

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

14195 *Orden TRM/727/2025, de 25 de junio, por la que se aprueba la valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Alcudia.*

La Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante, APB), 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, en sesión celebrada el 18 de abril de 2024, acordó remitir al Organismo Público Puertos del Estado una propuesta de Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Alcudia, acompañada del correspondiente expediente.

La valoración propuesta pretende sustituir a la actualmente vigente aprobada por el entonces Ministerio de Fomento, mediante Orden Ministerial FOM/306/2011, de 19 de enero.

El artículo 177.3 del TRLPEMM contempla que «las valoraciones podrán revisarse para la totalidad de la zona de servicio y de los terrenos afectados a ayudas a la navegación cada cinco años y, en todo caso, deberán revisarse al menos cada diez años. Asimismo, deberán revisarse cuando se apruebe o modifique la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, en la parte de la zona de servicio que se encuentre afectada por dicha modificación o cuando se produzca cualquier circunstancia que pueda afectar a su valor [...]».

En consecuencia, habiéndose superado el plazo indicado en el citado precepto, la APB ha procedido a revisar la valoración de los terrenos y lámina de agua del Puerto de Alcudia, como se ha indicado anteriormente, y ha remitido la correspondiente propuesta al Organismo Público Puertos del Estado para continuar con la preceptiva tramitación, hasta su aprobación por este Ministerio.

El citado organismo público, una vez recabado el preceptivo informe del Ministerio de Hacienda, ha emitido su informe y ha remitido el expediente completo a este Ministerio, en el que se incluye para su aprobación una propuesta de «Valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del Puerto de Alcudia», en virtud de lo dispuesto en el citado 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 la Autoridad Portuaria de Baleares por esta tasa.

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 dividido la zona de servicio y la lámina de agua del Puerto de Alcudia del siguiente modo:

La zona de servicio terrestre del Puerto de Alcudia se ha dividido en ocho áreas funcionales.

Área 1: Zona de cantera.

El área 1 está situada en el extremo este del Puerto de Alcudia y se corresponde con los terrenos de una cantera, estando en estado natural, sin urbanizar.

Su límite norte y este viene definido por el propio límite de la zona de servicio del puerto, mientras que por el sur limita con la lámina de agua, concretamente con la parte este de la zona II de aguas.

En su lado oeste, el límite lo define el extremo exterior de la escollera que conforma el dique de abrigo y la explanada situada en su arranque, hacia el sur.

Área 2: Terrenos de segunda línea y explanadas de Punta Des Castells.

El área 2 incluye los terrenos de la zona de levante que se encuentran en segunda línea, tras el vial de acceso al Muelle Adosado, el espacio incorporado junto a la subestación eléctrica y las explanadas que se encuentran a levante de Punta Des Castell.

Sus límites en dirección norte, noroeste y este quedan definidos por la delimitación de la zona de servicio vigente del Puerto de Alcudia. El límite sur queda definido por la línea de contacto entre la escollera del relleno situado en el arranque del dique de abrigo y la lámina de agua de la zona II del Puerto de Alcudia, y continúa hacia el suroeste a través de una alineación a través de la acera que bordea los silos situados en el extremo sureste, dejando fuera el vial de acceso al dique. Tras ello, continúa 10 metros en dirección suroeste, según la alineación del cerramiento de la parcela donde se encuentran los silos, sorteando posteriormente la esquina de la parcela y continuando en dirección noroeste según la alineación del vial de acceso al Muelle Adosado, dejando fuera del área 2 la acera existente y finalizando al intersecar con el límite noroeste de la zona de servicio vigente.

Área 3: Muelles comerciales.

Esta zona incluye los muelles y explanadas de uso comercial, donde se produce la carga y descarga de graneles sólidos, gases licuados, mercancías o pasajeros.

Está formada por el Muelle Adosado, el Muelle de Ribera, los Muelles de Poniente y las instalaciones de descarga de gases licuados, así como la Estación Marítima y sus espacios de espera y aparcamiento.

Su delimitación en dirección noreste queda establecida por la prolongación de la línea de contacto de la zona de servicio terrestre con la lámina de agua, hasta encontrarse con la acera que bordea los silos situados en el extremo sureste. Tras ello, continúa 10 metros en dirección suroeste, según la alineación del cerramiento de la parcela donde se encuentran los silos, sorteando posteriormente la esquina de la parcela y continuando en dirección noroeste según la alineación del vial de acceso al Muelle Adosado, incluyendo dentro del área de valoración la acera existente hasta alcanzar el límite noroeste de zona de servicio vigente. Su extremo oeste viene definido por una línea paralela a la 2.^a alineación del Muelle Golondrinas trazada a una distancia de 21

metros en dirección noroeste del arranque del muelle. El resto de los límites en dirección oeste, sur y este, en contacto con la lámina de agua, quedan definidos por la delimitación de la zona de servicio terrestre vigente.

Área 4: Explanada central.

