

AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

EDICIÓN 2026

GUÍA PRÁCTICA PARA PROPIETARIOS Y COMPRADORES

Guía del Suelo Rústico en Canarias

Qué puede construir, legalizar y aprovechar en su finca rústica, quién lo decide y cómo comprobarlo antes de comprar o invertir.

Ley 4/2017 del Suelo de Canarias | Siete islas | Noviembre 2026

LA PREGUNTA QUE RESPONDE ESTA GUÍA

¿Qué puedo hacer en mi finca?

Categorías de suelo, usos, licencias y legalizaciones, y cómo obtener la respuesta por escrito y firmada para su parcela con el **Informe de Viabilidad de Proyectos**.

CATEGORÍAS
5 categorías · 13 subcategorías

FICHAS PRÁCTICAS
10 construcciones agrarias

CHECKLIST
10 errores frecuentes

AUTOR
Teiste Delgado Arteaga

COLEGIACIÓN
Nº 5.083 · COIACC

ÁMBITO
Las siete islas de Canarias

Escrita y revisada por Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo · Colegiado nº 5.083 del COIACC

Edición
Noviembre 2026

Antes de empezar

Información técnica y normativa contrastada para decidir antes de firmar, construir o invertir.

CARTA DEL INGENIERO

La pregunta que da origen a esta guía es sencilla: «¿Qué puedo hacer en mi finca?». La respuesta, en Canarias, casi nunca lo es.

Lo que puede hacerse en una parcela rústica no depende de su precio, de lo que haya hecho el vecino ni de lo que figure en un anuncio. Depende de la **categoría de suelo** que le asigna el planeamiento, de las normas del **plan insular** y del **plan general** del municipio y, en su caso, de las del **espacio natural protegido** en el que se encuentre.

He escrito esta guía para que usted pueda entender ese sistema con claridad: qué es el suelo rústico, qué usos admite cada categoría, qué título necesita cada obra, qué ocurre con lo que ya está construido y cómo comprobar, paso a paso, qué permite su parcela concreta.

Todas las referencias legales se han contrastado con el texto consolidado de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicado en el BOE. Cuando una cuestión depende del municipio, se lo indicamos expresamente, sin dar cifras que no serían válidas para su caso.

Una guía general no puede decirle qué permite **su** parcela: eso lo hace el **Informe de Viabilidad de Proyectos**, por escrito y firmado (capítulo 12).

Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo · Colegiado nº 5.083 del COIACC
Fundador de Agroingenia

CÓMO LEER ESTA GUÍA

CONSEJO DEL INGENIERO
Recomendaciones prácticas basadas en la experiencia profesional en proyectos y tramitaciones en suelo rústico.

BASE LEGAL
El artículo concreto de la Ley 4/2017 en el que se apoya cada afirmación, para que pueda comprobarlo.

ATENCIÓN
Situaciones que suelen generar problemas, retrasos o costes si no se revisan a tiempo.

ITINERARIOS DE LECTURA

- **Va a comprar una finca:** capítulos 1, 2, 5, 8, 10 y 11.
- **Va a construir o ampliar:** capítulos 3, 4, 6 y 7.
- **Tiene algo construido sin licencia:** capítulo 9.
- **Quiere una respuesta para su parcela:** capítulos 11 y 12, Informe de Viabilidad.

LA GUÍA EN CIFRAS

CLASES DE SUELO	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	ÁMBITO
3	**5**	**13**	**7 islas**
Rústico, urbanizable y urbano (art. 30)	De suelo rústico (art. 34)	Cada una con su régimen de usos	Una misma ley, planes insulares y municipales distintos

Esta guía le explica las reglas. El Informe de Viabilidad las aplica a su parcela.
Categoría de suelo, afecciones, qué puede construir o legalizar y qué trámite necesita, firmado.

Informe de Viabilidad →

Índice

Doce capítulos y cuatro anexos. Pulse sobre cualquier título para ir directamente a la página.

1 **El suelo rústico: qué es y por qué importa** — 4
Definición legal, derechos y deberes de la propiedad

2 **Clases, categorías y subcategorías de suelo** — 5
El árbol completo de la Ley 4/2017 y el régimen de cada categoría

3 **Qué usos admite el suelo rústico** — 8
Ordinarios, ordinarios específicos, complementarios y de interés público o social

4 **Cómo se autoriza: los títulos habilitantes** — 9
Licencia, comunicación previa, actuaciones exentas y declaración de interés público o social

5 **Quién decide qué se puede hacer en su parcela** — 11
Plan insular, plan general, planes territoriales y espacios naturales protegidos

6 **Construcciones agrarias habituales** — 14
Diez fichas: cuarto de aperos, naves, estanques, invernaderos, vallados, vivienda...

7 **Parámetros que condicionan su proyecto** — 17
Parcela mínima, ocupación, altura y retranqueos

8 **Comprar, vender y dividir fincas rústicas** — 18
Segregaciones, unidad mínima de cultivo e indivisibilidad

9 **Legalización de construcciones existentes** — 19
Plazos, fuera de ordenación y regímenes especiales

10 **Diez errores frecuentes** — 21
Checklist antes de comprar o construir

11 **Cómo saber qué puede hacer en su parcela** — 22
Cinco pasos, de la referencia catastral a la consulta técnica

12 **Cómo le ayuda Agroingenia** — 23
Informe de Viabilidad de Proyectos, diagnóstico gratuito, proyectos, tasaciones y peritajes

A **Glosario** — 26

B **Preguntas frecuentes** — 27

C **Hablemos de su parcela** — 28

D **Fuentes normativas y aviso legal** — 29

1 El suelo rústico: qué es y por qué importa

En Canarias, la mayor parte del territorio es suelo rústico. Saber qué significa esa clasificación es el primer paso antes de comprar, plantar, construir o legalizar.

LA REGLA DE PARTIDA

Todo suelo que el plan general no clasifique expresamente como urbano o urbanizable es suelo rústico.

