

Proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la unidad mínima de cultivo y la unidad mínima forestal en la Comunidad de Madrid a efectos de segregación.

El título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, contiene el régimen de las unidades mínimas de cultivo, dirigido a impedir el fraccionamiento excesivo de fincas rústicas. La unidad mínima de cultivo está definida en su artículo 23, en el que se establece que corresponde a las comunidades autónomas determinar su extensión. En el artículo 24 se dispone la indivisibilidad de estas unidades, con las excepciones fijadas en el artículo 25.

Por su parte, de conformidad con el artículo 26 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, resultan indivisibles, salvo por causa no imputable al propietario, las fincas forestales de superficie inferior al mínimo que establecerán las comunidades autónomas. Así, la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en su artículo 44, define la unidad mínima forestal y determina que su extensión, con el fin de evitar el fraccionamiento excesivo de los montes, será fijada mediante decreto por el Consejo de Gobierno. Según la disposición transitoria quinta, hasta que el Consejo de Gobierno establezca la superficie de la unidad mínima forestal, se considerará vigente la establecida en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

El Decreto 65/1989, de 11 de mayo, según se señala en su preámbulo, se aprobó con el criterio general de armonizar los preceptos de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de Disciplina Urbanística, con la realidad agraria. Sin embargo, la Ley 4/1984, de 10 de febrero, fue derogada por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece un régimen específico para el suelo no urbanizable, incluyendo limitaciones a la segregación y parcelación de fincas rústicas, supeditándolas a los instrumentos de planeamiento y a la legislación sectorial aplicable. En este contexto, la pervivencia del Decreto 65/1989 genera solapamientos normativos y posibles contradicciones, al regular de manera autónoma las unidades mínimas de cultivo sin una integración plena en el sistema de ordenación territorial definido por la Ley 9/2001.

La Ley 9/2001 proporciona un marco más flexible y adaptado, que permite valorar las actuaciones sobre el suelo en función de su clasificación, del planeamiento vigente y de los objetivos de protección y uso racional del territorio.

Por tanto, la modificación parcial del Decreto 65/1989 no resultaría suficiente, dado que sus principios básicos no se ajustan al modelo de ordenación del suelo introducido por la Ley 9/2001. La derogación completa del decreto permite eliminar una norma obsoleta, simplificar el ordenamiento jurídico y reforzar la aplicación coherente del régimen del suelo rústico conforme a la legislación vigente.

Considerando, por tanto, que el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, es de aplicación exclusivamente al suelo urbanizable no sectorizado, se hace necesario contar además de con la unidad mínima de cultivo agraria, con la unidad mínima forestal únicamente a efectos de segregación.

Este Decreto incluye la definición de segregación de fincas, la modificación de la definición de terrenos agrícolas de regadío y secano y de terreno forestal, se omite la referencia a la extensión mínima de terrenos que sean soporte de instalaciones y construcciones en explotaciones agrícolas y ganaderas, y se establece la unidad mínima en regadío, secano y forestal.

El contenido de la norma es conforme con los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid.

Se cumplen los principios de necesidad y eficacia, en cuanto defiende el interés general al evitar el excesivo fraccionamiento de las fincas agrarias y de las fincas forestales, siendo el instrumento más eficaz para lograr este objetivo. Así, garantiza la viabilidad económica y ambiental de los territorios agrícolas y forestales permitiendo una gestión sostenible del territorio que contribuye a la fijación de la población rural permitiendo una planificación territorial coherente. Además, se protege un recurso escaso y estratégico como el suelo agrario y forestal evitando su segregación en minifundios económica o ambientalmente insostenibles.

Del mismo modo, su adopción responde al principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para dar cobertura a la finalidad buscada, toda vez que se deroga el Decreto 65/1989, de 11 de mayo.

Se ha cumplido, igualmente, con el principio de seguridad jurídica, ya que se adecúa a la legislación estatal básica y autonómica para garantizar un marco normativo estable. Al articular criterios técnicos y jurídicos consistentes con el resto del ordenamiento sectorial aplicable, en materia de suelo, agricultura y medio ambiente, la norma evita contradicciones o solapamientos con otras normas de rango superior o paralelo. Ello proporciona un marco normativo estable y coherente con la legislación europea, estatal y autonómica, habilitando a los administrados a planificar sus actividades con confianza y previsión.

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo y, una vez aprobada, la norma se publicará en el Portal de Transparencia.

Finalmente, en aplicación del principio de eficiencia, la norma simplifica la legislación vigente hasta la fecha, con la regulación imprescindible para el cumplimiento de sus

objetivos. El decreto establece de forma directa y sistemática las superficies mínimas exigibles para las explotaciones agrícolas y forestales a efectos de segregación, reduciendo el número de trámites. La existencia de un marco normativo claro evita duplicidades en la tramitación, reduce la litigiosidad y minimiza la necesidad de emitir informes interpretativos adicionales, contribuyendo a una asignación más racional de los recursos públicos sin generar obligaciones innecesarias para los destinatarios de la norma.

