

Documento I

INFORME DE VALORACION

VALORACION DE LOS TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ

Cliente: AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHIA DE CADIZ
NºExpediente: 25-03047 Rfa. CA-0016-25
Finalidad: Valoración de terrenos y lámina de agua APBC
Fecha: 14 de julio de 2025

Luis Losantos Albacete
Representante de la Sociedad
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 18/07/2025 14:05:40

El presente Informe de Valoración incluye los antecedentes y todas las circunstancias que la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz ha estimado como oportunas de cara a la actualización de los valores de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio.

También contiene la descripción del dominio público portuario al que se propone asignar el nuevo valor que constituirá la base imponible de la tasa que se devengue por su ocupación, la división de éste en áreas funcionales, y su precisa delimitación y descripción geográfica.

Asimismo, en este documento se justifican los valores de referencia de mercado que se van a necesitar para la asignación de valor a las distintas áreas funcionales.

Posteriormente, se han de reflejar los valores que hayan resultado del estudio de mercado realizado (que se incluirá en el documento II Estudio de Mercado).

Por último, tomando estos valores y aplicando los criterios que se especifican en el artículo 175 del TRLPEMM, se han de detallar y justificar los cálculos que se realicen para obtener los valores finales que se asignarán a cada una de las áreas funcionales.

Asimismo, en este documento se podrá incluir la valoración de los terrenos adscritos a las señales marítimas, que podrá realizarse con la misma metodología.

Nota: El presente INFORME DE VALORACION es uno de los tres documentos que forman parte del trabajo de “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, Referencia (CA-0016-25)”. Los documentos que conforman el referido servicio de asistencia técnica son el Informe de Valoración, el Estudio de Mercado, y la Memoria económica-financiera.

Índice

| | |
|---|-----------|
| ALCANCE DEL TRABAJO | 5 |
| a. Identificación y estatus del valorador | 5 |
| b. Identificación del Cliente | 5 |
| c. Finalidad de la valoración | 5 |
| d. Identificación del activo a analizar | 5 |
| e. Fecha del análisis | 5 |
| f. Objetivo y alcance de la investigación | 6 |
| g. Naturaleza y fuentes de información utilizadas | 6 |
| h. Restricciones sobre uso, distribución y publicación | 7 |
| i. Fecha del informe | 8 |
| 1. ANTECEDENTES | 9 |
| 1.1 Marco Normativo | 10 |
| 1.2 Valoración vigente y actualización de la misma | 11 |
| 1.3 Los Planes Especiales | 15 |
| 1.4 La Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (la D.E.U.P.). Abril 2019 | 19 |
| 2. EL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ. DESCRIPCION | 29 |
| 2.1 La bahía de Cádiz | 29 |
| 2.2 Los puertos de la bahía de Cádiz | 31 |
| 2.3 Estadísticas de tráfico en el Puerto de la Bahía de Cádiz | 36 |
| 3. LAS AREAS FUNCIONALES | 39 |
| 3.1. Definición de área funcional | 39 |
| 3.2. Terrenos. Las áreas funcionales de Cádiz - ciudad. Escenario 1 | 40 |
| 3.3. Terrenos. Las áreas funcionales de Cádiz - ciudad. Escenario 2 | 44 |
| 3.4. Terrenos. Las áreas funcionales comunes en ambos escenarios | 48 |
| 3.5. Lámina de agua. Las áreas funcionales. Escenarios 1 y 2 | 55 |
| 3.8. Las áreas funcionales. Cuadro resumen Escenario 1 | 60 |
| 3.9. Las áreas funcionales. Cuadro resumen Escenario 2 | 62 |
| 4. VALORACION | 64 |
| 4.1 Metodología de valoración | 64 |
| 4.2 Proceso de valoración de terrenos | 64 |
| 4.3 Base de valor. Concepto | 67 |
| 4.4 Bases de Valor adoptadas | 68 |
| 4.5 Asignación de Bases de Valor a las Areas Funcionales | 72 |

| | | |
|----------------------------|---|-----------|
| 4.6 | Métodos de valoración empleados | 73 |
| 4.7 | Valoración de los terrenos | 75 |
| 4.8 | Proceso de valoración de la lámina de agua | 82 |
| 4.9 | Valoración de la lámina de agua | 85 |
| FECHA Y FIRMAS..... | | 90 |
| ANEXOS..... | | 91 |

ALCANCE DEL TRABAJO

a. Identificación y estatus del valorador

Este informe ha sido preparado por Domingo Morales Godoy - MRICS, CEVE® y Laura Liñán Morales, consultores del Departamento de Real Estate Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., en adelante, **gesvalt**.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que **gesvalt** no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración.

b. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la **AUTORIDAD PORTUARIA BAHIA DE CADIZ** (por sus siglas, APBC) con domicilio en Plaza España, 17, C.P. 11006 Cádiz (Cádiz), y número de identificación fiscal Q1167004I.

De acuerdo con las condiciones del PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ” Rfa. (CA-0016-25) en fecha 03 de abril de 2025, el director de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz acordó la adjudicación del expediente de contratación del servicio de asistencia técnica antes referido a la mercantil GESVALT SOCIEDAD DE TASACION, S.A.

c. Finalidad de la valoración

La finalidad del presente informe es prestar el servicio de asistencia técnica en la realización de los trabajos de **ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ**.

d. Identificación del activo a analizar

De acuerdo con su instrucción, hemos realizado las investigaciones pertinentes con el fin de proporcionarle el valor a fecha actual de **los terrenos y lámina de agua del Puerto de la Bahía de Cádiz**.

e. Fecha del análisis

Se solicita por el Cliente que la actualización de valores se realice a la **fecha presente**.

f. Objetivo y alcance de la investigación

El objetivo del presente informe es la **actualización de valores** de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz tomando como base legal el 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.

Este informe de valoración, tal y como ya se hizo en el antecedente de marzo de 2024 y que más adelante se dirá, **contemplará dos escenarios**:

- **Escenario 1**, en el que los terrenos del muelle Reina Sofía se destinan al actual uso de terminal de contenedores. Resultan treinta y siete (37) áreas funcionales. Este escenario estará vigente hasta diciembre de 2026, fecha en la que finaliza la concesión de la terminal de contenedores Reina Sofía.
- **Escenario 2**, en el que la terminal del muelle Reina Sofía se traslada al muelle La Galeona. Resultan treinta y ocho (38) áreas funcionales.

En cuanto a la lámina de agua, ésta permanece invariable en ambos escenarios, y queda organizada en 12 áreas funcionales:

- “Aguas I”: VII-A, VII-B, VII-C, VII-D, VII-E, VII-F, VII-G, VII-H, VII-I, VII-J
- “Resto de Aguas I”: VII-K
- “Aguas II”: VIII-A

El escenario 1 se basa en la división practicada por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios vigente (en adelante la DEUP). El escenario 2 se basa, igualmente, en la DEUP.

La investigación ha consistido en el análisis de la información aportada por la Autoridad Portuaria (el Cliente), y en el análisis del mercado inmobiliario a la fecha actual. Hemos realizado la visita a las instalaciones portuarias el día 29 de mayo de 2025.

g. Naturaleza y fuentes de información utilizadas

Para la elaboración de este informe el Cliente nos ha aportado la siguiente información:

- Recomendaciones para elaborar las valoraciones de terrenos y lámina de agua de las zonas de servicio de los puertos, redactada por Puertos del Estado (OPPE).

- Nota “ESTRUCTURA DE LA VALORACIÓN DE TERRENOS”, elaborada por los servicios técnicos de OPPE.
- Delimitación de espacios y usos portuarios vigentes (DEUP), junto con la cartografía de referencia para el desarrollo del estudio de valoración. Se observa que la última valoración de la zona de servicio y terrenos afectados a ayudas a la navegación del Puerto de la Bahía de Cádiz se aprobó por Orden FOM 3752/2006, de 28 de noviembre. Esta valoración no incluye la totalidad de los espacios de dominio público portuario adscritos por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios Vigente.
- Zonificación actual de la valorización de los terrenos y aguas del puerto.
- Listado de valores unitarios vigentes por área funcional.
- Propuesta de valoración del año 2022 y propuesta de valoración del año 2024.

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a las propiedades aquí analizadas es completa y correcta para el informe solicitado. Hemos asumido que los datos de todos los asuntos que puedan afectar al valor se han puesto a nuestra disposición y que la información está actualizada a la fecha de valoración. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

h. Restricciones sobre uso, distribución y publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de análisis que se refiere, y las conclusiones se basan en información facilitada por el Cliente y otras fuentes.

Asimismo, **gesvalt** no será responsable ante ningún otro tercero del contenido de dicho Informe o asesoramiento.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones del análisis y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de **gesvalt**.

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apartados de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse juntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los anexos de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen planos, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los anexos tienen únicamente fines de identificación.

i. Fecha del informe

El presente documento se emite con fecha 14 de julio de 2025.

1. ANTECEDENTES

La última valoración de la zona de servicio y terrenos afectados a ayudas a la navegación del Puerto de la Bahía de Cádiz se aprobó por Orden FOM 3752/2006, de 28 de noviembre (esta valoración no incluía la totalidad de los espacios de dominio público portuario adscritos por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios vigente).

Con fecha 22/11/2022 la Autoridad Portuaria aprobó la formulación definitiva de la NUEVA VALORACIÓN DE TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, elaborada con la asistencia técnica de INTERVALOR CONSULTING GROUP, S.A. (por sus siglas, ICG).

Con fecha 27 de junio de 2024 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria acordó la actualización de la propuesta mediante la elaboración de nuevo estudio de mercado.

Finalmente, con fecha 18 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria acordó archivar el expediente de valoración de los terrenos y las aguas del Puerto de la Bahía de Cádiz iniciado el 14 de marzo de 2022 y actualizado el 27 de junio de 2024 e iniciar nuevo expediente de valoración de los terrenos y las aguas del Puerto de la Bahía de Cádiz.

Establecida la necesidad de realizar una nueva valoración, se inicia por parte de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz expediente de valoración de los terrenos y las aguas del Puerto de la Bahía de Cádiz, para lo cual oferta mediante concurso público dicha valoración.

Con fecha 04/04/2025 la sociedad GESVALT SOCIEDAD DE TASACION, S.A. resultó adjudicataria del procedimiento 327/2025 ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ” Referencia (CA-0016-25).

Para el desarrollo de la actualización de valores de los terrenos y lámina de agua del Puerto de la Bahía de Cádiz hemos contado con las dos últimas valoraciones solicitadas por la APBC:

- Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de la Bahía de Cádiz, realizado por la empresa TINSA, emitido en octubre de 2019.
- Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de la Bahía de Cádiz, realizado por la empresa ICG, emitido en marzo de 2024.

Para el desarrollo de la presente actualización de valores adoptaremos las metodologías y criterios antes adoptados por los “antecedentes” del 2019 y 2024.

1.1 Marco Normativo

De orden sectorial:

El marco legal que sirve de base para esta actualización de valores es el **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**, de cuyo texto, y en relación con el objeto del presente informe destacamos los siguientes apartados de dicho RDL:

- *Capítulo II “Régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de servicios portuarios” del Título VII “Régimen Económico”, Sección 2.ª Tasa de ocupación, artículo 175. Base Imponible y artículo 177. Valor de los terrenos y las aguas del puerto.*
- *Disposición transitoria segunda. “Régimen transitorio de las Leyes 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, cuya vigencia se mantiene”.*
- *Recomendaciones para elaborar las valoraciones de terrenos y lámina de agua de las zonas de servicio de los Puertos, redactada por Puertos del Estado (R.O.M.).*

De orden general, en cuanto a la práctica valorativa:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.*
- *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*
- *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*
- *Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.*

1.2 Valoración vigente y actualización de la misma

1.2.1. VALORACION VIGENTE

La valoración de los terrenos y lámina de agua del Puerto de la Bahía de Cádiz fue aprobada por la **Orden FOM 3752/2006 de 28 de noviembre**, actualmente vigente. El cuadro de valores es el siguiente:

| | | | ZONAS O AREAS FUNCIONALES | BASES DE VALOR | VALOR UNITARIO TERRENO 2006 |
|--------------------------|-----|---|---|---------------------------|-----------------------------|
| PUERTO DE CADIZ | I | A | PUERTO AMERICA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 47,76 |
| | | B | ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD | TERCIARIO - COMERCIAL I | 88,1 |
| | | C | ANTIGUA TERMINAL DE CONTENEDORES | COMERCIAL - PORTUARIO III | 88,1 |
| | | D | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES | COMERCIAL - PORTUARIO III | 61,67 |
| | | E | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 61,67 |
| | | F | TERMINAL DE TRANSP.ALFONSO XII, REINA VICTORIA | COMERCIAL - PORTUARIO II | 173,64 |
| | | G | MUELLE MARQUES DE COMILLAS | COMERCIAL - PORTUARIO II | 156,14 |
| | | H | DARSENA PESQUERA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 86,48 |
| | | I | ZONA COMPLEMENTARIA O AUXILIAR | PEQUEÑA INDUSTRIA | 86,48 |
| | | J | ASTILLEROS | GRAN INDUSTRIA | 13,61 |
| | | K | ZONA ADMINISTRATIVA | TERCIARIO - OFICINAS | 86,48 |
| | | L | BARRIADA DE LA PAZ (NAUTICO DEPORTIVA) | COMERCIAL - PORTUARIO I | 54,6 |
| | | M | BARRIADA DE LA PAZ (ZONA DE RELLENO) | COMERCIAL - PORTUARIO I | 54,6 |
| ZONA FRANCA | II | A | ZONA PORTUARIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 122,58 |
| | | B | ELCANO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 41,39 |
| PUERTO REAL | III | A | NAUTICO DEPORTIVA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 69,25 |
| LA CABEZUELA | IV | A | ZONA PORTUARIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 59,1 |
| | | B | OFF-SHORE | GRAN INDUSTRIA | 21,03 |
| | | C | ZONA TRASERA | MEDIANA INDUSTRIA | 35,73 |
| | | D | ASTILLEROS | GRAN INDUSTRIA | 8,02 |
| | | E | ZONA ADMINISTRATIVA | TERCIARIO - OFICINAS | 59,1 |
| EL PUERTO DE SANTA MARIA | V | A | USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 65,54 |
| | | B | USO MIXTO MARGEN DERECHA | TERCIARIO - COMERCIAL II | 65,54 |
| | | C | USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA | TERCIARIO - COMERCIAL II | 112,59 |
| | | D | PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 71,79 |
| | | E | PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA | COMERCIAL - PORTUARIO II | 117,11 |
| | | F | NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 48,55 |
| | | G | COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQDA. | MEDIANA INDUSTRIA | 39,11 |
| | | H | PUERTO SHERRY | COMERCIAL - PORTUARIO I | 28,65 |
| FAROS | VI | A | RADIO DE FARO DE ROTA | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | B | FARO DE ROTA | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | C | FARO DE SAN SEBASTIAN | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | D | ISLOTE DE SANCTI PETRI | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | E | FARO DE ROCHE | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | F | FARO DE TRAFALGAR | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | G | FARO SANCTI PETRI | COMERCIAL - PORTUARIO I | |
| | | H | BALIZA - BARBATE | COMERCIAL - PORTUARIO I | |

1.2.2. REVISION DE LA VALORACION

Según el **artículo 175. Base imponible** del Capítulo II “Régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de servicios portuarios” del Título VII “Régimen Económico del citado RDL 2/2011,

La base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado, que se determinará de la forma siguiente:

a) Ocupación de terrenos. Será el valor de los terrenos, que 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.

b) Ocupación de las aguas del puerto. Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto, que 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. No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos.

c) Ocupación de obras e instalaciones. El valor del bien de dominio público ocupado estará integrado por los siguientes conceptos:

1.º El valor de los terrenos y de las aguas ocupados.

2.º El valor de las infraestructuras, superestructuras e instalaciones, en el momento de otorgamiento de las mismas, calculado sobre la base de criterios de mercado, y el valor de su depreciación anual. Estos valores, que serán aprobados por la Autoridad Portuaria, permanecerán constantes durante el período concesional, y no será de aplicación la actualización anual prevista en el artículo 178.

El cálculo del valor de las obras e instalaciones y del valor de su depreciación se realizará por las Autoridades Portuarias conforme a los siguientes criterios:

2.º 1 Si se trata de un bien construido a cargo de la Autoridad Portuaria y desde la fecha de recepción no han transcurrido más de cinco años, deberá considerarse como valor inicial del bien el coste total de la inversión.

2.º 2 En los restantes casos, el valor del bien se determinará mediante tasación realizada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, salvo cuando se trate de bienes cuyo valor no supere los tres millones de euros, en cuyo caso la tasación podrá realizarse por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria. En ambos casos, el valor del bien se determinará en el momento del otorgamiento, permanecerá constante, y se tomará en consideración, entre otros factores, el uso a que se destine, su estado de conservación y su posible obsolescencia. A los efectos de otorgamiento de nuevas concesiones o autorizaciones, estas valoraciones tendrán una vigencia de cinco años, salvo cuando los bienes hayan sufrido a juicio de la Autoridad Portuaria, desde la última valoración, una alteración significativa en su valor de mercado.

2.º 3 La depreciación anual será el resultado de dividir el valor del bien por su vida útil. En el caso del ordinal 2.º 1 la vida útil se determinará aplicando las tablas de vidas útiles vigentes para los activos integrantes del inmovilizado material de los organismos públicos portuarios. En el caso del ordinal 2.º 2 la vida útil será la que se establezca en la tasación.

2.º 4 En caso de prórroga de la concesión o autorización, se procederá a una nueva tasación de las obras e instalaciones cuando éstas reviertan a la Autoridad Portuaria.

d) Cuando la ocupación del dominio público portuario incluya un uso consuntivo del mismo, el valor de este uso será el de los materiales consumidos a precio de mercado.

Según el **artículo 177. Valor de los terrenos y las aguas del puerto.** del Capítulo II “Régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de servicios portuarios” del Título VII “Régimen Económico del citado RDL 2/2011,

1. Para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto, el Ministro de Fomento aprobará, a propuesta de cada Autoridad Portuaria, la correspondiente valoración de la zona de servicio del puerto y de los terrenos afectados a ayudas a la navegación, cuya gestión se atribuye a cada Autoridad Portuaria, previo informe del Ministerio de Economía y Hacienda y de Puertos del Estado. La propuesta de la Autoridad Portuaria deberá estar justificada e incluir una memoria económico-financiera.

Previamente a la solicitud de estos informes y a la remisión del expediente al Ministerio de Fomento a través de Puertos del Estado, la Autoridad Portuaria someterá a información pública su propuesta durante un plazo no inferior a 20 días.

La orden de aprobación de la correspondiente valoración será publicada en el «Boletín Oficial del Estado». Los valores contenidos en la Orden no serán susceptibles de recurso autónomo, sin perjuicio de los que procedan contra la notificación individual conjunta de dicho valor y de la nueva cuantía de la tasa a los concesionarios y titulares de autorizaciones.

2. A través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de los valores aprobados cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda. Dichos elementos deberán ser evaluados con arreglo a la eficiencia económica y la buena gestión empresarial, no considerándose en ningún caso los costes asociados a la mano de obra, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio

industrial, cuando sean imputables a decisiones de las propias empresas o agentes económicos. Las variaciones deberán estar adecuadamente justificadas en una memoria económica específica para este fin.

La actualización no será aplicable cuando, por causas imputables a la Autoridad Portuaria, la valoración de los terrenos y las aguas del puerto no hubiera sido revisada siendo procedente de conformidad con lo dispuesto en el siguiente apartado de este artículo.

La actualización del valor de los terrenos y las aguas del puerto no afectará a las concesiones y autorizaciones otorgadas, sin perjuicio de la actualización de la cuantía de la tasa conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

3. Además, 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 10 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. Cuando se incorpore un nuevo terreno se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características.

Se modifica el apartado 2 por la disposición final 2.2 de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre. [Ref. BOE-A-2013-13425](#).

Téngase en cuenta la disposición transitoria para su aplicación.

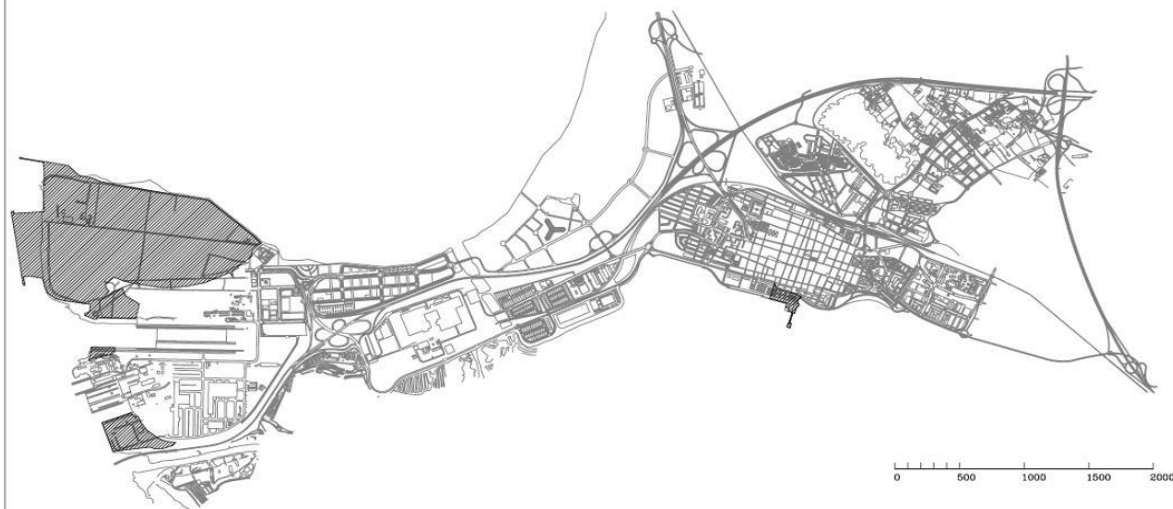
1.3 Los Planes Especiales

Se citan a continuación los objetivos marcados por los diferentes planes especiales, por orden cronológico, que aplican a los terrenos del Puerto Bahía de Cádiz.

1.3.1. PLAN ESPECIAL DE PUERTO REAL. NOVIEMBRE 2001

“El presente Plan Especial tiene los siguientes objetivos específicos:

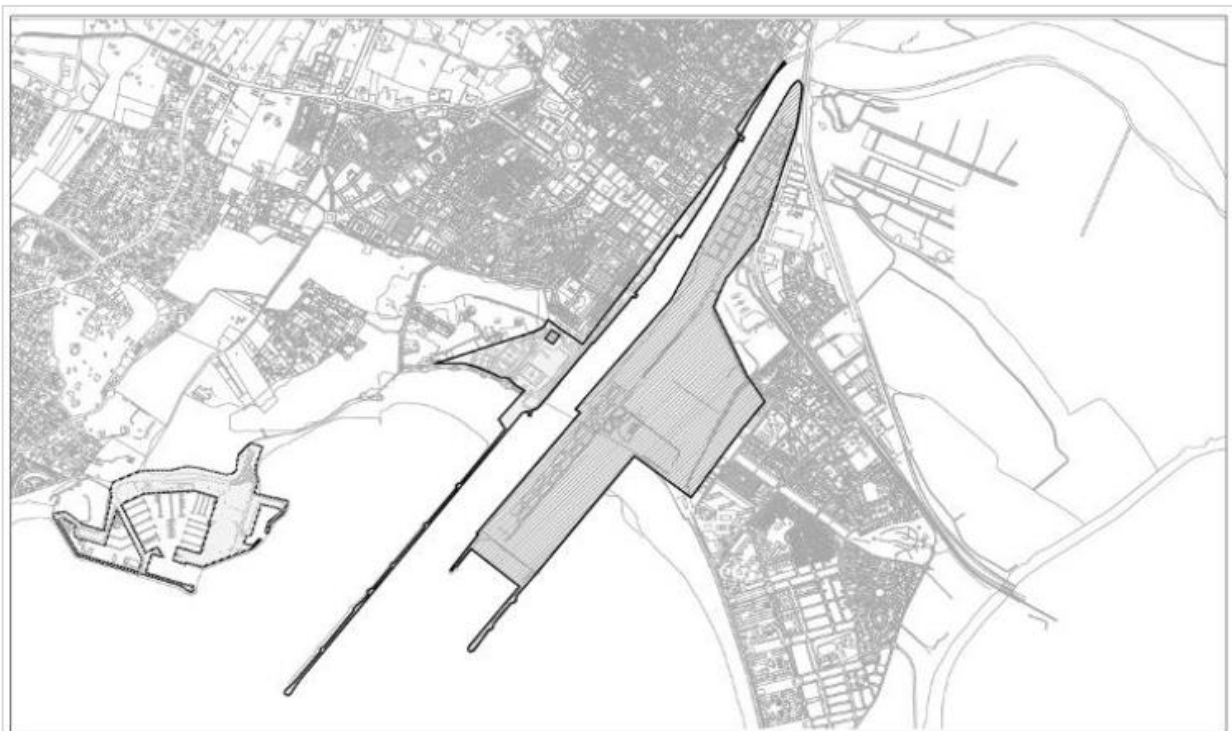
- *Dotar de acceso ferroviario a Cabezuela – Puerto Real, a fin de que dicha infraestructura pueda alcanzar niveles adecuados de eficacia y competitividad.*
- *Mejorar las instalaciones e infraestructuras existentes, de forma que se palién las Carencias existentes y pueda darse servicio a los tráficos esperados. A este fin se encaminan, por ejemplo, el espacio adscrito a contenedores o graneles, si bien el Plan contempla mecanismos de ajuste de las superficies previstas en función de la evolución real de los tráficos.*
- *Permitir la implantación de actividades que mejoren la competitividad del puerto en los “nichos” de demanda insatisfecha o con expectativas de generación de mayores tráficos.*
- *La propuesta de implantación de un área logística se encamina a este fin. Mejorar la integración puerto – ciudad, dentro del margen de actuación acotado por las necesidades actuales y futuras del Puerto y por la legislación portuaria y fiscal. A este objetivo se encamina la totalidad de la propuesta para el Muelle Ciudad.”*



1.3.2. PLAN ESPECIAL DE PUERTO DE SANTA MARIA. ABRIL 2011 / NOVIEMBRE 2013

“El presente Plan Especial tiene como objetivo principal:

- *Dotar de acceso viario a los suelos de la margen izquierda, a fin de que dicha infraestructura pueda alcanzar niveles adecuados de eficacia y competitividad.*
- *Mejorar las instalaciones e infraestructuras existentes, de forma que se palien las carencias existentes y pueda darse servicio a los tráficos esperados. A este fin se encaminan, por ejemplo, el espacio adscrito a contenedores o graneles, si bien el Plan contempla mecanismos de ajuste de las superficies previstas en función de la evolución real de los tráficos.*
- *Permitir la implantación de actividades que mejoren la competitividad del puerto en los “nichos” de demanda insatisfecha o con expectativas de generación de mayores tráficos.*
- *Implantar actividades complementarias de la actividad portuaria que mejoren la competitividad y eficacia económica de la infraestructura.*
- *Mejorar la integración puerto – ciudad, dentro del margen de actuación acotado por las necesidades actuales y futuras del Puerto y por la legislación portuaria y fiscal. A este objetivo se encamina la totalidad de la propuesta para la margen derecha, las propuestas sobre conexión entre márgenes del Guadalete y de minoración de impactos en los bordes de Valdelagrana.”*



1.3.3 PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CADIZ. SEPTIEMBRE 2023

Los objetivos perseguidos por dicho plan son:

- *“Dotar de una herramienta urbanística a la APBC y al Ayuntamiento de Cádiz para la correcta gestión y explotación del dominio público portuario, conforme a la legislación vigente y coherente con los documentos normativos de rango superior (DEUP 2019, POTBC y PGOU 2012).*
- *Ordenar la zona de servicio de forma coherente con la estrategia de reorganización de los tráficos en las distintas dársenas que conforman el puerto de Cádiz, de acuerdo con la DEUP aprobada en julio de 2019. El traslado de la Terminal de Contenedores, de su ubicación actual en muelle Reina Sofia y explanada asociada, a la nueva al noreste de la dársena de Cádiz, producen la necesidad de la ordenar los suelos de la Nueva Terminal de Contenedores (NTC), y reordenar los muelles liberados: Ciudad, Alfonso XIII y Reina Sofia, así como la plataforma asociada a este último.*
- *La ordenación propuesta debe regirse por un principio de flexibilidad para adaptarse a la demanda cambiante.*
- *Fomentar la integración puerto-ciudad en desarrollo de la Estrategia de Actuación puerto-ciudad en la dársena de Cádiz, llevada a cabo APBC de forma coordinada con Ayuntamiento de Cádiz y que ha incluido un proceso de participación en el que se ha analizado las principales demandas de la ciudadanía. La disponibilidad de los nuevos espacios liberados de la terminal de contenedores, muy próximos a la ciudad es una oportunidad para dedicarlos a usos vinculados a puerto-ciudad a la vez que permitir la incorporación de equipamientos, espacios libres y otros elementos que difícilmente tienen cabida en el compacto tejido urbano de Cádiz.*
- *Racionalizar los espacios dedicados al tráfico de cruceros y dotar de los servicios complementarios necesarios. La APBC está trabajando para la consolidar este tráfico de cruceros, siendo uno de los objetivos conseguir que aumente el porcentaje de pasajeros de base, con los benéficos socio-económicos que ello representa. Para ello es necesario mejorar la operativa de este tráfico, adecuando tanto las Estaciones Marítimas como las explanadas anexas y resto de servicios asociados (estacionamiento, comercios, restauración, ...).*
- *Mejorar la accesibilidad y movilidad interior de las instalaciones portuarias actuales y previstas y de la explanada asociada al muelle Reina Sofia donde se implementarán nuevos usos vinculados a la interacción puerto-ciudad. La ubicación del puerto junto a la*

ciudad conlleva que la actividad portuaria afecta de forma directa a la estructura urbana. La puesta en servicio del nuevo acceso de la avenida Astilleros y el acceso viario y ferroviario a la Nueva Terminal de Contenedores, son dos de los temas relevantes que priorizará el Plan Especial, junto con la definición de los accesos y nueva vialidad de la plataforma asociada al Muelle Reina Sofía.

