



UNITATS MÍNIMES DE CONREU

SEGREGACIONS

Que és la segregació de finques rústiques?



- La segregació de finques rústiques és el procés mitjançant el qual es separa d'una finca registral original una porció de terreny amb la finalitat de formar una finca independent o bé agregar-la a una altra finca ja existent.
- Les segregacions poden afectar només terrenys de cultiu o forestals o bé poden incloure construccions, com ara les masies.
- Abans d'iniciar un procediment de segregació, divisió o repartiment d'una finca rústica, cal conèixer si aquesta divisió o segregació és viable legalment.

Les Unitats Mínimes de Conreu (UMC)



- S'entén per unitat mínima de cultiu, la superfície suficient que ha de tenir una finca rústica perquè les tasques fonamentals del seu cultiu, utilitzant els mitjans normals i tècnics de producció, puguin dur-se a terme amb un rendiment satisfactori, tenint en compte les característiques socioeconòmiques de l'agricultura a la comarca o zona.
- Amb l'establiment de la unitat mínima de cultiu es pretén impedir un fraccionament excessiu dels immobles rústics, evitant la parcel·lació excessiva de les finques, que fa més difícil la utilització òptima dels diferents recursos que intervenen en la producció.
- Són les comunitats autònomes qui estableixen les unitats mínimes de cultiu per a cada un dels seus municipi.

Les unitats mínimes a Catalunya



UNITAT MÍNIMA DE CONREU

- A Catalunya amb la finalitat de preservar la integritat i la viabilitat de les finques rústiques es va aprovar el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu (DOGC núm. 330, de 20.5.83), que va ser modificat pels decrets 82/1985, de 21 de març (DOGC núm. 529, de 17.4.85) i 297/1988, de 27 de juliol (DOGC núm. 1062, de 31.10.88).
- L'Annex 1 d'aquest Decret determina la unitat mínima de conreu de cada municipi de Catalunya, diferenciant entre terrenys de conreu secà, els quals ronden entre les 3 i 4,5 hectàrees, i terrenys de conreu de regadiu, que es troben entre 0,75 i 1,5 hectàrees.

Les unitats mínimes a Catalunya



UNITAT MÍNIMA FORESTAL

- Si la superfície a segregar està formada per bosc, d'acord amb el que estableix el Decret 35/1990, de 23 de gener, s'haurà de respectar la unitat mínima forestal, la qual serà de 25 hectàrees per a totes les comarques catalanes.
- La Llei Forestal Catalana (Llei 6/1988, de 30 de març) estableix que per exemple que els prats de regeneració natural, els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes tindran la consideració de terrenys forestals, per tant, caldrà entendre que els hi és d'aplicació la unitat mínima forestal.
- La Rompuda Forestal: actuació en un terreny forestal que consisteix en l'eliminació total de la coberta forestal, per convertir-lo en conreus.

Qualificació de la finca rústica: secà o regadiu



- La qualificació d'una finca com secà o regadiu determina l'aplicació de UMC diferents, sent l'extensió mínima d'una finca de regadiu significativament inferior a la que s'estableix per a les finques de secà.
- Per tal de poder determinar les característiques de les finques registrals serà necessari conèixer la configuració de les parcel·les cadastral que la conformen.
- Per a l'examen de la qualificació de la finca com de secà o de regadiu resulta essencial conèixer el tipus de cultiu que es desenvolupa en la finca, l'existència o no d'una instal·lació de reg estable i la disposició d'una dotació legal d'aigua.

Administració Agrària Competent



- L'article 116 de la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, estableix que correspon a la Generalitat, respectant el que estableixi l'Estat en exercici de les competències que li atribueix l'article 149.1.13 i 16 de la Constitució, la competència exclusiva en matèria d'agricultura i ramaderia.
- L'art. 27 del Decret 64/2014, de 13 de maig, d'aprovació del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, determina en el seu art. 27 que *quan una divisió o operació no constitueix parcel·lació urbanística, l'òrgan municipal competent per fiscalitzar-la prèviament ha de declarar innecessària la llicència urbanística de parcel·lació en els supòsits següents:*
 - *Quant la superfície d'algun dels lots resultants sigui inferior a la mínima exigida, amb l'informe favorable previ del departament competent en matèria d'agricultura, d'acord amb la legislació sobre unitats mínimes de conreu.*

Administració Agrària Competent



- L'art. 80 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, d'aprovació de les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, determina que:

“Quan es tracti d'actes de divisió o segregació de finques inferiors a la unitat mínima de cultiu, els Registradors remetran copia dels documents presentats a la administració agrària competent, còpia de l'escriptura per tal que adopti l'acord sobre nul·litat de la segregació o sobre apreciació de les excepcions previstes. L'Administració disposa de quatre mesos a partir de la tramesa de l'escriptura per atorgar o denegar l'autorització de segregació. Transcorregut l'esmentat termini sense que l'Administració hagi contestat, el registrador inscriurà l'escriptura de segregació.”