Artículos 30.2 y 33.6 de la Ley 4/2017

SITUACIÓN BÁSICA

Suelo rural

A efectos de la legislación estatal de suelo, el suelo rústico se encuentra en situación básica de suelo rural (art. 31)

QUÉ TERRENOS SON RÚSTICOS

El planeamiento adscribe a esta clase los terrenos en los que concurre alguna de estas características (art. 33.1):

- Estar excluidos de transformación por la legislación de protección del dominio público natural.
- Estar sujetos a un régimen de protección: medioambiente, paisaje, montes, actividades agropecuarias, espacios naturales, fauna y flora o patrimonio histórico.
- Merecer protección por sus valores naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos o arqueológicos.
- Tener valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o minero, o contar con riquezas naturales.
- Requerir protección frente a riesgos naturales o tecnológicos: inundación, erosión, desprendimientos y análogos.

También se clasifican como rústicos los terrenos que conviene preservar del proceso urbanizador para mantener el modelo territorial o las formas tradicionales de poblamiento (art. 33.2).

SUS DERECHOS Y SUS DEBERES COMO PROPIETARIO

DERECHOS · ART. 36

- ✓ Realizar los actos tradicionales de la actividad rural y los precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.
- ✓ Ejecutar las obras y construcciones necesarias para esos usos ordinarios y sus actividades complementarias.
- ✓ Ejercer otros usos no ordinarios cuando sean admisibles según la legislación y el planeamiento.

DEBERES · ART. 37

- Conservar el suelo, la vegetación y las construcciones para evitar riesgos de erosión, incendio o daños a terceros.
- Obtener los títulos administrativos exigibles antes de cualquier actividad de transformación.
- Dotar a viviendas y granjas de depuradora o fosa séptica individual mientras no exista conexión a red: **los pozos negros están prohibidos** (art. 37.3.c).

> *En suelo rústico, lo que puede hacerse no lo decide el precio de la finca, sino su categoría y el planeamiento que le afecta.*
>
> IDEA CLAVE DEL CAPÍTULO

⚠ ATENCIÓN · CATASTRO NO ES PLANEAMIENTO

La naturaleza «rústica» o «urbana» que figura en el Catastro tiene efectos fiscales y descriptivos. No sustituye a la clasificación y categoría urbanística que fija el planeamiento, que es la que determina qué puede construirse.

2 Clases, categorías y subcategorías

El plan general clasifica todo el término municipal en clases de suelo y, dentro de cada clase, adscribe cada terreno a una categoría y, en su caso, a una subcategoría (art. 30).

EL ÁRBOL DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN CANARIAS

Suelo del término municipal
Clasificado por el plan general · art. 30

Suelo urbano
Terrenos integrados en la trama urbana, transformados por la urbanización o consolidados por la edificación (art. 46)

Suelo rústico
Terrenos con valores que proteger o que deben preservarse de la urbanización (art. 33)

Suelo urbanizable
Terrenos destinados a transformarse mediante su urbanización (art. 39)

Protección ambiental — SRPA
- **SRPN** Protección natural
- **SRPP** Protección paisajística
- **SRPCU** Protección cultural
- **SRPEN** Protección de entornos
- **SRPCO** Protección costera

Protección económica — SRPE
- **SRPAG** Protección agraria
- **SRPF** Protección forestal
- **SRPH** Protección hidrológica
- **SRPM** Protección minera

Asentamiento — SRA
- **SRAR** Asentamiento rural
- **SRAG** Asentamiento agrícola

Protección de infraestructuras — SRPI
- **Sin subcategorías** Compatible con cualquier otra categoría

Común — SRC
- **SRCR** Común de reserva
- **SRCO** Común ordinario

Fuente: artículo 34 de la Ley 4/2017. El planeamiento establece «todas o algunas» de estas categorías y subcategorías según las características de cada municipio.

CATEGORÍAS SUPERPUESTAS

La protección de entornos (SRPEN) y la costera (SRPCO) son compatibles con cualquier otra subcategoría y permiten determinaciones más restrictivas. La protección de infraestructuras (SRPI) es compatible con cualquier otra categoría (art. 34).

CONSEJO DEL INGENIERO

Una misma finca puede tener partes con categorías distintas. Se aplica a cada parte su régimen y la superficie total solo puede computarse para el régimen más restrictivo (art. 73). Revíselo antes de dimensionar una construcción.

ATENCIÓN · ANTIGUOS URBANIZABLES

Con la entrada en vigor de la ley, los suelos que los planes vigentes clasificaban como urbanizables no sectorizados quedaron reclasificados como suelo rústico común de reserva, con la excepción temporal que la propia ley previó (disposición transitoria primera).

2 Las categorías de suelo rústico, una a una

Qué protege cada categoría según el artículo 34 y qué régimen general de usos le asigna la ley en sus artículos 64 a 71.

A · PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRPA) · CUANDO HAY VALORES NATURALES O CULTURALES

SUBCATEGORÍA	QUÉ PROTEGE
Natural SRPN	Valores y recursos naturales o ecológicos, incluidos los hidrológicos y forestales objeto de conservación.
Paisajística SRPP	El valor paisajístico, natural o antropizado, y los usos tradicionales que han conformado el paisaje.
Cultural SRPCU	Yacimientos arqueológicos y edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, con su entorno inmediato.
Entornos SRPEN	Perspectivas y procesos ecológicos en el entorno de espacios naturales, núcleos de población e itinerarios de interés cultural.
Costera SRPCO	El dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre, cuando no son urbanas o urbanizables y presentan valores naturales.

Régimen de usos (art. 64). Caben los usos no prohibidos expresamente por el plan insular, las normas de espacios naturales protegidos o el plan general y compatibles con la protección. Dentro de un espacio protegido, en protección natural, paisajística y cultural solo caben los usos **expresamente previstos** en sus planes y normas, con informe previo del órgano gestor. En protección de entornos, solo usos provisionales.

B · PROTECCIÓN ECONÓMICA (SRPE) · CUANDO EL SUELO ES IDÓNEO PARA SU APROVECHAMIENTO

SUBCATEGORÍA	PARA QUÉ SE ORDENA
Agraria SRPAG	El aprovechamiento o potencial agrícola, ganadero, piscícola, de pastoreo y otros usos compatibles.
Forestal SRPF	El aprovechamiento y la explotación de recursos forestales, incluida la reforestación con esa finalidad.
Hidrológica SRPH	La protección de las cuencas y la explotación de recursos hídricos superficiales y subterráneos.
Minera SRPM	La explotación de recursos minerales.

