

Bilboko Udala / Ayuntamiento de Bilbao  
Erakunde Jaulkitzailearen I.F.Z./NIF Entidad Emisora: P4802400D  
PZA. ERNESTO ERKOREKA. 48007 - BILBAO. BIZKAIA  
Tfnoa./Tfno. 94 420 42 29  
Email: planeamiento@bilbao.eus

**Igorlea / Remitente:**

Hiri Plangintzako, Proiektu Estrategikoetako eta Espazio Publikoko Saila / Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público

Planeamenduko Sailatala / Subárea de Planeamiento

**Espedientea / Expediente:**

2025-027679

**Gaia / Asunto:**

Alameda Urquijo nº 19

**JAKINARAZPEN INFORMATIZATUA  
NOTIFICACIÓN INFORMATIZADA**

NT4800025505SW00000002P

**M<sup>a</sup>. Teresa Ródenas e/r de CORREOS Y TELÉGRAFOS SA  
OTRAS VIAS Calle CONDE PEÑALVER Nº 19; 0000  
28006 MADRID**

**NOTIFICACIÓN**

Por delegación de la Titular del Órgano de Apoyo a la Secretaría de la Junta de Gobierno, en funciones, se notifica la Resolución del Concejal Delegado del Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público de fecha 20 de junio de 2025, adoptada en base a las atribuciones delegadas al mismo por la Alcaldía-Presidencia en virtud de lo establecido en el artículo 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha. La citada Resolución dispone lo siguiente:

***"PRIMERO.- Contestar a la consulta formulada por D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Teresa Ródenas Martín, en nombre y representación de Correos y Telégrafos, S.A. sobre los deberes previos en la Actuación de Dotación en Alameda de Urquijo nº 19, mediante copia de los informes emitidos por el Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio Público de fecha 11 de abril y 12 de junio de 2025.***

***Señalar que se podrá solicitar aclaración sobre el citado informe, así como ampliación del mismo sin estar sujeta dicha solicitud a una nueva tasa.***

***SEGUNDO.- Hacerle constar que esta resolución no crea derechos ni expectativas de derechos en su favor ni en el de terceros.***

***TERCERO.- Pasar el expediente al Área de Hacienda para la liquidación de la tasa correspondiente".***

Firmado electrónicamente:

La TAG adscrita a la Subárea Jurídica de Planeamiento y Gestión  
Planeamenduko eta Kudeaketako Sailatala Juridikoko AOT  
María Carmen Devesa Ferreira



000055



Bilboko Udala / Ayuntamiento de Bilbao  
Hiri Plangintzako, Proiektu Estrategikoetako eta Espazio Publikoko  
Saila / Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y  
Espacio Público  
Erakunde Jaulkitzailearen I.F.Z./NIF Entidad Emisora: P4802400D  
PZA. ERNESTO ERKOREKA. 48007 - BILBAO. BIZKAIA  
Tfnoa./Tfno. 94 420 42 29  
Email: subgestion@bilbao.eus

**Txostena / Informe**  
Subárea de Gestión  
**Espedientea / Expediente**  
2025-027679

**Gaia/Asunto:**  
Consulta Deberes previos Actuación Dotación Alameda  
Urquijo nº 19

## **INFORME**

### **EXCMO. SR. ALCALDE**

D<sup>a</sup>. M.<sup>a</sup> Teresa Ródenas Martín, en nombre y representación de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A, S.M.E. Unipersonal presenta consulta urbanística en relación con el inmueble de su propiedad situado en Alameda de Urquijo, N<sup>o</sup> 19 de Bilbao.

Los dos primeros puntos de su solicitud han sido informados por el Responsable Técnico de la Sección de Información Urbanística y Planeamiento.

En el punto tercero, solicita cuantificar económicamente el importe correspondiente a las cargas urbanísticas que corresponderían como Actuación de dotación en **el momento de solicitar las licencias de obra y de actividad por parte del propietario/promotor de la actuación, para el uso terciario.**

**Se trata de una actuación en que la edificabilidad urbanística preexistente es nula por lo que,** si se pretende materializar un edificio de uso terciario, existirá un incremento de edificabilidad urbanística y un incremento de edificabilidad ponderada. En aplicación del artículo 114.1.B. de las normas urbanísticas esta hipotética actuación se convierte en una actuación de dotación.