- *Buscar la máxima sostenibilidad ambiental, promoviendo el uso de energías renovables y limpias, y fomentado la eficiencia y programas específicos de ahorro energético inteligente para la ordenación propuesta (urbanización, edificaciones e instalaciones), para colaborar la mitigación y adaptación al cambio climático.*
- *Dotar a la nueva ordenación propuesta con las infraestructuras y los servicios necesarios para su funcionamiento (suministro de electricidad, red de agua, sistemas de saneamiento, tratamiento de aguas, ...), buscando su integración con los sistemas generales existentes en la ciudad.*



1.4 La Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (la D.E.U.P.). Abril 2019

La zona de servicio de dominio público se define en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.

1.4.1 OBJETIVOS DE LA DEUP

Con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios se persiguen los siguientes objetivos:

- *Acotar la zona de servicio terrestre del puerto habida cuenta de los procesos de desafección llevados a cabo.*
- *Definir los nuevos usos del área ocupada por la terminal de contenedores del muelle Reina Sofía, toda vez se complete su traslado a la Nueva Terminal de Contenedores de Cádiz.*
- *Adscribir al uso interacción puerto-ciudad los espacios limítrofes entre el puerto y la ciudad de los municipios colindantes a la zona de servicio, favoreciendo el proceso de integración puerto-ciudad.*
- *Modificar los usos existentes en función de la evolución de los tráficos.*
- *Actualizar a los accesos viarios y ferroviarios a las instalaciones portuarias.”*

1.4.2 USOS CONTEMPLADOS EN LA DEUP

Se establecen los siguientes usos para los terrenos del Puerto de la Bahía de Cádiz:

- *Uso Portuario comercial.*
- *Uso Portuario pesquero.*
- *Uso náutico – deportivo.*
- *Uso complementario o auxiliar.*
- *Uso Interacción puerto – ciudad.*
- *Uso Mixto Complementario – Náutico Deportivo*
- *Uso Mixto Complementario - Pesquero*
- *Uso Mixto Interacción Puerto Ciudad – Náutico Deportivo*

1.4.3 DARSENAS DEL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ SEGÚN LA DEUP

DARSENA DE CADIZ

El eventual traslado de la terminal actual del muelle Reina Sofía a las instalaciones de la nueva terminal de contenedores, junto al puesto de inspección fronterizo, previsto para el año 2020, permite finalizar el proceso de reordenación de tráfico de las instalaciones de la dársena comercial de Cádiz, de forma que:

- Concentre las operaciones de tráfico comercial (ro – ro) en el muelle Marqués de Comillas y su ampliación, destinado a servir los tráficos de las líneas Short Sea Shipping de ámbito Europeo y/o internacional.
- Destine al tráfico de cruceros, en régimen de tránsito y/o puerto base, a los muelles Ciudad, Alfonso XIII y Reina Sofía, al posicionarse muy próximos al borde marítimo del a ciudad de Cádiz.
- Mantenga el uso pesquero de los muelles Fernández Ladreda, Lonja y Levante, pero ajustando los espacios disponibles a las actuales capacidades del sector, más reducida.
- Favorezca la integración puerto – ciudad, asignando a usos de interacción puerto – ciudad el borde de contacto entre la ciudad y el puerto.

No obstante, la nueva delimitación propuesta incluye dos escenarios, uno a corto plazo con motivo de la continuidad de la explotación de la terminal de contenedores en el muelle Reina Sofía y otro posterior, ya con los contenedores en su ubicación definitiva.

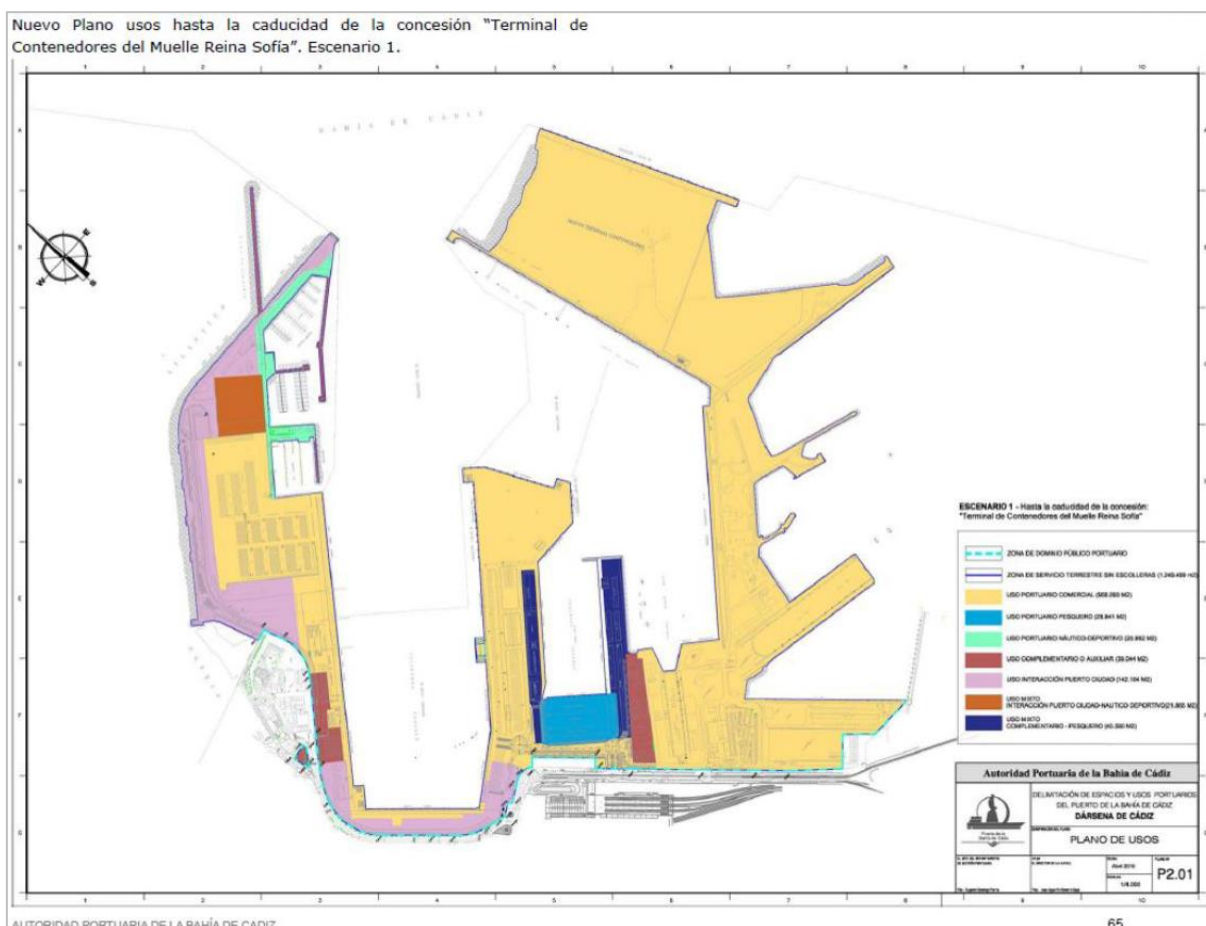
a) Escenario 1: Delimitación Propuesta de la dársena de Cádiz hasta la caducidad de la concesión “Terminal de Contenedores del Muelle Reina Sofía”.

- Zona Portuaria Náutica Deportiva: alberga las instalaciones náuticas de Puerto América y R.C.N. de Cádiz, conformada por las zonas de tránsito de los muelles que dan acceso a los pantalanes de las embarcaciones recreativas y delimitadas por la carretera de acceso del Paseo Pascual Pery y las infraestructuras de abrigo que cierran las aguas protegidas.
- Zona mixta Interacción Puerto – Ciudad y Náutica Deportiva: destinada a albergar actividades Complementarias tales como talleres para varadero e invernaje de embarcaciones, y usos más propios de la Interacción Puerto – Ciudad tales como hostelería y otras actividades comerciales no portuarias.

- Zona de Interacción Puerto – Ciudad: recorre el borde del puerto con la ciudad de Cádiz y se compone de:
 - i) La zona abierta al uso general conformada por el Paseo Pascual Pery y la Punta de San Felipe, el área del edificio denominado Ciudad del Mar, destinado a usos dotacionales y hosteleros, la zona de ocio denominada Punta de San Felipe y la zona ocupada por el actual aparcamiento en superficie de la explanada anexa al muelle Reina Sofía.
 - ii) El área comprendida por las explanadas anexas a los muelles Alfonso XIII, Ciudad y Reina Victoria con la Avda. Del Puerto, a excepción de la zona de protección destinada a pasajeros, la estación de tráfico interior del muelle Reina Victoria que conecta mediante catamaranes las localidades de Cádiz, El Puerto de Santa María y Rota, y sus explanadas adyacentes.
- Zona Complementaria o auxiliar: Superficie de 39.044 m² dividida principalmente en dos espacios:
 - i) La explanada del muelle Alfonso XIII frente a la terminal de pasajeros y hasta la dársena del R.C.N. de Cádiz, excluyendo la terminal de pasajeros, la zona de protección, la terminal de contenedores y el PIF.
 - ii) La calle de Levante, situada entre el límite de la dársena comercial con las instalaciones del astillero de Navantia, y que alberga edificaciones destinadas a las actividades de reparación naval, transitarios, y actividades auxiliares a la logística.
 - iii) Adicionalmente también se adscriben al uso complementario las infraestructuras de abrigo y defensa, tales como el dique de mar de leva de la punta de San Felipe y las instalaciones de protección que forman las aguas abrigadas de Puerto América y R.C.N. de Cádiz.
- Zona Portuaria Pesquera: Superficie de 28.841 m² delimitada por los muelles Fernández Ladreda y Levante y el cerramiento del recinto pesquero del Puerto de Cádiz. Incluye el muelle de Lonja, el patio de maniobras y las edificaciones de Lonja y casetas de exportadores. En dichos espacios se realizan las actividades propias de lonja (Subastas y actividades de comercialización de 1ª venta), así como los controles sanitarios de los productos descargados.
- Zona Mixta Complementaria – Pesquera: Superficie de 40.580 m² conformada por las explanadas de los muelles Fernández Ladreda y Levante, situadas junto al recinto pesquero

de Cádiz, excluyendo la zona de tránsito de los citados muelles. El espacio se destinaba a albergar las concesiones de instalaciones frigoríficas del muelle Fernández Ladreda, así como las casetas destinadas a dar servicios a los armadores del sector. Tal como se ha indicado por el progresivo descenso de dicha actividad se introduce el uso complementario a fin de poder destinar el espacio a otros usos con más demanda, tales como servicios auxiliares a las actividades logísticas.

- Zona Portuaria Comercial: Superficie de 956.093 m² compuesta por la instalaciones del astillero de Navantia en Cádiz, la superficie de la Nueva Terminal de Contenedores comprendida por el muelle de La Galeona y la explanada anexa, el muelle Marqués de Comillas y su explanada anexa, que alberga la terminal de carga rodada, el muelle Reina Sofía y su explanada anexa que alberga la terminal de contenedores y el P.I.F., y las zonas de protección de los muelles Reina Sofía, Alfonso XIII, incluyendo la terminal de pasajeros, y Ciudad, incluyendo la terminal de pasajeros denominada terminal satélite.



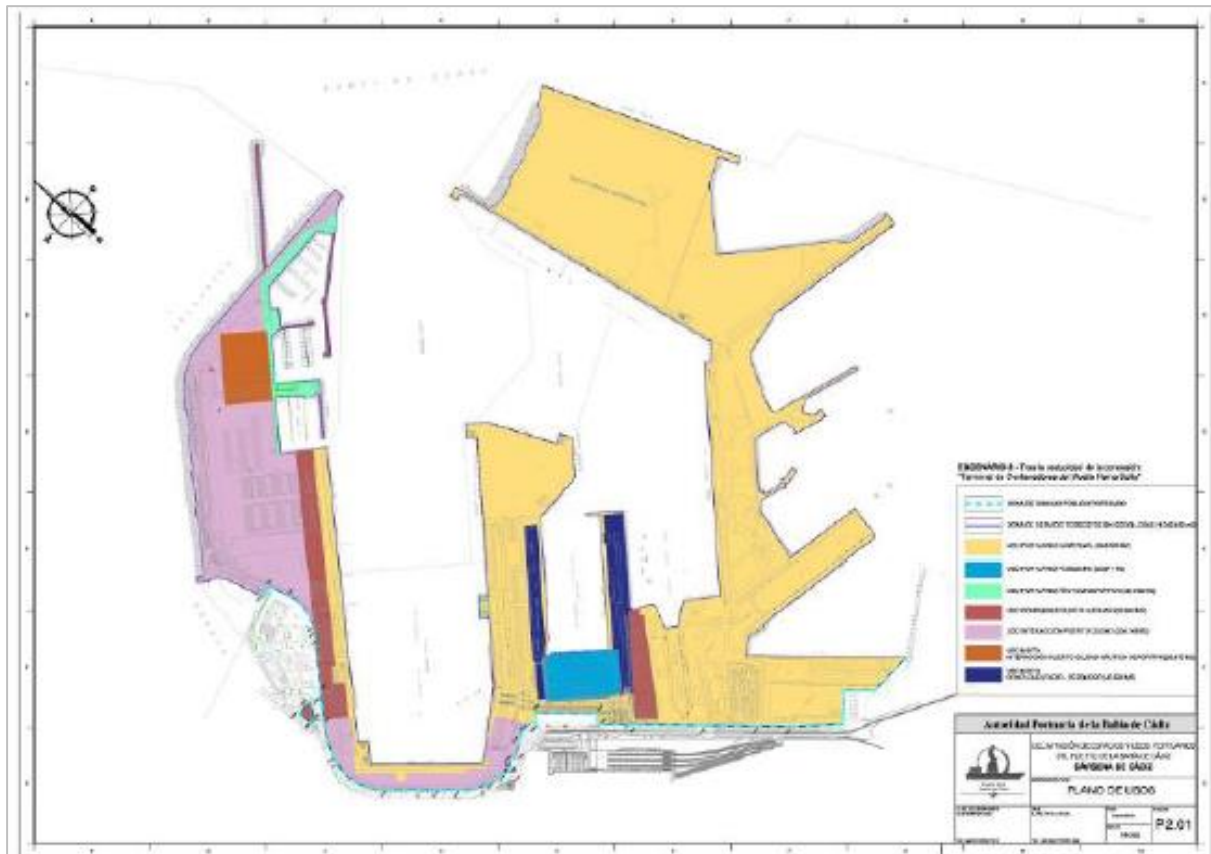
b) Escenario 2: Delimitación Propuesta de la dársena de Cádiz tras la caducidad de la concesión “Terminal de Contenedores del Muelle Reina Sofía”

- Zona Portuaria Náutica Deportiva: Superficie de 20.892 m² que alberga las instalaciones náuticas de Puerto América y R.C.N. de Cádiz, conformada por las zonas de tránsito de los muelles que dan acceso a los pantalanes de las embarcaciones recreativas y delimitadas por la carretera de acceso del Paseo Pascual Pery y las infraestructuras de abrigo que cierran las aguas protegidas.
- Zona mixta Interacción Puerto – Ciudad y Náutica Deportiva: Superficie 26.675 m² anexa a la zona Náutica Deportiva destinada a albergar actividades complementarias tales como talleres para varadero e invernaje de embarcaciones, y usos más propios de la Interacción Puerto – Ciudad tales como hostelería y otras actividades comerciales no portuarias.
- Zona de Interacción Puerto – Ciudad: Superficie de 224.742 m² que recorre el borde del puerto con la ciudad de Cádiz y se compone de:
 - i) La zona abierta al uso general conformada por el Paseo Pascual Pery y la Punta de San Felipe, incluyendo el área del edificio denominado Ciudad del Mar, edificado hace más de 20 años y destinado a usos dotacionales y hosteleros, la zona de ocio denominada Punta de San Felipe, que alberga locales de ocio y la zona ocupada por el actual aparcamiento en superficie de la explanada anexa al muelle Reina Sofía.
 - ii) La superficie anteriormente ocupada por la terminal de contenedores del muelle Reina Sofía y el P.I.F., al haber perdido su funcionalidad portuaria tras la puesta en servicio de la nueva terminal de contenedores del muelle de Levante y estar colindante a la zona de interacción puerto – ciudad.
 - iii) El área comprendida por las explanadas anexas a los muelles Alfonso XIII, Ciudad y Reina Victoria con la Avda. del Puerto, a excepción de la zona de protección destinada a pasajeros y que alberga la edificación denominada Almacén N°1 del muelle Alfonso XIII, la cual ha perdido su funcionalidad portuaria tras la puesta en explotación de la terminal Ro-Ro del muelle Marqués de Comillas, la estación de tráfico interior del muelle Reina Victoria que conecta mediante catamaranes las localidades de Cádiz, El Puerto de Santa María y Rota, y sus explanadas adyacentes, especialmente la del muelle Ciudad, que históricamente albergaba la zona de operaciones para la carga y descarga de remolques de tráfico con Marruecos y Canarias, lo que generaba molestias y denuncias por las emisiones acústicas que producían estas operaciones, perdiendo su funcionalidad portuaria por la eliminación del tráfico con Marruecos y especialmente

por la construcción de la ampliación del muelle Marqués de Comillas (terminal Ro – Ro), alejando así las operaciones nocivas del núcleo urbano.

- Zona Complementaria o auxiliar: Superficie de 63.964 m² dividida principalmente en dos espacios.
 - i) La explanada del muelle Alfonso XIII frente a la terminal de pasajeros y hasta la zona de acceso al P.I.F., excluyendo la propia terminal de pasajeros y zona de protección destinada a pasajeros. Dicho espacio se destina a la prestación del servicio comercial de excursiones turísticas y al estacionamiento regulado de vehículos de los usuarios del puerto, pasajeros y trabajadores vinculados a la actividad de tráfico de cruceros.
 - ii) La calle Levante, situada entre el límite de la dársena comercial con las instalaciones del astillero de Navantia, y que alberga edificaciones destinadas a las actividades de reparación naval, transitarios, y actividades auxiliares a la logística.
 - iii) Adicionalmente también se adscriben al uso complementario las infraestructuras de abrigo y defensa, tales como el dique de mar de leva de la punta de San Felipe y las instalaciones de protección que forman las aguas abrigadas de Puerto América y R.C.N. de Cádiz.
- Zona Portuaria Pesquera: Superficie de 28.841 m² delimitada por los muelles Fernández Ladreda y Levante y el cerramiento del recinto pesquero del Puerto de Cádiz. Incluye el muelle de Lonja, el patio de maniobras y las edificaciones de Lonja y casetas de exportadores. En dichos espacios se realizan las actividades propias de lonja (Subastas y actividades de comercialización de 1ª venta), así como los controles sanitarios de los productos descargados.
- Zona Mixta Complementaria – Pesquera: Superficie de 40.580 m² conformada por las explanadas de los muelles Fernández Ladreda y Levante, situadas junto al recinto pesquero de Cádiz, excluyendo la zona de tránsito de los citados muelles. El espacio se destinaba a albergar las concesiones de instalaciones frigoríficas del muelle Fernández Ladreda, así como las casetas destinadas a dar servicios a los armadores del sector. Tal como se ha indicado por el progresivo descenso de dicha actividad se introduce el uso complementario a fin de poder destinar el espacio a otros usos con más demanda, tales como servicios auxiliares a las actividades logísticas.
- Zona Portuaria Comercial: Superficie de 843.805 m² compuesta por la instalaciones del astillero de Navantia en Cádiz, la superficie de la Nueva Terminal de Contenedores comprendida por el muelle de La Galeona y la explanada anexa, el muelle Marqués de Comillas y su explanada

anexa, que alberga la terminal de carga rodada, y las zonas de protección de los muelles Reina Sofía, Alfonso XIII, incluyendo la terminal de pasajeros, y Ciudad, incluyendo la terminal de pasajeros denominada terminal satélite.



BARRIADA DE LA PAZ

- Zona de Interacción Puerto Ciudad: una zona abierta al uso que alberga el Paseo Marítimo de la Bahía, incluyendo el edificio concesionado para la Piscina Municipal del Barrio de Astilleros, y la zona de desembarco del Puente de la Constitución de 1812.
- Zona Portuaria Náutico-Deportiva: alberga las instalaciones náuticas del Club Náutico Viento de Levante.
- Zona Complementaria: formada por las instalaciones de protección que forma las aguas protegidas del Club Náutico Viento de Levante.

ZONA FRANCA

- Zona Portuaria Comercial: conformada por los muelles de Poniente y Ribera, así como sus

explanadas anexas.

- Zona Portuaria Náutico-Deportiva: destinada a albergar las instalaciones del Club Náutico Elcano.
- Zona de Interacción Puerto Ciudad: conformada por la superficie adscrita a la concesión de Pistas y Zona deportiva anexa al Club Náutico Elcano y los viales de uso general de acceso a las instalaciones.
- Zona Complementaria: conformada por las instalaciones de protección que alberga las aguas protegidas de la dársena de Zona Franca y el Club Náutico Elcano.

CABEZUELA-PUERTO REAL

- Zona Portuaria Comercial: delimitada por los muelles Oeste, Sur y sus explanadas, la dársena norte y su explanada, que alberga las instalaciones de Dragados Off – Shore, hasta el cerramiento perimetral que delimita el recinto fiscal. Adicionalmente, al sur de la instalación se encuentran y los muelles de servicio de Navantia Puerto Real.
- Zona Complementaria: consistente en una zona abierta al uso general donde se ubican los almacenes de los operadores de la instalación. La zona discurre desde el cerramiento perimetral que delimita el recinto fiscal hasta la rotonda de acceso a la instalación portuaria donde conecta con el Puente de la Constitución de 1812. La superficie se completa con las instalaciones de protección de Navantia Puerto Real y la infraestructura de apoyo al puente de la Constitución de 1812, que discurre por Dominio Público Portuario.
- Zona de Interacción Puerto Ciudad: destinada a albergar la ampliación de la EDAR que da servicio al término territorial de Puerto Real.

PUERTO REAL – CIUDAD

- Zona mixta Interacción Puerto – Ciudad y Náutica Deportiva: donde se ubica el paseo marítimo de la ciudad y las instalaciones del Club Náutico de Puerto Real.

EL PUERTO DE SANTA MARÍA

- Zona de Interacción Puerto Ciudad: distribuida entre ambas márgenes del río Guadalete, la margen derecha integrada sin solución de continuidad con el paseo marítimo de la ciudad, que recorre desde el puente rodado de la Ctra. Nacional IVa hasta la playa de la Puntilla, y la margen

izquierda que recorre desde el citado puente rodado de la Ctra. Nacional IVa hasta el control de acceso de la dársena comercial, delimitado entre la zona de tránsito del antiguo muelle de Lonja y la propia Ctra. Nacional IVa, conformando la unidad de explotación denominada AA1.

- Zona Portuaria Náutico-Deportiva: situada en la margen derecha del río Guadalete que alberga las instalaciones del R.C.N de El Puerto de Santa María y de la Asociación Deportiva La Rampa.
- Zona mixta Interacción Puerto – Ciudad y Náutica Deportiva: coincidente con el paseo marítimo de la ciudad y las necesidades del R.C.N. de El Puerto de Santa María y la Asociación Deportiva La Rampa para poder acceder a los pantalanes de las embarcaciones deportivas.
- Zona Portuaria Pesquera: alberga las instalaciones de Lonja y su muelle, Mercado de Mayoristas, Casetas de Exportadores y patio de maniobras.
- Zona Mixta Complementaria – Náutica Deportiva: destinada a albergar una instalación náutica deportiva o actividades complementarias a las actividades desarrolladas en la dársena comercial de El Puerto de Santa María. El espacio se delimita por la Playa de Valdelagrana al SE y la zona de tránsito del muelle exterior al NO.
- Zona Portuaria Comercial: discurre por la margen derecha e izquierda del río Guadalete. En la margen derecha se distingue la zona de protección para el atraque de pasajeros de la terminal de tráfico interior y cruceros de ámbito fluvial. En la margen izquierda queda delimita por la zona de tránsito del muelle de la antigua lonja y del muelle exterior de la dársena comercial.
- Zona Complementaria: delimitada en su margen izquierda entre la zona de maniobra del muelle exterior y de la antigua lonja, excluyendo la zona pesquera, y el límite del dominio público, que alberga las actividades de piscifactoría y acuicultura. El resto de la superficie se completa por las infraestructuras de abrigo y protección de la margen derecha e izquierda.

