



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CAMARLES

**MODIFICACIÓ DEL CATÀLEG DE MASIES
FITXA MAS DE NOGUERA**

GENER 2026

ÍNDEX

- 1. INICIATIVA I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ**
- 2. PLANEJAMENT VIGENT**
- 3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT
D'ACTUALITZAR LA FITXA DEL CATÀLEG MAS DE NOGUERA**
- 4. COMPLIMENT DE LES JUSTIFICACIONS NECESSÀRIES PER A LA
MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT**
- 5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**
- 6. ANNEXES**
 - Annex 1: Fitxa vigent**
 - Annex 2: Fitxa actualitzada**
 - Annex 3: Fitxa cadastre actual**
 - Annex 4: Plànol Estat actual Mas i Magatzem**

1. INICIATIVA I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa de la present modificació puntual és de l'Ajuntament de Camarles a petició del Sr. Victor Agustín Buera Martín, amb NIF: 40.920.239-L, en representació de l'empresa "AGRÍCOLA BUERA ALBALAT", S.L. amb CIF: B- 55.676.464, com a propietària de la finca, qui en data 09 de febrer de 2026, presenta una instància a l'Ajuntament de Camarles sol·licitant actualitzar a la legislació urbanística vigent, la fitxa del Mas de Noguera del Catàleg de Masies, situat al Polígon 22, Parcel·la 91, Partida "Vericat" de Camarles.

2. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent de Camarles és el POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 8 de novembre de 2010 i donada conformitat al Text refós en sessió de 19 d'octubre de 2011. L'acord fou publicat al DOGC núm. 6081 de 06 de març de 2012. (exp. núm. 2010/042344/E).

A l'article 5 del POUM vigent ja s'estableix la possibilitat de la seva modificació.

Dintre del document del POUM de Camarles s'aprova el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

D'acord amb l'art. 151.6 del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable:

"Als habitatges rurals tradicionals seran admissibles els usos següents:

- a) Habitatge familiar*
- b) Establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament tal i com es defineix a la legislació sectorial de turisme.*
- c) Establiments de turisme rural.*
- d) Activitats d'educació en el lleure i restauració.*

Per mitjà de pla especial urbanístic o per modificació del Catàleg de masies es podran restringir o precisar aquests usos per a totes o algunes de les masies catalogades"

D'acord amb l'art. 50.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost :

"El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge."

Així mateix l'art. 47.3 diu:

"Es permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials."*

- b) *Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*
- c) *Rehabilitar les construccions rurals en desús per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*

L'art. 47.3 bis diu:

"Les construccions a les que fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'art. 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

- a) *D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.*
- b) *D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.*
- c) *Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.*
- d) *De Turisme rural.*
- e) *Educació en el lleure.*
- f) *De creació artística o producció artesanal.*
- g) *D'exercici de professions lliberals.*
- h) *De restauració.*
- i) *D'equipaments.*
- j) *De serveis comunitaris o corporatius.*

I l'art. 47.3 ter diu:

"No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu."

L'art. 47.3 quater diu:

"En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'esser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu."

D'acord amb el punt 1.3 del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, referent a les raons per incloure una casa al Catàleg.

"A l'hora de desenvolupar l'article 47.3 de la LU 1/2010, les raons poden ser :

- *Arquitectòniques : aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònic singulars.*
- *Històriques: orígens i evolució de la tipologia de la masia; rellevança de l'ús en la història; influència en la configuració dels assentaments en el territori, etc.*
- *Mediambientals: quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.*

- *Paisatgístiques: aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.*
- *Socials: aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona."*

3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT D'ACTUALITZAR LA FITXA DEL CATÀLEG MAS DE NOGUERA

Per tal d'agilitzar la tramitació i gestió dels usos admesos en la fitxa del Mas de Noguera del Catàleg de Masies del POUM de Camarles, l'Ajuntament creu oportú actualitzar aquest apartat, suprimint la necessitat d'aprovació d'un pla especial urbanístic abans de realitzar la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i per tant cal adaptar el text als usos admesos depenent de les modificacions de la Llei d'Urbanisme provocades per la Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, d'acord amb l'art.47.3, 47.3 ter i 47.3 quater del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

En el Mas pròpiament dit s'admetrien tots els usos admesos en l'art. 47.3, en tractar-se d'un habitatge rural tradicional, donat que l'objectiu del Catàleg de Masies és dotar d'una protecció física i determinar els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades, mitjançant unes fitxes detallades.

En aquesta edificació existent es evident que hi concorren raons arquitectòniques i històriques que en justificarien la seva preservació i identifica el territori.

Des d'un punt de vista arquitectònic, aquesta edificació data d'abans de 1950, és de planta rectangular i disposa de planta baixa destinada a habitatge on residien els propietaris per fer estades temporals en l'època de la sega de l'arròs.