Régimen de usos (arts. 65 y 66). Son autorizables las actividades que correspondan a la naturaleza de la finca y las construcciones precisas para ellas. En protección agraria pueden realizarse los usos ordinarios, incluidos los complementarios, con el alcance que precise el planeamiento; y **quedan prohibidas las nuevas construcciones destinadas a vivienda** o uso residencial, con la única excepción que la propia ley contempla (art. 66.3).

CONSEJO DEL INGENIERO · PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA CON CULTIVOS

En protección paisajística con actividad agrícola o ganadera, la ley permite autorizar las obras asociadas, incluso su ampliación, si se justifican la necesidad, la proporcionalidad, la vinculación agraria y la compatibilidad con el paisaje (art. 64.2). Esa justificación técnica es la parte decisiva del proyecto.

2 Asentamientos, infraestructuras y suelo común

Las categorías en las que la ley admite, con condiciones, la vivienda y una mayor variedad de usos.

C · ASENTAMIENTO · SRA

Núcleos de población consolidados

Rural (SRAR): núcleos existentes en los que la actividad agraria, si existe, es residual.
Agrícola (SRAG): áreas de explotación agropecuaria con edificación residencial vinculada a la explotación y proporcionada a ella.

D · INFRAESTRUCTURAS · SRPI

Sistemas generales y sus zonas de protección

Viarios, telecomunicaciones, energía, agua, saneamiento y dotaciones. Su localización en suelo de protección ambiental o agraria debe estar justificada por la funcionalidad de la infraestructura (art. 34.d).

E · COMÚN · SRC

Suelo no incluido en otras categorías

De reserva (SRCR): se preserva para futuras necesidades de desarrollo urbano.
Ordinario (SRCO): el que el planeamiento no incluye en ninguna otra categoría.

RÉGIMEN GENERAL DE USOS POR CATEGORÍA

CATEGORÍA	QUÉ PERMITE LA LEY CON CARÁCTER GENERAL	ARTÍCULOS
Protección ambiental	Usos no prohibidos por el planeamiento y compatibles con la protección. En espacios naturales protegidos, solo los expresamente previstos en sus planes y normas.	64
Protección económica	Actividades propias de la naturaleza de la finca y construcciones precisas. En protección agraria, usos ordinarios y complementarios; sin nueva vivienda.	65, 66 y 67
Asentamiento rural	Residencial sin tipologías urbanas, sin promociones de más de dos viviendas y sin construcciones en hilera o adosadas; dotacional; industrial y comercial vinculados; turístico en edificaciones preexistentes.	68 y 69.1
Asentamiento agrícola	Vivienda unifamiliar aislada, una sola vivienda por parcela incluidas las existentes; pequeña industria agraria; turismo rural.	68 y 69.2
Común	Cualquier uso ordinario con construcciones provisionales. En común ordinario, además, usos que no caben en otras categorías y deben ir en suelo rústico, con construcciones permanentes.	70
Protección de infraestructuras	Infraestructuras, dotaciones y equipamientos; usos provisionales mientras no se ocupe el suelo.	71

BASE LEGAL · PLANES NO ADAPTADOS

Muchos planes generales se aprobaron antes de la Ley 4/2017 y usan denominaciones anteriores. Se adaptan en su primera modificación sustancial plena y, mientras tanto, la ley establece una tabla de equivalencias entre categorías antiguas y actuales (disposiciones transitorias segunda y tercera).

¿En qué categoría está su parcela y qué admite?
El planeamiento concreta este régimen general para cada parcela. El Informe de Viabilidad le da su categoría exacta y el régimen que le corresponde.

Informe de Viabilidad →

3 Qué usos admite el suelo rústico

La ley distingue cuatro tipos de usos. Saber en cuál encaja su idea determina el trámite, los requisitos y quién decide.

ART. 59 · USOS ORDINARIOS

La actividad propia del campo

Agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras. Incluyen la **producción, transformación y comercialización** de lo producido y las construcciones agroindustriales necesarias, proporcionadas a la explotación y vinculadas a ella, así como la acuicultura, los cultivos agroenergéticos y los de alta tecnología.

ART. 60 · ORDINARIOS ESPECÍFICOS

Casos que la ley regula expresamente

- **Vivienda unifamiliar:** solo en asentamientos rurales o agrícolas; en los agrícolas, vinculada a una explotación efectiva.
- **Bodegas** e instalaciones vinculadas a explotaciones vitivinícolas, en cualquier categoría, salvo prohibición del plan insular o del espacio protegido.
- Uso **deportivo** al aire libre y uso **científico**, si son compatibles.
- **Rehabilitación** de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, con garantía del 15 % del coste de las obras.

ART. 61 · USOS COMPLEMENTARIOS

Renta adicional para la explotación

Transformación y venta directa de lo producido en la propia explotación, y actividades turísticas, artesanales, de restauración con producto propio, culturales, educativas, cinegéticas o de energías renovables.

- Preferentemente en edificaciones ya existentes en la finca.
- Solo para agricultores y ganaderos profesionales y sociedades agrarias en los términos de la ley.
- Mientras no se aprueben las directrices de suelo agrario: hasta el **10 % de la finca** y **250 m²** construidos para usos turísticos no alojativos, artesanales, de restauración, culturales, educativos y cinegéticos.
- Si la actividad principal se abandona más de un año, la autorización queda sin efecto.

ART. 62 · INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

Usos excepcionales

Industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios que no sean ordinarios ni complementarios. Solo pueden autorizarse **excepcionalmente**, cuando contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o deban situarse necesariamente en suelo rústico, y **nunca en suelo de protección ambiental ni de protección agraria**.

Requieren la declaración expresa de su interés público o social antes de la licencia (art. 74.2) y devengan un canon a favor del ayuntamiento (art. 38).

CONSEJO DEL INGENIERO

La misma idea puede ser uso ordinario o de interés público según cómo se plantee. El encaje se decide en la viabilidad, no en el proyecto.

BASE LEGAL · VIVIENDA DE GUARDA

Excepcionalmente, como uso complementario, cabe el uso habitacional para la guarda y custodia de la explotación cuando sea imprescindible y se justifique (art. 61.6).

¿Encaja su idea en los usos que admite su parcela?
Le respondemos por escrito qué usos y construcciones admite su parcela concreta y con qué condiciones.

