



Ajuntament de Soriguera
Pallars Sobirà

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

En compliment de la Provisió de data 5 de novembre de 2025, en relació amb la descripció i la valoració tècnica per fixar el preu de l'arrendament de l'immoble local, propietat d'aquest Ajuntament i qualificat com a bé patrimonial, c/ Únic s/n de Rubió, d'aquest Municipi, per destinar-ho a Restaurant, s'emet el següent

INFORME

PRIMER. Descripció del Bar – Restaurant de Rubió.

Consta d'un únic volum amb un nivell principal ús pública concurrència Bar Restaurant a cota de carrer i un altell amb un aprofitament molt reduït per ús del servei. L'estructura vertical és de murs de paredat de pedra de la zona rejuntats amb mescla llimosa de calç i la coberta resta resolta amb entramat de bigues i cabirons de fusta, l'acabat de la coberta és de lloses de pissarra i les fusteries de fusta. Interiorment, s'ha reformat recentment i les particions interiors son d'envans ceràmics de 7cm. enguixats o enrajolats segons zona seca o humida, amb sostres enguixats. La estructura horitzontal que aguanta l'altell resta resolta amb biguetes d'acer i entrebigat ceràmic.

El programa funcional és el següent: s'hi accedeix des de l'accés situat a tocar de la N-260, p.K. 268 (Nord-Est) del perímetre del Bar-Restaurant. Des de l'accés accedim a un vestíbul previ i des d'aquest al Bar. Des del bar es té accés a la cuina i al passadís des del qual també s'accedeix a la cuina; al passadís trobem el bany que compta amb un servei per homes i un per dones i minusvàlids, al final del passadís trobem la zona de menjador del restaurant. Des de la cuina podem accedir



Ajuntament de Soriguera **Pallars Sobirà**

a un altell de baixa altura aprofitable amb ús de traster, el traster disposa també d'un bany complet per l'ús del servei.

- a) Situació: Bar-Restaurant de Rubió c/ Únic , s/n de Rubió, TM Soriguera;
- b) Superfície construïda: 151,95 m²;
- c) Límits: fa límit amb per totes les orientacions amb la finca cadastral rústica de parcel.la 2, polígon 19 propietat de l'Ajuntament de Soriguera (la finca par. 2 pol 19 te els següents límits nord: N-260 Km.268, sud: pol. 2 par. 15, Est: camí Aj. Soriguera, Oest: pol. 2 par. 18).
- d) Títol d'adquisició: Compra-Venda al Servicio Militar de Construcciones;
- e) Càrregues o gravàmens: afectació d'obres d'ampliació de volum exterior per distància a eixos de carretera de 25m. i per proximitat a línies elèctriques aèries.
- f) Destinació del bé: ús pública concurrència – Bar Restaurant.

SEGON. Documentació gràfica.

- 2.1. Plànols. Veure Annex 1.
- 2.2. Fotografies. Veure Annex 2.

TERCER. Amb reconeixement previ i estudi dels béns, i en consideració als preus actuals en el mercat i altres circumstàncies que concorren en aquests, entre les quals cal destacar:

- a) Sòl (qualificació, etc.): Segons NPU MSP APiA a Soriguera la finca és sòl Urbà, Clau urbanística E: Sistema d'equipaments comunitaris, corresponent als sòls destinats a usos públics, col·lectius i comunitaris, en concret E7, que correspon als equipaments de nova creació o sense ús assignat.
- b) Inventari de Mobles, menatge, ...: Veure Annex 3.
- c) Estat de conservació: bo, primeres obres de reforma interior finalitzades el 2010 i segona reforma acabada al maig de 2022.



Ajuntament de Soriguera
Pallars Sobirà

QUART. Ateses les característiques, situació i estat de conservació, i tenint en compte els preus de mercat, el valor en venda del bé immoble seria aproximadament de 87.523,20 €¹, conforme a la valoració següent:

Mètode de valoració per addició.

