

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE FOMENTO

**4982** *Orden FOM/816/2015, 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 Sagunto.*

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 Sagunto, gestionado por la Autoridad Portuaria de Valencia, que tiene la condición 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 Anexo I 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 de las aguas de la zona de servicio del puerto 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 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 Valencia, 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, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, 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 de la zona de servicio del Puerto de Sagunto, que se hallan en el expediente debidamente representados en el correspondiente plano, se han dividido en áreas funcionales del siguiente modo:

#### ÁREA FUNCIONAL I.

Comprende el área que envuelve los viales generales Norte-Sur del puerto, entre la estación de clasificación prevista en el Muelle Centro Dos de la Ampliación (Dársena Dos) y el linde de la zona de servicio terrestre del Puerto de Sagunto.

El área se ha dividido a su vez, en tres subáreas.

##### Subárea funcional IA.

Zona situada entre el límite Sur y Oeste de la zona de servicio terrestre y el Muelle Centro Dos, incluida una zona de reserva situada fuera de la valla de protección. Se trata de un área no adyacente a muelles, aunque puede ser suministrada desde cualquiera de los muelles de la Dársena Dos, y la actividad a desarrollar en ella consistirá en almacenamiento de mercancía general.

El perímetro de este área de forma alargada e irregular, discurre de Sur a Norte desde el límite Sur de la zona de servicio terrestre, siguiendo la línea de servicio en dirección Norte hasta la valla de protección del complejo industrial de fertilizantes, y de Norte a Sur junto al vial general del puerto hasta coincidir con el límite Sur de la zona de reserva junto al contradique de primera alineación de la Ampliación Sur.

Limita al Norte con el subárea IC en su parte más septentrional y al Este con las subáreas IIIC y IIID.

##### Subárea funcional IB.

Comprende la parte más septentrional del área funcional I, quedando limitada al Oeste por el linde de la zona de servicio del puerto, y al Este por las rotondas dos y tres así como el vial que las une, lindando con las subáreas IIA y IIIE; al Sur queda limitada por la subárea IC y en su franja más al Este por la IA, mientras que en su parte más septentrional se extiende hasta la rotonda que da al acceso principal al puerto, quedando confinada por la subárea II-B.

Se trata de un área no adyacente a muelles, aunque puede ser suministrada desde cualquiera de los muelles de la Dársena Interior, fundamentalmente desde los Muelles Centro y Sur. Esta área está destinada principalmente a actividades de almacenamiento de mercancía general en donde también se ubican las sedes administrativas de la Autoridad Portuaria de Valencia y de la Sociedad de Estiba del Puerto de Sagunto.

##### Subárea funcional IC.

Esta área queda limitada al Sur y al Este por la subárea IA. Su parte más septentrional queda limitada por la subárea IB, al igual que una pequeña franja de unos ochenta metros de longitud al Este de la misma.

A pesar de tratarse de un área no adyacente a muelle, posee conexión directa con el Muelle Sur de la Dársena Interior a través de un rack de tuberías para la carga y descarga de granel líquido para suministro de materia prima (amoníaco) al complejo industrial para la fabricación de fertilizantes que se encuentra ubicado en esta zona.

#### ÁREA FUNCIONAL II.

Esta área comprende todos los terrenos existentes antes de que se ejecutase la ampliación Sur del puerto, a los cuales dan servicio los muelles de la Dársena Interior. La principal actividad a desarrollar en cuatro de las seis subáreas que la conforman consiste en la manipulación y almacenamiento de mercancía general.

A su vez, este Área Funcional II se ha subdividido en seis subáreas que se describen a continuación.

## Subárea funcional IIA.

Formada por una gran explanada situada al Sur de la Dársena Interior que cuenta con almacenes cubiertos. Queda limitada al Norte por el propio Muelle Sur, de quinientos cincuenta metros de longitud, y su prolongación hasta el vial que une la rotonda dos con el acceso principal al puerto, lindando con la subárea IIB. Al Oeste se extiende hasta las rotondas dos y tres así como el vial que las une, quedando limitada por la subárea IB; en dirección Este, se extiende paralelamente al Muelle Sur hasta envolver la carretera Norte Dos, con una longitud aproximadamente de cuatrocientos ochenta metros, lindando a su vez con la subárea IIIE. Finalmente, al Este queda confinada por la subárea IIIF.

Actualmente su uso preponderante consiste básicamente en la manipulación de mercancía general no contenerizada, como productos siderúrgicos, troncos y madera. Esta subárea dispone de vía férrea que conecta el Muelle Sur con el complejo industrial siderúrgico contiguo a la zona de servicio terrestre del puerto y que dio origen al mismo, y que se usa para el trasiego de productos siderúrgicos, en su mayoría bobinas de acero.

## Subárea funcional IIB.

Ubicada al Oeste de la Dársena Interior, ocupa los terrenos comprendidos entre el Muelle Centro, de seiscientos metros de longitud, y la carretera muelle centro que une el acceso principal al puerto con la rotonda uno. En su parte más septentrional incluye el tacón 2, quedando delimitada por la citada rotonda, lindando con la subárea IIC; al Sur linda con la prolongación del Muelle Sur y la subárea IB.