Informe de Viabilidad →

4 Cómo se autoriza: los títulos habilitantes

Toda actuación en suelo rústico necesita el título que le corresponde. Este diagrama resume el camino que fija la ley según el tipo de uso.

ITINERARIO DE AUTORIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

PUNTO DE PARTIDA
¿Qué quiere hacer y en qué categoría de suelo está su parcela?

PREGUNTA 1
¿Es un uso ordinario o complementario de la explotación?
Agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo o de infraestructuras (arts. 59 a 61).

SÍ → **Licencia municipal o comunicación previa**
Según el tipo de obra (página siguiente), más los informes sectoriales que procedan. Si la parcela está en un espacio natural protegido o en su entorno, informe previo del órgano gestor (arts. 64.1, 66.2 y 74.1).

NO ↓

PREGUNTA 2
¿Puede ser de interés público o social y la categoría lo admite?
No cabe en protección ambiental ni en protección agraria, ni si el planeamiento lo prohíbe (art. 62).

NO → **Sin encaje directo**
Solo cabría mediante una modificación del planeamiento o, para actuaciones de carácter estratégico, un proyecto de interés insular o autonómico (art. 123), con los límites que fija la ley.

SÍ ↓

PREGUNTA 3
¿Tiene cobertura en el planeamiento con detalle suficiente para ejecutarlo?
La previsión debe contar con informe favorable del cabildo emitido al elaborar el plan (art. 76.1).

SÍ → **Licencia municipal con procedimiento reforzado**
Se entiende declarado el interés público o social. Documentación técnica, conexión a redes a cargo del promotor, información pública, garantía del 10 % del coste de las obras y pago del canon (arts. 76 y 78).

NO ↓

SIN COBERTURA SUFICIENTE
Declaración del cabildo insular
El ayuntamiento la solicita tras admitir la petición; el cabildo somete el proyecto a información pública y recaba informes (arts. 77 y 79).

→ **Plazo de 3 meses · silencio contrario**
Si el cabildo no se pronuncia en tres meses, se entiende contraria al interés público o social. Si es favorable, se publica en el boletín oficial y el ayuntamiento continúa con la licencia (art. 79).

CANON · ART. 38
5 a 10 %
Del coste de ejecución material, para usos de interés público o social. Entre el 1 y el 5 % en asentamiento rural.

GARANTÍA · ART. 78
10 %
Del coste total de las obras, en el procedimiento con cobertura en el planeamiento.

LICENCIAS · ART. 343
3 meses
Plazo máximo para resolver y notificar una licencia urbanística.

VIGENCIA · ART. 347
4 + 4 años
Plazos máximos para comenzar y concluir las obras si la licencia no fija otros.

4 Licencia, comunicación previa o sin trámite

La Ley 4/2017 enumera qué actuaciones necesitan licencia, cuáles basta con comunicar y cuáles no requieren título. Estos son los supuestos más habituales en una explotación agraria.

SIN TÍTULO · ART. 333

Práctica ordinaria de labores agrícolas

- Preparación y roturación de terrenos.
- Instalación de riego, incluidos los cabezales.
- Reparación y mantenimiento de construcciones e infraestructuras agrarias, incluidos los muros.
- Mallas de sombreo sobre depósitos de agua.
- Enarenado con picón o pumita.
- Sorribas sin nivelación con aporte de hasta 80 cm de tierra vegetal.
- Depósitos flexibles de polietileno de hasta 500 m³.

COMUNICACIÓN PREVIA · ART. 332

Actuaciones agrarias de menor entidad

- Bancales y taludes de hasta 4 m desde bancales existentes; nuevos de hasta 1,5 m en pendiente natural inferior al 20 %.
- Sorribas con nivelación y hasta 80 cm de tierra; muro de contención de hasta 1,5 m.
- Depósitos prefabricados o balsas impermeabilizadas de hasta 1.000 m³ y 5 m de altura total, uno por finca.
- Invernaderos de malla o plástico flexible sin estructura portante ni pavimento; cortavientos de malla.
- Vallados sin cimentación de más de 50 cm.
- Fotovoltaica sobre cubiertas y renovables aisladas de red vinculadas a la explotación.
- Obras de reforma sin aumento de volumen, cambio de uso y primera ocupación.

LICENCIA · ART. 330

Obras con mayor impacto

- Construcciones e instalaciones de nueva planta y ampliaciones.
- Movimientos de tierra que excedan la práctica ordinaria agrícola.
- Apertura, modificación o pavimentación de caminos.
- Presas, balsas y obras que afecten a la configuración del territorio.
- Vallados con cimentación de más de 50 cm.
- Segregaciones y divisiones de fincas.
- Legalizaciones y obras en edificaciones fuera de ordenación.
- Usos de interés público o social.

BASE LEGAL · SIEMPRE PUEDE PEDIR LICENCIA

Aunque una actuación solo requiera comunicación previa, el ayuntamiento está obligado a tramitar la licencia si usted la solicita, informándole de su derecho a acogerse a la comunicación previa (art. 332.3).

ATENCIÓN · LISTAS QUE CAMBIAN

El Gobierno de Canarias puede modificar por decreto estas tres relaciones de actuaciones (arts. 330.2, 332.2 y 333.3). Antes de iniciar cualquier obra, conviene comprobar la redacción vigente y las ordenanzas del municipio.

