

Expedient núm.: 129/2026

Informe dels Serveis Tècnics

Procediment: Alienació de Béns

Assumpte: C/de Dalt número 5 i Carrer Major, números 9 i 11, de PLANDOGAU

Document signat per: Serveis Tècnics

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

En relació amb l'expedient núm. 129/2026 i a la vista dels següents antecedents:

L'Ajuntament d'Oliola és propietari de la següent finca

1.- DESCRICIÓ: URBANA

A) FINCA 364:

Referència cadastral: 1467907CG5316N0001RG

Aquest bé està inscrit en el Registre de la Propietat de Balaguer, en el Tom 3440, Llibre 33, Fulla 111, Inscripció 10.

Consta en l'inventari de béns municipal aprovat per acord de Ple de data 29 de desembre de 2023 amb el número 28.

Aquesta finca actualment està desocupada i no compleixen una funció específica ni és previsible la seva utilització en un futur proper, considerant convenient per a l'Entitat Local la seva alienació.

L'Alcalde d'Oliola, en data 14-07-2025 disposa incoar l'expedient d'alineació pel mecanisme de subhasta pública mitjançant expedient ordinari i procediment obert de la finca.

Aquest Servei Tècnic del Consell Comarcal de la Noguera, en compliment d'allò demanat per l'Ajuntament d'Oliola, emet el següent,

INFORME

PRIMER. Descripció completa del bé

En data 30 de setembre de 2020 es va emetre informe sobre l'estat de l'immoble existent en la referència amb la conclusió que estava en estat de ruïna.

En data 23 de març de 2021, l'Ajuntament adquireix (junt amb altres finques) a la senyora LIDIA ABELLANA MIR aquesta finca, amb les següents dades registrals:

Fecha: 02/07/2026

FINCA DE OLIOLA Nº: 364

C.R.U.: 25001001115013

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3440 Libro: 33 Folio: 111 Inscripción: 10

DESCRIPCIÓN

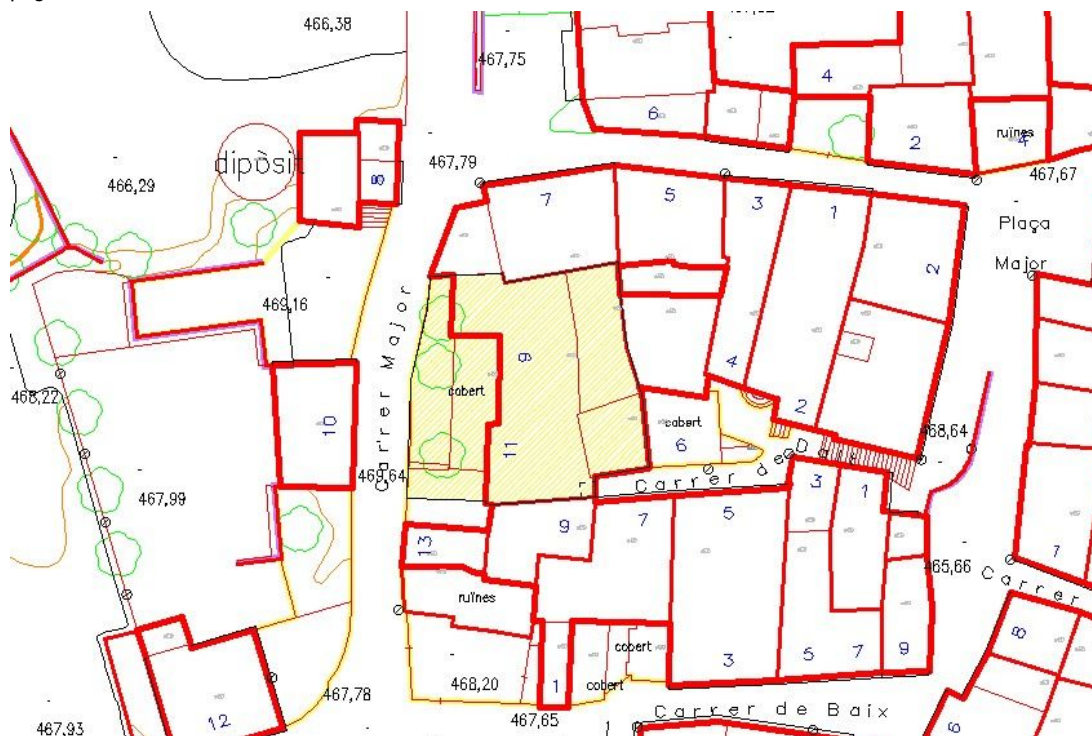
FINCA URBANA: CASA, sita en el pueblo de Plandogau, distrito municipal de Oliola, calle de Dalt, número cinco, compuesta de bajos con bodega y



- Referencia catastral: **1467907CG5316N0001RG**



Topogràfic d'abans de l'enderroc:



En data 2 de juny de 2020 es va emetre certificat que els treballs d'enderroc s'han executat conforme al projecte aprovat i a la normativa vigent, i que l'edificació ha estat totalment enderrocada segons el projecte, quedant la finca com tota com a pati excepte per una petita construcció en la cantonada sud-est que permet l'accés a la casa de Jordi Call des del Carrer de Dalt.