Entre otras instalaciones, cuenta con dos naves para almacenamiento de mercancía general, una de ellas habilitada para mercancía refrigerada.

## Subárea funcional IIC.

Comprende la franja longitudinal de terreno al Norte de la Dársena Interior que queda confinada entre el Muelle Norte, de quinientos metros de longitud, y la Carretera Muelle Norte que linda con la zona IIE. Al Sur queda limitada por la Zona IIB, el propio muelle y la dársena pesquera. Al Oeste linda con el Acceso Norte al puerto, mientras que al Este lo hace con la subárea IID e incluye el Tacón Uno.

Actualmente su uso preponderante consiste en la manipulación de mercancía general, básicamente productos siderúrgicos y tráfico Ro-Ro, disponiendo para ello de un total de cinco naves para almacenamiento a cubierto.

## Subárea funcional IID.

Esta gran explanada se sitúa al Este de la Dársena Interior y queda confinada por el Dique de Levante, el Dique Norte y el Muelle de Astilleros y las subáreas IIF y IIC.

A pesar de no contar con un muelle para la carga y descarga de mercancía, puede ser suministrada desde cualquiera de los muelles de la Dársena de Ampliación. En esta subárea se desarrollan distintas actividades: depósito y almacenaje de mercancía, actividades relacionadas con el engorde de pescado destinado a granjas marinas y al tratamiento del producto final obtenido en las mismas, astillero-varadero de embarcaciones deportivas y de recreo.

## Subárea funcional IIE.

Consiste en una franja de terreno de seiscientos treinta metros de longitud y cincuenta metros de ancho, ubicada al Norte de la subárea de IIC, paralela a la Carretera Muelle Norte.

Se trata de un área de carácter marginal y queda fuera del vallado del puerto.

## Subárea funcional IIF.

Esta subárea de reducidas dimensiones comprende el terreno que rodea la dársena pesquera, quedando excluido el contradique de la misma. Queda confinada por la subárea IID al Oeste y la subárea IIC al Norte.

Entre sus instalaciones cuenta con la Lonja del Pescado y las casetas de pescadores que sirven de apoyo al ejercicio de la pesca.

## ÁREA FUNCIONAL III.

Comprende todos los terrenos ganados al mar con la ampliación Sur que ha realizado la Autoridad Portuaria de Valencia y que forman la Dársena Dos.

Esta área se ha subdividido a su vez en seis subáreas que se describen a continuación, con diferente vocación cada una, pero con destino fundamental al movimiento de mercancía general y graneles.

### Subárea funcional IIIA.

Ubicada al Sur de la Dársena de Ampliación, queda delimitada al Norte por el propio Muelle Norte Dos, de novecientos metros de longitud. Al llegar al tacón entre el citado muelle y el Muelle Centro Dos, se limita con una alineación recta que forma ciento treinta y cinco grados con el Muelle, lindando con la subárea IIIC. Al Sur se extiende con un ancho de trescientos metros, quedando delimitada por la subárea IIID, mientras que al Este queda limitada por la subárea IIIB, envolviendo la carretera Muelle Sur Dos.

Se prevé la colocación de una estación de clasificación, colindante con esta subárea, al sureste de la misma, con el fin de dar conexión de la subárea IIIA y IIID con el ferrocarril que discurrirá a mitad de ancho entre el Muelle Sur Dos y el Contradique Sur, produciéndose una discontinuidad en el traslado transversal de mercancía desde el Muelle, y como consecuencia de ello, una necesaria disociación entre la superficie anexa al muelle (subárea IIIA) y trasera (subárea IIID)

Esta subárea está destinada a la manipulación de vehículos en una tercera parte, encontrándose el resto de superficie parcialmente consolidada.

### Subárea funcional IIIB.

Consiste en una explanada comprendida entre la Carretera Muelle Sur Dos, el contradique del Este, la escollera contradique y el atraque de metaneros, además de un pantalán para descarga de gas natural licuado de ciento veinte metros de longitud, para su almacenamiento en los tanques que forman parte de la Planta de Regasificación ubicada en esta zona. Dicha planta a su vez está conectada con la red nacional de gaseoductos y con la central de ciclo combinado existente en terrenos adyacentes a la zona de servicio del puerto.

### Subárea funcional IIIC.

Formada por una gran explanada situada al Oeste de la Dársena de Ampliación, ocupa los terrenos comprendidos entre el Muelle Centro Dos, de setecientos metros de longitud, hasta envolver la futura línea férrea que dará acceso al citado Muelle, lindando con la subárea IA. Al Oeste queda limitada con la prolongación del Muelle Norte Dos, lindando con la subárea IIIE, mientras que al Este lo hace con una alineación recta que forma ciento treinta y cinco grados con el Muelle, lindando con la subárea IIIA.