El fet que la masia formi part del conjunt de l'explotació agrària, l'estructura formal de la planta, amb la posició central de la sala principal que separa les estances, l'ordre en la composició de les façanes, la volumetria compacta i unitària i la tècnica constructiva utilitzada en la construcció d'aquesta edificació on hi ha valors funcionals (parets de maçoneria, el bigam de fusta dels sostres, els paviments de ceràmica...) emprats en les construccions tradicionals, ajuden a entendre la seva recuperació.

En canvi el magatzem agrícola, tot i estar vinculat a l'explotació agrícola, en no haver estat històricament destinat a habitatge s'admetrien tots els usos de l'art. 47.3, a excepció del d'habitatge, formant part del conjunt de l'explotació agrària.

Per la seva mida i configuració arquitectònica, cal que aquesta edificació es pugui destinar a qualsevol de les modalitats d'allotjament d'acord amb el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

D'altra banda, aquest aquest conjunt edificat identifica el territori en tant que son unes edificacions reconegudes per la població i l'adequació del seu ús permetrà promocionar aquest espai.

Per últim, indicar que també es corregeix el polígon i parcel·la de la fitxa vigent del Mas de Noguera, ja que en data d'aprovació del POUM constava situat segons el Cadastre al Polígon 22, Parcel·la 74, Partida "Vericat" de Camarles i actualment consta al Polígon 22, Parcel·la 91.

4. COMPLIMENT DE LES JUSTIFICACIONS NECESSÀRIES PER A LA MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT

Atès que la modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat d'usos, o la transformació d'usos ja establerts, no resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC.

5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

La present Modificació no determina cap àmbit de gestió ni comporta cap actuació amb repercussió a les finances municipals.

Tortosa, gener de 2026

Lluís Labèrnia, Arquitecte, S.L.U.P.
(Lluís Labèrnia Bertomeu)

Fitxa vigent

MAS DE NOGUERA

7• (Identificació al plànol)

Localització

	Partida Vericat
Polígon:	22
Parcel·la:	74
Ref. Cadastral:	43183A022000740000JR
Qualificació del sòl	Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic. Clau 21a
Coordenades UTM:	X 301.089 Y 4.513.992
Protecció actual:	Sense protecció

Descripció

Superfície de la finca:	79.356 m ²
Superfície construïda:	Masia 67 m ² Magatzem 143 m ²
Nombre de plantes:	1 planta
Descripció de l'entorn:	El conjunt format pel maset, el magatzem i l'era es situen a tocar de la carretera TV-3409 a Deltebre, alineats amb el tub de desaigüe de l'arrossar i de cul a vent. Les edificacions s'integren en l'entorn per la seva posició respecte el sequer.
Descripció arquitectònica:	Masia de planta rectangular amb estructura de murs de maçoneria, amb una composició molt senzilla. La coberta del maset és plana i la del magatzem a dues aigües acabada amb teula àrab.
Cossos annexos:	
Nota històrica:	Tot i que no es disposa de dades històriques, pel tipus de construcció, es pot dir que data de principis del segle XX.
Ús actual:	Masia abandonada i magatzem amb ús agrícola.

Estat

Conservació:	Deficient
Data de reconstrucció:	
Observacions:	Cal rehabilitar
Subministrament d'aigua / elect.:	Aigua de cisterna

Accessibilitat

Tipus d'accés	Carretera
Nom:	TV-3409
Estat:	Asfaltat

Risc

Risc d'incendi:	No
Risc d'inundacions:	Sí

Usos admesos

Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.
Habitatge familiar

També s'admeten, prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic els següents usos:

- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals per a usos diferents al d'habitatge familiar.
- Establiments hotelers, excepte hotel-apartament, i de turisme rural. (art. 151.6)
- Activitats d'educació en el lleure i restauració (art. 151.6)

Ampliacions: S'admeten en els termes previstos a l'article 151.11 de les normes urbanístiques del POUM.

Divisió horitzontal: No s'admet (superfície inferior a 300 m²).

Divisió de parcel·la: No s'admet (art. 151.8)

Les intervencions s'ajustaran al procediment previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU 1/2010, de 3 d'agost) i a l'article 55 del seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Justificació / raons de protecció

Es protegeix la volumetria i el conjunt dels edificis, ja que és un exemple dels masos tradicionals dedicats a l'explotació agrària. Tant l'entorn com el mas conserven les seves característiques originals.

Criteris d'intervenció

La intervenció en aquesta masia s'ha d'adreçar a millorar i mantenir la volumetria del conjunt i evitar el seu deteriorament, tot i que cal una rehabilitació integral.

Els materials i colors a utilitzar tant en la recuperació de la construcció com en possibles ampliacions seran els propis del mas original (arrebossat a la façana, coberta de ceràmica tradicional) i d'altres materials que degut a les seves característiques i colors s'integrin a l'entorn, amb predomini dels colors terrosos i naturals.