PUERTO SHERRY

- *Zona Portuaria Náutico Deportiva: alberga las instalaciones náuticas de Marina Puerto de Santa María, la zona de tránsito de los muelles, varadero y zona de invernaje, así como las instalaciones de la Federación Andaluza de Vela.*
- *Zona Interacción Puerto Ciudad: conformada por:*
 - i) *Una zona abierta al uso general integrada con la trama urbana de El Puerto de Santa María, que incluye los viales de acceso a las instalaciones náuticas, la Playa del Castillo*

y el Pueblo Marinero (zona excluida del dominio público), denominados Calle de Puerto Serrano, Avda. de la Libertad, Avda. del Puerto, Avda. de Rafaela María y su travesía.

- ii) *La zona de ocio y comercial de Puerto Sherry donde se ubican las actividades comerciales, de hostelería y turísticas.”*

RECIENTES ACTUACIONES

• ACCESOS VIARIOS

- i) **PUERTO DE CÁDIZ.** Se han realizado nuevas conexiones de acceso a la nueva terminal de contenedores se realizará a través de un túnel que arranca desde el principio de la Avda. de Astilleros (rotonda de bomberos) y discurre hasta la explanada bajo las instalaciones de Navantía Cádiz.
- ii) **PUERTO DE LA ZONA FRANCA.** Las novedades de acceso son la ejecución de vial directo a la instalación portuaria de Zona Franca que comunica directamente con el puente José León de Carranza (CA - 36), junto con la implantación del 3º carril reversible en el citado punto.
- iii) **MUELLE DE LA CABEZUELA – PUERTO REAL.** Desde la rotonda delimitadora de la zona de servicio del puerto en Cabezuela (calle Perú) se dispone de acceso al nuevo puente, en sentido Cádiz, y a la CA – 35, en sentido Madrid.

• ACCESOS FERROVIARIOS

Se proyecta un ramal de acceso que vuelve a cruzar la Avda. de Astilleros, adentrándose en la zona de servicio del puerto a través de las instalaciones del astillero concesionado a NAVANTIA, hasta alcanzar la nueva terminal. La conexión a la red general ferroviaria se resuelve mediante un paso a nivel en la Avda. de Astilleros que conecta con los ramales de ADIF en los terrenos de la Estación de Ferrocarril de Cádiz.

Adicionalmente, la instalación de Cabezuela – Puerto Real cuenta con infraestructura ferroviaria ejecutada. La conexión ferroviaria accede a la zona de servicio en paralelo al muelle de Cabezuela Sur, entroncándose con otro ramal paralelo al muelle Oeste. Pendiente queda la ejecución de la conexión ferroviaria de acceso al muelle de Cabezuela – Puerto Real, denominada Las Aletas – Cabezuela. Dicha conexión cuenta con financiación del fondo de accesibilidad ferroviario aportado por Puertos del Estado, recorriendo los terrenos patrimoniales del astillero de Navantia Puerto Real, para elevarse sobre la autovía CA-36 y

las marismas del Trocadero, recorriendo las instalaciones del P.I. El Trocadero (frente a los terrenos de DELPHI AUTOMOTIVE), y alcanzar la estación de las Aletas, conectando así con la red general.”

2. EL PUERTO DE LA BAHIA DE CADIZ. DESCRIPCION

2.1 La bahía de Cádiz

La bahía de Cádiz se ubica en la provincia de Cádiz, en la costa suroeste de la Península Ibérica, dentro de la zona central de la costa atlántica. Es el entrante que el mar hace en la costa junto a la ciudad de Cádiz. Los municipios cuyos términos delimitan el arco de la bahía son Rota, El Puerto de Santa María, Puerto Real, San Fernando y Cádiz. En ella desembocan los ríos Guadalete, Iro y Salado de Rota. Por ella discurren el caño de Sancti Petri y el río San Pedro, además de presentar grandes extensiones de marismas y esteros. Gran parte de la bahía está protegida bajo la figura jurídica del parque natural de



la Bahía de Cádiz.

VISTA AEREA DE LA BAHIA DE CADIZ

2.2 Los puertos de la bahía de Cádiz

Todos los puertos de la bahía de Cádiz están bajo la supervisión de la institución Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, que unifica el mando de todos estos puertos. El más importante es el Puerto de Cádiz o muelle de Cádiz, que concentra la mayor parte del tráfico entre las islas Canarias y la península ibérica, además de una terminal de contenedores. El segundo puerto en importancia está en el término municipal de Puerto Real, y es el Muelle de las Cabezuelas. Es un puerto dedicado a graneles, pero que se quiere ampliar en un futuro cercano debido a su fácil acceso y a su capacidad para convertirse en la continuación natural del Puerto de Cádiz. Otros son el muelle de la Zona Franca (Cádiz) y el muelle de El Puerto de Santa María, que tiene un puerto pesquero y comercial. Rota tiene un puerto deportivo, mientras que San Fernando y Puerto Real tienen embarcaderos.

ACCESOS

El Puerto de la Bahía de Cádiz posee un enclave estratégico por confluir en él los trayectos de los dos grandes flujos de tráfico marítimo, Europa-Africa y América-Mediterráneo, cercano al Estrecho de Gibraltar por el que cruzan anualmente alrededor de 110.000 buques.

El Puerto de la Bahía de Cádiz está directamente conectado a las autovías y autopistas del Sur de España, con un rápido acceso a la N-IV y a la autovía Cádiz-Sevilla que conectan a su vez con toda la red viaria tanto nacional como internacional ampliando su hinterland a todo el continente europeo.

La autovía A-381 vertebró la provincia de Cádiz en el eje Norte-Sur, enlazando con la autovía del Mediterráneo. La conexión ferroviaria se realiza desde la Terminal ferroviaria de Jerez de la Frontera con servicios diarios, desde donde conecta con la red nacional e internacional de ferrocarriles.

Por vía aérea, el Puerto de la Bahía de Cádiz está a 40 kms. del aeropuerto de Jerez, que cuenta con un servicio de aduanas para exportaciones e importaciones y para operaciones de tránsito.

Es de destacar la puesta en servicio del segundo puente sobre la Bahía de Cádiz, que ha hecho más accesible Cádiz a la autovía N-IV a Madrid y a la autovía a Sevilla y del nuevo acceso ferroviario a los muelles de La Cabezuela-Puerto Real, actualmente en fase de construcción.

CADIZ

| CARACTERISTICAS TECNICAS | | |
|-----------------------------|---|------------|
| Superficie de agua abrigada | 219 Has. | |
| Superficie terrestre | 125 Has. | |
| Utilización | Comercial, Pesquera, Pasajeros y Náutico-Deportiva. | |
| Instalaciones especiales | Centro de Reparación y Transformación de Buques de Navantia, S.L. | |
| DARSENA COMERCIAL | | |
| Muelles | Longitud (m) | Calado (m) |
| Reina Sofía | 600 | 11,5 |
| Reina Victoria | 220 | 8,5 |
| Marqués de Comillas | 636 | 10,0 |
| Muelle de la Libertad | 304 | 10,5 |
| Muelle de las Américas | 110 | 10,5 |
| Muelle Ciudad | 316 | 10,0 |
| Alfonso XIII | 180 | 10,0 |
| La Galeona | 590 | 16,0 |
| Muelle 5 | 350 | 8,0 |
| Total | 3306 | |
| DARSENA PESQUERA | | |
| Muelles | Longitud (m) | Calado (m) |
| Fernández Ladreda | 340 | 6,0 |
| Levante | 374 | 6,0 |
| Nueva Lonja | 167 | 6,0 |
| Total | 881 | |



LA CABEZUELA - PUERTO REAL

CARACTERISTICAS TECNICAS

| | |
|-----------------------------|--|
| Superficie de agua abrigada | |
| Superficie terrestre | 163 Has. |
| Utilización | Comercial – Graneles sólidos y líquidos |
| Instalaciones especiales | Planta Off-Shore de Dragados Off-Shore, S.A. y de Centro de Construcción de Buques de Navantia, S.L. |

MUELLES DE LA CABEZUELA - PUERTO REAL

| Muelles | Longitud (m) | Calado (m) |
|--------------------|--------------|------------|
| La Cabezuela Oeste | 612 | 13,5 |
| La Cabezuela Sur | 481 | 13,5 |
| Total | 1093 | |



ZONA FRANCA

| CARACTERISTICAS TECNICAS | | |
|-----------------------------|--|------------|
| Superficie de agua abrigada | 4,3 Has. | |
| Superficie terrestre | 15,0 Has. | |
| Utilización | Comercial y Náutico-Deportiva. | |
| Instalaciones especiales | Regentado por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, esta Dársena dispone de un amplio recinto donde las mercancías pueden acogerse al régimen de Franquicia Arancelaria. En régimen de concesión el Ayuntamiento de Cádiz administra el centro náutico-deportivo ELCANO | |
| MUELLES | | |
| Muelles | Longitud (m) | Calado (m) |
| Poniente | 325 | 10,0 |
| Ribera | 323 | 10,0 |
| Total | 648 | |



EL PUERTO DE SANTA MARIA

| CARACTERISTICAS TECNICAS | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| Superficie de agua abrigada | 92,2 Has. | |
| Superficie terrestre | 110,0 Has. | |
| Utilización | Comercial, Pesquera y Náutico-Deportiva | |
| Instalaciones especiales | | |
| DARSENA DEL PUERTO DE SANTA MARIA | | |
| Muelles | Longitud (m) | Calado (m) |
| Exterior | 792 | 3 |
| Pesquero | 1050 | 3 |
| Total | 1842 | |



PUERTO SHERRY

| CARACTERISTICAS TECNICAS | |
|-----------------------------|--|
| Superficie de agua abrigada | 13,5 Has. |
| Superficie terrestre | 21,8 Has. |
| Utilización | Naútico-Deportiva |
| Zonas | Dársena – Marina Seca – Varadero – Rampa Asfáltica |
| PUERTO SHERRY | |
| Zonas | Características |
| Dársena | Calado: 3 m |
| | Amarres: 11 tipos |
| | Atraques: 800 puestos |
| | Esloras: de 5 a 50 m |
| Marina Seca | Tipo: Estanterías |
| | Capacidad: 500 embarcaciones |
| | Esloras: de 4 a 8 metros |
| Varadero | 25.000 m² asfaltados |
| | Anexos: Talleres, Ship chandler y Yacht brokers |



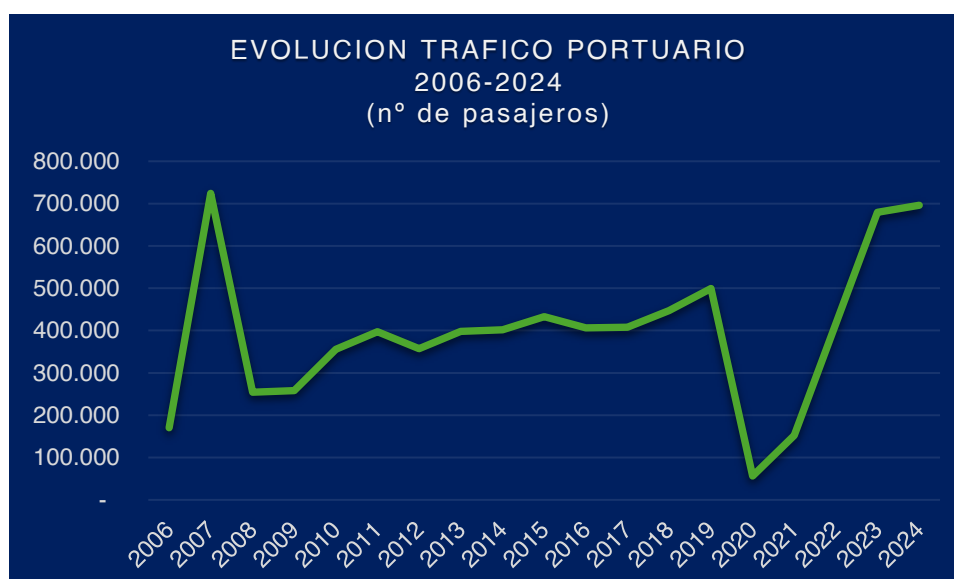
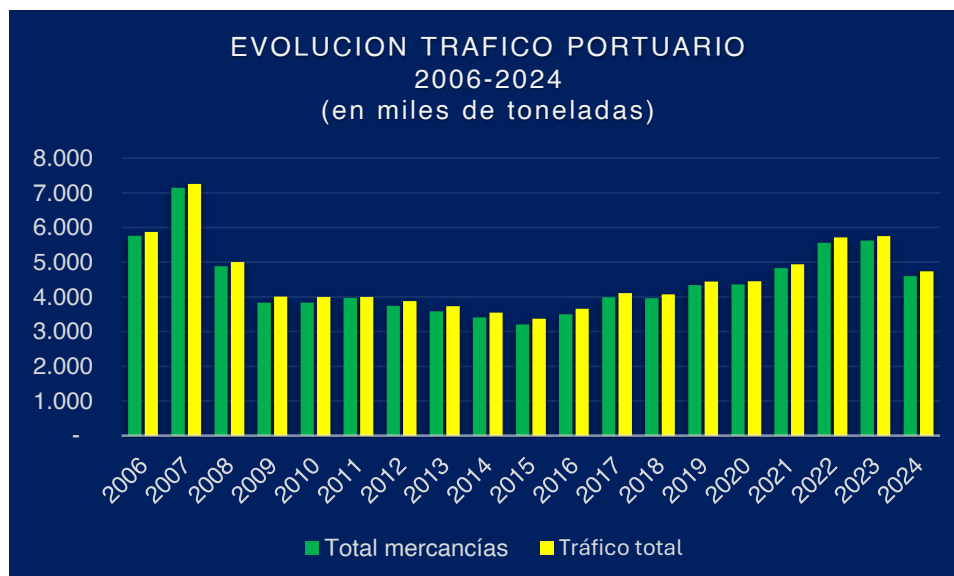
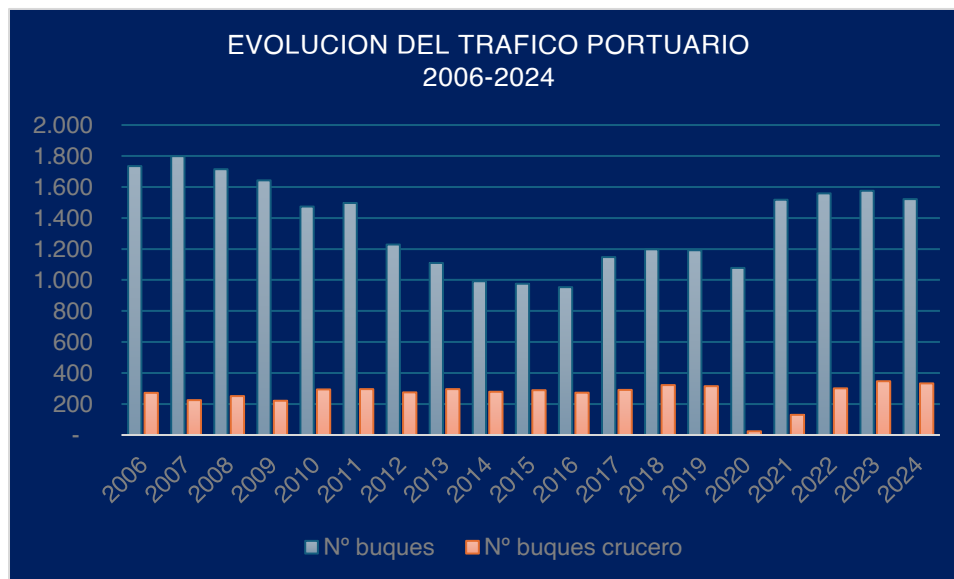
2.3 Estadísticas de tráfico en el Puerto de la Bahía de Cádiz

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Graneles líquidos | 74 | 78 | 138 | 115 | 104 |
| Graneles sólidos | 2.699 | 4.406 | 2.119 | 1.637 | 1.687 |
| Mercancías Gral | 2.987 | 2.659 | 2.625 | 2.079 | 2.041 |
| TEUs | 155.370 | 143.662 | 126.408 | 106.399 | 109.186 |
| Pasajeros | 170.103 | 724.224 | 254.311 | 258.393 | 355.915 |
| RO-RO | 1.744 | 1.352 | 1.359 | 1.195 | 1.231 |
| Total mercancías | 5.761 | 7.143 | 4.880 | 3.831 | 3.832 |
| Pesca fresca | 24 | 22 | 18 | 20 | 18 |
| Avituallamiento | 88 | 89 | 109 | 152 | 151 |
| Tráfico total | 5.872 | 7.254 | 5.007 | 4.003 | 4.001 |
| Nº buques | 1.735 | 1.799 | 1.715 | 1.643 | 1.474 |
| Nº buques crucero | 272 | 225 | 251 | 221 | 294 |

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Graneles líquidos | 107 | 109 | 95 | 156 | 296 |
| Graneles sólidos | 1.851 | 1.777 | 1.858 | 1.776 | 1.571 |
| Mercancías Gral | 2.013 | 1.811 | 1.605 | 1.449 | 1.315 |
| TEUs | 92.042 | 96.215 | 92.332 | 85.462 | 67.311 |
| Pasajeros | 397.289 | 357.424 | 398.291 | 401.797 | 432.580 |
| RO-RO | 1.039 | 923 | 864 | 800 | 735 |
| Total mercancías | 3.971 | 3.742 | 3.581 | 3.410 | 3.203 |
| Pesca fresca | 19 | 19 | 21 | 14 | 13 |
| Avituallamiento | 104 | 120 | 124 | 120 | 150 |
| Tráfico total | 4.001 | 3.881 | 3.726 | 3.543 | 3.366 |
| Nº buques | 1.497 | 1.229 | 1.110 | 992 | 976 |
| Nº buques crucero | 296 | 275 | 296 | 279 | 289 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Graneles líquidos | 405 | 578 | 680 | 1.332 | 1.271 |
| Graneles sólidos | 1.757 | 1.731 | 1.824 | 1.859 | 1.441 |
| Mercancías Gral | 1.318 | 1.612 | 1.388 | 1.139 | 1.618 |
| TEUs | 74.321 | 82.188 | 68.544 | 57.839 | 109 |
| Pasajeros | 406.158 | 408.255 | 447.542 | 499.710 | 56.385 |
| RO-RO | 796 | 894 | 910 | 858 | 765 |
| Total mercancías | 3.498 | 3.987 | 3.959 | 4.342 | 4.361 |
| Pesca fresca | 17 | 16 | 18 | 15 | 14 |
| Avituallamiento | 144 | 105 | 99 | 85 | 71 |
| Tráfico total | 3.660 | 4.108 | 4.075 | 4.442 | 4.446 |
| Nº buques | 954 | 1.148 | 1.198 | 1.192 | 1.078 |
| Nº buques crucero | 273 | 291 | 322 | 315 | 24 |

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Graneles líquidos | 1.081 | 1.472 | 1.255 | 533 |
| Graneles sólidos | 1.307 | 1.893 | 2.214 | 1.651 |
| Mercancías Gral | 2.427 | 2.193 | 2.141 | 2.412 |
| TEUs | 215 | 218 | 200 | 222 |
| Pasajeros | 151.952 | 416.107 | 679.648 | 696.146 |
| RO-RO | 749 | 775 | 823 | 925 |
| Total mercancías | 4.826 | 5.558 | 5.623 | 4.602 |
| Pesca fresca | 14 | 13 | 12 | 11 |
| Avituallamiento | 102 | 147 | 117 | 119 |
| Tráfico total | 4.943 | 5.718 | 5.751 | 4.732 |
| Nº buques | 1.518 | 1.559 | 1.576 | 1.522 |
| Nº buques crucero | 130 | 301 | 347 | 333 |



3. LAS AREAS FUNCIONALES

3.1. Definición de área funcional

El área funcional de un puerto estatal (también conocido como zona de servicio) es el área donde se desarrollan las actividades y servicios relacionados con el puerto, incluyendo instalaciones como muelles, almacenes, zonas de carga y descarga, y conexiones terrestres y marítimas. Es un área clave para la optimización del comercio, la logística y el desarrollo económico de la región.

El área funcional de un puerto estatal comprende:

- Espacios marítimos: Zonas de fondeo, dársenas (zonas protegidas entre muelles), canales de acceso, etc.
- Espacios terrestres: Muelle, almacenes, zonas de carga/descarga, plataformas de manipulación de mercancías, etc.
- Conexiones: Zonas de enlace con redes de transporte terrestre (ferrocarril, carreteras).

La planificación y ordenación de esta área funcional es clave para:

- Eficiencia y optimización: Evitar colas, mejorar el flujo de mercancías y pasajeros, y reducir los tiempos de espera.
- Sostenibilidad: Integrar la zona portuaria con la ciudad y la región, promoviendo el uso de energías renovables y la gestión eficiente de los recursos.
- Desarrollo económico: Fomentar actividades relacionadas con el comercio marítimo, la industria logística y la generación de empleo.

En resumen, el área funcional del puerto es el espacio donde se materializa la actividad portuaria, y su planificación y gestión adecuada son fundamentales para el éxito del puerto y su contribución al desarrollo económico y social de la región.

3.2. Terrenos. Las áreas funcionales de Cádiz - ciudad. Escenario 1

Cádiz – ciudad. Escenario 1. Escenario vigente hasta la extinción de la concesión “Terminal de contenedores muelle Reina Sofía”.

Área funcional I – A (Puerto América)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con una superficie aproximada de 78.893,32 m², que comprende los terrenos situados en el extremo norte de su zona de servicio. Sus límites quedan definidos al Norte con los diques de San Felipe y Mar de Leva, al Sur con las instalaciones náutico-deportivas del Real Club Náutico de Cádiz y Puerto América, al Este con resto de aguas de la zona I del puerto, y al Oeste el Paseo Almirante Pascual Pery, el recinto de MMPP y la explanada del muelle Reina Sofía (terminal de contenedores), separada de esta 13 m.

Área funcional I – B (Zona Interacción Puerto-Ciudad, Cádiz)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 23.973,79 m². Comprende los terrenos del área de esparcimiento ciudadano Paseo Almirante Pascual Pery. Sus límites quedan definidos al Norte con el dique de San Felipe, al Sur con el límite exterior del dominio público portuario colindante con la Avda. del Nuevo Mundo, al Este con la explanada del muelle Reina Sofía (terminal de contenedores), recinto de mercancías peligrosas y la instalación náutico-deportiva de Puerto América y al Oeste el Paseo Almirante Pascual Pery.

Área funcional I-C (Antigua terminal de Contenedores)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 188.675,95 m². Comprende los terrenos de la explanada de muelle Reina Sofía que alberga la terminal de contenedores y el recinto de mercancías peligrosas.

Sus límites quedan definidos al Norte con el Paseo Almirante Pascual Pery y la instalación náutico-deportiva de Puerto América, al Sur con la explanada del muelle Alfonso XIII y el propio muelle Reina Sofía, al Este con la instalación náutico-deportiva del Real Club Náutico de Cádiz y al Oeste con el límite del dominio público colindante con Avda. Del Descubrimiento.

Área funcional I-D (Nueva zona de contenedores - Zona de relleno Muelle de La Galeona)

El área funcional se sitúa en la parte más septentrional del Puerto de Cádiz, con una superficie aproximada de 271.964,03 m² y alberga parte de los terrenos de la explanada del muelle de La Galeona.

Sus límites quedan definidos al Norte con el resto de la superficie de maniobra del muelle de La Galeona y el propio muelle, separado de este una distancia de 350 m y el contradique de Levante, al Sur con el muelle nº5 Andalucía, al Este el muelle de La Galeona, y al Oeste con la instalación de reparación naval de NAVANTIA SA SME y el dique de Levante.

Área funcional I-E (Nueva zona de contenedores pavimentada – Zona de relleno Muelle de La Galeona)

El área funcional se sitúa en la parte más septentrional del Puerto de Cádiz, con una superficie aproximada de 64.375,62 m², que alberga parte de los terrenos de la explanada del muelle de La Galeona.

Sus límites quedan definidos al Norte con el contradique de Levante, al Sur con el resto de la superficie de relleno del muelle de La Galeona, con una anchura de 200 m desde el contradique, al Este con el muelle de La Galeona y al Oeste con el resto de la explanada del muelle de La Galeona y el dique de Levante, separado de este 65 m.

Área funcional I-F (Terminal de Transportes Muelle Alfonso XIII - Muelle Ciudad - Muelle Reina Victoria)

Área funcional con forma de “U” ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 91.296,77 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles Alfonso XIII, Ciudad y Reina Victoria. Esta zona de servicio conforma el borde terrestre con el municipio de Cádiz.

Sus límites quedan definidos al Norte con el límite exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Avda. del Nuevo Mundo, al Sur nuevamente con el exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Plaza de Sevilla y Avda. de Astilleros, al Este con la explanada del muelle Reina Sofía y el actual Punto de Control Fronterizo, separado de este 135 m, el muelle Ciudad, la explanada del muelle Marqués de Comillas y la dársena pesquera del Puerto de Cádiz y al Oeste con el límite exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Avda. del Puerto.

Área funcional I-G (Muelle Marqués de Comillas)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 139.252,82 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles Marqués de Comillas, La Libertad, De las Américas, Diego Fernández Montañes y Fernández Ladreda. Esta área funcional se encuentra rodeada por la lámina de agua abrigada del Puerto de Cádiz.

Sus límites quedan definidos al Norte con el propio muelle Marqués de Comillas, al Sur con el muelle Fernández Ladreda y muelle de Las Américas, al Este el muelle de La Libertad, y al Oeste con la explanada del muelle Reina Victoria y la terminal de pasajeros de tráfico interior separado de este 140 m y la lonja del Puerto de Cádiz, separada de esta 16,50 m.

Área funcional I-H (Dársena Pesquera)

Área funcional ubicada en la dársena pesquera del puerto de Cádiz con superficie aproximada de 58.168,39 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles de Levante y de Lonja, las instalaciones de lonja y edificios de locales 300 a 700.

Sus límites quedan definidos al Norte por el muelle de Lonja y la explanada del muelle Marqués de Comillas en contacto con el cerramiento de lonja, al Sur e incluyéndola con la C/ Levante, al Este con el astillero de NAVANTIA SA SME y al Oeste con los terrenos anexos a la Avda. de Astilleros.

Área funcional I-I (Zona uso complementario o auxiliar)

Área funcional con forma rectangular ubicada en el Puerto de Cádiz, junto a la dársena pesquera con superficie aproximada de 17.307,93 m². Se ubica las naves de uso complementarios numeradas 1 a 18.

