interior.	33,48
I-C	Agua interior.	7,73
I-D	Agua exterior.	24,86
II-E	Agua exterior ría.	7,46

Tercero. *Publicación.*

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

Madrid, 15 de julio de 2020.–El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos Meco.