Fotografia



Ortofoto



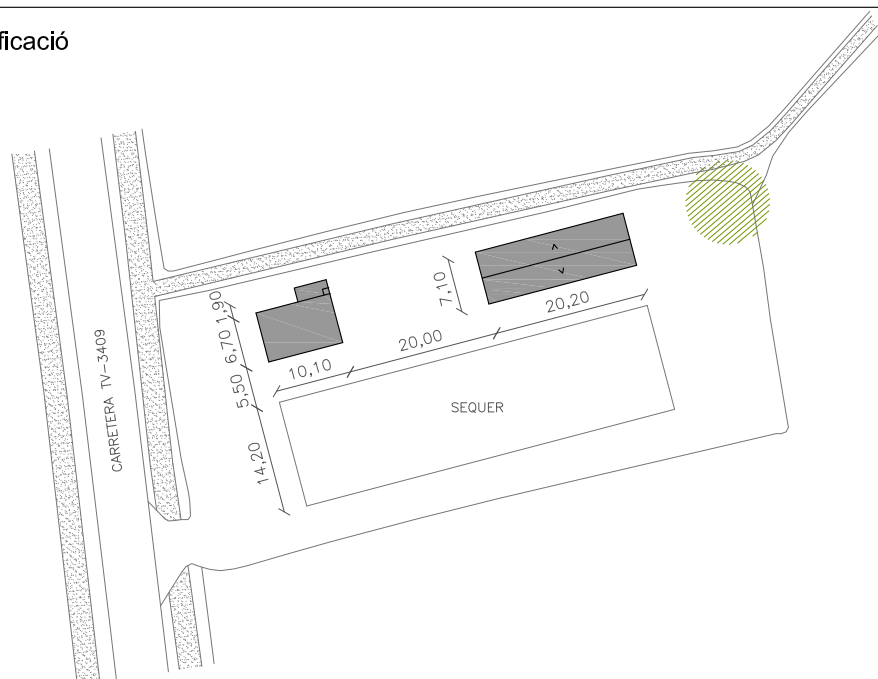
ICC e: 1/5.000

Croquis / situació



ICC e: 1/5.000

Planta de l'edificació



e: 1/1.000

Fitxa actualitzada

MAS DE NOGUERA

7• (Identificació al plànol)

Localització

	Partida Vericat
Polígon:	22
Parcel·la:	91
Ref. Cadastral:	43183A022000910000 JA
Qualificació del sòl	Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic. Clau 21a
Coordenades UTM:	X 301.089 Y 4.513.992
Protecció actual:	Sense protecció

Descripció

Superfície de la finca:	162.728 m ²
Superfície construïda:	Masia 67 m ² Magatzem 143 m ²
Nombre de plantes:	1 planta
Descripció de l'entorn:	El conjunt format pel maset, el magatzem i l'era es situen a tocar de la carretera TV-3409 a Deltebre, alineats amb el tub de desaigüe de l'arrossar i de cul a vent. Les edificacions s'integren en l'entorn per la seva posició respecte el sequer.
Descripció arquitectònica:	Masia de planta rectangular amb estructura de murs de maçoneria, amb una composició molt senzilla. La coberta del mas és plana i la del magatzem a dues aigües acabada amb teula àrab.
Cossos annexos:	
Nota històrica:	Tot i que no es disposa de dades històriques, pel tipus de construcció, es pot dir que data de principis del segle XX.
Ús actual:	Masia abandonada i magatzem amb ús agrícola.

Estat

Conservació:	Deficient
Data de reconstrucció:	
Observacions:	Cal rehabilitar
Subministrament d'aigua / elect.:	Aigua de cisterna

Accessibilitat

Tipus d'accés	Carretera
Nom:	TV-3409
Estat:	Asfaltat

Risc

Risc d'incendi:	No
Risc d'inundacions:	Sí

Usos admesos

En el Mas s'admeten tots els usos de l'art. 47 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU 1/2010, de 3 d'agost).

En el Magatzem s'admeten els usos de l'art.47, a excepció d'habitatge, del Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU 1/2020, de 3 d'agost).

Ampliacions: S'admeten en els termes previstos a l'article 151.11 de les normes urbanístiques del POUM.

Divisió horitzontal: No s'admet (superfície inferior a 300 m²).

Divisió de parcel·la: No s'admet (art. 151.8)

Les intervencions s'ajustaran al procediment previst a l'article 50 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU 1/2010, de 3 d'agost) i a l'article 55 del seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Justificació / raons de protecció

Es protegeix la volumetria i el conjunt dels edificis, ja que és un exemple dels masos tradicionals dedicats a l'explotació agrària. Tant l'entorn com el mas conserven les seves característiques originals.