CONSEJO DEL INGENIERO

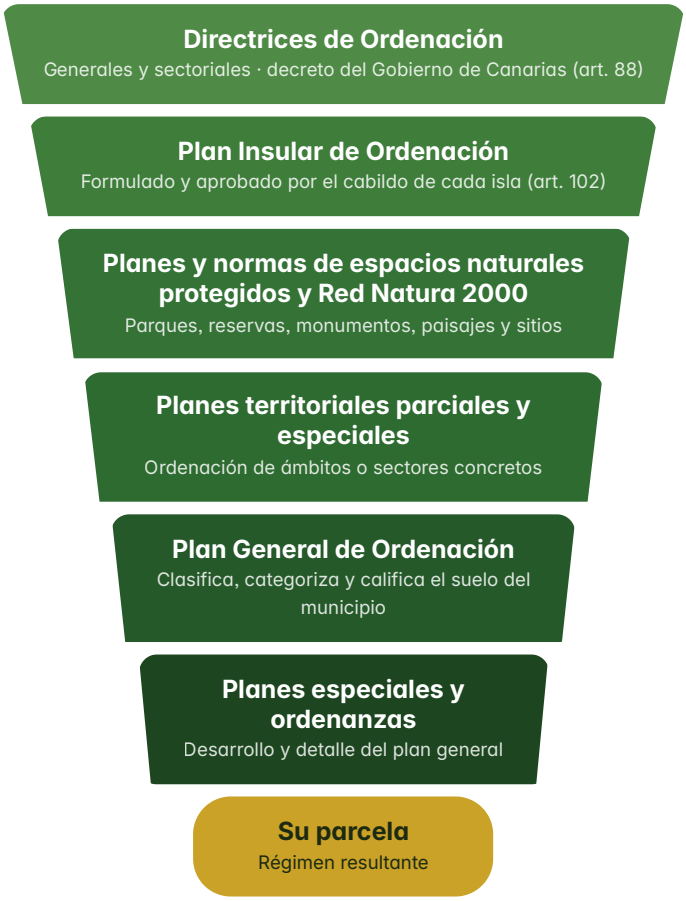
La comunicación previa no es un «aviso informal»: lleva la documentación exigible y el ayuntamiento puede comprobarla. Si es incompleta o la obra excede lo comunicado, su legalización exige licencia (art. 332.4).

¿Qué título necesita su obra?
El Informe de Viabilidad le indica si necesita licencia o comunicación previa, ante qué Administración y qué documentación se le exigirá.

Informe de Viabilidad →

5 Quién decide qué se puede hacer en su parcela

La ley fija el marco general; los instrumentos de ordenación lo concretan para cada isla, cada municipio y cada espacio protegido. Cada nivel filtra al siguiente.



CÓMO SE RELACIONAN

- La ordenación de Canarias se integra por instrumentos de ordenación general (directrices y planes insulares), ambiental (planes y normas de espacios naturales protegidos), territorial (planes territoriales) y urbanística (planes generales y su desarrollo) (art. 83).
- Rigen los principios de **jerarquía, competencia y especialidad**. En caso de contradicción, **prevalecen las determinaciones ambientales** sobre las territoriales y las urbanísticas (art. 83.3).
- Los planes de ordenación de los recursos naturales prevalecen sobre el resto de instrumentos (art. 84.2).
- Los instrumentos urbanísticos deben ajustarse a los de ordenación de los recursos naturales y del territorio (art. 133.2).

BASE LEGAL · DERECHO A CONSULTAR

Cualquier ciudadano puede consultar en todo momento cualquier instrumento de ordenación vigente y pedir copias, presencialmente o por vía telemática, a través del Registro del planeamiento de Canarias (art. 23).

QUÉ LE DICE CADA INSTRUMENTO SOBRE SU FINCA

INSTRUMENTO	QUÉ SUELE DETERMINAR PARA UNA PARCELA RÚSTICA
Plan Insular de Ordenación	Modelo territorial de la isla, zonificación y criterios para los usos en suelo rústico; en algunos casos, prohibiciones expresas que el plan general debe respetar. Admite o no los usos turísticos alojativos complementarios (art. 61.4).
Plan o norma del espacio protegido	Zonas de uso y régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos dentro del espacio.
Plan General de Ordenación	Categoría y subcategoría de su parcela, condiciones de edificación (superficie mínima, ocupación, altura, retranqueos) y usos concretos admitidos.

ATENCIÓN · PLANES EN REVISIÓN

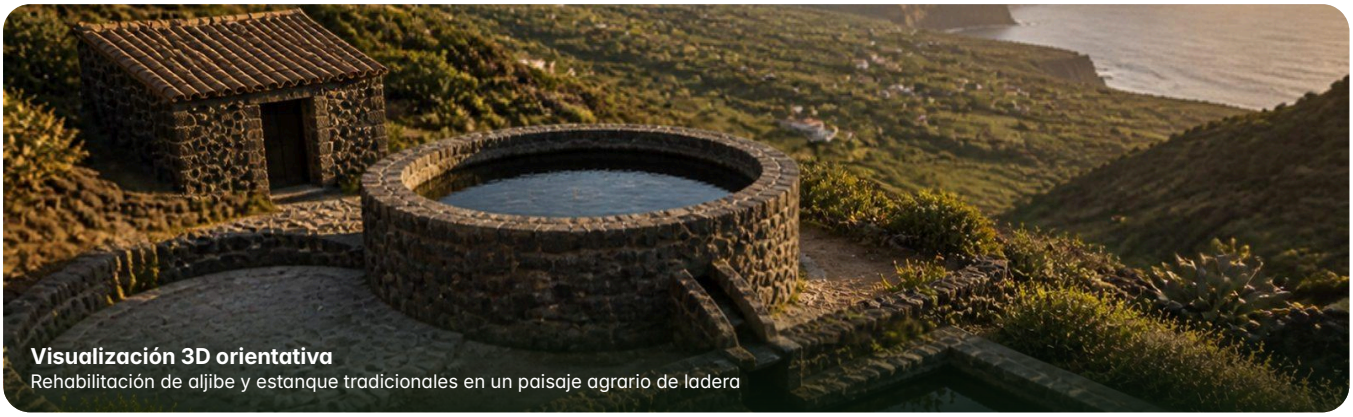
Mientras se tramita un plan, puede acordarse la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición en determinadas áreas, y la aprobación inicial la produce por sí sola donde cambie el régimen urbanístico. La suspensión tiene límites temporales de uno o dos años según el caso (art. 85).

CONSEJO DEL INGENIERO

La norma más restrictiva no siempre es el plan general: un plan insular o la norma de un espacio protegido pueden limitar un uso que el plan municipal admite. Por eso en cada estudio revisamos los tres niveles, y no solo el plano de calificación del municipio.

5 Si su finca está en un espacio natural protegido

En los espacios naturales protegidos, el plan o la norma del espacio es la referencia principal. Conviene saberlo antes de comprar.