Actualment la finca es troba completament enderrocada, amb les mitgeres tractades i pavimentat amb tot-u el sòl i tancat amb malla galvanitzada la façana.

Fotos estat actual:



Mitgera Nord (Albert Bajona):



Mitgera Est (Miquel Junyent al Nord i Rosa Calveres al sud):



Mitgera sud (Jordi Call):



Carrer de Dalt, ramal sud. (Al fons porta d'accés de Jordi Call):



Ramal Nord del Carrer de Dalt i porxo de pas al Carrer Major, 9 (Carrer de Dalt, 5) per sota de la ref. Cadastral 14679002CG5316N001TG (Miquel Junyent):





L'Ajuntament no necessita aquesta finca patrimonial, però vol resoldre una antiga servitud de pas i també donar sortida des del Carrer de Dalt fins el Carrer Major per permetre una millor accessibilitat ja que actualment el Carrer de Dalt sols té accés amb escales per la banda est i es vol donar sortida per la banda oest fins el Carrer Major.

Sense modificar les NSPM, i donat que ara la propietat és de l'Ajuntament d'Oliola, ja es pot permetre ara mateix el pas i inscriure al Registre de la Propietat la servitud d'un pas cobert per la banda sud de la finca, sols en la planta baixa, com un porxo de la mateixa amplada que el carrer de Dalt. El Carrer de Dalt té una amplada de 2,50 m que es va estrenyent fins a 1,85 metres útils de pas on ara hi ha la porta del núm. 9 del Carrer Major (referència cadastral 1467908CG5316N0001DG, de Jordi Call). Es proposa des d'aquest punt anar eixamplant fins a una amplada de 2,50 m útils de pas en la façana del Carrer major.

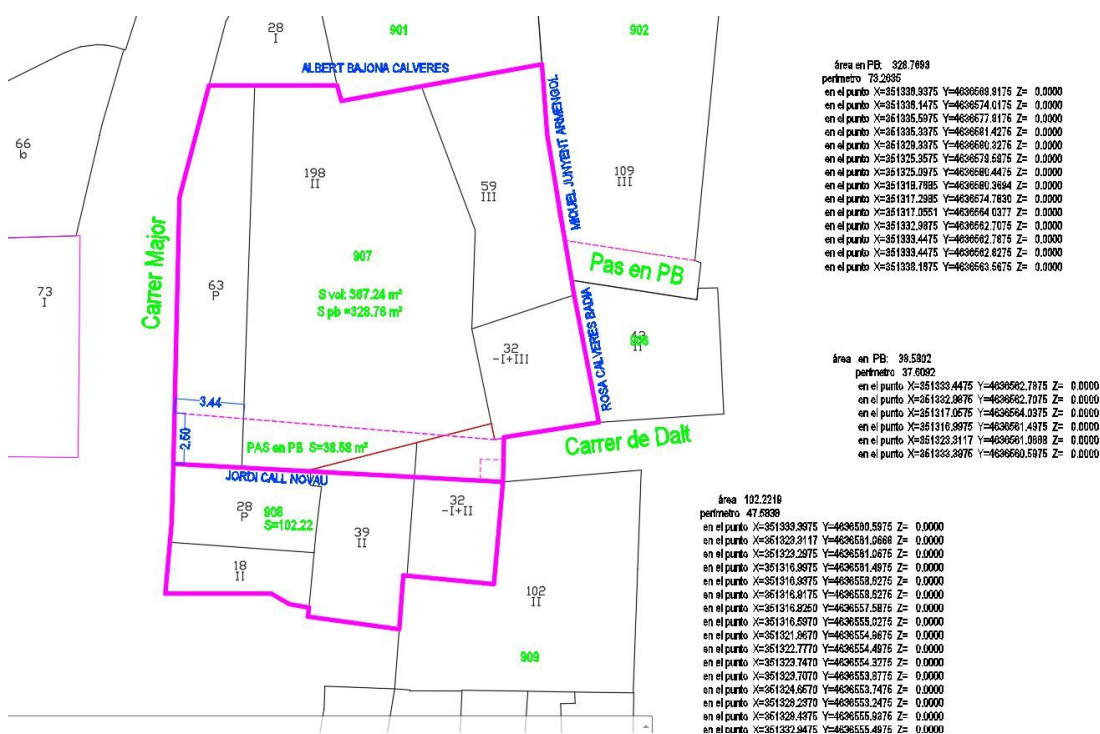
Això resol la servitud de pas a la casa de Jordi Call, núm. 9 del c/ de Dalt (núm. 13 del Carrer Major) i es dona sortida accessible a la resta de cases del Carrer de Dalt sense perdre gaire edificabilitat (excepte els 38 m² en la planta baixa que serien pas cobert, sota portal o pas sota casa).