Criteris d'intervenció

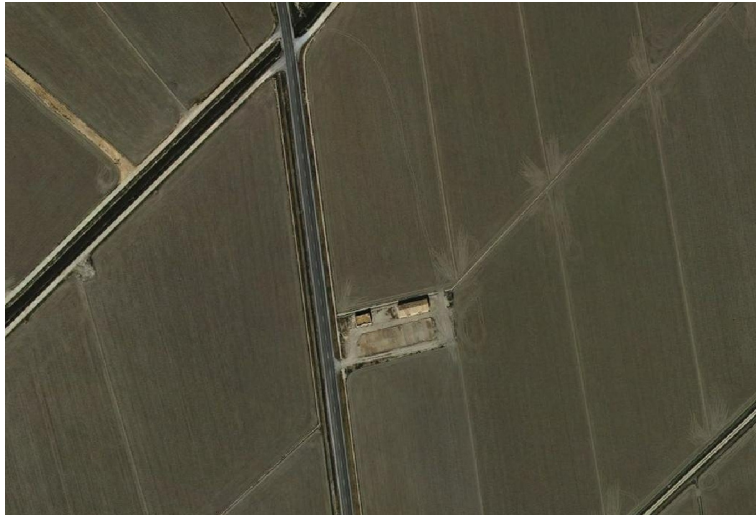
La intervenció en aquesta masia s'ha d'adreçar a millorar i mantenir la volumetria del conjunt i evitar el seu deteriorament, tot i que cal una rehabilitació integral.

Els materials i colors a utilitzar tant en la recuperació de la construcció com en possibles ampliacions seran els propis del mas original (arrebossat a la façana, coberta de ceràmica tradicional) i d'altres materials que degut a les seves característiques i colors s'integrin a l'entorn, amb predomini dels colors terrosos i naturals.

Fotografia



Ortofoto



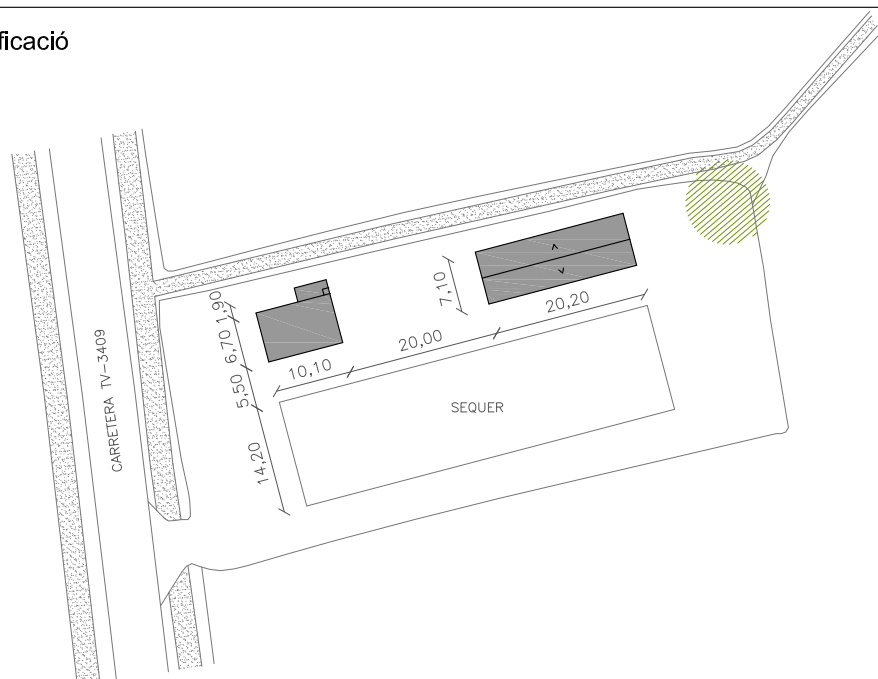
ICC e: 1/5.000

Croquis / situació



ICC e: 1/5.000

Planta de l'edificació



e: 1/1.000

FITXA DEL CADASTRE ACTUAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43183A022000910000JA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS DISEMINATS Polígono 22 Parcela 91
VERICAT. 43894 CAMARLES [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 185 m2

Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1/00/01	63
AGRARIO	1/00/02	122