Esta área se encuentra en la zona central del puerto e incluye la explanada que se encuentra junto a la antigua zona deportiva y la parte contigua de la Calle del Moll Comercial. Esta área incluye la zona de escollera situada al sur del edificio de la Cofradía y a lo largo de la cara exterior del muelle pesquero, hasta el arranque de la zona de muelle, ya en la cara interior.

Su delimitación norte viene definida por la línea límite de la zona de servicio terrestre vigente. Por el este limita con el bordillo del lado oeste del pinar situado entre el Carrer Gabriel Roca y el Carrer del Moll Comercial, continuando por el bordillo sur 15 metros hacia el este, hasta la intersección con una perpendicular al muelle a 21 metros del muelle de las Golondrinas, la cual pasa a definir su límite. El límite sur y suroeste viene definido por el contacto con la lámina de agua de la dársena situada entre el muelle pesquero y los muelles comerciales, mientras que, por el oeste, el límite lo define, de norte a sur, una alineación coincidente con la fachada oeste del edificio de la APB hasta su intersección con el límite de la zona de servicio al norte, y hasta el extremo norte del acceso a esta explanada desde el muelle pesquero. A partir de ahí continúa rodeando el edificio de la Cofradía, dejándolo fuera de esta área, y continuando por la fachada sur del edificio del Ayuntamiento, hasta su punto medio, para continuar hacia el sur por el cierre paralelo a la fachada este del edificio de la Cofradía. Por la zona suroeste, el límite lo define el extremo oeste de la escollera que existe a lo largo de la cara exterior del muelle pesquero, hasta el arranque de la zona de muelle, ya en la cara interior, incluida en esta área.

Área 5: Muelle pesquero.

El área 5 comprende los espacios dedicados al uso pesquero en la zona del Muelle Pesquero.

El área queda definida por su contacto con la lámina de agua en la cara interior, y por la cota superior de la escollera en su cara exterior y morro, ya que dicha escollera no se encuentra incluida en el área.

En su extremo noreste, el límite lo define una línea imaginaria que une el extremo sur de la estructura de madera situada en el Muelle Viejo con el extremo norte del puerto de acceso a la parcela donde se ubica la Cofradía de Pescadores, continuando hasta la esquina este de dicho edificio y de ahí a la esquina norte del mismo, desde la que sigue hacia la esquina este del edificio aldaño utilizado por el Ayuntamiento de Alcudia. Continúa por la fachada sur de dicho edificio y hacia el sur por el cerramiento de la parcela utilizada por la Cofradía.

Área 6: Muelle tráfico local y muelle viejo.

En esta área se incluyen los espacios que se encuentran junto al muelle utilizado para las embarcaciones locales y excursiones, la zona del Paseo Marítimo que queda dentro de la zona de servicio terrestre del puerto y el denominado Muelle Viejo.

La delimitación del área queda establecida en su lado sureste por la línea de prolongación de la 1.ª alineación del Muelle Pesquero hasta la pasarela de madera existente, y desde ese punto por otra línea que conecta con la del cerramiento de la explanada donde se encuentran, entre otros, el edificio de oficinas de la APB y la antigua lonja, su continuación a través de la fachada del edificio de la APB y su prolongación hacia el noreste hasta la intersección con la línea de delimitación de la zona de servicio terrestre vigente del Puerto.

Área 7: Puerto deportivo.

En el área 7 se encuentran los espacios e instalaciones de uso náutico-deportivo y turístico. Se incluye en ella la zona de pantalanés y atraques de embarcaciones de

recreo, los locales de ocio y restauración, sus viales de acceso, la zona de puesta en seco y reparación de embarcaciones menores y los terrenos del Hotel allí situado.

La delimitación del área queda definida en el lado este por el contacto con la lámina de agua, por el norte con una prolongación del lado oeste del Muelle de Tráfico Local hacia el oeste hasta contactar con la zona de servicio terrestre vigente del puerto. Por el oeste el límite lo define el propio límite de la zona de servicio, al igual que por el sur.

Área 8: Zona deportiva.

El área 8 está formada por el pinar ubicado en la parte central de la zona de servicio, entre el Carrer Gabriel Roca y el Carrer del Moll Comercial, en donde se sitúan unas instalaciones deportivas, incluyendo piscinas y pistas deportivas.

Su límite norte queda definido por el propio límite de la zona de servicio vigente, a lo largo de todo el extremo sur del Carrer Gabriel Roca, no incluido. Su límite este lo define la acera oeste del vial de acceso al puerto desde la glorieta de intersección entre la Ma-3460 y Carrer Alcanada, no incluida en el ámbito. Por el sur y suroeste, el límite lo define la acera norte del Carrer del Moll Comercial, no incluida, Continuando hacia el norte por el borde del propio Pinar en su extremo oeste, hasta intersectar nuevamente con el límite de la zona de servicio al norte.

Al igual que en el caso de la zona de servicio terrestre del puerto, se ha realizado la división de la lámina de agua en áreas funcionales. Se ha procedido distinguiendo primeramente entre las zonas I y II y, a su vez, subdividiendo la zona I del Puerto de Alcudia en 4 áreas funcionales debido a las diferencias existentes en cuanto a calados y grado de abrigo.