La parcel·la és urbana, sense edificació, i pot ser solar. Entre mitgeres amb accés a nivell del Carrer Major i també amb accés a nivell del carrer de Dalt numero 5, a través d'un pas cobert per la planta baixa de la referència cadastral 1467902CG5316N0001TG de Miquel Junyent. I també amb façana al ramal sud del Carrer de Dalt.

A l'est limita amb Miquel Junyent Armengol, ref. 1467902CG5316N0001TG i amb carrer de Dalt mitjançant un pas cobert; i amb la ref. Cadastral 1467906CG5316N0001KG de Rosa Calveres Badia i altres.

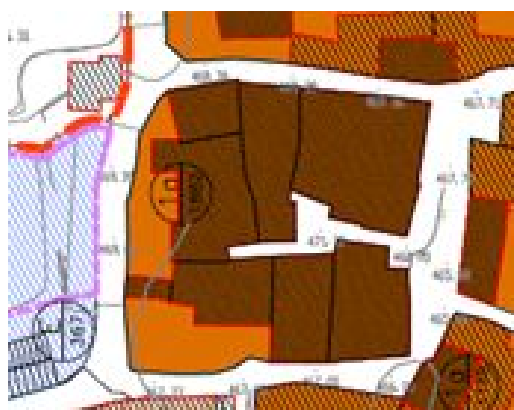
Al sud limita amb Jordi Call Novau, ref. Cadastral 1467908CG5316N0001DG.,





Classificació i qualificació del sòl:

Sòl Urbà. Qualificat amb la **Clau 1a, Casc Antic del Nucli de Plandogau, subzona de volums a conservar.**



El solar no està inclòs en cap sector de Planejament o Polígon d'actuació urbanística, però haurà de respectar la servitud de pas del Carrer de Dalt al Carrer major.

Caldrà donar tractament de façana a totes les actuals mitgeres que no quedin cobertes per la nova edificació que es faci.

En el subsòl de l'edifici poden haver-hi cellers, cups, passos i estructures de fonamentació que poden ser aprofitades o cal considerar per les seves implicacions estructurals.

Els actuals vials que limiten amb la finca tenen pavimentada la calçada, no hi ha vorera per ser plataforma única; i disposen dels serveis bàsics d'aigua, clavegueram enllumenat públic, i de possibilitat d'escomeses i connexions a la parcel·la.



El projecte que es vulgui fer en aquesta parcel·la haurà de mantenir en la seva essència el volum preexistent abans de l'enderroc (730 m²) i que figura en el planejament actual i en tot cas les característiques específiques dels edificis dels nuclis vells. En la façana al Carrer Major, es permet formular en la planta sotacoberta un terrat cobert. La planta baixa es completament edificable excepte en el pas cobert.

Cal acabar la urbanització del pas cobert (paviment i tractament de les façanes i sostre i disposició d'enllumenat públic connectat a la xarxa municipal. Fins que això no es faci la finca no tindrà la consideració de solar.

SEGON. Valoració

Previ reconeixement i estudi dels béns, i en consideració als preus actuals al mercat i altres circumstàncies que concorren en ells, i a la vista de les característiques, ubicació i estat de conservació i les altres consideracions del punt anterior, i tenint en compte els preus de mercat, el valor en venda del bé seria conforme a la següent valoració:

Edificabilitat del solar:

L'edificabilitat existent abans de l'enderroc eren 730 m² de sostre. Deixant el pas en PB baixa en 38,58 m² resultant una edificabilitat màxima de **691,42 m²st**.

El valor de repercussió del sostre edificable (€/m²st edificable), en municipis petits de la Noguera sovint es troba aproximadament entre 55 i 150 €/m² edificable, depenent del mercat local i de la tipologia de promoció.

Plandogau és un nucli petit d'un petit municipi. Es desconeix la tipologia de la promoció i ús que s'hi vulgui fer però com és tracta d'obtenir un valor per a sortir a subhasta partim d'un valor baix per assegurar la concurrència.

Amb un valor de repercussió estimat de 55 €/m² obtenim una valoració de
691,42 m²st x 55 €/m² = 38.028 €

Que representa una repercussió del valor del sòl de 108.03 €/m² de parcel·la.

D'aquesta forma, el valor total de la taxació del bé descrit en aquest informe ascendeix a la quantitat de **TRENTA-VUIT MIL VINT-I-VUIT** euros.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Oliola, a data de la signatura electrònica

Josep Rull Grau

Arquitecte comarcal