CULTIVO

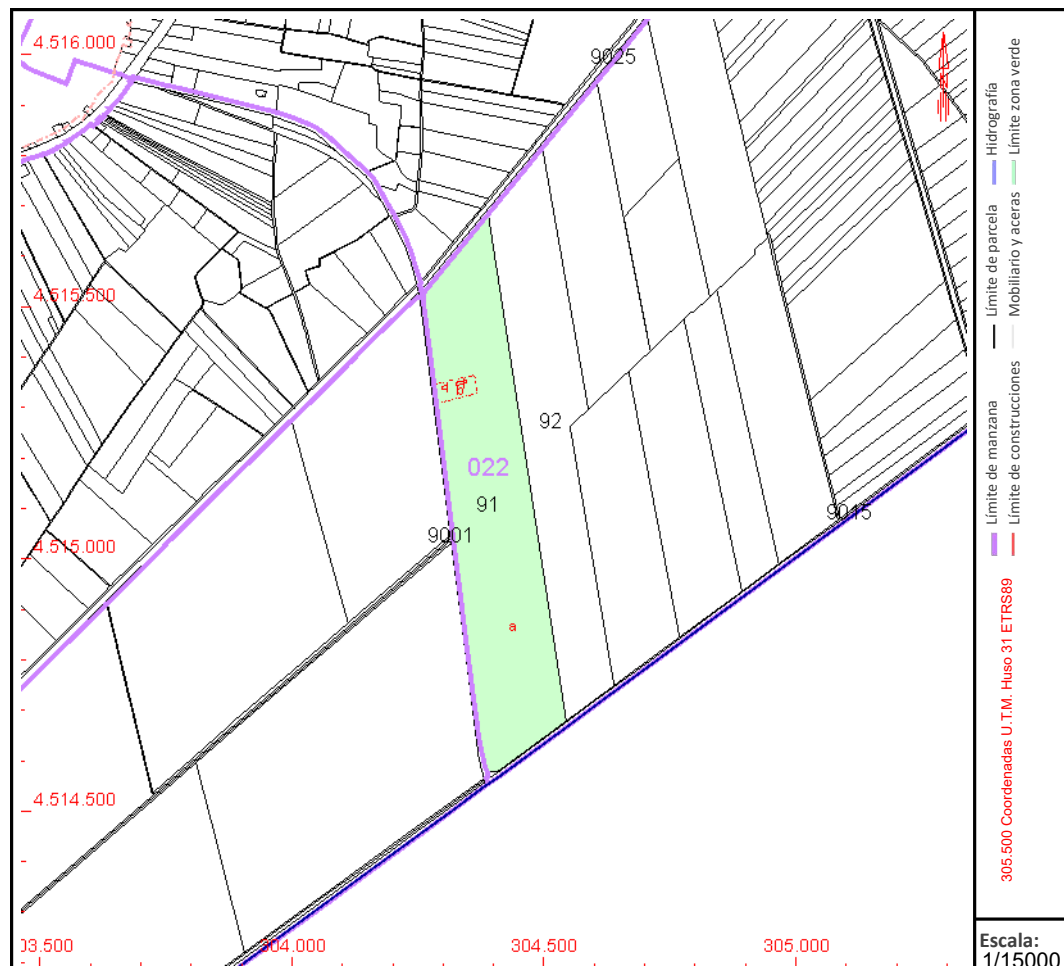
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	A- ARROZ	01	159.574
b	I- IMPRODUCTIVO	00	2.969

PARCELA

Superficie gráfica: 162.728 m2

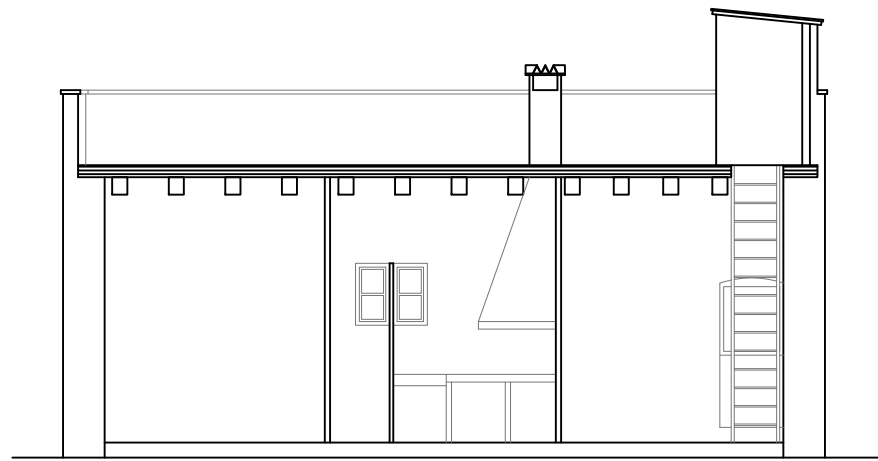
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

