

## Consejería de Agricultura y Cooperación

**571** *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.*

Por Decreto de 2 de febrero de 1984, se establece la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, con el doble fin, como se dice en su exposición de motivos, de adecuar la unidad de cultivo a dimensiones superficiales acordes con los actuales medios de producción en esta Comunidad, y de preservar la integridad física de las fincas agrarias como base de su aprovechamiento.

La necesidad de mantener y restaurar, en materia urbanística, la correspondiente disciplina en el territorio de la Comunidad de Madrid, motivó la publicación de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que dedica el título II, artículo II, artículos 14 y 15, a las actuaciones en suelo no urbanizable, partiendo de la base, según se expresa en su exposición de motivos, de que el uso de la normativa agraria se ha dirigido en muchas ocasiones a defraudar el destino del uso agrícola, para reconducirlo a uso residencial.

A los efectos de la Ley citada, se considera suelo no urbanizable el suelo rústico que por su valor natural o agrario deba ser objeto de conservación y protección, a fin de impedir su deterioro o destrucción.

Los usos del suelo rústico previstos en este Decreto son de aplicación exclusivamente al suelo no urbanizable común, ya que los espacios a los que el Plan General Municipal otorgue una especial protección, conforme al artículo 80.b) de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estarán sujetos a las limitaciones que el Plan establezca; presumiéndose que cuando no exista Plan General Municipal todo el suelo rústico se considerará como suelo no urbanizable común.

El suelo rústico se regirá por las normas de carácter general contenidas en la Ley 4/1984, por lo dispuesto en este Decreto y por las disposiciones que pueda dictar la Consejería de Agricultura y Cooperación, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general que le son aplicables y las que se dicten en materia medioambiental.

Desde la publicación de la ley de Medidas de Disciplina Urbanística se han planteado numerosos problemas por el criterio

restrictivo que la misma ha seguido, principalmente en relación con las construcciones e instalaciones en suelo agrícola, y de aquellas que debiendo realizarse en suelo rústico no están relacionadas directamente con la explotación de la tierra o su cultivo.

El criterio general de este decreto es el de amortizar los preceptos de la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística con la realidad agraria. En concreto:

Se crea la unidad mínima de cultivo en montes para evitar segregaciones que por su tamaño sean inviables para una explotación forestal o cinegética.

Se crea la unidad mínima de cultivo para actividades que no guarden relación con la explotación de la tierra. Esta unidad mínima de cultivo tiene carácter excepcional, y con ella se pretende resolver el problema planteado para las construcciones e instalaciones que necesariamente han de situarse en suelo rústico, por su propia naturaleza o por la finalidad de las mismas. En ningún caso esta unidad mínima de cultivo podrá ser utilizada para la construcción de viviendas, y para poder aplicarla, se exige conjuntamente que se den todos los supuestos previstos en el artículo 2.º de este Decreto, y además, que se trate de finca que catastral o registralmente sea ya independiente.

Se dificulta la posibilidad de división de una finca al exigirse que las parcelas resultantes no sólo sean iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo, sino que necesariamente han de destinarse a fines agrícolas, ganaderos o forestales.

En el artículo 9.º se recogen los casos especiales en que se permite la división o segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo.

El presente Decreto tiene también por objeto impedir la parcelación rústica en determinados supuestos, contemplados en el artículo 10, por razones puramente urbanísticas a valorar principalmente por la Comisión de Urbanismo, que en definitiva es quien ha de dar la autorización para la parcelación a realizar.

Se posibilita la realización de construcciones e instalaciones para fines agrarios, bien al amparo de la unidad mínima de carácter excepcional del artículo 2.º, bien inscribiendo previamente como una sola finca toda la explotación agraria.

Y por último, se dificulta la posibilidad de construcción de viviendas, al exigir un plan de explotación y limitar el valor de la vivienda en relación con la explotación a la que se destina.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Agricultura y Co-

peración, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 11 de mayo de 1989.

## DISPONGO

### Artículo 1

Se entenderán por unidades mínimas de cultivo en el territorio de la Comunidad de Madrid, aquellas extensiones que permitan el correcto desarrollo de las actividades propias del suelo rústico o que sean compatibles con él.

1.1. Tendrán la consideración de actividades propias del suelo rústico aquellas que constituyan la base productiva de su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

1.2. Serán actividades compatibles con las propias del suelo rústico aquellas que bien por su naturaleza, bien por la no conveniencia de su ubicación en medio urbano hayan de ser instaladas necesariamente en suelo rústico.

### Artículo 2

Se fija para el territorio de la Comunidad de Madrid la extensión de unidades mínimas de cultivo en:

- 7.500 metros cuadrados (0,75 hectáreas) para los terrenos considerados por el presente Decreto como regadío.
- 30.000 metros cuadrados (3 hectáreas) para los de secano.
- 300.000 metros cuadrados (30 hectáreas) para los considerados monte.

- Excepcionalmente, 2.200 metros cuadrados para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

- 1.º Que no se destinen a vivienda.
- 2.º Que funcionamente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos.
- 3.º Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto.

En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes.

### Artículo 3

Tendrán la consideración de regadío los terrenos en los que concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- 3.1. Que catastralmente estén calificados de regadío.
- 3.2. Que dispongan de un caudal mínimo de 4.000 metros cúbicos por hectárea.
- 3.3. Que al menos en los dos últimos años estén dedicados a los cultivos propios de regadío.

### Artículo 4

Serán considerados de secano los terrenos no calificados de regadío que, al menos durante los dos últimos años, vengán siendo objeto de un cultivo agrícola, para su normal desarrollo de la aplicación de labores agrícolas periódicas y cuyo aprovechamiento se produzca a turno corto.