Valor de mercat Total finca = valor de mercat del sòl + valor de mercat del vol

Valor del sòl = valor per m2 sòl d'equipament a Rubió x superfície sòl =

Valor del sòl = 96 €/m2 x 151,95 m2 = 14.587,20 €

Valor del vol = valor per m2 sòl d'equipament a Rubió x superfície sòl =

Valor del vol = 480 €/m2 x 151,95 m2 = 72.936,00 €

(el valor del vol incorpora en la valoració l'estat de conservació de l'immoble)

Valor de mercat Total finca = valor de mercat del sòl + valor de mercat del vol

Valor de mercat Total finca = 14.587,20 € + 72.936,00 € = 87.523,20 €

Fet pel qual s'estima que el preu de l'arrendament de l'immoble es pot fixar en 5.253,36 € anuals (De conformitat amb l'article 92 del Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals, l'usuari ha de satisfer un preu o cànon no inferior al 6% del valor en venda dels béns)

A Vilamur, 5 de novembre de 2025

El Tècnic Municipal,

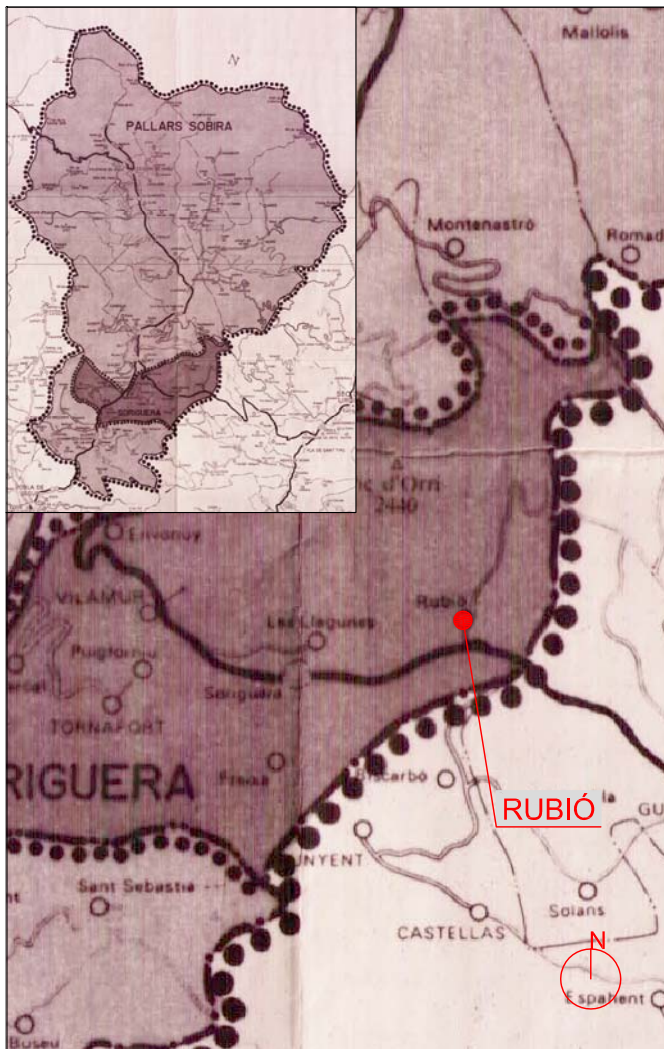
Signatura:

¹ Aquesta valoració tècnica inclou tant la finca com els recursos objecte d'aprofitament.