Sus límites quedan definidos al Norte con la C/ Levante sin incluirla, al Sur con los terrenos anexos a la Avda. de Astilleros y el astillero de NAVANTIA SA SME, al Este con el Dique Virgen del Rosario, y al Oeste nuevamente con los terrenos anexos a la Avda. Astilleros.

Área funcional I-J (Astilleros-Cádiz)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 312.437,54 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles e instalaciones del Dique Virgen del Rosario, muelle de Embocadura, muelle de Armamento y Dique Flotante Nuestra Señora de la Luz. Esta área funcional aglutina las instalaciones de reparación naval de NAVANTIA, SA SME en el término municipal de Cádiz.

Sus límites quedan definidos al Norte y sin incluirla con C/ Levante y las naves de complementarias del muelle de Levante, al Sur con el límite exterior del dominio público colindante con el Parque de Bomberos de Cádiz, al Este con Nueva Terminal de Contenedores y al Oeste con el límite del dominio público portuario colindante con la Avda. de Astilleros.

Área funcional I-K (Zona Administrativa-Cádiz)

Área funcional localizada en el término municipal de Cádiz, dividida en dos ubicaciones. La Primera se ubica en la Plaza de España fuera del recinto portuario, con una superficie aproximada de 1.316,32 m², la segunda se localiza en el interior del Puerto de Cádiz, junto a la dársena pesquera, con superficie aproximada de 1.883,95 m². En ellas se ubican edificios administrativos al servicio de la Autoridad Portuaria.

Los límites del área funcional quedan definidos por:

Ubicación Plaza de España, definida por la Poligonal CA32 – CA36 de la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz.

Ubicación puerto de Cádiz. Edificio de Policía Portuaria y talleres y su cerramiento.

Área funcional I-L (Barriada de La Paz – Náutico Deportivo)

Área funcional situada en el término municipal de Cádiz al sur del nuevo puente de la Constitución de 1812 (CA – 35) y plenamente integrado en la trama urbana de la Ciudad a través del paseo marítimo de la Avda. de la Bahía. Tiene una superficie aproximada de 3.242,71 m².

Sus límites quedan definidos por la escollera de protección y la superficie de relleno que alberga las instalaciones náuticas en contacto (al Oeste) con la Avda. de la Bahía.

Área funcional I-M (Barriada de La Paz – Zona de Relleno)

Área funcional situada en el término municipal de Cádiz, al norte del nuevo puente de la Constitución de 1812 (CA – 35) e integrada plenamente en la trama urbana de la ciudad en contacto con el paseo Marítimo de la Bahía y el paseo Marítimo de Astilleros, con una superficie aproximada de 18.163,56 m². Se divide en dos ubicaciones:

La primera comprende los espacios del antiguo dique de astilleros, hoy reconvertido a zona de

esparcimiento y piscina municipal en contacto (al Oeste) con el barrio de Astilleros y componiendo el paseo marítimo de Astilleros.

La segunda comprende el terreno de relleno sobre el que se apoya el nuevo puente de la Constitución de 1812 (CA-35) y componiendo el paseo de la Bahía, en contacto (al Oeste) con Avda. De Huelva.

3.3. Terrenos. Las áreas funcionales de Cádiz - ciudad. Escenario 2

| |
|---|
| Cádiz – ciudad. ESCENARIO 2. Vigente al día siguiente de la extinción de la concesión “Terminal de contenedores muelle Reina Sofía”. |
|---|

Área funcional I – A (Puerto América)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con una superficie aproximada de 82.833,89 m², que comprende los terrenos situados en el extremo norte de su zona de servicio. Sus límites quedan definidos al Norte con los diques de San Felipe y Mar de Leva, al Sur con las instalaciones náutico-deportivas del Real Club Náutico de Cádiz y Puerto América, al Este con resto de aguas de la zona I del puerto, y al Oeste el Paseo Almirante Pascual Pery, el recinto de MMPP y la explanada del muelle Reina Sofía (terminal de contenedores), separada de esta 40 m.

Área funcional I – B (Zona Interacción Puerto-Ciudad, Cádiz)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 23.973,79 m². Comprende los terrenos del área de esparcimiento ciudadano Paseo Almirante Pascual Pery. Sus límites quedan definidos al Norte con el dique de San Felipe, al Sur con el límite exterior del dominio público portuario colindante con la Avda. del Nuevo Mundo, al Este con la explanada del muelle Reina Sofía (terminal de contenedores), recinto de mercancías peligrosas y la instalación náutico-deportiva de Puerto América y al Oeste el Paseo Almirante Pascual Pery.

Área funcional I-C (Antigua terminal de Contenedores)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 133.602,12 m². Comprende los terrenos de la explanada de muelle Reina Sofía.

Sus límites quedan definidos al Norte con el Paseo Almirante Pascual Pery y la instalación náutico-deportiva de Puerto América, al Sur con la explanada del muelle Alfonso XIII y el propio muelle Reina Sofía, separado de este una distancia de 90 m, al Este con la instalación náutico-deportiva del Real Club Náutico de Cádiz y al Oeste con el límite del dominio público colindante con Avda. Del Descubrimiento.

Área funcional I-D (Nueva zona de contenedores - Zona de relleno Muelle de La Galeona)

El área funcional se sitúa en la parte más septentrional del Puerto de Cádiz, con una superficie

aproximada de 271.964,03 m² y alberga parte de los terrenos de la explanada del muelle de La Galeona.

Sus límites quedan definidos al Norte con el resto de la superficie de maniobra del muelle de La Galeona y el propio muelle, separado de este una distancia de 350 m y el contradique de Levante, al Sur con el muelle nº5 Andalucía, al Este el muelle de La Galeona, y al Oeste con la instalación de reparación naval de NAVANTIA SA SME y el dique de Levante.

Área funcional I-E (Nueva zona de contenedores pavimentada – Zona de relleno Muelle de La Galeona)

El área funcional se sitúa en la parte más septentrional del Puerto de Cádiz, con una superficie aproximada de 64.375,62 m², que alberga parte de los terrenos de la explanada del muelle de La Galeona.

Sus límites quedan definidos al Norte con el contradique de Levante, al Sur con el resto de la superficie de relleno del muelle de La Galeona, con una anchura de 200 m desde el contradique, al Este con el muelle de La Galeona y al Oeste con el resto de la explanada del muelle de La Galeona y el dique de Levante, separado de este 65 m.

Área funcional I-F (Terminal de Transportes Muelle Alfonso XIII - Muelle Ciudad - Muelle Reina Victoria)

Área funcional con forma de “U” ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 91.296,77 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles Alfonso XIII, Ciudad y Reina Victoria. Esta zona de servicio conforma el borde terrestre con el municipio de Cádiz.

Sus límites quedan definidos al Norte con el límite exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Avda. del Nuevo Mundo, al Sur nuevamente con el exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Plaza de Sevilla y Avda. de Astilleros, al Este con la explanada del muelle Reina Sofía y el actual Punto de Control Fronterizo, separado de este 135 m, el muelle Ciudad, la explanada del muelle Marqués de Comillas y la dársena pesquera del Puerto de Cádiz y al Oeste con el límite exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Avda. del Puerto.

Área funcional I-G (Muelle Marqués de Comillas)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 139.252,82 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles Marqués de Comillas, La Libertad, De las Américas, Diego Fernández Montañes y Fernández Ladreda. Esta área funcional se encuentra rodeada por la lámina de agua abrigada del Puerto de Cádiz.

Sus límites quedan definidos al Norte con el propio muelle Marqués de Comillas, al Sur con el muelle Fernández Ladreda y muelle de Las Américas, al Este el muelle de La Libertad, y al Oeste con la

explanada del muelle Reina Victoria y la terminal de pasajeros de tráfico interior separado de este 140 m y la lonja del Puerto de Cádiz, separada de esta 16,50 m.

Área funcional I-H (Dársena Pesquera)

Área funcional ubicada en la dársena pesquera del puerto de Cádiz con superficie aproximada de 58.168,39 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles de Levante y de Lonja, las instalaciones de lonja y edificios de locales 300 a 700.

Sus límites quedan definidos al Norte por el muelle de Lonja y la explanada del muelle Marqués de Comillas en contacto con el cerramiento de lonja, al Sur e incluyéndola con la C/ Levante, al Este con el astillero de NAVANTIA SA SME y al Oeste con los terrenos anexos a la Avda. de Astilleros.

Área funcional I-I (Zona uso complementario o auxiliar)

Área funcional con forma rectangular ubicada en el Puerto de Cádiz, junto a la dársena pesquera con superficie aproximada de 17.307,93 m². Se ubica las naves de uso complementarios numeradas 1 a 18.

Sus límites quedan definidos al Norte con la C/ Levante sin incluirla, al Sur con los terrenos anexos a la Avda. de Astilleros y el astillero de NAVANTIA SA SME, al Este con el Dique Virgen del Rosario, y al Oeste nuevamente con los terrenos anexos a la Avda. Astilleros.

Área funcional I-J (Astilleros-Cádiz)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 312.437,54 m². Comprende los terrenos de las explanadas de los muelles e instalaciones del Dique Virgen del Rosario, muelle de Embocadura, muelle de Armamento y Dique Flotante Nuestra Señora de la Luz. Esta área funcional aglutina las instalaciones de reparación naval de NAVANTIA, SA SME en el término municipal de Cádiz.

Sus límites quedan definidos al Norte y sin incluirla con C/ Levante y las naves de complementarias del muelle de Levante, al Sur con el límite exterior del dominio público colindante con el Parque de Bomberos de Cádiz, al Este con Nueva Terminal de Contenedores y al Oeste con el límite del dominio público portuario colindante con la Avda. de Astilleros.

Área funcional I-K (Zona Administrativa-Cádiz)

Área funcional localizada en el término municipal de Cádiz, dividida en dos ubicaciones. La Primera se ubica en la Plaza de España fuera del recinto portuario, con una superficie aproximada de 1.316,32 m², la segunda se localiza en el interior del Puerto de Cádiz, junto a la dársena pesquera, con superficie aproximada de 1.883,95 m². En ellas se ubican edificios administrativos al servicio de la Autoridad Portuaria.

Los límites del área funcional quedan definidos por:

Ubicación Plaza de España, definida por la Poligonal CA32 – CA36 de la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz.

Ubicación puerto de Cádiz. Edificio de Policía Portuaria y talleres y su cerramiento.

Área funcional I-N (Muelle Reina Sofía)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz con superficie aproximada de 51.133,26 m². Comprende los terrenos del muelle Reina Sofía y su zona de maniobra.

Sus límites quedan definidos al Norte con la explanada de relleno del propio muelle con una anchura respecto del cantil de 90 m, al Sur y conteniéndolo el propio muelle Reina Sofía y la lámina de agua de la dársena comercial, al Este con la instalación náutico-deportiva del Real Club Náutico de Cádiz y al Oeste la explanada del muelle Alfonso XIII y la terminal de pasajero del Puerto de Cádiz separado de esta 20 m.

Área funcional I-L (Barriada de La Paz – Náutico Deportivo)

Área funcional situada en el término municipal de Cádiz al sur del nuevo puente de la Constitución de 1812 (CA – 35) y plenamente integrado en la trama urbana de la Ciudad a través del paseo marítimo de la Avda. de la Bahía. Tiene una superficie aproximada de 3.242,71 m².

Sus límites quedan definidos por la escollera de protección y la superficie de relleno que alberga las instalaciones náuticas en contacto (al Oeste) con la Avda. de la Bahía.

Área funcional I-M (Barriada de La Paz – Zona de Relleno)

Área funcional situada en el término municipal de Cádiz, al norte del nuevo puente de la Constitución de 1812 (CA – 35) e integrada plenamente en la trama urbana de la ciudad en contacto con el paseo Marítimo de la Bahía y el paseo Marítimo de Astilleros, con una superficie aproximada de 18.163,56 m². Se divide en dos ubicaciones:

La primera comprende los espacios del antiguo dique de astilleros, hoy reconvertido a zona de esparcimiento y piscina municipal en contacto (al Oeste) con el barrio de Astilleros y componiendo el

paseo marítimo de Astilleros.

La segunda comprende el terreno de relleno sobre el que se apoya el nuevo puente de la Constitución de 1812 (CA-35) y componiendo el paseo de la Bahía, en contacto (al Oeste) con Avda. De Huelva.

3.4. Terrenos. Las áreas funcionales comunes en ambos escenarios

Zona Franca

Área funcional II-A (Zona Franca, Zona Portuario – Comercial)

Área funcional localizada en la instalación portuaria de Zona Franca con superficie aproximada de 86.155,82 m², que comprende los terrenos de las explanadas de los muelles de Ribera y Poniente.

Sus límites quedan definidos al Norte con el límite del dominio público portuario colindante con la Base Naval de Puntales, al Sur con la C/ Groenlandia, límite exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con los terrenos adscritos al Consorcio de la Zona Franca, al Este con el muelle de Ribera y las instalaciones deportivas y Club Náutico – Deportivo ELCANO en contacto con el cerramiento y al Oeste con Avda. de la Ilustración, límite del dominio público en contacto con los terrenos adscritos al Consorcio de la Zona Franca.

Área funcional II-B (Elcano, Zona Náutico – Deportiva)

El área funcional comprende los terrenos situados en el extremo más al sur del puerto de Cádiz anexos a la instalación portuaria de Zona Franca. Es una zona abierta al uso general donde su ubica el Club Náutico Deportivo y la instalación deportiva ELCANO, con una superficie aproximada de 67.810,32 m².

Sus límites quedan definidos al Norte con la lámina de agua correspondiente al agua abrigada del puerto de la Zona Franca, al Sur con el límite exterior de la zona de servicio del Puerto de Cádiz en contacto con la Avda. Vía Augusta Julia, al Este con el dique de Levante y al Oeste con la explanada del muelle de Ribera de la Zona Franca, definida por la poligonal Z01 – Z04.

Cabezuela Puerto Real

Área funcional III-A (Náutico deportiva, Puerto Real Ciudad)

Se ubica en pleno paseo marítimo del municipio de Puerto Real, integrado plenamente en la trama urbana de la ciudad al Norte con la C/ Ancha, al Oeste a través de la Plaza Poeta Rafal Alberti y al Este

la playa de La Cachuca. Alberga el propio paseo marítimo y el Club Náutico El Trocadero, con una superficie aproximada de 7.049,43 m².

Sus límites están definidos por la poligonal PR01 – PR04 de la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz.

Área funcional IV-A (Zona Portuaria, La Cabezuela)

Área funcional localizada en el término municipal de Puerto Real, en la instalación portuaria de Cabezuela, con una superficie aproximada de 354.599,23 m², conformada por las explanadas de los muelles de Cabezuela Sur y Oeste.

Sus límites quedan definidos al Norte con el muelle de Cabezuela Norte, el Puente de la Constitución de 1812 (CA-35), y el área logística de Cabezuela, separada de esta en su límite de la C/ Fuerte de San Luis 187,15 m, al Sur el muelle de Cabezuela Sur y la explanada del muelle de Embocadura de NAVANTIA PUERTO REAL, al Este con los terrenos del área logística de Cabezuela y la explanada del muelle de Embocadura de NAVANTIA PUERTO REAL en contacto con el cerramiento portuario, y al Oeste con el muelle de Cabezuela Oeste.

Área funcional IV-B (Off Shore, La Cabezuela)

Área funcional localizada en el término municipal de Puerto Real, en la instalación portuaria de Cabezuela, que comprende los terrenos situados al norte del puente de la constitución de 1812 (CA-35) y alberga las instalaciones de DRAGADOS OFFSHORE, con una superficie aproximada de 486.082,67 m².

Sus límites quedan definidos al Norte por el Río San Pedro, límite exterior del dominio público, al Sur con el muelle de Cabezuela Norte, el Puente de la Constitución de 1812 (CA-35), y el área logística de Cabezuela, en su límite e incluyéndola C/ Manuel del Sobral (vial de circulación bajo el Puente de la Constitución de 1812 (CA-35)) , al Este con el área logística de Cabezuela y la EDAR de Puerto Real, separada de este 522 m y al Oeste con la lámina de agua de maniobra del muelle de Cabezuela Norte y la explanada del muelle de Cabezuela Oeste.

Área funcional IV-C (Zona Trasera, La Cabezuela)

Área funcional localizada en el término municipal de Puerto Real, en la instalación portuaria de Cabezuela, con una superficie aproximada de 647.063,67 m². En su interior se ubican almacenes logísticos y otras actividades complementarias.

Sus límites quedan definidos al Norte con el Puente de la Constitución de 1812 (CA-35), la C/ Manuel Del Sobral sin incluirá (vial de circulación bajo el Puente de la Constitución de 1812 (CA-35)), y el Río San Pedro, límite exterior del dominio público, al Sur con el límite del dominio público portuario en contacto con la Avda. Esteban Meinadier y la explanada el muelle de Cabezuela Sur, al Este con el límite del dominio público portuario en contacto con la C/ Perú y la EDAR de Puerto Real, y al Oeste con la explanada del muelle de Cabezuela Oeste con una longitud de 187,15 m desde C/ Fuerte de San Luis.

Área funcional IV-D (Astilleros, La Cabezuela)

Área funcional ubicada en el término municipal de Puerto Real, dividida en tres ubicaciones. La Primera se ubica al norte del dique, en la explanada del muelle de Embocadura de NAVANTIA PUERTO REAL, con una superficie aproximada de 20.459,88 m². La segunda se ubica al sur del dique conformando las explanadas de los diques, espigones y el muelle del Museo del Dique, con una superficie aproximada de 23.189,82 m². La tercera se ubica junta al Puente José León de Carranza (CA – 36), y actualmente alberga las instalaciones del Centro de Fabricación Avanzada (CFA), con una superficie aproximada de 95.721,42 m².

Los límites del área funcional quedan definidos por:

Superficie muelle Embocadura: Al Norte con el ramal de acceso ferroviario a Cabezuela, al Sur con el muelle de Embocadura de NAVANTIA PUERTO REAL, al Este con la instalación de NAVANTIA PUERTO REAL y al Oeste con la explanada del muelle de Cabezuela Sur, en contacto con su cerramiento.

Diques, espigones y muelle Museo del Dique: Al Norte y Oeste con el muelle de Embocadura de NAVANTIA PUERTO REAL, y al Sur y Este con la instalación de NAVANTIA PUERTO REAL.

Instalaciones CFA: Al Norte y Oeste con la lámina de agua de los muelles de NAVANTIA PUERTO REAL, al Sur y Este con el puente José León de Carranza (CA – 36).

Área funcional IV-E (Zona Administrativa, La Cabezuela)

Área funcional localizada en el término municipal de Puerto Real, en la instalación portuaria de Cabezuela, con una superficie aproximada de 459,40 m². Comprende el edificio administrativo de la instalación portuaria.

El Puerto de Santa María

Área funcional V-A (Zona Uso Complementario Auxiliar / Náutico deportivo Margen Derecha)

Área funcional ubicada en la margen derecha del río Guadalete integrada en la trama urbana del municipio, con una superficie aproximada de 53.038,71 m². Alberga la instalación de protección Escollera de Poniente, el paseo José Luis Tejada y las instalaciones náutico-deportivas de la Asociación Deportiva La Rampa y el Real Club Náutico de El Puerto de Santa María.

Sus límites quedan definidos al Norte por el límite del dominio público portuario en contacto con la Avda. de la Bajamar, al sur con el río Guadalete, al Este con la continuación del Paseo Avda. de la Bajamar, Hasta a C/ Bitácora y al Oeste con la Playa de La Puntilla y la desembocadura del río Guadalete.

Área funcional V-B (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Uso Mixto Margen Derecha)

Área funcional ubicada en la margen derecha del río Guadalete integrada en la trama urbana del municipio, con una superficie aproximada de 31.229,06 m². Alberga la estación de pasajeros de tráfico interior El Puerto de Santa María – Cádiz y el paseo marítimo Avda. de la Bajamar.

Sus límites quedan definidos al Norte por el límite del dominio público portuario en contacto con la Avda. de la Bajamar, al Sur con el río Guadalete, al Este con el límite del dominio público portuario en contacto con el puente de San Alejandro y al Oeste con la continuación del Paseo José Luis Tejada hasta C/ Bitácora.

Área funcional V-C (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Uso Mixto Margen Izquierda)

Área funcional ubicada en la margen izquierda del río Guadalete integrada en la trama urbana del municipio, con una superficie aproximada de 89.305,19 m². Alberga la unidad de ejecución AA1 y el espacio de dominio público exterior al recinto portuario de la dársena de El Puerto de Santa María, en contacto con la Avda. de Europa y Avda. de Valdelagrana.

Sus límites quedan definidos al Norte con el río Guadalete, al sur con el límite del dominio público portuario en contacto con la Avda. de Valdelagrana, al Este con el límite del dominio público portuario

en contacto con la Avda. de Europa, y al Oeste con el recinto portuario de la dársena de El Puerto de Santa María, en contacto con su cerramiento.

Área funcional V-D (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Portuario Pesquero Margen Izquierda)

Área funcional ubicada en la margen izquierda del río Guadalete en el interior del recinto portuario de la dársena de El Puerto de Santa María, con una superficie aproximada de 96.547,41 m². Comprende el recinto pesquero de la dársena de El Puerto de Santa María, albergando las instalaciones de Lonja, Mercado de Mayoristas, locales de exportadores, fábrica de hielo y locales de congelados.

Sus límites quedan definidos al Norte con el muelle Pesquero, al Sur, sin incluirlo, con el vial principal de circulación de la dársena de El Puerto de Santa María, al Este con el control de acceso al recinto portuario de El Puerto de Santa María, y al Oeste con el límite del recinto pesquero y su cerramiento.

Área funcional V-E (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Portuario Comercial Margen Izquierda)

Área funcional ubicada en la margen izquierda del río Guadalete en el interior del recinto portuario de la dársena de El Puerto de Santa María, con una superficie aproximada de 112.491,11 m², conformada por la explanada del muelle exterior de El Puerto de Santa María. En ella se ubican las naves de almacenamiento de uso portuario y complementario.

Sus límites quedan definidos al Norte por el muelle Exterior, al Sur e incluyéndolo con el vial principal de la instalación portuaria, al Este con la zona de uso complementario, industrial y de almacenamiento, con una longitud de 991 m, y al Oeste por la explanada de la desembocadura del río Guadalete y separado 136, m desde la escollera entre diques.

Área funcional V-F (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Náutico-Deportiva Margen Izquierda)

Área funcional ubicada en la desembocadura del río Guadalete en su margen izquierda, en el interior del recinto portuario de la dársena de El Puerto de Santa María, con una superficie aproximada de 42.730,71 m². En ella se incluyen las instalaciones de protección en contacto con la Playa de Valdelagrana.

Sus límites quedan definidos al Norte con el río Guadalete y la explanada del muelle Exterior del Puerto de Santa María, separado de este 20 m, al Sur con el límite del dominio público en contacto con la playa de Valdelagrana, al Este con la explanada del muelle Exterior y los terrenos de uso complementario, con una anchura desde la escollera entre diques de 136,8 m, y al Oeste con la lámina de agua abrigada entre las instalaciones de protección en la desembocadura del río Guadalete.

Área funcional V-G (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Complementaria – Auxiliar trasera)

Área funcional ubicada en la margen izquierda del río Guadalete en el interior del recinto portuario de la dársena de El Puerto de Santa María, con una superficie aproximada de 602.370,96 m², destinada a albergar instalaciones industriales, de almacenamiento y producción, incluidas piscifactorías e instalaciones de acuicultura.

Sus límites quedan definidos al Norte con la explanada del muelle Exterior de El Puerto de Santa María, separado de este 135, el propio río Guadalete y el recinto pesquero de El Puerto de Santa María y su cerramiento, sin incluirlo, al Sur con el límite del dominio público en contacto con la playa de Valdelagrana y la Avda. Catalina Santos La Guachi, al Este por el límite del dominio público en contacto con el Estadio José del Cuervo y la Avda. de Las Galeras y nuevamente la instalación pesquera, en contacto con su cerramiento, sin incluirlo y los terrenos exteriores de la margen izquierda en contacto con cerramiento de protección y al Oeste por la explanada de la desembocadura del río Guadalete y la explanada del muelle Exterior, separado 136,8 m desde la escollera entre diques

Área funcional V-H (Dársena de El Puerto Santa María, Zona Puerto Sherry)

Área funcional con superficie aproximada de 218.358,74 m² ubicada en el término municipal de El Puerto de Santa María, integrada en la trama urbana del municipio a través de la Avda. de la Libertad (al norte). Alberga las instalaciones del Puerto Deportivo de Puerto Sherry, Federación Andaluza de Vela, así como los terrenos abiertos al uso general que conectan con la urbanización Pueblo Marinero (exterior al dominio público).

Sus límites quedan definidos, al Norte con el parque interurbano Pinares y Dunas de San Andón, al Sur con la escollera de protección de la dársena, al Este la Playa de Valdelagrana (ensenada del Aculadero) y al Oeste la Playa de la Muralla y los terrenos de LA CHINA.

Se excluye del área funcional los terrenos de la urbanización Pueblo Marinero.

Faros

Área funcional VI-A (Radio Faro de Rota)

Área funcional ubicada en el término municipal de Rota con superficie aproximada de 6.563,41 m². Las instalaciones están situadas en la Calle Arrecife (Rota), en una zona residencial unifamiliar del borde del núcleo urbano, junto a la playa de la Costilla.

Linda al Noreste con la C/ Pinomar, al Suroeste con la playa de la Costilla, al Noroeste con la C/ Arrecife y al Sureste con el pinar de la playa de la Costilla.

Área funcional VI-B (Faro de Rota)

Área funcional ubicada de superficie aproximada de 292,8 m², que se ubica en el casco urbano de Rota, en la intersección de la Calle Gravina y la Avenida San Juan de Puerto Rico, junto al puerto de la localidad. En la actualidad, la superficie en la que se ubica el faro forma parte de una pequeña plaza en la que se encuentra mobiliario urbano.

Al Este linda con la Avda. San Juan de Puerto Rico, al Oeste con la C/ Gravina y al Norte con el portal N°9 de C/ Gravina.

Área funcional VI-C (Faro de San Sebastián)

Área funcional ubicada en la zona occidental del núcleo urbano de Cádiz con superficie aproximada de 278,03 m². La principal vía de comunicación y la única es el Paseo Fernando Quiñones, que comunica con el Castillo de San Sebastián, que alberga en su interior el faro.

Área funcional VI-D (Islote de Sancti Petri)

Área funcional de superficie aproximada 56,05 m² que se ubica en el islote de Sancti Petri, en la entrada de la canal que da acceso a las marismas cercanas a Chiclana de la Frontera y en el Castillo de Sancti Petri, en los términos municipales de Chiclana de la Frontera y San Fernando, respectivamente. Alberga las instalaciones del faro (Castillo), torres de balizamiento (canal de acceso a Sancti Petri) y torres de señalización.