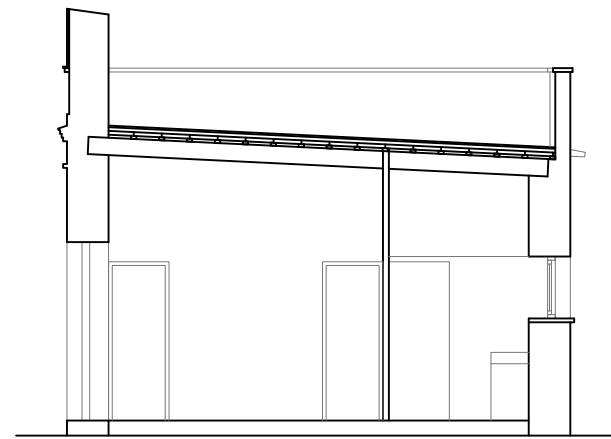


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

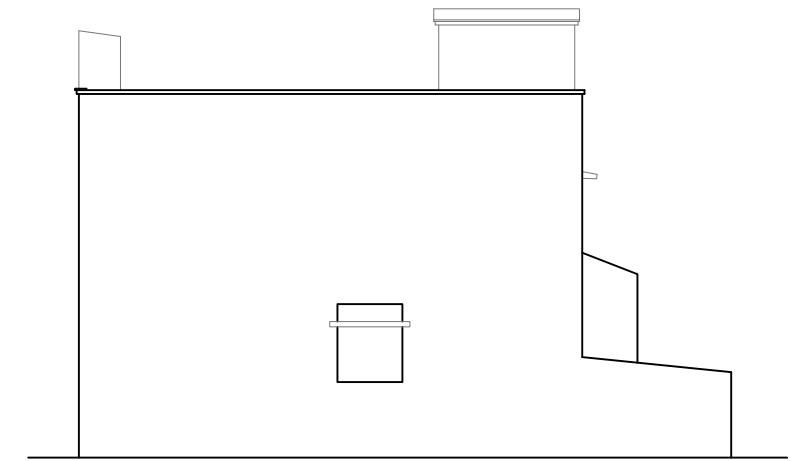
PLÀNOLS ESTAT ACTUAL MAS I MAGATZEM



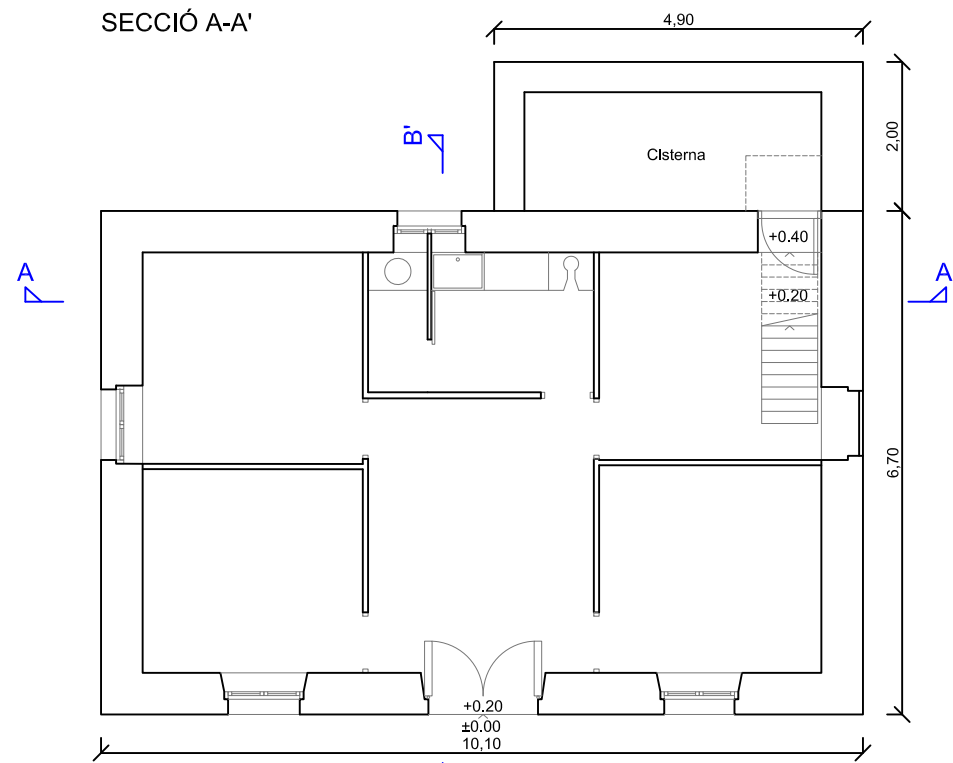
SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'