Tendrán también la consideración de secanos, los terrenos dedicados al cultivo de pastos, con los condicionantes de uniformidad, homogeneidad, permanencia y aprovechamiento anual, propios de los cultivos agrícolas, aunque posean vegetación arbórea, siempre que ésta no represente la base de la producción principal de la finca y su presencia sea beneficiosa para el desarrollo y aprovechamiento del estrato herbáceo.

### Artículo 5

Tendrán la consideración de terrenos forestales aquellos en que vegeten especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características de cultivo agrícola o fueran objeto del mismo. No obstante, se exceptúan de los comprendidos en dicho concepto, los terrenos que formando parte de una finca fundamentalmente agrícola, resultasen convenientes para atender al sostenimiento del ganado de la propia explotación agrícola.

### Artículo 6

Tendrán la consideración de actividades compatibles con el suelo rústico las que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos:

6.1. Las agrícolas no vinculadas a una explotación concreta e independiente del aprovechamiento del terreno, como silos, almacenes de productos hortícolas cooperativos, siempre de carácter colectivo.

6.2. Las ganaderas de carácter intensivo, tales como granjas agrícolas, porcinas o de vacuno estabulados, así como las de carácter extensivo basadas en el aprovechamiento de pastos comunales o arrendados, e incluso de rastrojeras de otros propietarios.

6.3. Las de carácter no agrario que alberguen servicios colectivos o poblaciones, explotaciones de obras públicas, actividades insalubres, nocivas y peligrosas y actividades extractivas, siempre que su localización haya de situarse necesariamente en suelo rústico.

### Artículo 7

Las parcelaciones rústicas a que se refiere el artículo 14 de la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, sólo podrán realizarse si las parcelas resultantes se destinan a fines agrícolas, ganaderos o forestales, y sean superiores a la unidad mínima de cultivo.

### Artículo 8

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

### Artículo 9

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, podrán permitirse divisiones o segregaciones de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo en los siguientes casos:

9.1. Si se trata de cualquier disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que todos los predios resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo, condicionando la validez de la autorización a la inscripción simultánea de la segregación y agrupación a las colindantes.

9.2. Las segregaciones de fincas rústicas resultantes de una expropiación forzosa.

### Artículo 10

No podrán autorizar parcelaciones 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 11

Las instalaciones y construcciones que puedan autorizarse con carácter ordinario en suelo rústico, serán únicamente las destinadas a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales y compatibles con la naturaleza y destino de la finca, según se definen en el presente Decreto. Las construcciones deberán ser autorizadas, a tenor de lo establecido en el artículo 15 de la Ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación y del Ayuntamiento correspondiente.

En caso de construcciones e instalaciones compatibles con el suelo rústico, según se determina en el presente Decreto, será necesario además el previo informe favorable de la Consejería que ostente las competencias correspondientes a la actividad que pretende localizar. Este informe habrá de valorar tanto la necesidad de implantación en suelo rústico como la viabilidad del proyecto a ejecutar.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las construcciones e instalaciones de utilidad pública e intereses sociales que haya de emplazarse en el medio rural, se regirán por lo dispuesto en la ley del Suelo.

### Artículo 12

Las construcciones e instalaciones a que hace referencia el párrafo primero del artículo anterior, habrán de vincularse al

concepto de explotación como unidad básica de la actividad que las soporta.

Se entenderá por explotación el conjunto de tierras, ganados y edificios que constituyen una unidad técnica y económica que tiene por objeto la explotación agrícola, ganadera o forestal por cuenta de una persona física, jurídica o por una colectividad, aun que se componga de parcelas diseminadas.

Estas construcciones podrán realizarse en fincas registrales o catastrales inferiores a la unidad mínima de cultivo, siempre que previamente la explotación agrícola, pecuaria o forestal, se inscriba como una sola finca al amparo de lo dispuesto en el artículo 8.2 de la ley Hipotecaria, siempre que la superficie total resultante sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

#### Artículo 13

Las construcciones de edificios destinados a vivienda unifamiliar podrá localizarse, con carácter excepcional, siempre que sean necesarias y queden vinculadas a las explotaciones agrícolas o ganaderas que originen el emplazamiento en suelo rústico, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Consejería de Agricultura, donde en ningún caso la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación.

#### Artículo 14

Las construcciones, para ser autorizadas en suelo rústico, deberán ajustarse a las determinaciones que sobre su adaptación al paisaje establece la ley del Suelo y los planeamientos municipales y sectoriales correspondientes, así como:

14.1. Ser compatible con servidumbres existentes en el entorno y el correcto aprovechamiento de los terrenos circundantes. Se valorarán los impactos o servidumbres producibles en fincas aledañas.

14.2. Ser compatibles con servidumbres de fincas próximas o lejanas.

14.3. Justificar que no se ocasionen riesgos graves en los recursos naturales no renovables o escasos.

#### Artículo 15

Para la autorización de apertura de actividades extractivas nuevas en suelo rústico, será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sin perjuicio de las disposiciones que regulen esta materia.

### DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados el Decreto 16/1984, de 2 de febrero, por el que se establece la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid y aquellas disposiciones, de igual o inferior rango, que se opongan al presente Decreto o lo contradigan.

### DISPOSICIONES FINALES

#### Primera

Se autoriza a la Consejería de Agricultura y Cooperación a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

#### Segunda

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El Consejero de Agricultura y Cooperación,  
VIRGILIO CASO

El Presidente,  
JOAQUÍN LEGUINA