Zona I

Área I.1: Dársena comercial.

En el área I.1 se incluyen los espacios de la lámina de agua que se encuentran protegidos por el Dique de Abrigo.

Queda definida por la línea imaginaria que une el extremo suroeste del Dique de Abrigo y la línea de prolongación hacia el suroeste de la alineación de la Ampliación de los Muelles de Poniente hasta su intersección con la línea que une el extremo suroeste del Dique de Abrigo con el extremo suroeste del dique curvo que protege la zona náutico-recreativa.

Área I.2: Ampliación Muelles de Poniente.

En el área I.2 se incluyen los espacios de la lámina de agua que se encuentran entre el la Ampliación de los Muelles de Poniente y el trasdós del dique que forma el Muelle Pesquero, incluyendo el canal de acceso a las Dársenas Náutico-Deportivas.

Queda definida por la línea imaginaria que une la línea de prolongación hacia el suroeste de la alineación de la Ampliación de los Muelles de Poniente hasta su intersección con la línea imaginaria que une el extremo suroeste del Dique de Abrigo con el extremo suroeste del dique curvo que protege la zona náutico-recreativa. En dirección noroeste queda delimitado inicialmente por la alineación del dique curvo y posteriormente por la línea imaginaria que une el extremo noreste del dique curvo y la punta sureste del Muelle Pesquero. El resto del área, hacia el norte, queda definida por su contacto con la zona de servicio terrestre vigente.

Área I.3: Dársena Náutico-Deportiva.

En el área I.3 se incluyen los espacios de la lámina de agua protegidos mediante los diques secundarios del Puerto de Alcudia y que forma la Dársena Deportiva.

En su extremo norte, oeste y sur, el límite lo define el propio contacto con la zona de servicio terrestre vigente, mientras que por el este, viene definido por una línea

imaginaria que une, de sur a norte, el extremo noreste del dique de abrigo curvo con el morro del muelle pesquero, continuando por el contacto con la zona de servicio terrestre vigente en el propio morro del muelle pesquero y dejando fuera la lámina de agua correspondiente a la dársena pesquera definida como una paralela al muelle pesquero a una distancia de 50 metros desde la 2.^a alineación y hasta la intersección entre el Muelle Pesquero y el Muelle Viejo, el cual pasa a corresponderse con el límite este del área I.3.

Área I.4: Dársena pesquera y de recreo.

En el área I.4 se incluye, por un lado, la dársena Pesquera, definida a través de una paralela al muelle pesquero a 50 metros hacia el este desde la 2.^a alineación del mismo y abarcando toda la longitud de muelle, hasta su intersección con el Muelle Viejo. Por otro lado, se incluye la franja de lámina de agua situada a lo largo de los tramos 1 y 2 del Muelle de Tráfico Local y del Muelle Viejo, entre el quiebro entre los tramos 2 y 3 de dicho muelle y el muelle pesquero. Limita por el este y norte con el límite de la zona de servicio terrestre a lo largo de los muelles mencionados, y con la dársena náutico-deportiva en el resto de sus extremos.

Zona II

La zona II de las aguas portuarias, comprende el resto de las aguas adscritas a la Autoridad Portuaria, exteriores a la línea la línea imaginaria que une el extremo suroeste del Dique de Abrigo con el extremo suroeste del dique curvo (en su arranque) que protege la zona náutico-recreativa, la cual establece el límite con la zona I de aguas vigente. La delimitación precisa de la zona II de las aguas portuarias será la que establezca la orden ministerial por la que se apruebe la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Alcudia, actualmente en tramitación.

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

Primero. *Aprobación de la valoración.*

Se aprueba la Valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Alcudia.

Segundo. *Valores asignados.*

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

Área funcional	Denominación	Valor - Euros/m ²
<i>Terrenos Puerto Alcudia</i>		
Área 1	Zona de cantera.	171,29
Área 2	Terrenos de segunda línea y explanadas de Punta Des Castell.	296,71
Área 3	Muelles comerciales.	361,21
Área 4	Explanada central.	324,66
Área 5	Muelle pesquero.	260,16
Área 6	Muelle tráfico local y muelle viejo.	408,52
Área 7	Puerto deportivo.	387,02
Área 8	Zona deportiva.	242,96

Área funcional	Valor – Euros/m ²
<i>Lámina de agua Puerto de Alcodía</i>	
Zona I.1	76,40
Zona I.2	125,91
Zona I.3	142,17
Zona I.4	75,46
Zona II	12,14

Tercero. *Efectos.*

Esta orden, que sustituye y deja sin efectos la actualmente vigente, aprobada por Orden Ministerial FOM/306/2011, de 19 de enero, comenzará a producir efectos el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 25 de junio de 2025.–El Ministro de Transportes y Movilidad Sostenible, Óscar Puente Santiago.