Área funcional VI-E (Faro de Roche)

Área funcional de superficie aproximada 4.822,43 m² ubicada en el término municipal de Conil de la Frontera, localizada en el cabo del mismo nombre, junto al puerto y al Camping Cala del Aceite.

Área funcional VI-F (Faro de Trafalgar)

Área funcional de superficie aproximada 15.967,04 m² ubicada en cabo Trafalgar del término municipal de Barbate, junto al poblado de Caños de Meca.

Área funcional VI-G (Faro de Sancti Petri)

Área funcional de superficie aproximada 565 m² situada en el núcleo urbano de Chiclana de la Frontera, en el poblado de Sancti Petri, delimitado por el Sur con la C/ De la Rivera y por el Oeste con el Club Náutico de Sancti Petri. Alberga la antigua vivienda del farero y barquero, hoy reconvertida en centro de interpretación y restaurante.

Área funcional VI-H (Barbate-Baliza)

Área funcional de superficie aproximada 963,63 m² situada en el núcleo urbano de Barbate, en la plaza denominada Plza. De El Faro y junto a la playa de la localidad. Linda al Norte con la Avda. Del Atlántico y al Sur con la Playa Nuestra Señora del Carmen.

3.5. Lámina de agua. Las áreas funcionales. Escenarios 1 y 2

La Zona I de aguas contempla todas aquellas que se encuentran abrigadas junto a las dársenas de los puertos estudiados de la Bahía de Cádiz. Dicha zona se subdivide en once áreas funcionales, mientras que la zona II correspondería a las aguas exteriores (no abrigadas).

La Zona II de aguas son las aguas exteriores de la Bahía de Cádiz no abrigadas por las construcciones portuarias.

Las zonas de aguas, en dimensiones y definiciones son idénticas en ambos escenarios.

| |
|---------------|
| Zona I |
|---------------|

Área funcional VII-A (Dársena Comercial de Cádiz)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz. Constituye el agua abrigada de la dársena comercial y pesquera del puerto, entre el dique de San Felipe y de Levante hasta su intersección con la proyección imaginaria del dique Nuestra Señora del Rosario del astillero de NAVANTIA SA SME Incluye el agua abrigada de las instalaciones náutico-deportivas del Real Club Náutico y Puerto América.

Área funcional VII-B (Nueva terminal de Contenedores)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz. Constituye el agua de maniobra y reviro del muelle de La Galeona de la nueva terminal de contenedores del Puerto de Cádiz, limitado por las líneas imaginarias perpendiculares al muelle de La Galeona, , al Norte con el dique de Levante y al Sur con el muelle nº 5 Andalucía y al Este por la línea imaginaria paralela al muelle de La Galeona

Área funcional VII-C (Navantia Cádiz)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz. Constituye el agua abrigada al servicio del dique Nuestra Señora del Rosario y muelle de Armamento del astillero de NAVANTIA SA SME, en contacto al Sur con el propio dique, el muelle de Armamento al Este, el dique de Levante al NORTE y la intersección de la línea imaginaria de la prolongación del dique Nuestra Señora del Rosario con el dique de Levante, al Este.

Área funcional VII-D (Viento de Levante)

Área funcional ubicada en el Puerto de Cádiz al Este del astillero de NAVANTIA SA SME, formada por tres láminas de agua.

La primera comprende las aguas abrigadas de los diques del astillero en contacto al Sur con el parque José Celestino Mutis, al Oeste la línea imaginaria paralela al muelle de Armamento hasta su intersección con el muelle nº 5 Andalucía, al Norte.

La segunda incluye el agua abrigada del antiguo dique reconvertido del paseo marítimo de Astilleros.

La tercera se conforma por el agua abrigada del Club Náutico Viento de Levante, al este del nuevo puente de La Constitución de 1812, entre el espigón de protección y el paseo marítimo de La Bahía.

Área funcional VII-E (Zona Franca)

Área funcional del Puerto de Cádiz, en la instalación portuaria de Zona Franca. Constituye el agua abrigada que da servicio a los muelles de Ribera y Poniente. También incluye las aguas del Club Náutico El Cano y la Base Naval de Puntales. Queda definida por los muelles comerciales al Sur y

Oeste, la base naval de Puntales, el dique de Levante al Este y la línea imaginaria perpendicular al dique Levante en su intersección con el límite exterior de la Base Naval de Puntales, al Norte.

Área funcional VII-F (Navantia Puerto Real)

Área funcional ubicada en la instalación portuaria de Cabezuela – Puerto Real. Constituye las aguas de maniobra del muelle de Embocadura, espigones y los diques del astillero de NAVANTIA SA SME en Puerto Real. Queda conformada por los diques, espigones y muelles del astillero al Este, al Norte por los terrenos de Cabezuela Puerto Real, al Sur con el puente José León de Carranza (CA – 36), definida por la línea imaginaria perpendicular al muelle de Matagorda y al Oeste por la línea imaginaria paralela al muelle de Matagorda y dique de Embocadura.

Área funcional VII-G (Cabezuela Dragados Off Shore)

Área funcional ubicada en la instalación portuaria de Cabezuela – Puerto Real, al Norte del puente de La Constitución de 1812 (CA-35). Comprende el agua abrigada definida por el muelle Norte de Cabezuela (al Sur), la escollera de protección que limita el dominio público con el río San Pedro (al Norte), y la línea imaginaria perpendicular al muelle Norte, dando servicio a las instalaciones de DRAGADOS OFF SHORE, al Oeste, quedando al Este la instalación de DRAGADOS OFF SHORE.

Área funcional VII-H (Cabezuela Comercial)

Área funcional ubicada en la instalación portuaria de Cabezuela – Puerto Real. Da servicio a los muelles comerciales de Cabezuela Sur y Oeste. Queda definida por los propios muelles, las líneas imaginarias perpendiculares a los muelles Oeste y Sur, así como la línea imaginaria paralela a los muelles que defines su zona de maniobra.

Área funcional VII-I (El Puerto de Santa María)

Área funcional ubicada en la instalación portuaria de El Puerto de Santa María conformada por las márgenes izquierda y derecha del río Guadalete en contacto con la zona de servicio terrestre y el agua abrigada entre la escollera de Poniente y la escollera de Levante, de conformidad con la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz.

Área funcional VII-J (Puerto Sherry)

Área funcional ubicada en la instalación portuaria de Puerto Sherry conformada por las aguas abrigadas de las instalaciones náutico deportivas de Puerto Sherry y Federación Andaluza de Vela. Se divide en

dos láminas de agua.

Lámina de agua de Puerto Sherry, conformada por el agua abrigada por la dársena deportiva y la línea imaginaria perpendicular a la escollera exterior en contacto con la torre del faro de Puerto Sherry.

Lámina de agua de Federación Andaluza de Vela, conformada por el agua abrigada y la línea imaginaria que une su bocana de acceso.

Área funcional VII-K (Resto de Aguas)

Constituye el resto de las aguas de la zona I del Puerto de la Bahía de Cádiz. Se divide en dos láminas de aguas.

La primera de ellas, el área conformada por las restantes aguas de la Bahía de Cádiz abrigadas, delimitada al Norte por la línea imaginaria entre la coordenada K definida en la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz y la Punta de San Felipe del Puerto de Cádiz, al Sur por el Puente José León de Carraza (CA-35), exceptuando el canal de acceso al Arsenal de La Carraca de San Fernando, al Este por el río San Pedro y la línea imaginaria perpendicular a la instalación de Cabezuela – Puerto Real hasta la coordenada K definida en la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz y al Oeste por el Puerto de Cádiz, Paseo de la Bahía y la instalación de Zona Franca.

La segunda comprende las aguas interiores de la Base Naval de Rota, conforme a la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz.

Zona II

Área funcional VIII-A (Aguas II)

Corresponde a las aguas de la zona II del Puerto de la Bahía de Cádiz. Queda definida por la poligonal A – K (excepto los puntos E y F), los límites exteriores de la base naval de Rota y la línea imaginaria entre la coordenada K y la Punta de San Felipe del Puerto de Cádiz, conforme a la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de la Bahía de Cádiz.

3.8. Las áreas funcionales. Cuadro resumen Escenario 1

| | TERRENOS | |
|---|--|---------------------|
| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
| Cádiz, ciudad | I-A (Puerto América) | 78.893,32 |
| | I-B (Zona de interacción Puerto-Ciudad) | 23.973,79 |
| | I-C (Antigua terminal de Contenedores) | 188.675,95 |
| | I-D (Nueva zona de Contenedores - Zona relleno Muelle de La Galeona) | 271.964,03 |
| | I-E (Nueva zona de Contenedores pavimentada - Zona relleno Muelle de La Galeona) | 64.375,62 |
| | I-F (Terminal de Transportes Muelle Alfonso XIII - Muelle Ciudad -Muelle Reina Victoria) | 91.295,80 |
| | I-G (Muelle Marqués de Comillas) | 139.252,82 |
| | I-H (Dársena Pesquera) | 58.168,69 |
| | I-I (Zona de uso complementario o auxiliar) | 17.307,93 |
| | I-J (Astilleros) | 312.437,54 |
| | I-K (Zona Administrativa) | 3.200,27 |
| | I-L (Barriada de la paz - Nautico Deportivo) | 3.242,71 |
| | I-M (Barriada de la paz - Zona Relleno) | 4.634,45 |
| | | |
| | Total Cádiz ciudad | 1.257.422,92 |
| Cádiz, Zona Franca | II-A (Zona Franca, Zona Portuario - Comercial) | 86.155,82 |
| | II-B (Elcano, Zona Náutico - Deportiva) | 67.810,32 |
| | Total Cádiz Zona Franca | 153.966,14 |
| Cabezuela, Puerto Real | III-A (Náutico Deportiva, Puerto Real ciudad) | 7.049,43 |
| | IV-A (Zona Portuaria, La Cabezuela) | 354.599,23 |
| | IV-B (Off Shore, La Cabezuela) | 486.082,64 |
| | IV-C (Zona Trasera, La Cabezuela) | 647.063,67 |
| | IV-D (Astilleros, La Cabezuela) | 139.371,12 |
| | IV-E (Zona Administrativa, La Cabezuela) | 459,40 |
| | Total Cabezuela, Puerto Real | 1.625.625,49 |
| El Puerto de Santa María | V-A (Zona Uso Complementario Auxiliar / Náutico Deportivo Margen Derecha) | 53.038,71 |
| | V-B (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Uso Mixto Margen Derecha) | 31.468,59 |
| | V-C (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Uso Mixto Margen Izquierda) | 89.305,19 |
| | V-D (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Portuario Pesquero Margen Izquierda) | 96.547,41 |
| | V-E (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Portuario Comercial Margen Izquierda) | 112.491,11 |
| | V-F (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Náutico Deportiva Margen Izquierda) | 42.730,71 |
| | V-G (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Complementaria - Auxiliar Trasera) | 602.370,96 |
| | V-H (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Puerto Sherry) | 218.358,74 |
| | Total El Puerto de Santa María | 1.246.311,42 |
| | FAROS | |
| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
| | VI-A (Radio Faro de Rota) | 6.563,41 |
| | VI-B (Faro de Rota) | 292,80 |
| | VI-C (Faro de San Sebastián) | 278,03 |

| | | |
|--|-------------------------------|------------------|
| | VI-D (Islote de Sancti Petri) | 56,05 |
| | VI-E (Faro de Roche) | 4.822,43 |
| | VI-F (Faro de Trafalgar) | 15.967,04 |
| | VI-G (Faro de Sancti Petri) | 565,00 |
| | VI-H (Barbate-Baliza) | 963,63 |
| | Total faros | 29.508,39 |

| | LAMINAS DE AGUA | |
|---------------|--|-----------------|
| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
| Zona I | VII-A (Dársena Comercial de Cádiz) | 101.757,89 |
| | VII-B (Nueva Terminal de Contenedores) | 290.715,09 |
| | VII-C (Navantia Cádiz) | 596.058,65 |
| | VII-D (Viento de Levante) | 30.330,02 |
| | VII-E (Zona Franca) | 486.233,18 |
| | VII-F (Navantia Puerto Real) | 288.110,74 |
| | VII-G (Cabezuela Dragados Off Shore) | 106.636,42 |
| | VII-H (Cabezuela Comercial) | 238.202,21 |
| | VII-I (El Puerto de Santa María) | 1.121.800,84 |
| | VII-J (Puerto Sherry) | 151.330,86 |
| | VII-K (Resto de Aguas) | 11.884.838,84 |

| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------|
| Zona II | VIII-A (Aguas II) | 115.832.954,21 |

3.9. Las áreas funcionales. Cuadro resumen Escenario 2

| | TERRENOS | |
|--------------------------------|--|---------------------|
| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
| Cádiz, ciudad | I-A (Puerto América) | 82.833,89 |
| | I-B (Zona de interacción Puerto-Ciudad) | 23.973,79 |
| | I-C (Antigua terminal de Contenedores) | 133.602,12 |
| | I-D (Nueva zona de Contenedores - Zona de relleno Muelle de La Galeona) | 271.964,03 |
| | I-E (Nueva zona de Contenedores pavimentada - Zona de relleno Muelle de La Galeona) | 64.375,62 |
| | I-F (Terminal de Transportes Muelle Alfonso XIII - Muelle Ciudad -Muelle Reina Victoria) | 91.295,80 |
| | I-G (Muelle Marqués de Comillas) | 139.252,82 |
| | I-H (Dársena Pesquera) | 58.168,69 |
| | I-I (Zona de uso complementario o auxiliar) | 17.307,93 |
| | I-J (Astilleros) | 312.437,54 |
| | I-K (Zona Administrativa) | 3.200,27 |
| | I-L (Barriada de La Paz - Náutico Deportivo) | 3.242,71 |
| | I-M (Barriada de La Paz - Zona de Relleno) | 4.634,45 |
| | I-N Muelle Reina Sofía | 51.133,26 |
| | Total Cádiz ciudad | 1.257.422,92 |
| Cádiz, Zona Franca | II-A (Zona Franca, Zona Portuario - Comercial) | 86.155,82 |
| | II-B (Elcano, Zona Náutico - Deportiva) | 67.810,32 |
| | Total Cádiz Zona Franca | 153.966,14 |
| Cabezuela, Puerto Real | III-A (Náutico Deportiva, Puerto Real ciudad) | 7.049,43 |
| | IV-A (Zona Portuaria, La Cabezuela) | 345.599,23 |
| | IV-B (Off Shore, La Cabezuela) | 486.082,64 |
| | IV-C (Zona Trasera, La Cabezuela) | 647.063,67 |
| | IV-D (Astilleros, La Cabezuela) | 139.371,12 |
| | IV-E (Zona Administrativa, La Cabezuela) | 459,40 |
| | Total Cabezuela, Puerto Real | 1.625.625,49 |
| El Puerto de Santa María | V-A (Zona Uso Complementario Auxiliar / Náutico Deportivo Margen Derecha) | 53.038,71 |
| | V-B (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Uso Mixto Margen Derecha) | 31.468,59 |
| | V-C (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Uso Mixto Margen Izquierda) | 89.305,19 |
| | V-D (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Portuario Pesquero Margen Izquierda) | 96.547,41 |
| | V-E (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Portuario Comercial Margen Izquierda) | 112.491,11 |
| | V-F (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Náutico Deportiva Margen Izquierda) | 42.730,71 |
| | V-G (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Complementaria - Auxiliar Trasera) | 602.370,96 |
| | V-H (Dársena de El Puerto de Santa María, Zona Puerto Sherry) | 218.358,74 |
| | Total El Puerto de Santa María | 1.246.311,42 |
| | FAROS | |
| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
| | VI-A (Radio Faro de Rota) | 6.563,41 |
| | VI-B (Faro de Rota) | 292,80 |
| | VI-C (Faro de San Sebastián) | 278,03 |
| | VI-D (Islote de Sancti Petri) | 56,05 |

| | | |
|--|-----------------------------|------------------|
| | VI-E (Faro de Roche) | 4.822,43 |
| | VI-F (Faro de Trafalgar) | 15.967,04 |
| | VI-G (Faro de Sancti Petri) | 565,00 |
| | VI-H (Barbate-Baliza) | 963,63 |
| | Total | 29.508,39 |

| | LAMINAS DE AGUA | |
|---------------|--|-----------------|
| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
| Zona I | VII-A (Dársena Comercial de Cádiz) | 101.757,89 |
| | VII-B (Nueva Terminal de Contenedores) | 290.715,09 |
| | VII-C (Navantia Cádiz) | 596.058,65 |
| | VII-D (Viento de Levante) | 30.330,02 |
| | VII-E (Zona Franca) | 486.233,18 |
| | VII-F (Navantia Puerto Real) | 288.110,74 |
| | VII-G (Cabezuela Dragados Off Shore) | 106.636,42 |
| | VII-H (Cabezuela Comercial) | 238.202,21 |
| | VII-I (El Puerto de Santa María) | 1.121.800,84 |
| | VII-J (Puerto Sherry) | 151.330,86 |
| | VII-K (Resto de Aguas) | 11.884.838,84 |

| | Identificación del Area Funcional | Superficie (m²) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------|
| Zona II | VIII-A (Aguas II) | 115.832.954,21 |

4. VALORACION

4.1 Metodología de valoración

METODOLOGIA

Tal y como ya hemos adelantado en el apartado *1.2.2. Revisión de la valoración*, la actualización de valores realizada en este informe se hace aplicando el artículo *175. Base imponible* de la *Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante*. Esta será la metodología de valoración. Así, la valoración de los terrenos y, por ende, de la lámina de agua, atenderá a criterios de mercado.

La presente actualización de valores ha tenido en cuenta dos valoraciones anteriores:

- Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de la Bahía de Cádiz, realizado por la empresa TINSA, emitido en octubre de 2019.
- Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de la Bahía de Cádiz, realizado por la empresa ICG, emitido en marzo de 2024.

4.2 Proceso de valoración de terrenos

El proceso de valoración de los terrenos conlleva seguir las siguientes fases:

1. Estudio completo del Plan Especial de Ordenación de la Bahía de Cádiz y la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (con sus diferentes modificaciones) teniendo en cuenta el uso y aprovechamiento especificado para cada zona y subzona, así como sus características de ordenación pormenorizada, aprovechamiento urbanístico, condiciones y dimensiones de parcelas, así como el producto final permitido.

Se establecen así dos bases fundamentales de valor: industrial y terciaria, siendo necesario subdividir la base industrial en función de la ordenación del Plan Especial en cuatro (pequeña industria, mediana industria, gran industria y comercial-portuario), manteniendo la terciaria-comercial en una sola base.

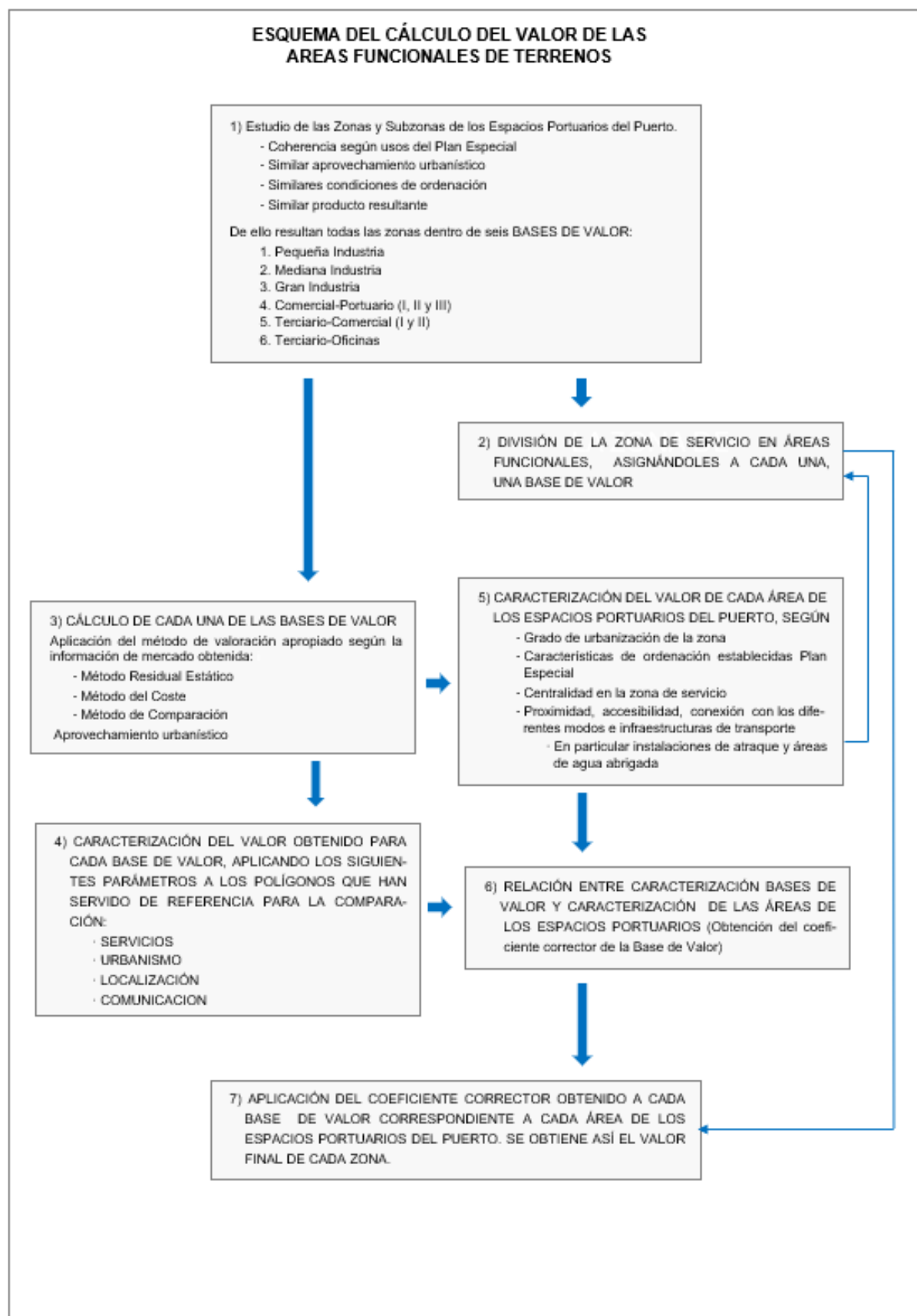
2. Se divide la Zona de Servicio del Puerto en Áreas Funcionales asignándole a cada una de ellas alguna de las Bases de Valor en función de sus condiciones de ordenación dentro Plan Especial y del desarrollo actual de la Zona de Servicio.
3. Se calcula el valor de cada Base de Valor por referencia a 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 cuenta en este punto el aprovechamiento urbanístico, asimilables con otras zonas de servicio portuario gestionado por otros puertos.

4. Dado que se comprueba en el estudio de mercado realizado que no existen muestras suficientes que permitan establecer un valor de mercado únicamente por comparación de terrenos, se hace necesario en determinados casos recurrir a algún método indirecto para obtener dicho valor.
5. Para ello se utilizarán los métodos de cálculo establecidos en la Orden ECO 805/2003 ya que mediante los mismos es posible obtener valores de mercado, de acuerdo con la definición del mismo establecida en la propia orden mencionada, así como en las IVS, Normas Internacionales de Valoración (Valor de Mercado “el importe estimado por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una promoción apropiada, y en la que cada una de las partes actuó con conocimiento, prudencia y sin apremio”).
6. De esta forma será necesario recurrir además de al mencionado método de comparación al método del valor residual y al del coste de reemplazamiento bruto.
7. Se caracterizará mediante una puntuación los valores obtenidos para cada Base de Valor, en función de la localización, el urbanismo, los servicios y las comunicaciones de los polígonos industriales y zonas comerciales donde se encuentran los comparables.
8. Se procederá a tener en cuenta para las Áreas Funcionales de la Zona de Servicio el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el Plan Especial del Puerto y la adecuación actual al mismo, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, según los conceptos especificados en el apartado b) del Art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, características que se regularán mediante unas puntuaciones ponderadas según se especifica en el apartado correspondiente del presente informe.
9. Se compararán las puntuaciones de las Bases de Valor y las puntuaciones de cada Área Funcional del área de servicios obteniendo un coeficiente corrector.
10. Se aplicará dicho coeficiente corrector a la Base de Valor asignada a cada Área Funcional, obteniendo el valor del terreno correspondiente a dicha Área.

Desarrollamos en la siguiente página un esquema-resumen del proceso de valoración de terrenos:

ESQUEMA DEL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES DE TERRENOS



4.3 Base de valor. Concepto

La valoración de los terrenos ha de realizarse siguiendo los criterios especificados en el artículo 175 del TRLPEMM, determinándose sobre la base de criterios de mercado, y deberá disponer, al menos, de las respectivas propuestas de división de la zona de servicio portuaria en áreas funcionales, así como de valoración de las diferentes áreas funcionales establecidas para la zona de servicio.

La propuesta debe realizar una motivación descriptiva de las áreas funcionales en las que se divide la zona de servicio portuaria a los efectos de la valoración de los terrenos del puerto.

En orden a la valoración de las distintas áreas funcionales establecidas, debe establecerse en primer término un valor de referencia del suelo portuario, determinado bajo criterios de mercado y en base a una serie de factores.

La obtención de esta valoración de referencia para cada área funcional debe realizarse de forma indirecta, en base a operaciones y valoraciones de terrenos próximos, singularmente de terrenos calificados como uso logístico, comercial o industrial, a la que se le aplicarán los oportunos coeficientes correctores para obtener el valor de referencia del suelo portuario.

Como resultado de este previo estudio de mercado, se obtiene un valor de referencia del suelo portuario alcanzado bajo criterios de mercado, valor sobre el que se aplicarán, a cada una de las áreas funcionales en las que se divide la zona de servicio portuaria, una serie de coeficientes correctores de valoración, homogenizados y basados en los criterios establecidos en el TRLPEMM.

Analizados los diferentes documentos de planificación aprobados (DEUP, Planes Especiales y, en su caso, otros documentos de planificación), incluyendo modificaciones posteriores, y especialmente de los usos de suelo establecidos, características para la ordenación actual y futura de todas las zonas y subzonas se ha llegado a la conclusión de que se pueden crear seis bases de valor capaces de representar las características particulares de todas las zonas del Puerto.

De las seis bases de valor, cuatro son de tipología industrial y dos de tipología terciaria. Son las siguientes:

- Bases de valor de tipo Industrial: Pequeña industria, mediana industria, gran industria y comercial-portuario (subtipos I, II y III).
- Bases de valor de tipo terciario: Terciario-comercial (subtipos I y II) y terciario-oficinas.

Para definir cada una de las anteriores bases de valor se han tenido en cuenta las siguientes

características:

- El uso indicado en la Normativa urbanística y en el DEUP (uso dominante).
- Aprovechamiento urbanístico.
- Áreas.
- Ordenación.
- Producto resultante.