Visualización 3D orientativa
Rehabilitación de aljibe y estanque tradicionales en un paisaje agrario de ladera

CATEGORÍAS DE ESPACIOS PROTEGIDOS · ART. 176.3

- **Parques** — Naturales y rurales
- **Reservas naturales** — Integrales y especiales
- **Monumentos naturales** — Elementos singulares
- **Paisajes protegidos** — Valor estético y cultural
- **Sitios de interés científico** — Interés científico
- **Parques nacionales** — Incorporados a la Red Canaria (art. 176.4)

ZONAS QUE PUEDEN FIJAR LOS PLANES RECTORES · ART. 108

ZONA	IDEA BÁSICA
Exclusión	Acceso prohibido o regulado con fines científicos o de conservación.
Uso restringido	Reducido uso público, a pie, sin infraestructuras modernas.
Uso moderado	Compatible con actividades educativas y recreativas.
Uso tradicional	Usos agrarios y pesqueros tradicionales compatibles.
Uso general	Instalaciones y servicios para las comunidades locales.
Uso especial	Asentamientos preexistentes e instalaciones previstas.

ATENCIÓN · INFORME DEL ÓRGANO GESTOR

En suelo de protección ambiental dentro de un espacio protegido, y en suelo de protección agraria incluido en un espacio protegido o en su zona periférica, cualquier título habilitante requiere un informe previo del órgano al que corresponda su gestión (arts. 64.1 y 66.2).

CONSEJO DEL INGENIERO · VOLVER A CULTIVAR

Las parcelas que se demuestre que estuvieron cultivadas desde 1957 pueden volver al uso agrícola, con sus instalaciones, si se acreditan las condiciones ambientales que fija la ley; en espacios protegidos y Red Natura 2000, salvo prohibición expresa de sus normas (disposición adicional vigesimocuarta).

¿Qué planes y afecciones condicionan su parcela?
Revisamos el plan insular, el plan general y, en su caso, las normas del espacio natural protegido que afectan a su finca concreta.

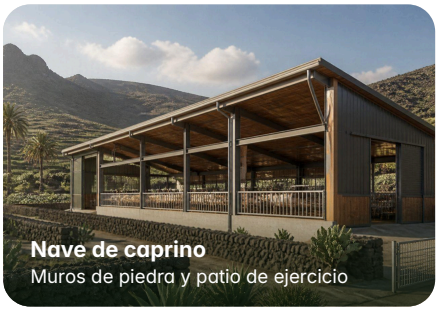
Informe de Viabilidad →

Lo que proyectamos en suelo rústico

Cada proyecto de Agroingenia se acompaña de una visualización 3D orientativa: usted ve cómo quedará la construcción en su finca antes de solicitar la licencia.



Almacén agrícola con cubierta fotovoltaica, aljibe y alpendre
Visualización 3D orientativa de un proyecto de Agroingenia



Nave de caprino
Muros de piedra y patio de ejercicio



Bodega y almacén agrícola
Entre viñedo en hoyos de picón



Invernadero multicapilla
Con depósito de agua de riego



Naves avícolas
Tres módulos en ladera



Explotación porcina
Cochino negro canario



Almazara y estanque
Con cuarto de riegos

PROYECTOS Y LEGALIZACIONES

Del estudio de viabilidad a la dirección de obra, con un solo interlocutor

Proyectos firmados por ingeniero agrónomo colegiado, presupuesto cerrado por escrito y acompañamiento en la tramitación ante el ayuntamiento y el cabildo, en las siete islas.

Ver proyectos agrícolas →

Consultar por WhatsApp

6 Construcciones agrarias habituales

Diez fichas con el título que suele corresponder a cada actuación según la Ley 4/2017 y las claves técnicas que conviene cuidar. Las dimensiones concretas las fija el planeamiento de cada municipio.

SIN TÍTULO · COMUNICACIÓN PREVIA · LICENCIA · INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

Cuarto de aperos y almacén agrícola

LICENCIA

- Es una obra de nueva planta, sujeta a licencia (art. 330.1.c). Debe ser **adecuada y proporcionada** a la explotación a la que sirve (arts. 58.2.a y 59.2.a).
- Se situará preferentemente en la parte de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo que ello cause más impacto ambiental o paisajístico (art. 58.1.c).
- Acabados exteriores terminados, materiales y colores integrados en el paisaje, sin tipologías urbanas (art. 58.1.b, f y g). Superficie máxima y parcela mínima: según plan general y plan insular.

Naves y explotaciones ganaderas

LICENCIA

- Construcción de nueva planta sujeta a licencia, además de la normativa sectorial ganadera, sanitaria, de bienestar animal y ambiental que corresponda.
- Las granjas deben disponer de depuradora o fosa séptica mientras no se conecten a la red; los pozos negros están prohibidos (art. 37.3.c).
- Las explotaciones ejecutadas sin título antes de la Ley 6/2009 cuentan con una vía específica de legalización territorial (capítulo 9).

Estanques, depósitos y balsas de riego

SIN TÍTULO · C. PREVIA · LICENCIA

- **Sin título:** depósitos flexibles de polietileno de hasta 500 m³ y mallas de sombreo sobre depósitos (art. 333.1.b).
- **Comunicación previa:** depósitos prefabricados o balsas de tierra impermeabilizadas de hasta 1.000 m³, 5 m de altura total y 3 m sobre la rasante, uno por finca o unidad orgánica, con cerramiento no opaco de hasta 2 m (art. 332.1.m.4.º).
- **Licencia:** presas, balsas y estanques que superen esos límites (art. 330.1.l). En el emplazamiento prima la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico (art. 58.1.c).

Invernaderos y cortavientos

C. PREVIA · LICENCIA

- **Comunicación previa:** invernaderos de malla o plástico flexible sin estructura portante ni superficie pavimentada, y cortavientos de malla o plástico (art. 332.1.m.6.º y 7.º).
- Los invernaderos con estructura portante o pavimento requieren licencia como instalación de nueva planta.
- Las reglas subsidiarias de retranqueos y número de plantas no se aplican a invernaderos e instalaciones agrarias temporales y desmontables (art. 58.2).

6 Construcciones agrarias habituales (II)

Vallados y cerramientos de fincas

C. PREVIA | LICENCIA

- **Comunicación previa:** vallados sin cimentación de profundidad superior a 50 cm (art. 332.1.e). **Licencia:** si la cimentación supera los 50 cm (art. 330.1.t).
- El retranqueo subsidiario de 3 m a linderos no se aplica a los cerramientos de explotaciones agrarias (art. 58.2). En paisajes abiertos no se admiten cerramientos que limiten el campo visual (art. 58.1.a).