Ajuntament de Soriguera
Pallars Sobirà

ANNEX 1. PLÀNOLS

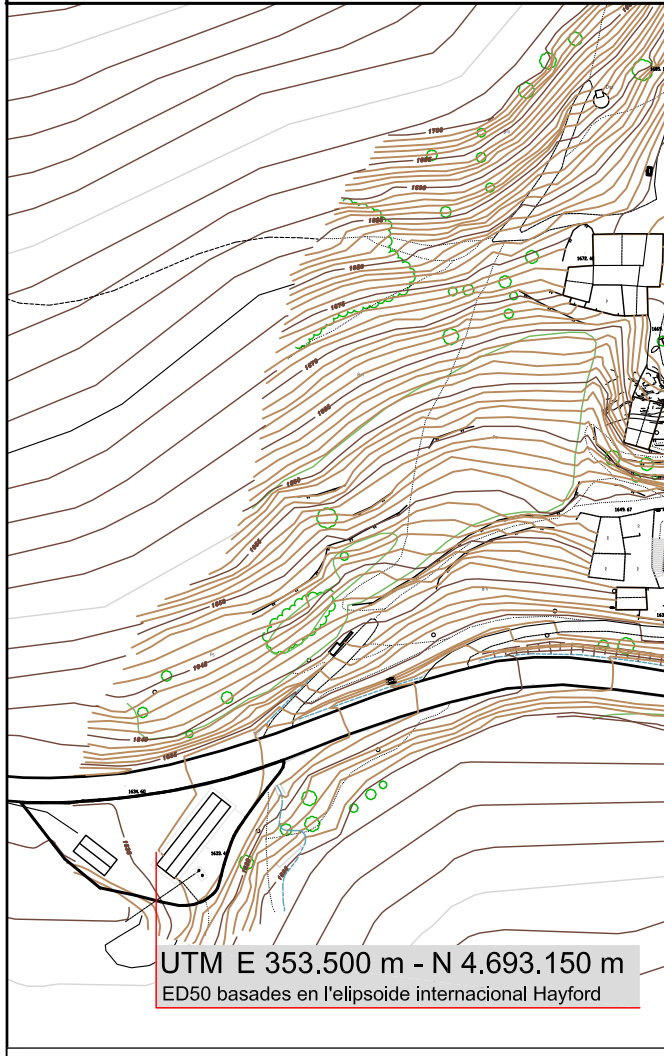


PLÀNOL DE SITUACIÓ COMARCAL

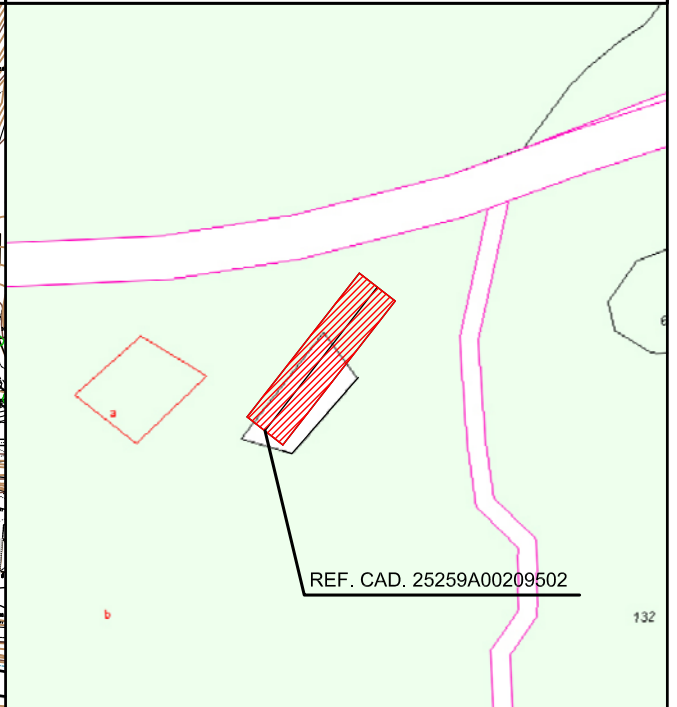


ORTOFOTOPLANOL DEL CONJUNT

E- 1/1.000



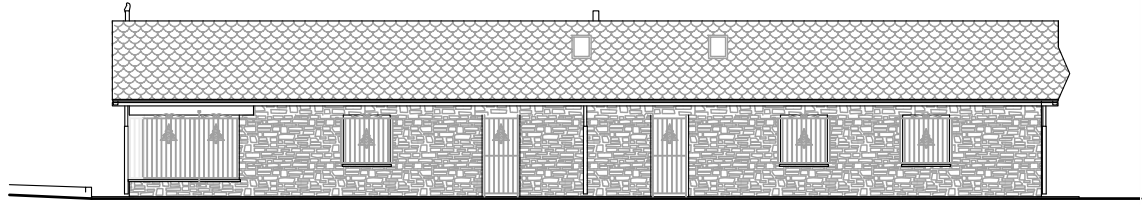
PLÀNOL DE SITUACIÓ. BASE 1:5.000 INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA + AVANÇ PLANEJAMENT POU M E- 1/2.000



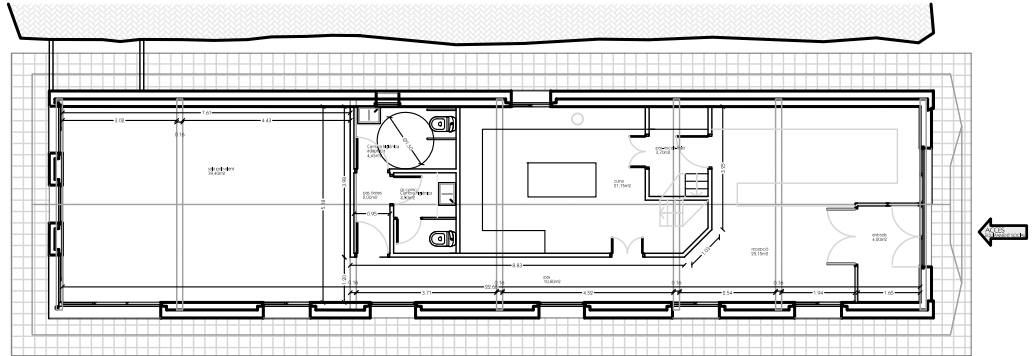
CADASTRE

E- 1/1.000