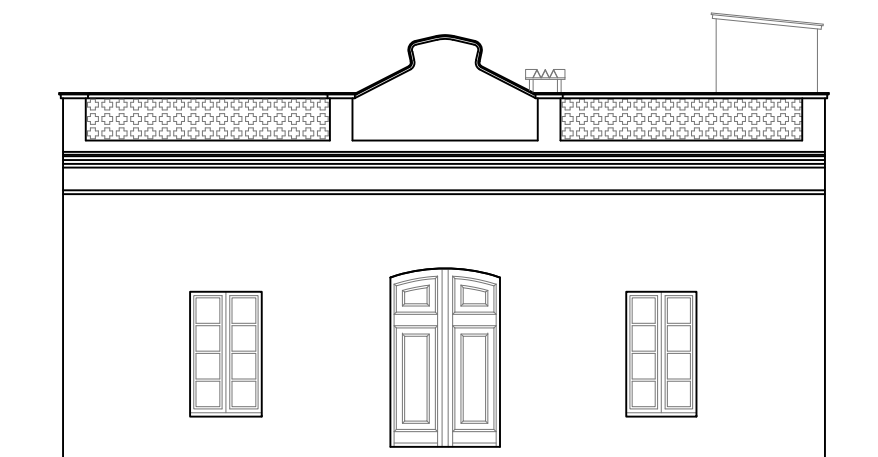


FAÇANA NORD-EST

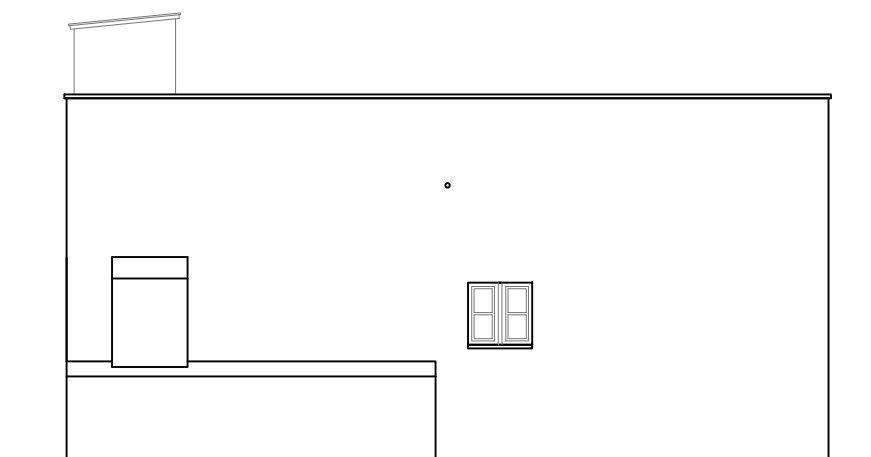


P. BAIXA

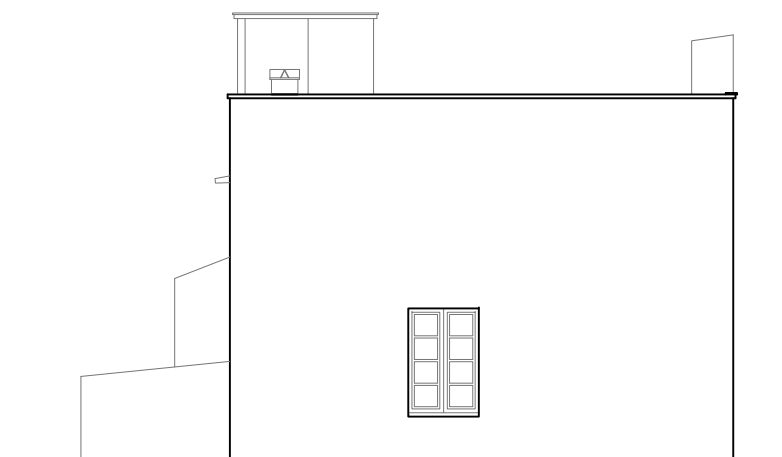
Superfície construïda Maset: 67,13 m²
 Superfície construïda Cisterna: 9,61 m²



