

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

El artículo 26.3.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid otorga a ésta, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general y la política monetaria del Estado, la competencia exclusiva en materia de agricultura, ganadería e industrias agroalimentarias. Por otra parte, el artículo 27.3 otorga a la Comunidad de Madrid, en el marco de la legislación básica del Estado y, en su caso, en los términos que la misma establezca, la competencia en el desarrollo legislativo, la potestad reglamentaria y la ejecución de el régimen de los montes y aprovechamientos forestales, con especial referencia a los montes vecinales en mano común, montes comunales, vías pecuarias y pastos.

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 el artículo 23 de dicha Ley, estableciéndose en el mismo artículo 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, según el artículo 26 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, resultan indivisibles, salvo por causa no imputable al propietario, las parcelas 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, determina, en su artículo 44, que la extensión de la unidad mínima forestal, 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.

Considerando, por tanto, que el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, es inaplicable en el marco de la Ley 9/2001, de 17 de julio, para las actividades realizadas en suelo no urbanizable de protección, recogidas en el artículo 29 de la citada ley, y para las realizadas en suelo urbanizable no sectorizado, es necesario contar con unas unidades mínimas en aplicación de la legislación forestal y agraria únicamente a efectos de segregación, simplificando y eliminando aquellos artículos no aplicables en base a la Ley 9/2001, de 17 de julio.

El contenido de este decreto y su tramitación se han ajustado a 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 los montes y fincas agrarias, siendo el instrumento más eficaz para lograr este objetivo.

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.

Por lo que respecta al principio de transparencia, el proyecto se ha sometido a los trámites de audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid. Además, una vez aprobada la norma se publicará en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

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.

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 la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, 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 de la Comunidad de Madrid.

El objeto de este decreto es establecer la unidad mínima de cultivo y la unidad mínima forestal en el territorio de la Comunidad de Madrid a los efectos establecidos en la legislación agraria y forestal, así como en otra normativa que haga remisión a dichas unidades.

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 las unidades mínimas de cultivo y la unidad mínima forestal en el territorio de 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 4.000 metros cúbicos por hectárea.
 - c) Que, durante los últimos diez años, al menos dos años hayan estado dedicados a los cultivos propios del regadío.
4. Serán considerados de secano los terrenos agrícolas no calificados de regadío.
5. Se entiende por unidad mínima forestal, a efecto 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 el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

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) 7.500 metros cuadrados (0,75 hectáreas) para los terrenos considerados como regadío.
 - b) 30.000 metros cuadrados (3 hectáreas) para los terrenos considerados 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 considerados forestales.

Artículo 4. *Indivisión.*

1. La segregación de una finca rústica solo será posible cuando no dé lugar a parcelas

con superficies inferiores a las señaladas en el artículo anterior, con los efectos y excepciones señalados en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, y en la Ley 19/1995, de 4 de julio.

2. Las segregaciones rústicas sólo podrán realizarse si las parcelas resultantes se destinan a fines agrícolas, ganaderos o forestales, y sean superiores a la unidad mínima de cultivo.

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

4. No se podrán autorizar segregaciones rústicas cuando las mismas, en su caso diesen lugar al incumplimiento de las condiciones impuestas por cualquier licencia o autorización urbanística otorgadas con anterioridad a las circunstancias en base a las cuales se hubiesen concedido.

Artículo 5. *Agrupación.*

Para mejorar la rentabilidad de las explotaciones agrarias se fomentará la agrupación de parcelas en suelo rústico, aunque la superficie resultante de esta agrupación sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

Disposición adicional primera. *Referencias al Decreto 65/1989, de 11 de mayo.*

a) 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.

b) Cuando las referencias se hagan en la normativa urbanística y ambiental con una finalidad distinta a la segregación de fincas, se tendrán por no hechas considerando que la superficie mínima de la parcela será la existente.

Disposición adicional segunda. *Régimen relativo al uso de viviendas, a los efectos de la parcela mínima.*

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 siguientes superficies para el uso de vivienda:

1º.- Cuando se trate de uso principal residencial contemplado en el art. 26.1.d) de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en los términos en él dispuesto, en cuanto a que no se presuma finalidad urbanizadora, entendida esta como la necesidad de dotar de nuevos servicios básicos no accesibles tales como el abastecimiento de agua, el saneamiento o la electricidad (exceptuándose en este caso los sistemas de generación de renovables con los exclusivos fines de autoconsumo), la superficie máxima y mínima destinada a vivienda, 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.

2º.- 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.*

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.

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.