Bancales, sorribas, movimientos de tierra y caminos

SIN TÍTULO | C. PREVIA | LICENCIA

- **Sin título:** roturación, riego, enarenado y sorribas sin nivelación con hasta 80 cm de tierra vegetal, como práctica ordinaria agrícola (art. 333.1.b).
- **Comunicación previa:** bancales y taludes de hasta 4 m desde bancales existentes o nuevos de hasta 1,5 m en terrenos con pendiente natural inferior al 20 %; sorribas con nivelación, hasta 80 cm de tierra y muro de hasta 1,5 m (art. 332.1.m.1.º y 2.º).
- **Licencia:** desmontes, explanaciones y abancalamientos que excedan la práctica agrícola ordinaria, y la apertura, modificación o pavimentación de caminos (art. 330.1.b y k).

Energía solar en la explotación

C. PREVIA | INTERÉS PÚBLICO

- **Comunicación previa:** placas fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones, incluso en situación de consolidación o fuera de ordenación (art. 332.1.r), e instalaciones renovables aisladas de la red vinculadas a explotaciones agrarias o ganaderas sin construcciones nuevas (art. 332.1.m.5.º).
- Sobre cubiertas existentes son uso complementario sin los límites de superficie del art. 61.5; sobre invernaderos, solo si no reducen su superficie cultivada ni su productividad, con informe favorable de agricultura (art. 72.3).
- Las plantas de generación en suelo son, en general, uso de interés público o social y no caben en protección agraria salvo cobertura del plan insular (art. 72).



Visualización 3D orientativa
Nave avícola con cubierta fotovoltaica y parque exterior

6 Construcciones agrarias habituales (III)

Bodegas e instalaciones de transformación

LICENCIA

- Donde existan explotaciones vitivinícolas pueden autorizarse bodegas individuales, cooperativas o colectivas en cualquier categoría de suelo rústico, salvo prohibición del plan insular o del planeamiento del espacio protegido (art. 60.2).
- Debe acreditarse la necesidad de implantarla en el entorno de la explotación y su vinculación a la actividad agraria, con materiales acordes al paisaje.

Vivienda en suelo rústico

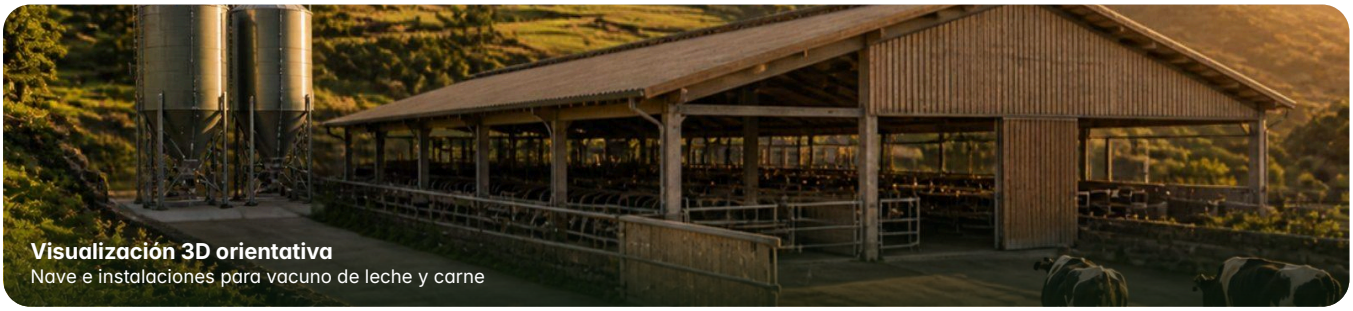
LICENCIA

- La vivienda unifamiliar como uso ordinario solo cabe en **asentamientos rurales o agrícolas**, sobre una finca que constituya unidad apta para la edificación y quede vinculada a ella (art. 60.1).
- En asentamiento agrícola, la vivienda debe vincularse a una explotación efectiva y su primera ocupación exige acreditar la puesta en explotación (art. 60.1.b). En protección agraria se prohíben las viviendas nuevas (art. 66.3).
- La habilitación de una edificación existente como vivienda de guarda y custodia de la explotación requiere licencia y justificación (arts. 61.6 y 330.1.s).

Turismo, restauración y venta en la finca

LICENCIA

- Son usos complementarios de una explotación agraria efectiva, desarrollados por profesionales agrarios, preferentemente en edificaciones existentes (art. 61).
- El uso turístico alojativo complementario lo admite y regula el plan insular, siempre sobre edificaciones preexistentes, con un máximo de 250 m², seis camas o tres unidades alojativas; el turismo rural se rige por su legislación sectorial (art. 61.4).



Visualización 3D orientativa
Nave e instalaciones para vacuno de leche y carne

¿ENCAJA SU IDEA EN SU PARCELA?

Antes del proyecto, la viabilidad

El Informe de Viabilidad le dice por escrito qué puede construir en su parcela concreta, con qué superficie, qué condiciones y qué trámite. Si después nos encarga el proyecto, le descontamos un 10 % de los honorarios.

Informe de Viabilidad →

Diagnóstico gratuito

7 Parámetros que condicionan su proyecto

Parcela mínima, ocupación, altura y retranqueos los fija, sobre todo, el plan general. La ley añade reglas comunes y otras que solo rigen si el plan no dice nada.

REGLAS DE DIRECTA APLICACIÓN EN TODO EL SUELO RÚSTICO · ART. 58.1

ALTURA MÁXIMA

2 plantas

Ninguna edificación puede superar dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

INTEGRACIÓN

Sin tipologías urbanas

Ni medianeras vistas, salvo en asentamientos que lo admitan. Armonía con la arquitectura tradicional.

ACABADOS

Totalmente terminados

Fachadas y cubiertas con formas, materiales y colores que favorezcan la integración.

REGLAS SUBSIDIARIAS, SOLO EN DEFECTO DE DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO · ART. 58.2

A LINDEROS

3 m

Retranqueo mínimo. No se aplica a cerramientos de explotaciones agrarias.

AL EJE DE CAMINOS

5 m

Retranqueo mínimo de las construcciones.

PLANTAS

1 planta

Dos en asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno.

PENDIENTE

≤ 50 %

No se puede edificar en terrenos con pendiente natural superior.

Además: construcciones aisladas y proporcionadas al uso. Retranqueos y plantas no rigen para invernaderos e instalaciones desmontables.