Quan podem segregar?



- D'acord amb el contingut del Decret 35/1990, de 23 de gener, només serà vàlida la divisió o la segregació d'una finca rústica quan no en resulti cap parcel·la (ni la ja existent, ni la segregada) d'extensió inferior a la UMC fixada per al municipi on estigui situada la finca.
- En aquest mateix sentit es pronuncia la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries (BOE núm. 159, de 5.7.95) que en els articles 23 a 27, ambdós inclosos, també determina la impossibilitat de segregar o dividir finques per sota la UMC amb caràcter general.

Excepcions



- Es podran permetre divisions o segregacions de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu:
 - ✓ Quan la porció que es vagi a segregar es vulgui destinar de manera efectiva i dins de l'any següent a qualsevol tipus **d'edificació o construcció permanent**, a fins industrials o altres de caràcter no agrari.
 - ✓ Quan la segregació sigui conseqüència del **dret d'accés a la propietat** establert a la legislació d'arrendaments rústics, sempre que l'adquirent porti més de sis anys en el conreu de la finca i aquesta sigui realment conreada.
 - ✓ Quan es tracti de qualsevol disposició en **favor de propietaris de finques confrontants**, sempre que com a conseqüència de la divisió o segregació tan la finca que es divideix o segrega com la confrontant no resultin d'extensió inferior a la unitat mínima conreu.
 - ✓ Quan es produeixi per causa **d'expropiació forçosa**.

Què hem de fer si volem segregar un terreny?



- Quan la segregació plantejada es trobi per sobre de la unitat mínima de conreu, demanarem a l'Ajuntament del municipi on s'ubiqui la finca a segregar, que emeti la denominada "Declaració d'innecessarietat de llicència urbanística".
- Quan la segregació plantejada es trobi per sota de la unitat mínima de conreu, o bé perquè l'administració municipal, notaris o registradors de la propietat així ho considerin procedent, caldrà trametre la sol·licitud de segregació al DARP, el qual emetrà un informe de valoració preceptiu.

I quan volem segregar una masia?



- La divisió de masies ha de respectar igualment la unitat mínima del terreny rústic en el qual es situa.
- Tanmateix, per tal de poder vincular-la a una superfície menor de la unitat mínima de conreu, caldrà que es prevegi expressament aquesta circumstància en el POUM o en el Pla Especial del Catàleg de Masies, tal com ho contempla l'article 18.2.a) del Decret 64/2014, de 13 de maig.

Sol·licituds davant del DARP



- En les sol·licituds de segregació hi han de constar:
 - ✓ Les dades identificatives i el domicili del sol·licitant a efectes de notificacions, i han de ser signades pel titular/s registral/s de la finca objecte de segregació, o persona que el representi.
 - ✓ Una breu referència a la situació de fet (terme municipal on es troba la finca objecte de segregació, superfície total, si és de secà o de regadiu, superfície que es vol segregar i superfície restant de la finca matriu).
 - ✓ El supòsit concret, dels previstos en el Decret 169/1983, de 12 d'abril, i la Llei 19/1995, de 4 de juliol, que habilita per poder autoritzar la segregació per sota de la UMC i en virtut del qual es sol·licita la segregació.
- Les sol·licituds es poden presentar directament a la Direcció General de Desenvolupament Rural o bé davant les Oficines comarcals i els serveis territorials del DARP situats al llarg del territori.

Documentació



- Nota simple informativa, original i actual del Registre de la Propietat de la finca matriu, on constin les referències cadastrals.
- Escrit de conformitat dels titulars de drets o càrregues de la finca a segregar.
- Plànol de configuració cadastral de la finca/finques registral/s objecte de segregació i/o agrupació amb indicació gràfica de la part que es vol segregar i plànol de les finques de resultat un cop feta les segregacions i/o agrupacions plantejades i delimitació de superfícies.
- Memòria justificativa de la finalitat o l'ús a què es destina la finca segregada.