Esta área, aún en fase de construcción en su parte Norte, está destinada a la manipulación de mercancía general, estando en su parte Sur habilitada y en explotación con destino a la manipulación de automóviles.

### Subárea funcional IIID.

Comprende el terreno delimitado entre el contradique Sur y las subáreas IIIA y IIIC en su parte más septentrional; al Este queda limitada por la subárea IIIB, envolviendo la carretera Muelle Sur Dos.

Esta subárea surge como consecuencia de la previsión de colocación de una estación de clasificación en la misma, con el fin de dar conexión de la subárea IIIA y IIID con el ferrocarril que discurrirá a mitad de ancho entre el Muelle Sur Dos y el Contradique Sur, y que genera una discontinuidad entre la superficie anexa al muelle (subárea IIIA) y la que existe entre la estación de clasificación y la el Contradique Sur. (Subárea IIID).

Su uso está destinado a la manipulación de vehículos, y por lo tanto sus terrenos son de baja consolidación.

## Subárea funcional III E.

Ubicada al Norte de la Dársena de Ampliación o Dársena Dos. Comprende el terreno que abarca desde el Muelle Norte Dos, de seiscientos metros de longitud, hasta envolver la futura línea férrea que dará acceso al citado Muelle, lindando con la subárea IIA, al Oeste queda delimitada por la subárea IIIF, mientras que al Este se extiende hasta la rotonda tres, lindando con la subárea IA.

Su uso está destinado al desarrollo de la actividad de manipulación y almacenamiento de mercancía general.

## Subárea funcional III F.

Consiste en una explanada comprendida el Muelle Noreste y el Muelle de Servicios (tramos 1 y 2), con una longitud de trescientos metros, hasta el vial dirección Sureste que surge como bifurcación de la Carretera Norte Dos, así como del linde del subárea IIA.

Los espacios de agua que se incluyen en la valoración propuesta, que se hallan en el expediente debidamente representadas en el plano correspondiente, se han dividido en las áreas funcionales siguientes:

### Dársena de Entrada.

Comprende la lámina de agua abrigada delimitada por el este por el Dique de Levante, por el norte con las aguas de la Dársena Interior y por el oeste con las aguas de la Dársena de Ampliación. Se halla definida mediante plano en el documento de valoración. Dentro de esa dársena se hallan los muelles denominados Muelle de Levante y Muelle del Noreste.

### Dársena de Ampliación.

Se trata de la dársena que se ha formado como consecuencia de la ejecución de las obras de ampliación del Puerto de Sagunto. Se halla definida mediante plano en el documento de valoración. En esta dársena se encuentra el pantalán de descarga de gas licuado, el Muelle Norte Dos, el Muelle Sur Dos y el Muelle Centro Dos de la Dársena de Ampliación.

### Dársena Interior.

Comprende las aguas que han quedado confinadas al norte en la única dársena que existía en el Puerto de Sagunto antes de la ampliación hacia el sur. Se halla definida mediante plano en el documento de valoración. En esta dársena se hallan los denominados Muelle Norte, Muelle Centro y Muelle Sur, así como la dársena de pescadores.

### Aguas exteriores.

Las determinadas en el vigente Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Sagunto aprobado mediante Orden FOM/3665/2005, de 14 de noviembre, coincidentes con las comprendidas dentro de los límites geográficos de la Prestación del Servicio de Practicaje del Puerto de Sagunto, exceptuando una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 m. Estos límites son los siguientes:

Límite exterior de la zona I. Una línea recta, dirección verdadera 055°, con origen en el punto de intersección de la línea de costa al Norte del puerto marítimo de Sagunto con la escollera de arranque del pantalán de dicho puerto.

La costa al Sur del puerto marítimo de Sagunto. Un arco de circunferencia, de cuatro millas náuticas (4 mn) de radio, trazado con centro en el extremo sur de la escollera del nuevo dique exterior del puerto de Sagunto, en los cuadrantes NE, SE y SW, entre los límites anteriores.

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 Valencia, 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 terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Sagunto». 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 Valencia.

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

Los valores de cada una de las áreas funcionales en que se ha dividido la zona de servicio, tanto terrestre como marítima del puerto, son los siguientes:

Zona de servicio terrestre:

Áreas funcionales	Valor €/m <sup>2</sup>
Subárea IA	91,16
Subárea IB	83,68
Subárea IC	82,28
Subárea IIA	102,85
Subárea IIB	101,92
Subárea IIC	100,98
Subárea IID	89,76
Subárea IIE	88,83
Subárea IIF	35,48
Subárea IIIA	107,25
Subárea IIIB	98,64
Subárea IIIC	102,38
Subárea IIID	86,32
Subárea IIIE	105,66
Subárea IIIF	102,85

Lámina de agua de la zona de servicio:

Áreas funcionales	Valor €/m <sup>2</sup>
ZONA I	
Dársena de Entrada.	35,14
Dársena Interior.	33,03
Dársena de Ampliación.	27,10
ZONA II	
Aguas exteriores.	6,35

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.