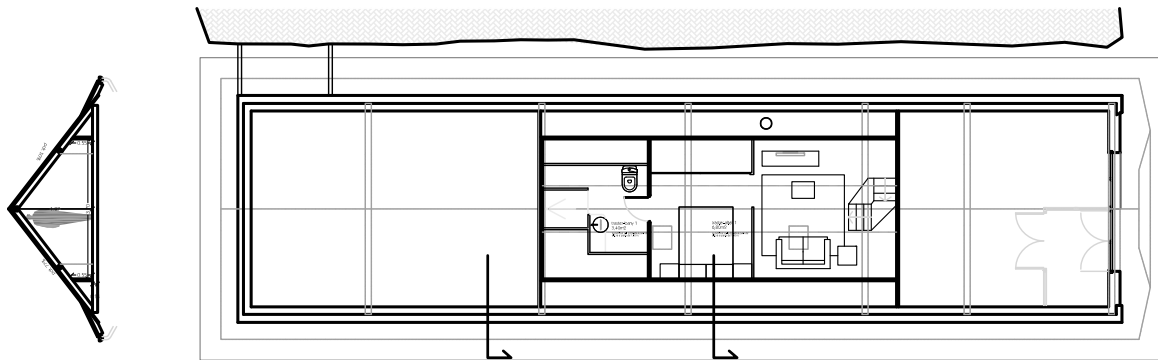
JOEL TORRAS CASAS . Arquitecte		C. Dr. Carles Pol I Aleu núm. 46, SORT (Lleida) tel. 667413606	
TREBALL	DESCRIPCIÓ TÈCNICA PER PREU ARRENDAMENT REST. RUBIÓ		
SITUACIÓ	RUBIÓ. TM. Soriguera, Pallars Sobirà		
SOL.LICITANT	AJUNTAMENT DE SORIGUERA		
PLÀNOL DE	EMPLAÇAMENT	ESCALA:	
DATA	LA SOL.LICITANT	L'ARQUITECTE	
MIAIG 2012	<div style="text-align: center;"> P. O. AJUNTAMENT DE SORIGUERA CIF P2525900C </div>		
PLÀNOL núm.			
S.1			