Siendo que las actuaciones de dotación al amparo del art.114, ni están grafiadas ni tenidas en cuenta en el Plan y por tanto no se encuentran incluidas en ninguno de los tres grupos contemplados a los efectos del levantamiento de la carga dotacional, se deberá calcular en cada expediente cuál es la carga de dotacional que corresponde a cada actuación de cara al cumplimiento de los deberes previos.

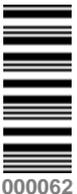
Cualquier valoración que se realice tiene un campo temporal muy limitado, ya que los valores evolucionan conforme lo hace el mercado inmobiliario

El Plan General aprobado propone unos valores de las edificabilidades en base a las ponencias de valores a efectos del valor catastral vigentes desde 2016 y en el momento de la redacción del Plan General. Valores de la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana de Bilbao, aprobada mediante la resolución foral 28/2016, de 13 de junio

Esta Subárea de gestión ha venido aplicando los valores previstos en el Plan en 2022 para la valoración de los deberes previos.

A día de hoy se están tramitando unos criterios de valoración que proponen la actualización de los valores de las nuevas ponencias que se publicaron en el Boletín Oficial de Bizkaia, en el ayuntamiento correspondiente y en la página web de la Diputación Foral de Bizkaia el 30 de mayo de 2024 (B.O.B. nº 104). Se espera que a partir de fechas próximas se apliquen estos valores más actualizados.

Por ello en este informe para cada concepto se calcularán dos valores. Los que se denominarán del plan general y que serán los derivados de las ponencias de 2016 y los que se denominarán de los criterios de valoración y que serán los derivados de las ponencias de 2024.



## 1º Participación municipal en plusvalía.

Puesto que el incremento que se produce es la totalidad del edificio a edificar o rehabilitar, le corresponde al ayuntamiento el valor del 15% de la edificabilidad que se materializa. Esta edificabilidad se conocerá una vez que se cuente con un proyecto para el que se solicite la licencia. Por ello la cifra que ahora se calcula se ha de considerar aproximada. Se toma como edificabilidad urbanística a materializar la existente según catastro.

Nº fijo	Elemento	Planta	Uso	Superficie
N9741550V	U011F	1	P21	1.010,80
N9741551G	U021F	2	P21	1.010,80
N9741553W	U031D	3	Y43	9,51
N9741552X	U031F	3	P21	867,39
N9741554H	U031I	3	Y43	12,73
N9741555P	U041F	4	P21	439,54
N9741556A	U04DR	4	V42	245,39
N9741557Y	U04IZ	4	V42	152,38
N0255673N	U-11D	-1	Y43	16,01
N9741546W	U-11F	-1	P21	943,76
N9741547H	U-12F	-1	Y43	31,95
N9741548P	U-13F	-1	P21	37,06
N9741549A	UPB1F	PB	P21	1.014,78

No se analiza su coincidencia con la realidad existente.

De acuerdo con estos datos sobre rasante se podría materializar 4.800,38 m<sup>2</sup> sobre rasante y 991,72 m<sup>2</sup> bajo rasante.

Si la hipótesis es que toda la superficie se va a dedicar a usos terciarios le corresponde al Ayuntamiento en concepto de Participación municipal en Plusvalía el valor de 720,06 m<sup>2</sup> sobre rasante y 148,76 m<sup>2</sup> bajo rasante.

Con los valores del Plan General (720,06 m<sup>2</sup>+148,76 m<sup>2</sup>) x 1.360,3 €/m<sup>2</sup>= **1.181.855,85 €**.

Con los valores de los criterios de valoración(720,06 m<sup>2</sup> +148,76 m<sup>2</sup> x 0,5) x 684,16 €/m<sup>2</sup>= 543.521,33 €.

## 2º Dotación local de espacios libres.

Se produce un incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante de uso terciario comercial.

El DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, requiere la cesión o en su caso abono del valor de “una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación”.

Esta reserva mínima ha sido incrementada en el Plan General de Bilbao al 10% de la parcela que se corresponde con el incremento.

Si la parcela soporte del edificio tiene una superficie coincidente con la que le asigna el catastro, que esta subarea no ha comprobado, la misma es de 1.245,41m<sup>2</sup>. La superficie por tanto de dotación local de espacios libres será de 124,54 m<sup>2</sup>.