Para la elaboración de este decreto se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, sobre los análisis de impactos de carácter social, de las secretarías generales técnicas de las consejerías, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior y de la Abogacía General.

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, le otorga, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general y la política monetaria del Estado, en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y en las materias 11ª y 13ª del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución, la competencia exclusiva entre otras, en materia de agricultura, ganadería e industrias agroalimentarias (artículo 26.3.1.4). También recoge, en su artículo 27.3 que en el marco de la legislación básica del Estado y, en su caso, en los términos que la misma establezca, corresponde a la Comunidad de Madrid el desarrollo legislativo, la potestad reglamentaria y la ejecución en materia de régimen de los montes y aprovechamientos forestales, con especial referencia a los montes vecinales en mano común, montes comunales, vías pecuarias y pastos.

El Consejo de Gobierno es competente para dictar este decreto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de acuerdo con/oída la Comisión Jurídica Asesora, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día,

DISPONE

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este decreto es establecer la unidad mínima de cultivo y la unidad mínima forestal en la Comunidad de Madrid a efectos de segregación.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. Se entiende por unidad mínima de cultivo, a efectos de segregación, la superficie mínima que debe tener una finca tras la segregación de la misma.
2. Se entiende por segregación el acto de modificación de la superficie de la finca que consiste en separar de la misma una parte o varias partes para que constituyan fincas independientes, siendo únicamente posible si las partes resultantes cuentan con la unidad mínima según la clasificación del terreno, establecidas en el artículo 3.

3. Tendrán la consideración de regadío los terrenos agrícolas donde concurren conjuntamente las siguientes características:

- a) Que catastralmente estén calificados de regadío.
- b) Que dispongan de un caudal mínimo de agua de 4000 metros cúbicos por hectárea.
- c) Que al menos durante dos años, en el plazo de los últimos diez, hayan estado dedicados a los cultivos propios del regadío.

4. Serán considerados de secano los terrenos agrícolas no calificados de regadío. Tendrán también la consideración de secano los terrenos dedicados al cultivo de pastos, aunque posean vegetación arbórea, siempre que no represente la base de la producción principal de la finca.

5. Se entiende por unidad mínima forestal, a efectos de segregación, aquella superficie de terreno forestal que se considera suficiente para el desarrollo racional de la gestión forestal.

6. Tendrán la consideración de terrenos forestales los previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3. Unidades mínimas a efectos de segregación.

1. Se establece la extensión de la unidad mínima de cultivo en la Comunidad de Madrid, a efectos de segregación, en:

- a) 7500 metros cuadrados, 0,75 hectáreas, para los terrenos agrícolas de regadío.
- b) 30 000 metros cuadrados, 3 hectáreas, para los terrenos agrícolas de secano.

2. Se establece la extensión de la unidad mínima forestal en la Comunidad de Madrid, a efectos de segregación, en 300 000 metros cuadrados, 30 hectáreas, para los terrenos forestales.

Artículo 4. Condiciones de segregación de las fincas rústicas.

1. La segregación de una finca rústica solo será posible cuando no dé lugar a fincas con superficies inferiores a las señaladas en el artículo 3.

2. Las segregaciones de fincas rústicas sólo podrán realizarse si las fincas resultantes se destinan a fines agrícolas, ganaderos o forestales, y sus superficies son iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo o forestal.

3. En los casos en que la finca a segregar sea colindante con otras de dominio público, la Administración pública podrá condicionar la segregación al deslinde previo al dominio público.

Artículo 5. Agrupación.

1. Para mejorar la rentabilidad de las explotaciones agrarias se fomentará la agrupación

de parcelas en suelo rústico agrícola.

2. En terrenos forestales se fomentará la agrupación de montes, públicos o privados, con el objeto de facilitar una ordenación y gestión integrada mediante instrumentos de gestión forestal que asocien a pequeños propietarios.

3. La superficie resultante de esta agrupación podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

Disposición adicional primera. *Referencias al Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.*

Las referencias realizadas al Decreto 65/1989, de 11 de mayo, de modo expreso o genéricamente a la regulación sobre unidades mínimas de cultivo, en particular en la normativa urbanística y ambiental, se entenderán hechas a las superficies establecidas en este decreto, a los únicos y exclusivos efectos de segregación de fincas, en tanto no se modifiquen aquellas normas. En los demás supuestos se considera que la superficie mínima de la parcela será la existente.

Disposición adicional segunda. *Régimen relativo al uso de viviendas asociado a la actividad agraria.*

Cuando se trate de un uso asociado a la actividad principal, la superficie máxima y mínima destinada al uso vividero, será la establecida en el instrumento de planeamiento correspondiente. En ausencia del mismo se estará a lo determinado por la normativa de aplicación reguladora de las viviendas de protección pública.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este decreto y, en particular:

- a) El Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
- b) La Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolla el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se habilita al titular de la consejería competente en materia de agricultura o en materia forestal para dictar las disposiciones que sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*



Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.