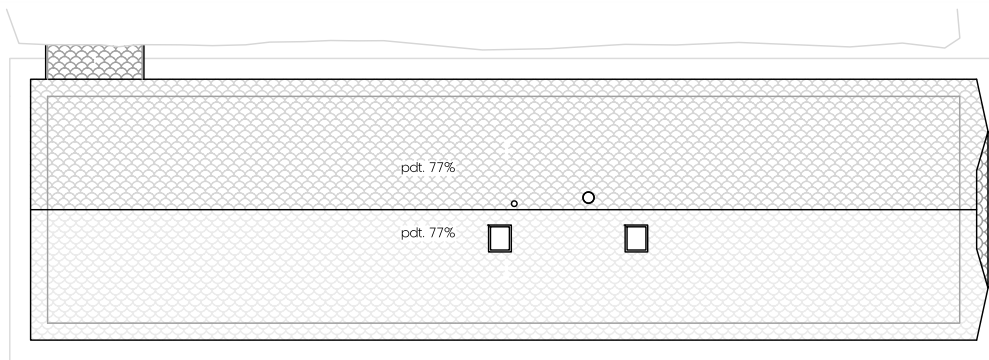
Alçat lateral (Sud est)



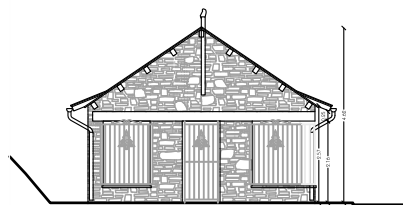
Planta Baixa



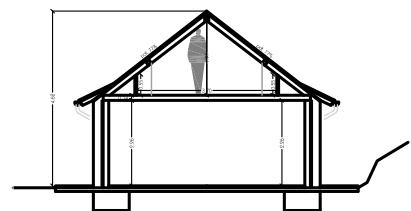
Planta Altell



Planta Coberta



Alçat posterior (Sud oest)



s.a-a'

SUPERFÍCIES PROJECTE P. BAIXA	
SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL	114,15 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	140,30 m ²
SUPERFÍCIES PROJECTE P. ALTELL	
SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL	10,20 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	11,65 m ²
SUPERFÍCIES PROJECTE TOTALS	
SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL	124,35 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	151,95 m ²

JOEL TORRAS CASAS . Arquitecte			C, Dr, Carles Pol I Aleu núm. 46, SORT (Lleida) tel. 667413606
TREBALL	DESCRIPCIÓ TÈCNICA PER PREU ARRENDAMENT REST. RUBIÓ		
SITUACIÓ	RUBIÓ. T.M. Soriguera, Pallars Sobirà		
SOL.LICITANT	AJUNTAMENT DE SORIGUERA		
PLÀNOL DE	PLÀNOLS		ESCALA:
DATA	LA SOL.LICITANT	L'ARQUITECTE	
MAIG 2014	<div style="text-align: center;"> P. O. AJUNTAMENT DE SORIGUERA CIF P2525900C </div>		
PLÀNOL núm.			
P.1			