Como consecuencia del proceso explicado antes donde se estudian las Zonas y Subzonas funcionales del Puerto, considerando:

- los Usos de la DEUP,
- el aprovechamiento urbanístico según Planes Especiales que aplican,
- las condiciones de ordenación, y
- el producto resultante,

así como del conocimiento de las condiciones de:

- la urbanización de las diferentes Zonas, Subzonas y Unidades,
- las características de ordenación establecidas en la DEUP,
- la centralidad en la zona de servicio y
- la conexión con los diferentes modos de transporte,

entonces se produce el reparto de los terrenos de la Zona de Servicio en treinta y siete áreas funcionales (Escenario 1) o en treinta y ocho áreas funcionales (Escenario 2), zonas homogéneas definidas por ser de aplicación una misma base de valor, así como los mismos coeficientes de caracterización.

4.4 Bases de Valor adoptadas

- **DE TIPO INDUSTRIAL**

- **PEQUEÑA INDUSTRIA:** Es un área cuyo uso global se considera como Complementario o Auxiliar al Portuario, esto es, actividades complementarias de los tráficos portuarios: transformación, almacenaje, tratamiento industrial, etc., así como las actividades de apoyo y servicio a los transportes marítimos: almacenes, talleres, etc.

Se trata de almacenes y naves industriales de tamaño pequeño y edificabilidad en algunos

de los casos al 100% en segunda línea, en una zona funcional sin contacto con el agua.

Como pequeña industria se refiere a naves de 500 a 900 m² en tipología nido y con alta ocupación respecto a su parcela, la finalidad suele ser servicios técnicos, talleres, almacenes, etc.

- **MEDIANA INDUSTRIA:** La primera área funcional se encuentra en la zona trasera del Muelle de la Cabezuela, la segunda se trata de un área auxiliar complementaria de la margen izquierda de El Puerto de Santa María, su uso actual es el de Logístico industrial.

Actualmente existen en estas áreas naves industriales de tamaño medio (10.000 m² máximo). La superficie media de las ordenanzas de la zona es de 5.250 m² con una edificabilidad de 0,65 m²t/m²s.

- **GRAN INDUSTRIA:** Ocupadas actualmente por grandes industrias de naturaleza muy singular y extensiones de hectáreas hace que no se puedan encontrar comparables en el mercado de la zona ni actuales ni pasados.

Como Gran Industria se consideran fábricas que ocupan extensiones de hectáreas con grandes complejos contruidos y grandes espacios vacíos de para acopio y maniobra.

Según la Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz 2019, la base de valor de las áreas funcionales contenidas dentro de Gran Industria se va a realizar de la siguiente manera:

“Del mismo modo que se estima que el valor de una gran industria terminada tendría como referencia el coste de reemplazamiento, ya que un comprador no pagaría más por adquirir el activo que el costo de construir uno nuevo equivalente, se considera que el precio de un suelo de las dimensiones adecuadas para la implantación tiene como referencia el coste de la transformación en suelo industrial urbanizado de suelo no urbanizable.

Es decir, dado que las dimensiones necesarias para la implantación de la gran industria no se encuentran en el mercado, una empresa que necesitara estar en una zona determinada recurriría a suelos no urbanizados con las dimensiones adecuadas, o bien a terrenos en principio no urbanizables pero susceptibles de incorporarse al planeamiento urbanístico a través de las modificaciones adecuadas, teniendo que proceder a transformarlo en suelo industrial urbanizado.

Por tanto, el valor de referencia procedería de la suma del suelo no urbanizable más los

gastos de transformación.”

- **COMERCIAL-PORTUARIO:** La tipología de esta base de valor es la de áreas de la zona de servicio con un perfil comercial más alto y marcado por tener una localización más atrayente para la gestión de actividades de negocios. Todas tienen en común tanto la cercanía a la lámina de agua como a la zona comercial de la localidad en las que se encuentran.

Así mismo se le asigna esta base de valor también a los faros basándonos en lo establecido en el Art. 72.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos, que dice así:

“En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desuso o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico.”

Siguiendo las directrices de la Orden Eco 805/2003 se utiliza el principio de un mayor y mejor uso para los faros, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor. Teniendo en cuenta que las condiciones de la base de valor Comercial-Portuario I son las mejores a nivel económico, han sido estas las utilizadas.

- **COMERCIAL-PORTUARIO TIPO II:** Son zonas de dedicadas actualmente al transporte de contenedores y pasajeros, realizándose así mismo el atraque de barcos de grandes calados.

Existe un posible uso alternativo como hostelería, cuentan con buena localización. Las condiciones de edificación son similares siendo estas del 80% de la ocupación.

- **COMERCIAL PORTUARIO TIPO III:** Las áreas funcionales pertenecientes a la dársena

de Cádiz y La Cabezuela corresponden a amplias zonas de carga y descarga tanto de contenedores y graneles con pocas edificaciones reseñables.

La Zona Portuaria ubicada en la Zona Franca de Cádiz cuenta con una actividad ligada directamente a la actividad portuaria náutico-deportiva, al ser el modo marítimo el principal acceso de entrada y salida de embarcaciones de recreo.

- **DE TIPO TERCIARIO**

- **TERCIARIO-COMERCIAL I (CADIZ):** Se asimila un uso de esa área como zona de esparcimiento que trabaje como nexo entre el puerto y el casco antiguo de la ciudad. Son áreas de la zona de servicio que por su cercanía al casco urbano puede concedérsele un uso similar. Debido a que dentro del área funcional existen diferentes áreas edificables con condiciones urbanísticas el cálculo se va a realizar a 1 m² genérico para este uso.
- **TERCIARIO-COMERCIAL II (PUERTO DE SANTA MARIA Y PUERTO REAL):** Se asimila un uso de esa área como zona de esparcimiento que trabaje como nexo entre el puerto y el casco antiguo de la ciudad. Debido a que dentro del área funcional existen diferentes áreas edificables con condiciones urbanísticas el cálculo se va a realizar a 1 m² genérico para este uso.
- **TERCIARIO-OFICINA:** Los edificios que pertenecen a estas dos áreas son oficinas relacionadas con la administración del Puerto de Cádiz: Autoridad Portuaria, Estibadores... en la Dársena de Cádiz y un edificio de uso administrativo en la zona de La Cabezuela de Puerto Real. Se calcula el valor por metro cuadrado genérico para este uso.

4.5 Asignación de Bases de Valor a las Areas Funcionales

| | BASE DE VALOR | DENOMINACION AREA FUNCIONAL DE APLICACIÓN | CODIGO DEL AREA FUNCIONAL s/ESCENARIO | |
|--------------------|---|---|---------------------------------------|--------------|
| | | | ESCENARIO I | ESCENARIO II |
| De tipo INDUSTRIAL | Pequeña Industria | ZONA COMPLEMENTARIA AUXILIAR | I I | I I |
| | Mediana Industria | ZONA TRASERA | IV C | IV C |
| | | COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA | V G | V G |
| | Gran Industria | ASTILLEROS | I J | I J |
| | | OFF-SHORE | IV B | IV B |
| | | ASTILLERO | IV D | IV D |
| | Comercial portuario tipo I | PUERTO AMERICA | I A | I A |
| | | DARSEN PESQUERA | I H | I H |
| | | BARRIADA DE LA PPAZ (NAUTICO DEPORTIVA) | I L | I L |
| | | BARRIADA DE LA PAZ (ZONA DE RELLENO) | I M | I M |
| | | ELCANO | II B | II B |
| | | NAUTICO DEPORTIVA | III A | III A |
| | | USO COMPLEM. AUX. MARGEN DCHA / NAUTICO-DEPORTIVA | V A | V A |
| | | PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDA | V D | V D |
| | | NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA | V F | V F |
| | | PUERTO SHERRY | V H | V H |
| | | RADIO FARO DE ROTA | VI A | VI A |
| | | FARO DE ROTA | VI B | VI B |
| | | FARO DE SAN SEBASTIAN | VI C | VI C |
| | | ISLOTE SANCTI PETRI | VI D | VI D |
| | | FARO DE ROCHE | VI E | VI E |
| | | FARO DE TRAFALGAR | VI F | VI F |
| | | FARO SANCTI PETRI | VI G | VI G |
| | | BALIZA - BARBATE | VI H | VI H |
| | Comercial portuario tipo II | TERMINAL DE TRANSP.: ALFONSO XIII, CIUDAD, REINA VICTORIA | I F | I F |
| | | MUELLE MARQUES DE COMILLAS | I G | I G |
| | | PORTUARIO-COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA | V E | V E |
| | Comercial portuario tipo III | ANTIGUO TERMINAL DE CONTENEDORES | I C | |
| | | MUELLE REINA SOFIA | | I N |
| | | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES | I D | I D |
| | | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA | I E | I E |
| | | ZONA PORTUARIA | II A | II A |
| De tipo TERCARIO | Terciario comercial I (Cádiz) | ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD | I B | I B |
| | | ANTIGUA TERMINAL DE CONTENEDORES | | I C |
| | Terciario comercial II (El Puerto de Santa María y Puerto Real) | USO MIXTO MARGEN DERECHA | V B | V B |
| | | USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA | V C | V C |
| | Terciario oficinas | ZONA ADMINISTRATIVA | I K | I K |
| | | ZONA ADMINISTRATIVA | IV E | IV E |

Observaciones: Modificaciones entre escenarios marcados en negrita.

4.6 Métodos de valoración empleados

Dividida la Zona de Servicio del Puerto en Áreas Funcionales, habiendo asignado a cada una de ellas alguna de las Bases de Valor en función de sus condiciones de ordenación dentro Plan Especial y del desarrollo actual de la Zona de Servicio, se calcula el valor de cada Base de Valor por referencia a otros terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos con similares usos y condiciones, en particular para los terrenos calificados con uso logístico, comercial o industrial.

Allí donde encontramos pruebas comparables empleamos el Método de Comparación. En los casos donde no es posible encontrar pruebas comparables y, por tanto, no se puede aplicar el método de comparación, empleamos otros dos métodos: el método residual y el método del coste.

Explicamos a continuación en qué consiste cada uno de estos tres métodos, los cuales quedan contemplados, a nivel internacional, en las Normas Internacionales de Valoración (IVS por sus siglas), y a nivel nacional a través de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

METODO DE COMPARACION

El método de comparación es uno de los métodos más sólidos y reconocidos dentro del proceso de valoración. Su naturaleza se basa en poder establecer el valor de una propiedad mediante su comparación con otras de características similares. El método de comparación se fundamenta, por lo tanto, en la idea de que el valor de un inmueble se establece con la ayuda de propiedades reales ya tasadas.

La aplicación comporta lo siguiente:

- Existencia de propiedades comparables (los testigos)
- Elección de las variables que explican la formación del valor
- Homogeneización de las variables de las pruebas comparables (ajuste)
- Determinación del valor

METODO RESIDUAL

Procedimiento de valoración mediante el cual el valor de un terreno, o edificio en desarrollo, se obtiene determinando la diferencia que existe entre el valor de mercado que tendrá el inmueble una vez se encuentre finalizado y el coste de las obras, materiales, licencias y resto de gastos necesarios para su desarrollo completo.

La aplicación de dicho método comporta conocer los siguientes datos:

- El tipo de producto o inmueble que se puede construir, y el precio por el que se podrá vender una vez se encuentre terminado
- Los costes de urbanización y/o construcción que conllevará su finalización.
- El importe de los gastos que deberán sufragarse para poder llevar a cabo el desarrollo: licencias, trámites administrativos, honorarios profesionales, impuestos y tasas.
- El porcentaje de los beneficios que cobrará el promotor por llevar a cabo todas esas gestiones e inversiones, y que será mayor o menor en función del riesgo que asuma.
- Si entra en juego el tiempo, el plazo que llevará la finalización del desarrollo, así como estimar en qué momentos puntuales de dicho periodo total de tiempo se deberán ir desembolsando las diversas cantidades de dinero invertido.

METODO DEL COSTE

Este método parte del principio según el cual el valor de coste total de un producto es la suma de los costes de todos sus componentes. Con este método se obtiene el valor de reemplazamiento o de reposición. Los componentes que conforman dicho valor son:

- El valor del suelo sobre el que se edifica (que deberá ser calculado presumiblemente mediante un método residual),
- El coste de la construcción, es decir, el importe total del Presupuesto de Ejecución por Contrata atribuible al proyecto,
- Los Otros Gastos Necesarios (OGN) para la ejecución del proyecto (honorarios, licencias, tasas, gastos de administración del promotor, gastos financieros), y
- El beneficio estimado para el promotor.

4.7 Valoración de los terrenos

Recordamos en este punto del informe que la nueva delimitación propuesta (la DEUP) incluye dos escenarios; uno, a corto plazo con motivo de la continuidad de la explotación de la terminal de contenedores en el muelle Reina Sofía; y otro posterior, ya con los contenedores en su ubicación definitiva.

Reflejamos en los siguientes cuadros los valores propuestos en ambos escenarios:

ESCENARIO 1

| | | | ZONAS O AREAS FUNCIONALES | BASES DE VALOR | VALOR BASE m² TERRENO GESVALT | PONDERACION PUNTUACION ZONA | PUNTUACION BASE DE VALOR | PUNTUACION ZONA / PUNT. BASE DE VALOR | VALOR UNITARIO TERRENO 2025 |
|--------------------|---|---|--|---------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|
| PUERTO DE CADIZ | I | A | PUERTO AMERICA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,6 | 7,33 | 0,63 | 69,70 |
| | | B | ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD | TERCIARIO - COMERCIAL I | 271,98 | 4,4 | 8,75 | 0,50 | 136,77 |
| | | C | ANTIGUA TERMINAL DE CONTENEDORES | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 5,7 | 7,50 | 0,76 | 95,13 |
| | | D | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 3,9 | 7,50 | 0,52 | 65,09 |
| | | E | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 4,7 | 7,50 | 0,63 | 78,44 |
| | | F | TERMINAL DE TRANSPORTES ALFONSO XII, CIUDAD, REINA VICTORIA | COMERCIAL - PORTUARIO II | 207,30 | 7,2 | 7,70 | 0,94 | 193,84 |
| | | G | MUELLE MARQUES DE COMILLAS | COMERCIAL - PORTUARIO II | 207,30 | 6,6 | 7,70 | 0,86 | 177,69 |
| | | H | DARSENA PESQUERA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 6,6 | 7,33 | 0,90 | 100,00 |
| | | I | ZONA COMPLEMENTARIA O AUXILIAR | PEQUEÑA INDUSTRIA | 48,24 | 4,8 | 6,93 | 0,69 | 33,42 |
| | | J | ASTILLEROS | GRAN INDUSTRIA | 41,15 | 3,6 | 5,00 | 0,72 | 29,63 |
| | | K | ZONA ADMINISTRATIVA | TERCIARIO - OFICINAS | 259,98 | 5,3 | 9,00 | 0,59 | 153,10 |
| | | L | BARRIADA DE LA PAZ (NAUTICO DEPORTIVA) | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,7 | 7,33 | 0,64 | 71,21 |
| | | M | BARRIADA DE LA PAZ (ZONA DE RELLENO) | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 5,1 | 7,33 | 0,70 | 77,27 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|---|---|---------------------------|--------|-----|------|------|--------|
| | | | | | | | | | |
| ZONA FRANCA | II | A | ZONA PORTUARIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 7,3 | 7,50 | 0,97 | 121,84 |
| | | B | ELCANO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 5,4 | 7,33 | 0,74 | 81,82 |
| PUERTO REAL | III | A | NAUTICO DEPORTIVA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,4 | 7,33 | 0,60 | 66,67 |
| LA CABEZUELA | IV | A | ZONA PORTUARIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 4,5 | 7,50 | 0,60 | 75,11 |
| | | B | OFF-SHORE | GRAN INDUSTRIA | 41,15 | 3,6 | 5,00 | 0,72 | 29,63 |
| | | C | ZONA TRASERA | MEDIANA INDUSTRIA | 70,86 | 4,3 | 6,86 | 0,63 | 44,41 |
| | | D | ASTILLEROS | GRAN INDUSTRIA | 41,15 | 2,3 | 5,00 | 0,46 | 18,93 |
| | | E | ZONA ADMINISTRATIVA | TERCIARIO - OFICINAS | 259,98 | 5,3 | 9,00 | 0,59 | 153,10 |
| EL PUERTO DE SANTA MARIA | V | A | USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 5,3 | 7,33 | 0,72 | 80,31 |
| | | B | USO MIXTO MARGEN DERECHA | TERCIARIO - COMERCIAL II | 214,45 | 5,9 | 8,00 | 0,74 | 158,16 |
| | | C | USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA | TERCIARIO - COMERCIAL II | 214,45 | 4,6 | 8,00 | 0,58 | 123,31 |
| | | D | PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 6,0 | 7,33 | 0,82 | 90,91 |
| | | E | PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA | COMERCIAL - PORTUARIO II | 207,30 | 4,7 | 7,70 | 0,61 | 126,54 |
| | | F | NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,1 | 7,33 | 0,56 | 62,12 |
| | | G | COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA | MEDIANA INDUSTRIA | 70,86 | 3,5 | 6,86 | 0,51 | 36,15 |
| | | H | PUERTO SHERRY | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 2,7 | 7,33 | 0,37 | 40,91 |
| FAROS | VI | A | RADIO DE FARO DE ROTA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 2,1 | 7,33 | 0,29 | 31,82 |

| | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------------|--------|-----|------|------|-------|
| | B | FARO DE ROTA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,4 | 7,33 | 0,60 | 66,67 |
| | C | FARO DE SAN SEBASTIAN | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,4 | 7,33 | 0,60 | 66,67 |
| | D | ISLOTE DE SANCTI PETRI | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 3,8 | 7,33 | 0,52 | 57,58 |
| | E | FARO DE ROCHE | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 3,1 | 7,33 | 0,42 | 46,97 |
| | F | FARO DE TRAFALGAR | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 3,7 | 7,33 | 0,50 | 56,06 |
| | G | FARO SANCTI PETRI | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,1 | 7,33 | 0,56 | 62,12 |
| | H | BALIZA - BARBATE | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,2 | 7,33 | 0,57 | 63,64 |

ESCENARIO 2

| | | | ZONAS O AREAS FUNCIONALES | BASES DE VALOR | VALOR BASE m² TERRENO GESVALT | PONDERACION PUNTUACION ZONA | PUNTUACION BASE DE VALOR | PUNTUACION ZONA / PUNT. BASE DE VALOR | VALOR UNITARIO TERRENO 2025 |
|--------------------|---|---|--|---------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|
| PUERTO DE CADIZ | I | A | PUERTO AMERICA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,6 | 7,33 | 0,63 | 69,70 |
| | | B | ZONA INTERACCION PUERTO CIUDAD | TERCIARIO - COMERCIAL I | 271,98 | 4,4 | 8,75 | 0,50 | 136,77 |
| | | C | ANTIGUA TERMINAL CONTENEDORES | TERCIARIO - COMERCIAL I | 271,98 | 5,7 | 7,50 | 0,76 | 206,71 |
| | | D | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES ZONA DE RELLENO MUELLE DE LA GALEONA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 3,9 | 7,50 | 0,52 | 65,09 |
| | | E | NUEVA ZONA DE CONTENEDORES PAVIMENTADA ZONA DE RELLENO MUELLE DE LA GALEONA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 4,7 | 7,50 | 0,63 | 78,44 |
| | | F | TERMINAL DE TRANSPORTES MUELLE ALFONSO XIII MUELLE CIUDAD MUELLE REINA VICTORIA | COMERCIAL - PORTUARIO II | 207,30 | 7,2 | 7,70 | 0,94 | 193,84 |
| | | G | MUELLE MARQUES DE COMILLAS | COMERCIAL - PORTUARIO II | 207,30 | 6,6 | 7,70 | 0,86 | 177,69 |
| | | H | DARSENA PESQUERA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 6,6 | 7,33 | 0,90 | 100,00 |
| | | I | ZONA DE USO COMPLEMENTARIO O AUXILIAR | PEQUEÑA INDUSTRIA | 48,24 | 4,8 | 6,93 | 0,69 | 33,42 |
| | | J | ASTILLEROS | GRAN INDUSTRIA | 41,15 | 3,6 | 5,00 | 0,72 | 29,63 |
| | | K | ZONA ADMINISTRATIVA | TERCIARIO - OFICINAS | 259,98 | 5,3 | 9,00 | 0,59 | 153,10 |
| | | L | BARRIADA DE LA PAZ NAUTICO-DEPORTIVO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,7 | 7,33 | 0,64 | 71,21 |
| | | M | BARRIADA DE LA PAZ ZONA DE RELLENO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 5,1 | 7,33 | 0,70 | 77,27 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|---|---|---------------------------|--------|-----|------|------|--------|
| | | N | MUELLE REINA SOFIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 5,7 | 7,50 | 0,76 | 95,13 |
| ZONA FRANCA | II | A | ZONA PORTUARIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 7,3 | 7,50 | 0,97 | 121,84 |
| | | B | ELCANO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 5,4 | 7,33 | 0,74 | 81,82 |
| PUERTO REAL | III | A | NAUTICO DEPORTIVA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,4 | 7,33 | 0,60 | 66,67 |
| LA CABEZUELA | IV | A | ZONA PORTUARIA | COMERCIAL - PORTUARIO III | 125,18 | 4,5 | 7,50 | 0,60 | 75,11 |
| | | B | OFF-SHORE | GRAN INDUSTRIA | 41,15 | 3,6 | 5,00 | 0,72 | 29,63 |
| | | C | ZONA TRASERA | MEDIANA INDUSTRIA | 70,86 | 4,3 | 6,86 | 0,63 | 44,41 |
| | | D | ASTILLEROS | GRAN INDUSTRIA | 41,15 | 2,3 | 5,00 | 0,46 | 18,93 |
| | | E | ZONA ADMINISTRATIVA | TERCIARIO - OFICINAS | 259,98 | 5,3 | 9,00 | 0,59 | 153,10 |
| EL PUERTO DE SANTA MARIA | V | A | USO COMPLEMENTARIO AUXILIAR MARGEN DERECHO / NAUTICO DEPORTIVO MARGEN DERECHA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 5,3 | 7,33 | 0,72 | 80,31 |
| | | B | USO MIXTO MARGEN DERECHA | TERCIARIO - COMERCIAL II | 214,45 | 5,9 | 8,00 | 0,74 | 158,16 |
| | | C | USO MIXTO MARGEN IZQUIERDA | TERCIARIO - COMERCIAL II | 214,45 | 4,6 | 8,00 | 0,58 | 123,31 |
| | | D | PORTUARIO PESQUERA MARGEN IZQUIERDO | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 6,0 | 7,33 | 0,82 | 90,91 |
| | | E | PORTUARIO - COMERCIAL MARGEN IZQUIERDA | COMERCIAL - PORTUARIO II | 207,30 | 4,7 | 7,70 | 0,61 | 126,54 |
| | | F | NAUTICO DEPORTIVA MARGEN IZQUIERDA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,1 | 7,33 | 0,56 | 62,12 |
| | | G | COMPLEMENTARIA AUXILIAR TRASERA MARGEN IZQUIERDA | MEDIANA INDUSTRIA | 70,86 | 3,5 | 6,86 | 0,51 | 36,15 |
| | | H | PUERTO SHERRY | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 2,7 | 7,33 | 0,37 | 40,91 |
| FAROS | VI | A | RADIO DE FARO DE ROTA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 2,1 | 7,33 | 0,29 | 31,82 |

| | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------------|--------|-----|------|------|-------|
| | B | FARO DE ROTA | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,4 | 7,33 | 0,60 | 66,67 |
| | C | FARO DE SAN SEBASTIAN | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,4 | 7,33 | 0,60 | 66,67 |
| | D | ISLOTE DE SANCTI PETRI | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 3,8 | 7,33 | 0,52 | 57,58 |
| | E | FARO DE ROCHE | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 3,1 | 7,33 | 0,42 | 46,97 |
| | F | FARO DE TRAFALGAR | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 3,7 | 7,33 | 0,50 | 56,06 |
| | G | FARO SANCTI PETRI | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,1 | 7,33 | 0,56 | 62,12 |
| | H | BALIZA - BARBATE | COMERCIAL - PORTUARIO I | 111,11 | 4,2 | 7,33 | 0,57 | 63,64 |

4.8 Proceso de valoración de la lámina de agua

Se ha tenido en cuenta el Procedimiento de tramitación de las valoraciones de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio de los puertos de interés general, elaborado en agosto de 2021 (el Procedimiento de OPPE), por Puertos del Estado y que se adjunta (ANEXO I).

La letra b) del artículo 175 establece que el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida 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
- Localización de las aguas

Todo ello sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

Por otro lado, las láminas de agua de los puertos se organizan en áreas funcionales: la zona I, o interior de las aguas portuarias, y las incluidas en la zona II o exterior de las aguas portuarias.

Para la valoración de la lámina de agua, los pasos a seguir serán los siguientes:

- 1) Se realiza la división en diferentes zonas: Zona I (correspondientes al entorno terrestre de los diferentes puertos de la Bahía de Cádiz) y Zona II (exterior de las aguas portuarias), (Art 69 RDL 2/2013) y posterior subdivisión de la Zona I en siete áreas funcionales, asumiendo la actual división que considera similares condiciones de abrigo, profundidad y localización.
- 2) Se obtiene la Base de Valor a aplicar en las Zonas I y II por referencia al valor calculado para los terrenos más próximos según lo especificado en el apartado de cálculo del valor de los terrenos del presente informe. Para ello se realizará la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de terrenos colindantes con cada Área Funcional en que se han dividido los espacios de agua.
- 3) Se compara el valor obtenido para la Base de Valor con las obras necesarias para transformar la lámina de agua en terrenos semejantes a los que han servido para calcular el valor ponderado.
- 4) Se caracteriza la Base de Valor aplicando el Art. 175 del RDL 2/2013, en concreto cuando expresa “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”. Para

ello se tendrán en cuenta tres coeficientes que permitan caracterizar el valor obtenido.

- 5) Se obtendrá el valor de cada Área Funcional por aplicación a la Base de Valor corregida por su transformación en terreno. A este valor se le aplicará el conjunto de coeficientes específicos de la ocupación de las aguas del puerto

Del mismo modo que para el caso de los terrenos, desarrollamos un esquema-resumen del proceso de valoración de la lámina de agua:

ESQUEMA GENERAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES DE LA LÁMINA DE AGUA

1) ESTUDIO DE OCUPACIÓN DE LAS AGUAS DEL PUERTO

Se divide la zona de aguas en tres áreas funcionales al asumir la actual división que considera similares condiciones de abrigo, profundidad y localización:

1. Zona I. (Zona colindante con los diferentes puertos valorados en su entorno terrestre, que abarca los espacios de agua abrigados ya sea de forma natural o por efecto de diques de abrigo. Art. 69 RDL 2/2011).

- Aguas I
- Resto de Aguas I

2. Zona II. (Zona exterior de las aguas portuarias, que comprenderá el resto de las aguas. Art. 69 RDL 2/2011).



2) CÁLCULO DE LA BASE DE VALOR

1. Aplicación del Art. 175: "Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divide la zona de servicio del puerto, que 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".

2. Se obtiene la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de terrenos colindantes con la lámina de agua. Para ello:

2.1. Se mide la longitud de terreno de cada área funcional en contacto con la lámina de agua mediante un programa de diseño asistido por ordenador.