Al conjunto de propietarios del suelo de la actuación de dotación les corresponde el 85% de la edificabilidad de la misma y por tanto el 85% de su valor. A su vez al suelo de la dotación local de espacios libres le corresponde el 10% de los mismos por ser su superficie el 10% del ámbito. Es decir, le corresponde el 8,5% del valor de la edificabilidad que se legaliza.

Las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Bilbao en su artículo 117 establece los coeficientes de ponderación para las actuaciones de dotación delimitadas y a su vez en el apartado 3 del mismo dice:

3.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes al resto del medio urbano (suelo urbano) son los resultantes de los valores de repercusión del suelo urbanizado referidos a las distintas tipologías de uso establecidos en la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana de Bilbao, aprobada mediante la resolución foral 28/2016, de 13 de junio.

Le corresponde por tanto a la dotación local de espacios libres  $4.800,38 \times 0,85 \times 124,54 \text{ m}^2 / (1245,41\text{m}^2 + 124,54 \text{ m}^2) = 370,94 \text{ m}^2$  sobre rasante y  $991,72 \times 0,85 \times 124,54 \text{ m}^2 / (1245,41\text{m}^2 + 124,54 \text{ m}^2) = 76,63 \text{ m}^2$  bajo rasante.

Siendo por tanto de aplicación a esta actuación de dotación no delimitada, se calculará el valor de la edificabilidad correspondiente a la Dotación local de espacios libres.

Con los valores del Plan General  $(370,94 \text{ m}^2 + 76,63 \text{ m}^2) \times 1.360,3 \text{ €/m}^2 = \mathbf{608.829,47 \text{ €}}$ .

Con los valores de los criterios de valoración  $(370,94 \text{ m}^2 + 76,63 \text{ m}^2 \times 0,5) \times 684,16 \text{ €/m}^2 = \mathbf{279.995,90 \text{ €}}$ .

Deberá abonar los costos de urbanización de este suelo.

Con los valores del Plan General  $124,54 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.454 \text{ €}}$ .

Con los valores de los criterios de valoración  $124,54 \text{ m}^2 \times 116 \text{ €/m}^2 = \mathbf{14.446,64 \text{ €}}$ .

### 3º Otras dotaciones locales.

No tiene deber de ceder para materializar uso terciario.

### 4º Sistema general de espacios libres.

No tiene deber de ceder para materializar uso terciario.

### 5º Cesión de suelo en el propio ámbito.

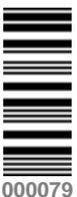
No tiene deber de ceder.

Es cuanto tengo el honor de informar a V.I. a los efectos oportunos.

En Bilbao, firmado electrónicamente.

Kudeaketa Sailataleko burua – El Jefe de la Subárea de Gestión

Jesús María Esteban Peñalba





Bilboko Udala / Ayuntamiento de Bilbao

Hiri Plangintzako, Proiektu Estrategikoetako eta Espazio Publikoko  
Saila / Área de Planificación Urbana, Proyectos Estratégicos y Espacio  
Público

Erakunde Jaulkitzailearen I.F.Z./NIF Entidad Emisora: P4802400D

PZA. ERNESTO ERKOREKA. 48007 - BILBAO. BIZKAIA

Tfnoa./Tfno. 94 420 42 29

Email: planeamiento@bilbao.eus

**Txostena / Informe**

Planeamenduko Sailatala / Subárea de Planeamiento

**Espedientea / Expediente**

2025-027679

**Gaia/Asunto:**

Alameda de Urquijo nº19

DISTRITO 05

**INFORME**

La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., propietaria del inmueble situado en Alameda de Urquijo nº19 de Bilbao, solicita información sobre la modalidad de ejecución de ordenación urbanística prevista para dicho edificio.

Dado que el uso actual del edificio, equipamiento de carácter público (uso 3 en situación 8; servicios urbanos y administrativos) no coincide con el uso previsto por el PGOU, una intervención de cambio de uso se encuadraría dentro de las actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada indicadas en el Art.114. Apdo. B de las NNGG.

Lo que se informa a V.I. a los efectos oportunos.

En Bilbao, firmado electrónicamente.

Hirigintzaren arloko Informazioko eta Planeamenduko Sekzioko teknikari arduraduna  
El Responsable Técnico de la Sección de Información Urbanística y Planeamiento  
Victor Díaz de Arcaya Fernández