Ajuntament de Soriguera
Pallars Sobirà

ANNEX 2. FOTOGRAFIES



F1



F2



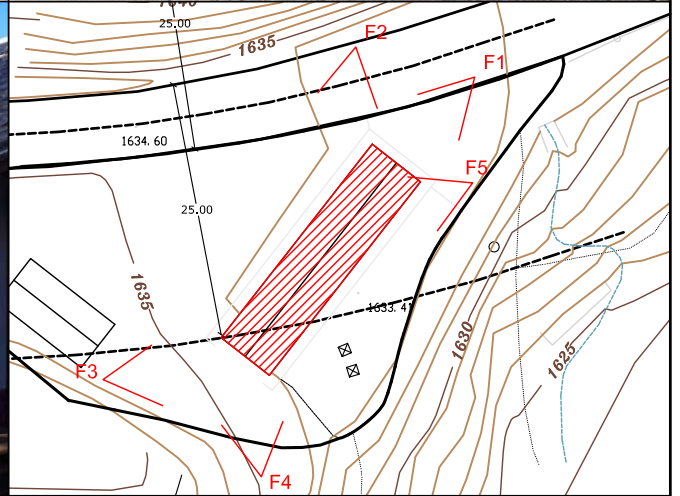
F3



F4



F5



JOEL TORRAS CASAS . Arquitecte			C. Dr. Carles Pol I Aleu núm. 46, SORT (Lleida) tel. 667413606
TREBALL	DESCRIPCIÓ TÈCNICA PER PREU ARRENDAMENT REST. RUBIÓ		
SITUACIÓ	RUBIÓ. TM. Sortguera, Pallars Sobirà		
SOL.LICITANT	AJUNTAMENT DE SORIGUERA		
PLÀNOL DE	FOTOGRAFIES	ESCALA:	
DATA	LA SOL.LICITANT	L'ARQUITECTE	
MAIG 2012	<div style="text-align: center;"> P. O. AJUNTAMENT DE SORIGUERA CIF P2525900C </div>		
PLÀNOL núm.			
F.1			



Ajuntament de Soriguera
Pallars Sobirà

ANNEX 3. INVENTARI

Actualització 30.10.25

ZONA BAR/BARRA :

- Nevera baixa marca "Frost-trol" 3 portes inox 2m x 0,50m
- Moble baix cafetera 1,5mx0,60m Inox.
- Nevera baixa marca grupo-roll, 3 portes inox 1,50m x 0,50 m
- Rentavaillexes Fagor (No escalfa l'aigua)
- Aigüera de 2 sens de 0,40cms x 0,40 cms.
- 1 extintor

ZONA CUINA :

- Estanteries Inox 1,80m x 0,85m
- Plat pla 24Ø... 68 U.
- Plat pla 22Ø... 29 U.
- Plat pla 27Ø... 21 U.
- Termo elèctric 80 lts. Saunier Duval.
- Tallador embotit electric.
- Calaixera Inox 4 calaixos 60x90x45 cms.
- Taula preparació aliments Inox. Amb calaixera pel pa. 1,80m x 0,80 m x 0,85m
- Cuina industrial 3 focs Fagor.
- Brassa de gas "Mainho"
- Taula hacer Inox. Amb estant baix 1,40m x 0,80m x 0,65m
- Aigüera 2 sens 2,40m x 0,80 m x 0,65 m Inox
- Rentavaixelles "Difri"
- Aigüera 1 sen Inox. 1,80m x 0,80m x 0,65m
- Nevera aliments baixa Inox "Comersa" 1,90m x 0,85m x 0,65m
- Aigüera de peu "tipus font" Inox
- Campana 2 mts Inox -sense motor- "Capdevila"
- 1 estanteria Inox 1,60mx 0,25 m
- 1 estanteria Inox 1,80m x 0,25 m
- 1 estanteria Inox 2,00 m x 0,40 m
- 1 estanteria de barres Inox 1,60m x 0,25 m
- 1 caixa amb copes
- 1 caixa amb gots de vidre
- 1 caixa amb tasses i plats petits
- 1 cassola gran 1 Olla 2 zafates

ZONA MENJADOR :

- 1 estufa de llet 8 Kw blanca "EDILKAMIN" i tubs.
- 33 cadires de fusta i vimet. 1 taula de fusta.
- 1 moble de fusta amb rodes i 3 portes i calaixos 1,60m x 0,40 m

WC:



Ajuntament de Soriguera

Pallars Sobirà

- 1 canviador bebé
- 1 matalàs canviador bebé
- 2 miralls de bany
- 2 aparells aixugadors de mans electrics.

INVERSIONS PREVISTES A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT

- Instal·lació calefacció
- Instal·lació adequació de gas
- Cuina de 3 focs amb forn de gas
- Pedra volcànica
- Extractor cuina
- Regulador de velocitat
- Microones
- Armari refrigerat