2.2. Se multiplica por el valor calculado para el área funcional.

2.3. La suma de todos los productos anteriores se divide entre la longitud total de las áreas funcionales en contacto con la lámina.



3) PRIMERA CARACTERIZACIÓN DE LA BASE DE VALOR POR ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LOS RELLENOS QUE SERÍA NECESARIO EJECUTAR PARA CONVERTIR EL ESPACIO DEL AGUA AL SUELO AL QUE SE HA ASIMILADO.

- Cálculo de la profundidad media de las aguas del puerto interior y exterior
- Datos de costes según obras similares
- Diferencia Base valor con Coste de relleno



4) SEGUNDA CARACTERIZACIÓN DE LA BASE DE VALOR APLICANDO EL ART. 175 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PUERTOS: 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.

- Coeficiente de abrigo
- Coeficiente de profundidad (calado)
- Coeficiente de localización



5) OBTENCIÓN DEL VALOR DE CADA ÁREA DE LA LÁMINA AL APLICAR A LA BASE DE VALOR LOS COEFICIENTES ESPECIFICADOS EN LOS APARTADOS 3 Y 4.

4.9 Valoración de la lámina de agua

ESPACIOS DE AGUA (ZONA I) Y AREAS FUNCIONALES TERRESTRES COLINDANTES

Los espacios de agua en la zona I (correspondientes al entorno terrestre de los diferentes puertos de la Bahía de Cádiz) y posterior subdivisión de la Zona I se han dividido, de acuerdo con la DEUP, y según los dos escenarios contemplados en este informe, en (se incluye en la tabla la longitud del contacto cantil del muelle de cada área):

| | | ESCENARIO 1 | | ESCENARIO 2 |
|-------|---------------------------------------|--|---|--|
| ID. | IDENTIFICACION AREA FUNCIONAL | AREA FUNCIONAL TERRESTRE COLINDANTE ZONA | LONGITUD (CONTACTO CANTIL DEL MUELLE, en m) | AREA FUNCIONAL TERRESTRE COLINDANTE ZONA |
| VIIA | DARSENA COMERCIAL CADIZ | IA | 897,43 | IA |
| | | IC | 606,10 | IN |
| | | ID | 54,48 | ID |
| | | IF | 831,50 | IF |
| | | IG | 1.729,25 | IG |
| | | IH | 619,50 | IH |
| | | IK | 46,02 | IK |
| | TOTAL DARSENA COMERC. CADIZ | | 4.784,28 | |
| VIIB | NUEVA TERMINAL | IE | 204,23 | IE |
| | | ID | 487,94 | ID |
| | TOTAL NUEVA TERMINAL | | 692,17 | |
| VIIC | NAVANTIA CADIZ | ID | 417,43 | ID |
| | | IJ | 2.364,74 | IJ |
| | TOTAL NAVANTIA CADIZ | | 2.782,17 | |
| VIID | VIENTO LEVANTE | IL | 417,27 | IL |
| | | | 417,27 | |
| VIIIE | ZONA FRANCA | IIA | 895,01 | IIA |
| | | IIB | 556,54 | IIB |
| | TOTAL ZONA FRANCA | | 1.451,55 | |
| VIIF | NAVANTIA PUERTO REAL | IVD | 1.303,35 | IVD |
| | | IVA | 42,33 | IVA |
| | TOTAL NAVANTIA PUERTO REAL | | 1.345,68 | |
| VIIG | CABEZUELA DRAGADOS OFFSHORE | IVA | 29,73 | IVA |
| | | IVB | 618,80 | IVB |
| | TOTAL CABEZUELA DRAGADOS OF. | | 648,53 | |
| VIIH | CABEZUELA COMERCIAL | IVA | 1.124,13 | IVA |
| | | | 1.124,13 | |
| VIII | EL PUERTO DE SANTA MARIA | VB | 509,96 | VB |
| | | VC | 625,50 | VC |
| | | VD | 649,69 | VD |
| | | VE | 805,68 | VE |
| | TOTAL EL PUERTO DE SANTA MARIA | | 2.590,83 | |
| VIIJ | PUERTO SHERRY | VH | 1.086,24 | VH |
| | TOTAL PUERTO SHERRY | | 1.086,24 | |

ESCENARIOS 1 Y 2

| | IDENTIFICACION | AREA FUNCIONAL TERRESTRE COLINDANTE | VALOR UNITARIO DEL AREA FUNCIONAL COLINDANTE CON LAMINA DE AGUA | LONGITUD (CONTACTO CANTIL DEL MUELLE) | VALORES | BASE DE VALOR TERRENO |
|-------|--|--|---|--|-------------------|-----------------------------|
| | | ZONA | (€/m²) | (m) | (€) | (€/m²) |
| VIIA | DARSENА COMERCIAL CADIZ | IA | 69,70 | 897,43 | 62.549,80 | |
| | | IC (IN) | 95,13 | 606,10 | 57.660,50 | |
| | | ID | 65,09 | 54,48 | 3.546,18 | |
| | | IF | 193,84 | 831,50 | 161.179,37 | |
| | | IG | 177,69 | 1.729,25 | 307.267,35 | |
| | | IH | 100,00 | 619,50 | 61.951,63 | |
| | | IK | 153,10 | 46,02 | 7.045,50 | |
| | TOTAL DARSENА COMERCIAL CADIZ | | | 4.784,28 | 661.200,33 | 138,20 |
| VIIB | NUEVA TERMINAL | IE | 78,44 | 204,23 | 16.020,52 | |
| | | ID | 65,09 | 487,94 | 31.760,72 | |
| | TOTAL NUEVA TERMINAL | | | 692,17 | 47.781,24 | 69,03 |
| VIIC | NAVANTIA CADIZ | ID | 65,09 | 417,43 | 27.171,12 | |
| | | IJ | 29,63 | 2.364,74 | 70.059,99 | |
| | TOTAL NAVANTIA CADIZ | | | 2.782,17 | 97.231,11 | 34,95 |
| VIID | VIENTO LEVANTE | IL | 71,21 | 417,27 | 29.715,47 | |
| | TOTAL VIENTO LEVANTE | | | 417,27 | 29.715,47 | 71,21 |
| VIIIE | ZONA FRANCA | IIA | 121,84 | 895,01 | 109.046,07 | |
| | | IIB | 81,82 | 556,54 | 45.536,29 | |
| | TOTAL ZONA FRANCA | | | 1.451,55 | 154.582,36 | 106,49 |
| VIIF | NAVANTIA PUERTO REAL | IVD | 18,93 | 1.303,35 | 24.670,22 | |
| | | IVA | 75,11 | 42,33 | 3.179,22 | |
| | TOTAL NAVANTIA PUERTO REAL | | | 1.345,68 | 27.849,44 | 20,70 |
| VIIG | CABEZUELA DRAGADOS OFFSHORE | IVA | 75,11 | 29,73 | 2.232,89 | |
| | | IVB | 29,63 | 618,80 | 18.333,15 | |
| | TOTAL CABEZUELA DRAGADOS OFFSHORE | | | 648,53 | 20.566,03 | 31,71 |
| VIIH | CABEZUELA COMERCIAL | IVA | 75,11 | 1.124,13 | 84.428,36 | |
| | TOTAL CABEZUELA COMERCIAL | | | 1.124,13 | 84.428,36 | 75,11 |
| VIII | EL PUERTO DE SANTA MARIA | VB | 158,16 | 509,96 | 80.655,35 | |
| | | VC | 123,31 | 625,50 | 77.131,22 | |
| | | VD | 90,91 | 649,69 | 59.064,28 | |
| | | VE | 126,54 | 805,68 | 101.947,16 | |
| | TOTAL EL PUERTO DE SANTA MARIA | | | 2.590,83 | 318.798,01 | 123,05 |
| VIJ | PUERTO SHERRY | VH | 40,91 | 1.086,24 | 44.438,26 | |
| | TOTAL PUERTO SHERRY | | | 1.086,24 | 44.438,26 | 40,91 |

VALOR PROMEDIO DE TERRENOS. CUADROS RESUMEN

Según los cálculos desarrollado, los valores promedio obtenidos de las bases de valor de las áreas funcionales terrestres colindantes a las láminas de agua son para cada uno de los dos escenarios los siguientes:

| IDENTIFICACION ESCENARIOS 1 Y 2 | LONGITUD (CONTACTO CANTIL DEL MUELLE) | VALORES | BASE DE VALOR TERRENO PROMEDIO |
|------------------------------------|--|------------|---|
| | (m) | (€) | (€/m²) |
| TOTAL DARSENA COMERCIAL CADIZ | 4.784,28 | 661.200,33 | 138,20 |
| TOTAL NUEVA TERMINAL | 692,17 | 47.781,24 | 69,03 |
| TOTAL NAVANTIA CADIZ | 2.782,17 | 97.231,11 | 34,95 |
| TOTAL VIENTO LEVANTE | 417,27 | 29.715,47 | 71,21 |
| TOTAL ZONA FRANCA | 1.451,55 | 154.582,36 | 106,49 |
| TOTAL NAVANTIA PUERTO REAL | 1.345,68 | 27.849,44 | 20,70 |
| TOTAL CABEZUELA DRAGADOS OFFSHORE | 648,53 | 20.566,03 | 31,71 |
| TOTAL CABEZUELA COMERCIAL | 1.124,13 | 84.428,36 | 75,11 |
| TOTAL EL PUERTO DE SANTA MARIA | 2.590,83 | 318.798,01 | 123,05 |
| TOTAL PUERTO SHERRY | 1.086,24 | 44.438,26 | 40,91 |

COEFICIENTES CORRECTORES

Siguiendo el artículo 175 de la Ley de Puertos, la valoración de la lámina de agua “*deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, ...*”. Desarrollamos el concepto de los tres coeficientes, así como los criterios y pesos para su aplicación:

- Coeficiente de abrigo. Coeficiente que valora las zonas que facilitan el acceso de barcos al puerto en condiciones de seguridad, garantizando su maniobrabilidad, anchura y calado adecuados. Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor abrigo respectivamente. El peso relativo del coeficiente se encuentra en un rango entre 0 y 25.
- Coeficiente de calado (profundidad). Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor calado de cada zona de aguas. Para las aguas I de las dársenas comerciales el calado está comprendido entre los 3'00 m y los 13'00 m y para el resto de las aguas I y aguas II el calado es de 13'00 m aproximadamente. El peso relativo del coeficiente se encuentra en un rango entre 0 y 15.
- Coeficiente de Localización. Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar la mejor o peor localización respectivamente. Mejor localización es sinónimo de menor tiempo de operación entre que el barco entre en la zona de servicio del puerto y llegue a la zona de atraque, así como acceso a los servicios que permitan una rápida descarga. El peso relativo del coeficiente se encuentra en un rango entre 0 y 20.

Aplicación de los coeficientes a las áreas:

| | IDENTIFICACION ESCENARIOS 1 Y 2 | Abrigo | Profun- didad | Locali- zación | Abrigo | Profun- didad | Locali- zación | Resultado Total Coeficiente |
|------|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | | Valor de 1 a 10 | Valor de 1 a 10 | Valor de 1 a 10 | 25% | 15% | 20% | |
| | | | | | Coef. | Coef. | Coef. | |
| VIIA | DARSENA COM. CADIZ | 10 | 7 | 9 | 0,250 | 0,105 | 0,180 | 0,535 |
| VIIB | NUEVA TERMINAL | 7 | 10 | 10 | 0,175 | 0,150 | 0,200 | 0,525 |
| VIIC | NAVANTIA CADIZ | 10 | 7 | 9 | 0,250 | 0,105 | 0,180 | 0,535 |
| VIID | VIENTO LEVANTE | 10 | 4 | 5 | 0,250 | 0,060 | 0,100 | 0,410 |
| VIIE | ZONA FRANCA | 10 | 6 | 7 | 0,250 | 0,090 | 0,140 | 0,480 |
| VIIF | NAVANTIA PTO. REAL | 9 | 8 | 5 | 0,225 | 0,120 | 0,100 | 0,445 |
| VIIG | CABEZ. DRAG. OFFSHORE | 10 | 9 | 8 | 0,250 | 0,135 | 0,160 | 0,545 |
| VIIH | CABEZUELA COMERCIAL | 5 | 9 | 9 | 0,125 | 0,135 | 0,180 | 0,440 |
| VIII | EL PUERTO DE STA MARIA | 10 | 3 | 4 | 0,250 | 0,045 | 0,080 | 0,375 |
| VIIJ | PUERTO SHERRY | 10 | 3 | 5 | 0,250 | 0,045 | 0,100 | 0,395 |

Realizados estos ajustes en las láminas de agua por cuestiones de abrigo, profundidad y localización, aplicamos el coeficiente general reductor de aguas (Coeficiente General Reductor de las Aguas: Para cada zona de aguas se aplica un coeficiente general reductor para las aguas respecto al valor promedio de los terrenos próximos de cada zona, que modelice el menor aprovechamiento de la lámina de agua frente a los terrenos, en función de los usos de las zonas de terreno colindantes).

Se distinguen dos tipos de áreas:

- Áreas monofuncionales. Son espacios destinados a dar servicio a un único operador, gran industria o instalación náutica deportiva y que por sus condiciones operativas requieren grandes extensiones de agua, pero con baja intensidad de uso respecto del desarrollo de operaciones portuarias de tráfico mercantil. Su coeficiente corrector es igual a 0,15.
- Áreas polifuncionales. Son espacios destinados a albergar varios tipos de tráficos portuarios, con intensidad moderada de uso de la lámina de agua. Su coeficiente corrector es igual a 0,50.

Por último, queda por establecer el ajuste para determinar los valores de “Resto de Aguas I” y “Aguas II”:

- Resto Aguas I: Como criterio para el cálculo de esta área, se considera un coeficiente corrector con respecto al promedio de los valores del resto de las áreas de la Zona I del 60%.
- Aguas II: Se considera un valor que del 30% del valor de las aguas abrigadas colindantes.

El siguiente cuadro recoge los ajustes por área, sea esta monofuncional o polifuncional, para las áreas de la zona I; y por otro lado, los ajustes debidos a las áreas “Resto de Aguas” y “Aguas II”.

| | IDENTIFICACION ESCENARIOS 1 y 2 | BASE DE VALOR TERRENO (€/m²) | Coef Gral Reductor de Aguas (%) | BASE VALOR LAMINA AGUA (€/m²) | Total Coef. | VALOR DEL AREA FUNCIONAL (€/m²) |
|-------|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|--|
| VIIA | DARSEN COMERCIAL CADIZ | 138,20 | 50% | 69,10 | 0,535 | 36,97 |
| VIIB | NUEVA TERMINAL | 69,03 | 50% | 34,52 | 0,525 | 18,12 |
| VIIC | NAVANTIA CADIZ | 34,95 | 15% | 5,24 | 0,535 | 2,80 |
| VIID | VIENTO LEVANTE | 71,21 | 15% | 10,68 | 0,410 | 4,38 |
| VIIIE | ZONA FRANCA | 106,49 | 50% | 53,25 | 0,480 | 25,56 |
| VIIF | NAVANTIA PUERTO REAL | 20,70 | 15% | 3,10 | 0,445 | 1,38 |
| VIIG | CABEZ. DRAGADOS OFFSHORE | 31,71 | 15% | 4,76 | 0,545 | 2,59 |
| VIIH | CABEZUELA COMERCIAL | 75,11 | 50% | 37,55 | 0,440 | 16,52 |
| VIII | EL PUERTO DE SANTA MARIA | 123,05 | 50% | 61,52 | 0,375 | 23,07 |
| VIIJ | PUERTO SHERRY | 40,91 | 15% | 6,14 | 0,395 | 2,42 |
| | PROMEDIO LAMINAS DE AGUA ESCENARIOS 1 y 2 | | | | | 13,38 |
| VIIK | RESTO AGUAS I | | | | | 8,03 |

FECHA Y FIRMAS

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., inscrita con el nº 4455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente INFORME DE VALORACION que es uno de los tres documentos que forman parte del trabajo de “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, Referencia (CA-0016-25)”.

Los documentos que conforman el referido servicio de asistencia técnica son el Informe de Valoración, el Estudio de Mercado, y la Memoria económica-financiera, todo ello para determinar la valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz, a la fecha del 14 de julio de 2025 (fecha a la que referir esta valoración).

Con tal fin, nos hemos ajustado a la normativa de aplicación y al PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA “ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ” Rfa. (CA-0016-25).

En Madrid, a 14 de julio de 2025



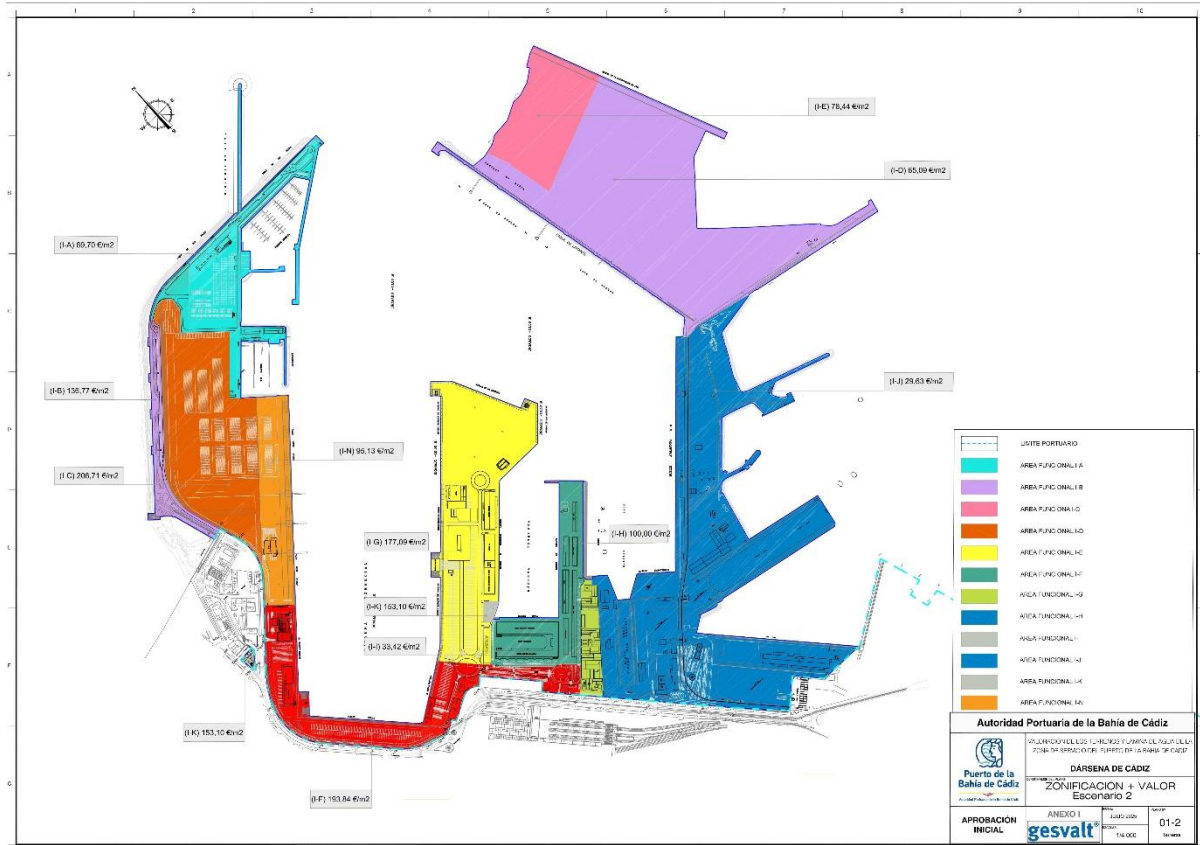
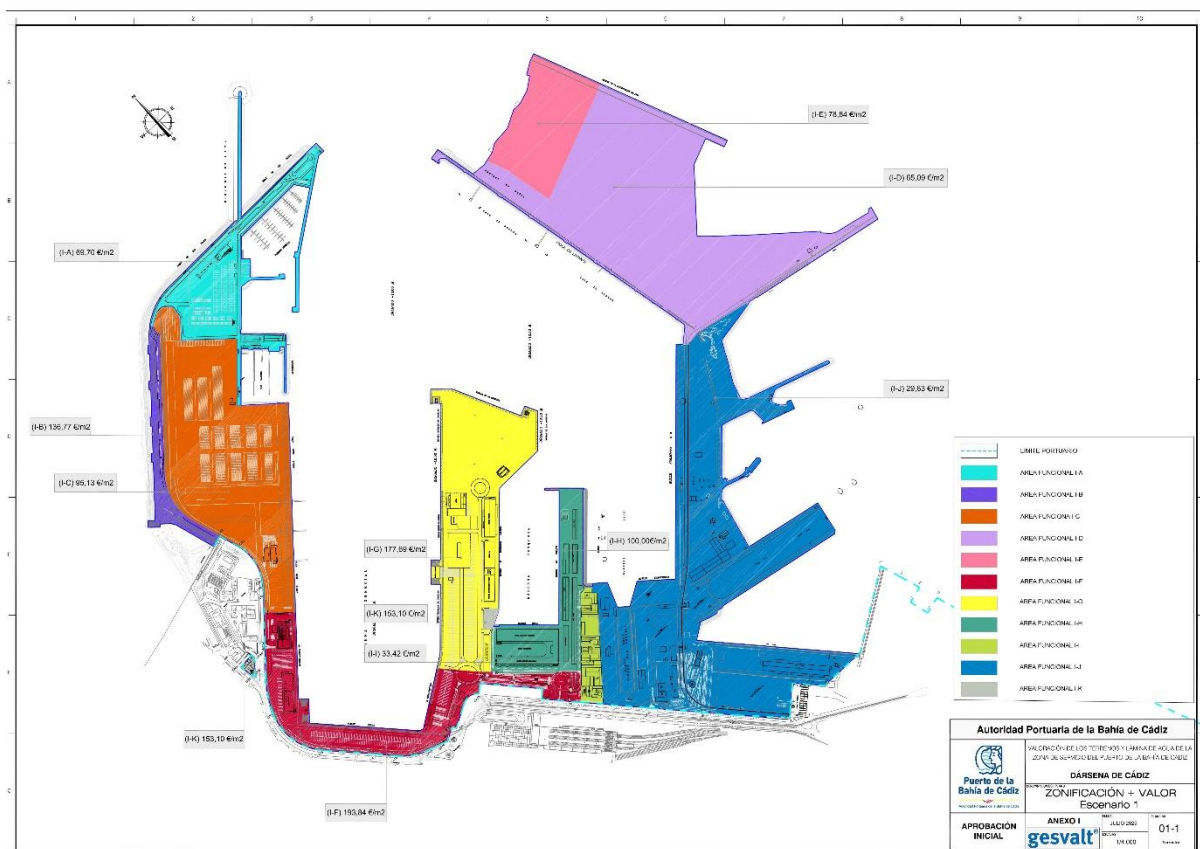
Laura Liñán Morales
Consultor Real Estate Advisory
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

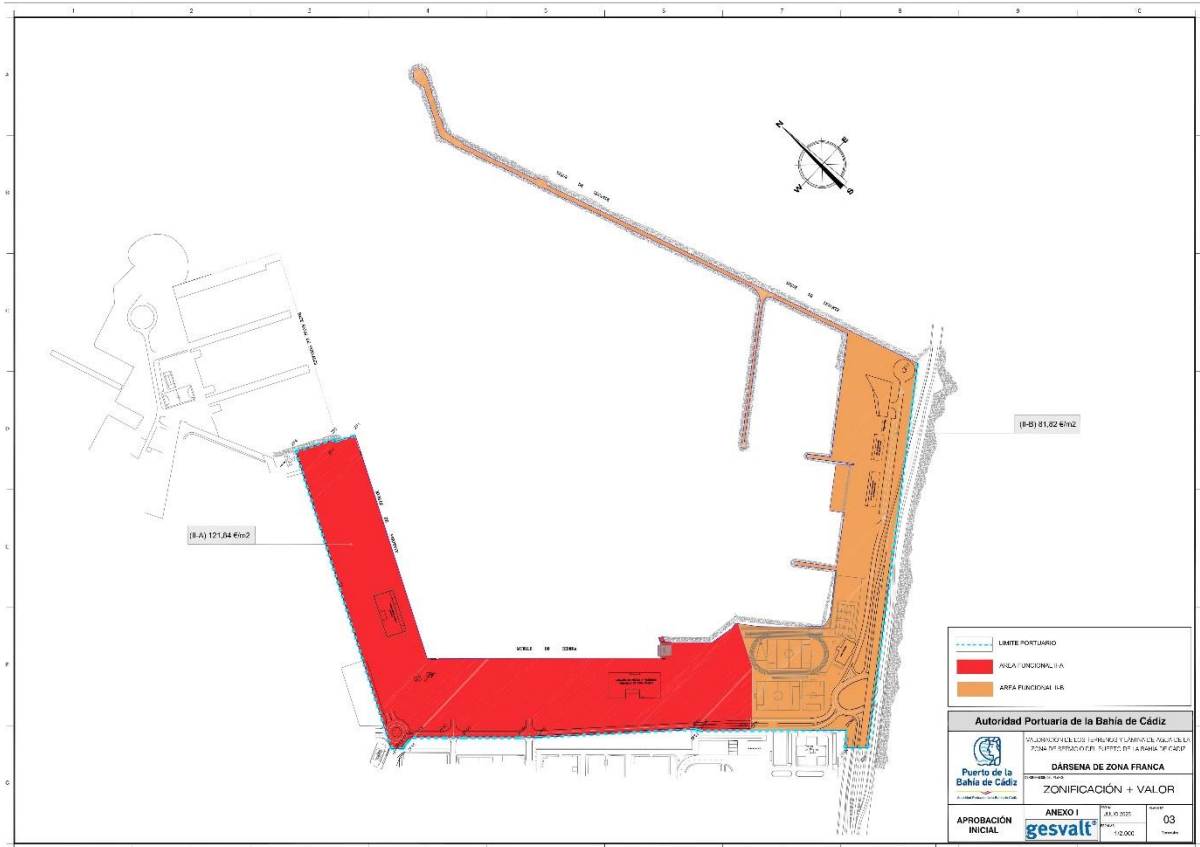
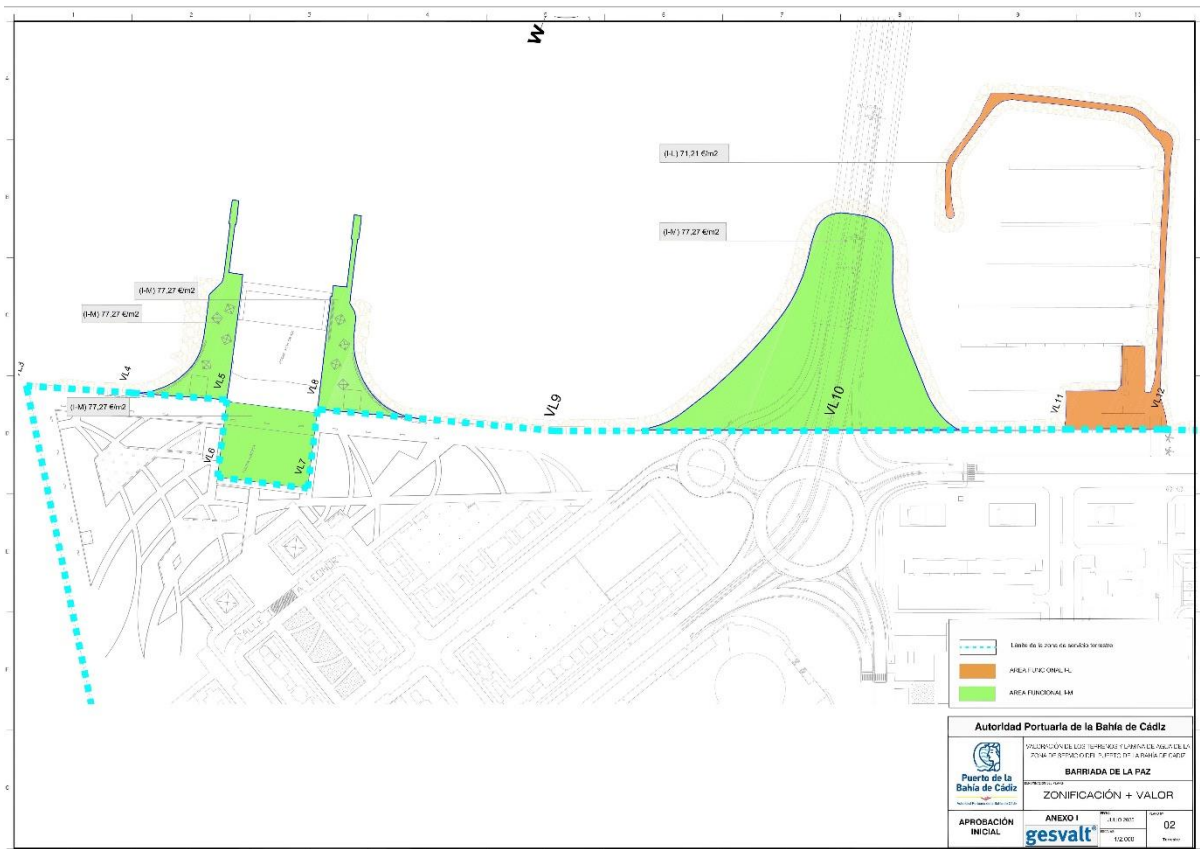