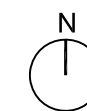
FAÇANA SUD-EST

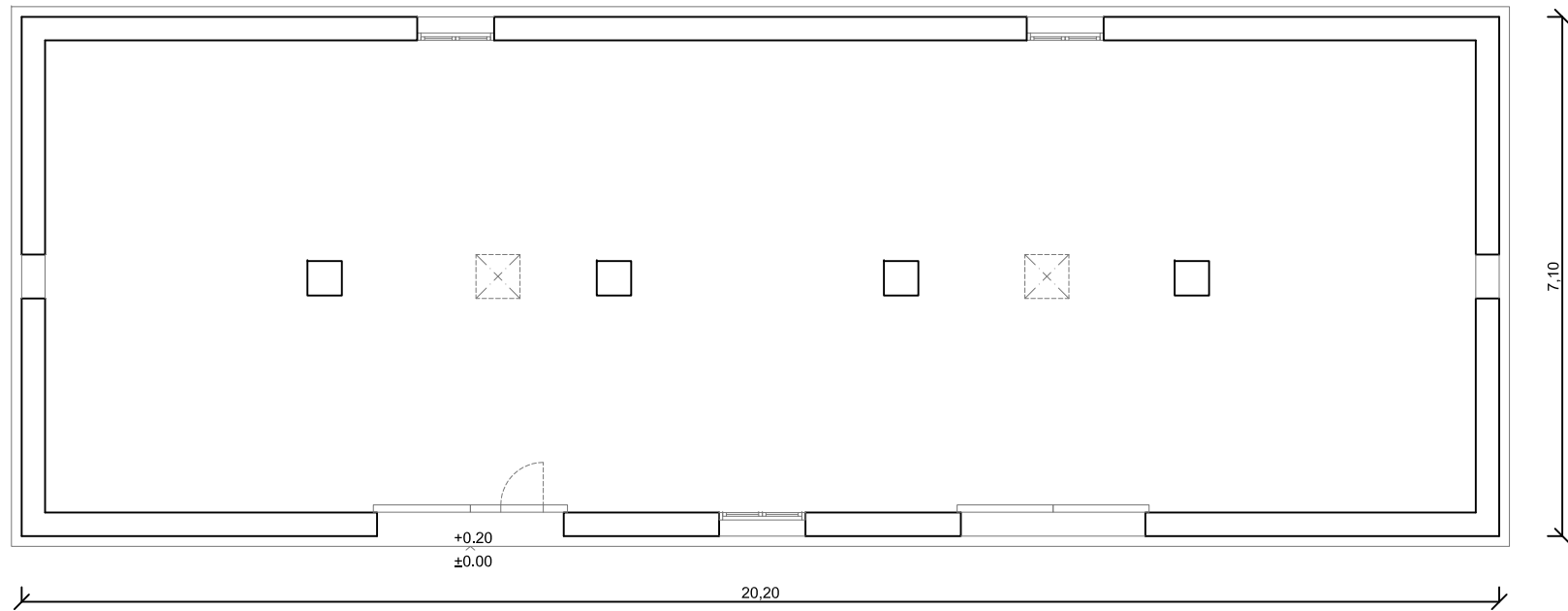


FAÇANA NORD-OEST

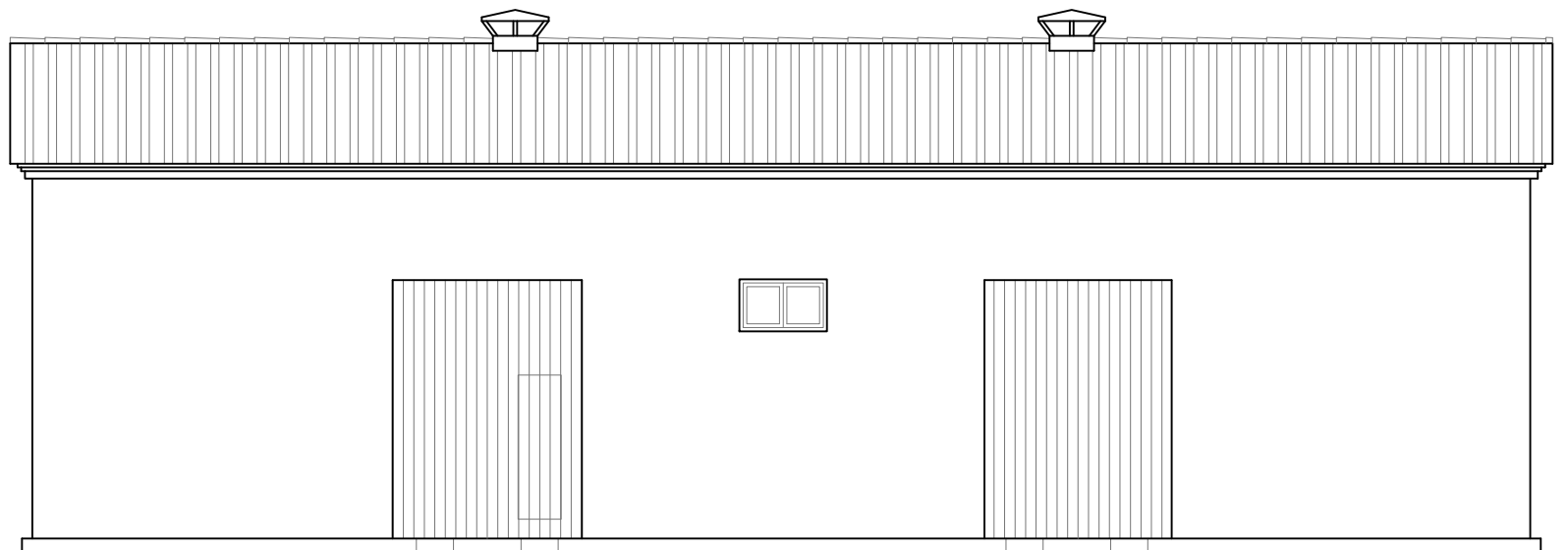


FAÇANA SUD-OEST

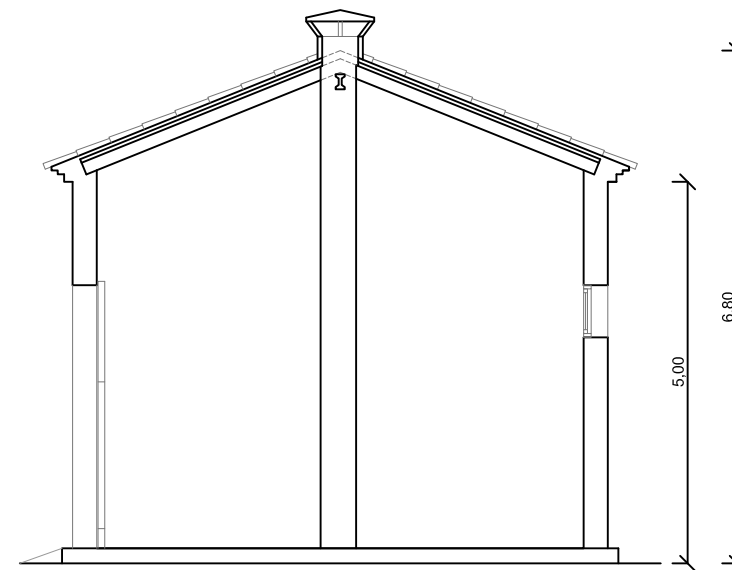




P. BAIXA
 Superfície construïda Magatzem: 142,80 m²



FAÇANA SUD-EST



SECCIÓ