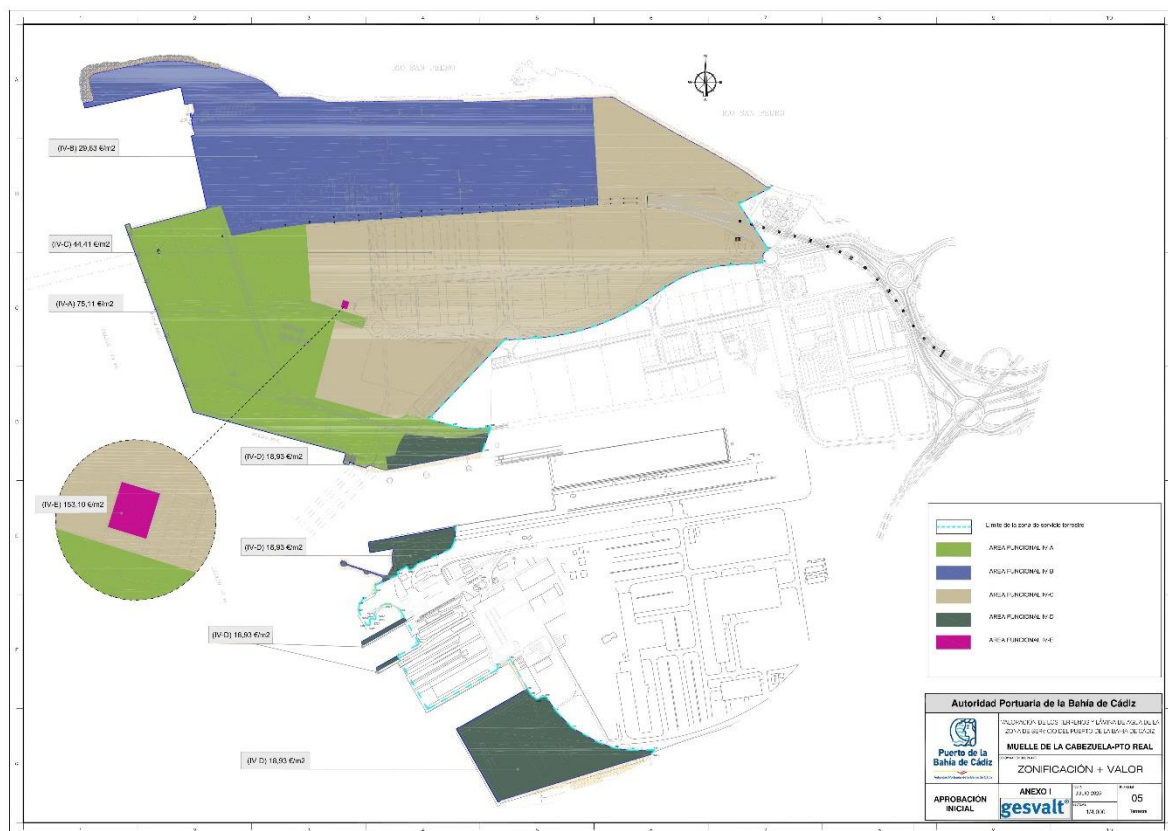
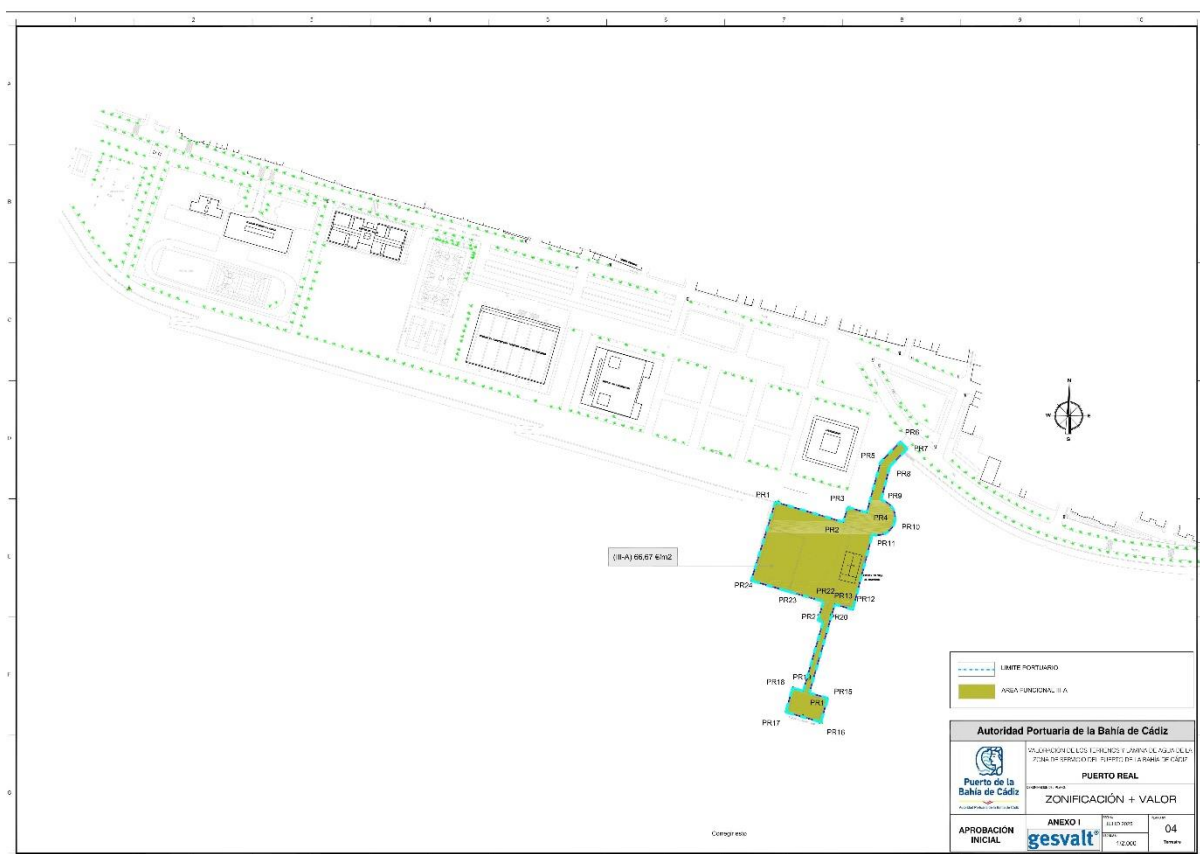
Domingo Morales Godoy - MRICS, CEVE®
Consultor Senior Real Estate Advisory
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

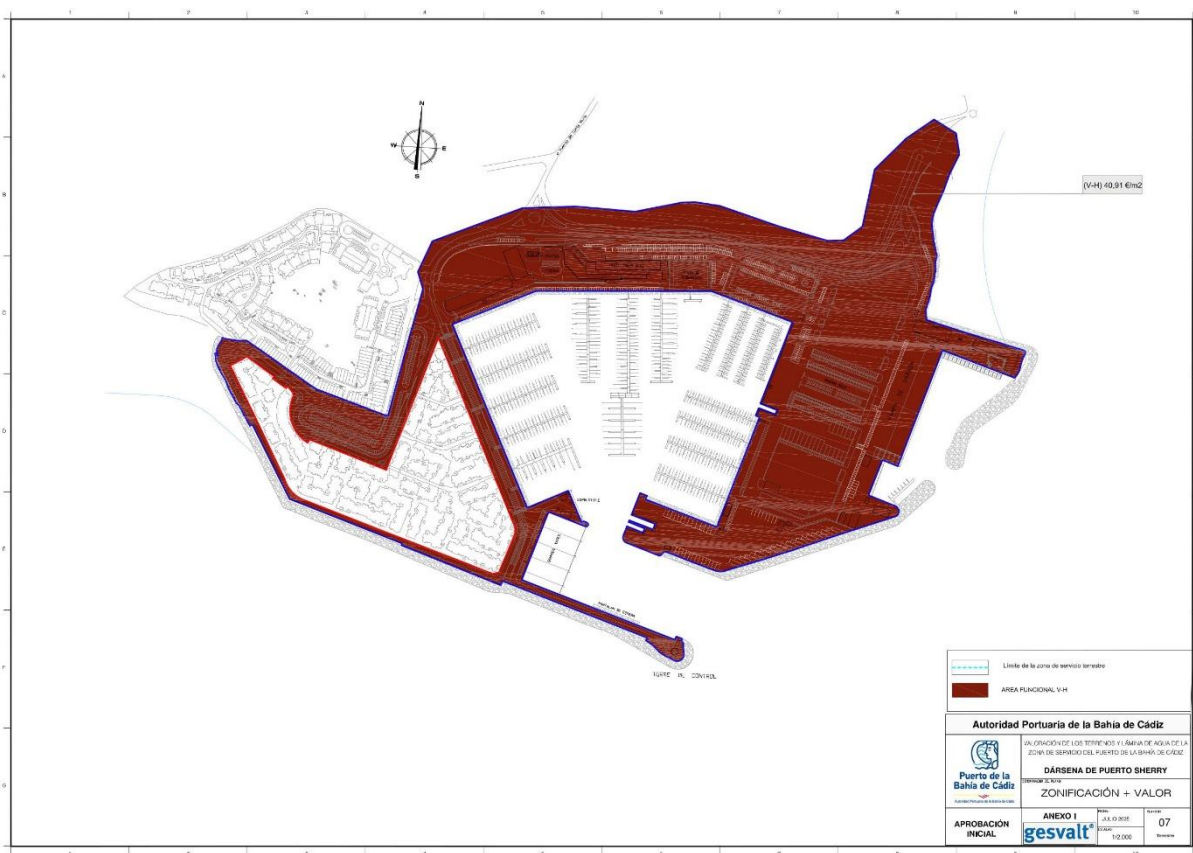
ANEXOS

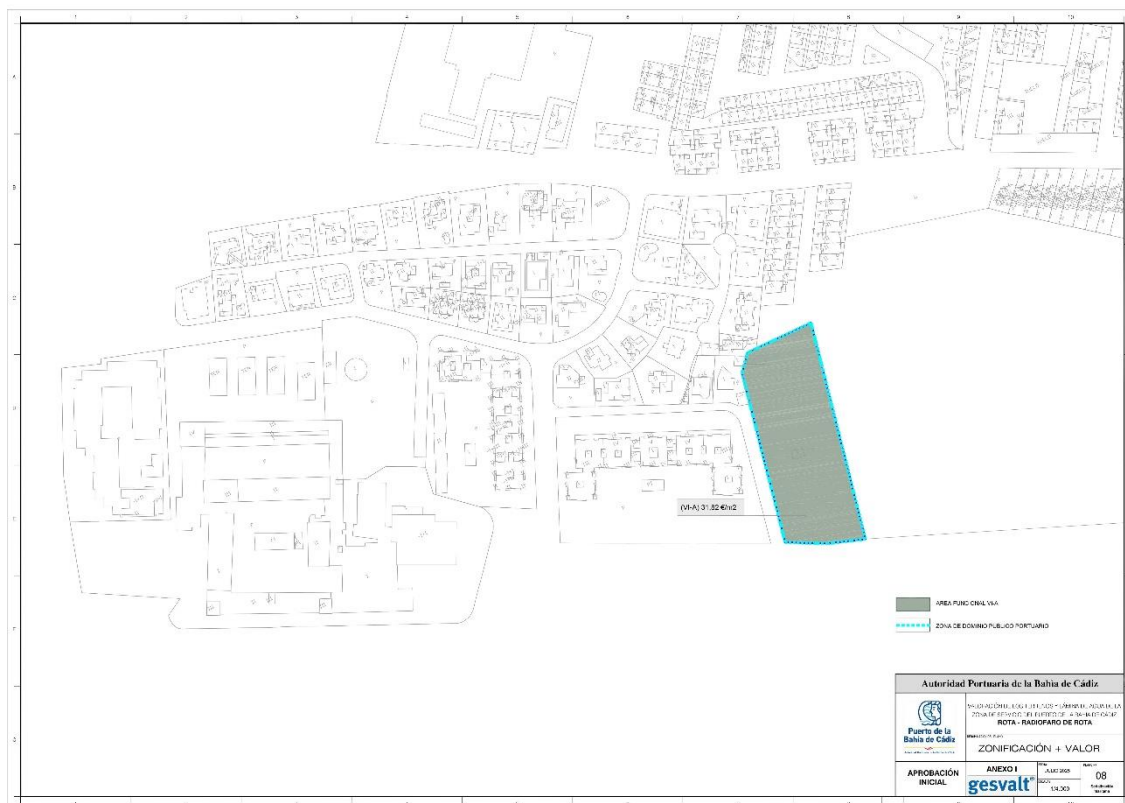
PLANOS

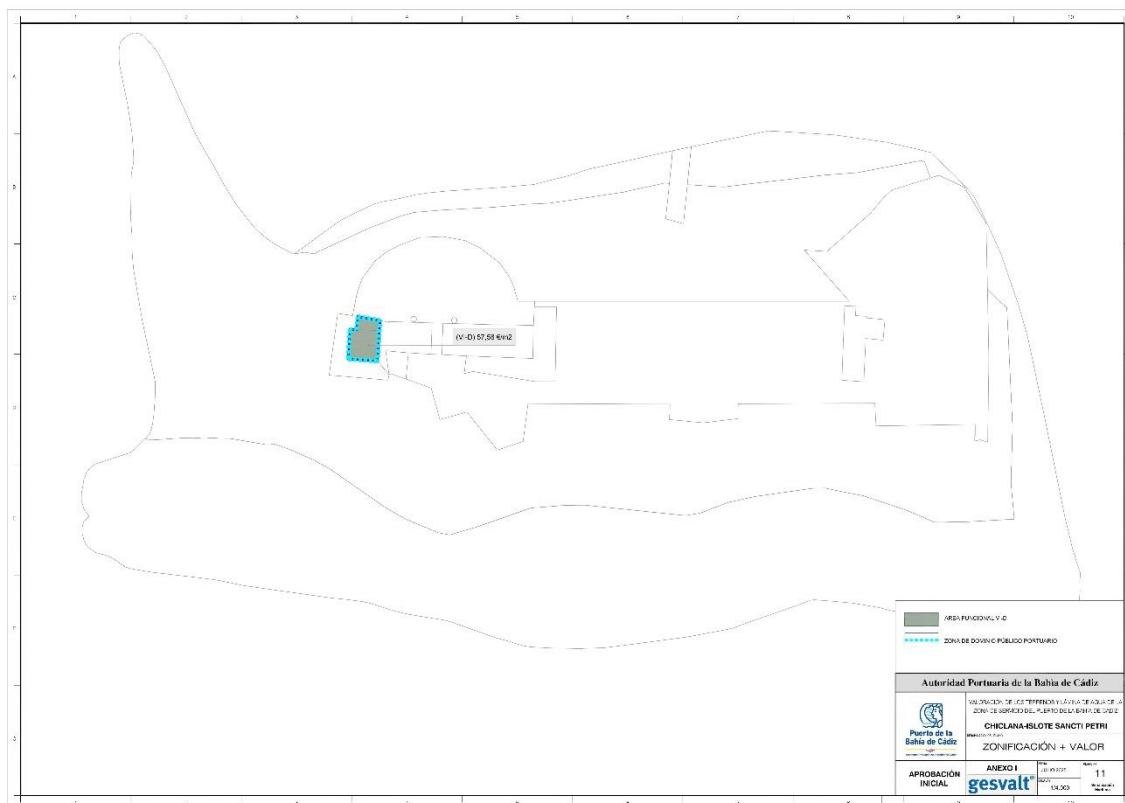
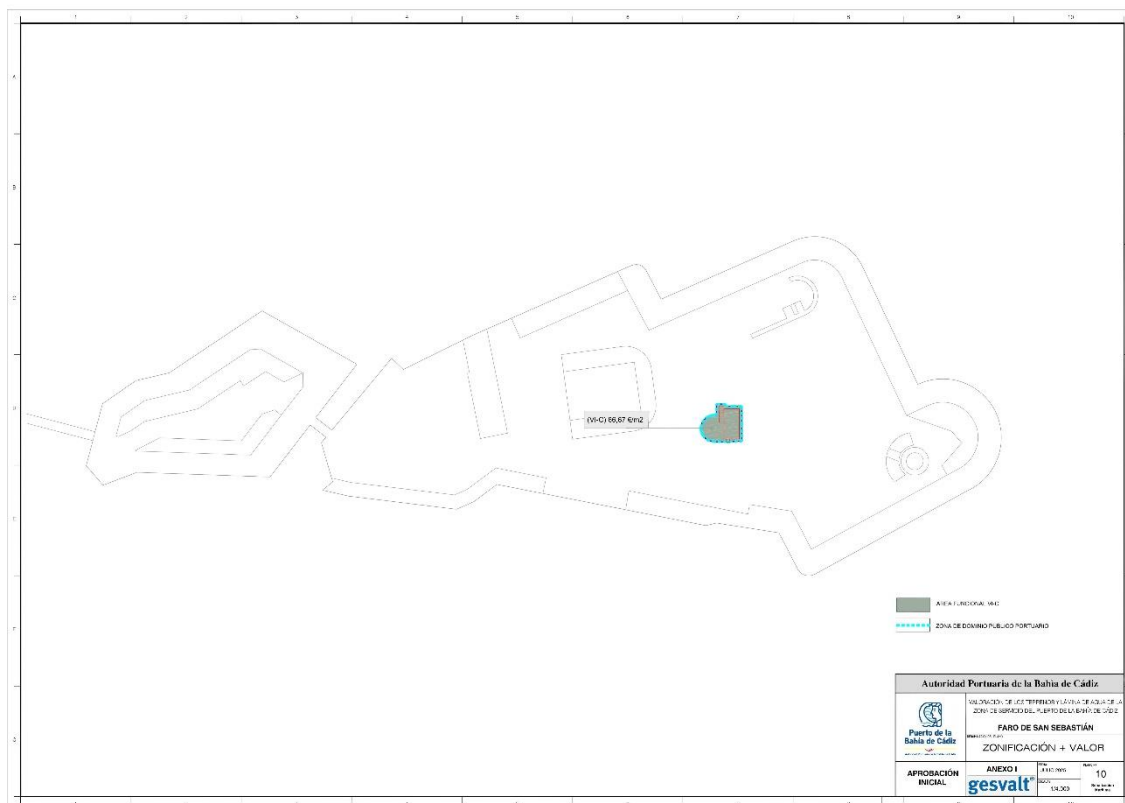


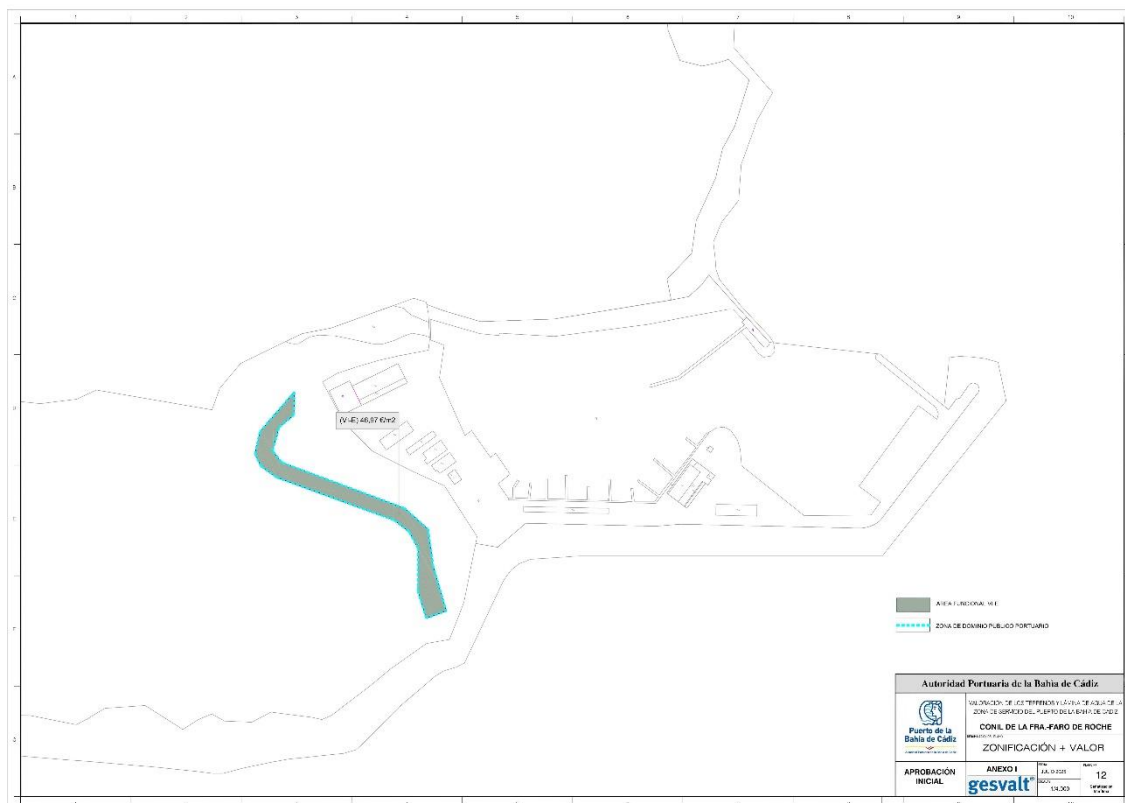


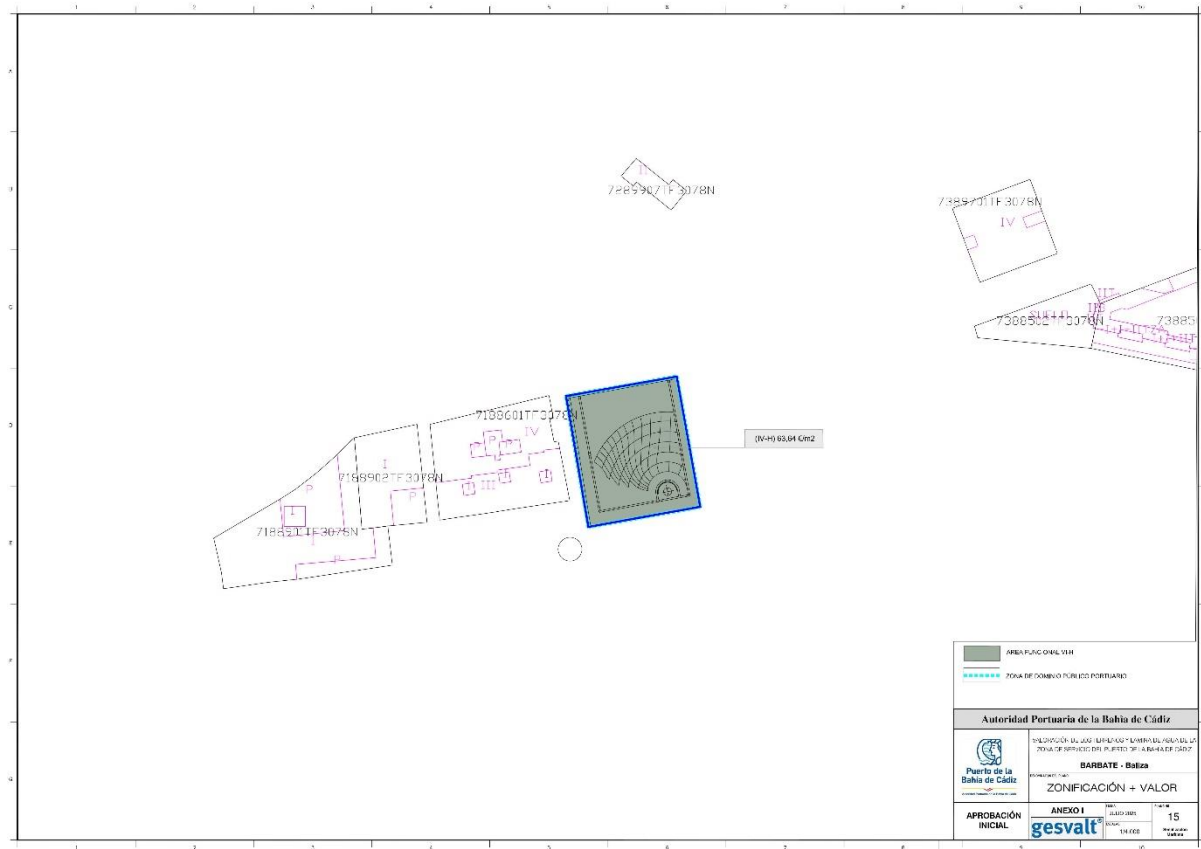


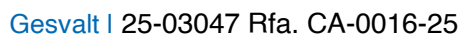












gesvalt®

gesvalt.es

gesvalt@gesvalt.es

+34 900 802 862