LOS PARÁMETROS QUE FIJA SU PLAN GENERAL

PARÁMETRO	QUÉ SIGNIFICA	POR QUÉ IMPORTA
Superficie o parcela mínima	Superficie mínima de finca exigida para una construcción o un uso.	Por debajo de ella no cabe la construcción, aunque la finca tenga cultivos.
Ocupación	Porcentaje o superficie máxima de la parcela que pueden ocupar las construcciones.	Limita el tamaño del almacén o la nave, junto con la proporción a la explotación.
Edificabilidad	Superficie construida máxima, a menudo en función de la superficie de la finca o de la explotación.	Se agota con lo ya construido: las edificaciones existentes cuentan.
Altura	Número de plantas y altura máxima, a cornisa o a cumbrera.	Condiciona naves, silos y almacenes con maquinaria.
Retranqueos	Distancias mínimas a linderos, caminos, carreteras y cauces.	Pueden dejar sin espacio útil una parcela estrecha.

¿Qué parámetros se aplican a su parcela?

Dos municipios vecinos pueden exigir parámetros distintos para el mismo cuarto de aperos. El Informe de Viabilidad le indica superficie edificable, altura, distancias, parcela mínima y vinculación para su finca.

Informe de Viabilidad →

8 Comprar, vender y dividir fincas rústicas

Las operaciones sobre la propiedad también están reguladas. Una división mal planteada puede dejar una finca sin posibilidad de construir o anular una compraventa a efectos registrales.

Toda parcelación necesita licencia

Cualquier división, simultánea o sucesiva, en dos o más lotes es parcelación y requiere licencia municipal previa. Notarios y registradores no autorizan ni inscriben escrituras de división sin la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad (arts. 275 y 277.2).

Unidad mínima de cultivo

Fuera de los asentamientos delimitados, la segregación de fincas rústicas debe respetar las unidades mínimas de cultivo, fijadas en Canarias por el Decreto 58/1994, salvo las excepciones de la normativa agraria. Cuando las parcelas resultantes no superan esa unidad, se requiere informe favorable de la consejería de agricultura antes de la licencia (art. 275.3).

Parcelaciones urbanísticas prohibidas

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, salvo en asentamientos (art. 278.2). Es parcelación urbanística también la venta de **participaciones indivisas** que atribuyan el uso exclusivo de una porción concreta con finalidad de edificar (art. 276.1.b).

Terrenos indivisibles

Son indivisibles los terrenos con dimensiones iguales o inferiores a las mínimas del planeamiento, los inferiores al doble de esas mínimas salvo agrupación con colindantes, los que hayan agotado su edificabilidad y los vinculados legalmente a construcciones autorizadas (art. 277.1).

DOCUMENTACIÓN QUE CONVIENE REVISAR ANTES DE FIRMAR

- ✓ **Nota simple registral:** titularidad, superficie inscrita, cargas y servidumbres.
- ✓ **Certificación catastral descriptiva y gráfica:** superficie, linderos y construcciones.
- ✓ **Cédula urbanística:** clasificación y condiciones urbanísticas de la parcela (art. 328).
- ✓ **Licencias o títulos** de las construcciones existentes, o la acreditación de su situación.
- ✓ **Agua y accesos:** origen y acreditación del agua de riego y forma legal de acceso a la finca.
- ✓ **Afecciones:** espacios protegidos, Red Natura 2000, cauces, carreteras y costas.

⚠ ATENCIÓN · SUPERFICIES QUE NO COINCIDEN

Registro, Catastro y medida real no siempre coinciden. Una medición topográfica antes de la compra evita sorpresas con las superficies mínimas.

¿VA A COMPRAR UNA FINCA?

Sepa qué permite la parcela antes de pagar la señal

El Informe de Viabilidad le dice por escrito qué puede hacer en la finca que va a comprar.

Informe de Viabilidad →

Tasación express gratuita

9 Legalización de construcciones existentes

Muchas fincas tienen almacenes, cuartos o ampliaciones sin título. Entender en qué situación se encuentran es imprescindible para comprar, vender, financiar o ampliar.

QUÉ SIGNIFICA LEGALIZAR

Legalizar es obtener, después de ejecutada, el título habilitante de una actuación que se hizo sin él o sin ajustarse a él. Con carácter general se tramita mediante **licencia urbanística** (art. 330.1.ñ); las actuaciones sujetas a comunicación previa solo pueden regularizarse por esa vía en supuestos tasados (art. 332.4).

La ley distingue entre actuaciones **ilegales pero legalizables**, que dan lugar a una orden de restablecimiento condicionada a que se legalicen en plazo, e **ilegalizables**, que conducen a una orden incondicionada, incluida la demolición (arts. 355 y 358).

ILEGAL NO ES LO MISMO QUE IRRECUPERABLE

- Una construcción es legalizable cuando puede obtener ahora el título porque cumple la ordenación aplicable.
- La solicitud de legalización tras una orden condicionada debe acreditarse en el plazo fijado, que no puede exceder de dos meses salvo prórroga (art. 360.1).
- Si no se legaliza en plazo, la orden de restablecimiento adquiere plena ejecutividad (art. 360.3).

EL PASO DEL TIEMPO: QUÉ OCURRE Y QUÉ NO

OBRA EN CURSO
Sin límite temporal
La Administración puede actuar en cualquier momento mientras las obras estén en ejecución (art. 361.1.a).

OBRA TERMINADA
4 años
Plazo para iniciar el restablecimiento desde la completa terminación, con licencia o con comunicación previa exigible (art. 361.1.b y c).

TRANSCURRIDO EL PLAZO
Fuera de ordenación
La construcción no se vuelve legal: queda en situación de fuera de ordenación (arts. 361.4 y 362).

ATENCIÓN · CASOS SIN PLAZO

El plazo de cuatro años no rige, entre otros supuestos, para construcciones en suelo rústico de protección ambiental ya categorizado así antes de la obra, en dominio público o sus zonas de servidumbre, las que afectan a bienes catalogados, las parcelaciones ilegales en suelo protegido o espacio natural, y las edificaciones de usos complementarios una vez cesada la actividad principal (art. 361.5).

BASE LEGAL · FUERA DE ORDENACIÓN

En una construcción ilegal fuera de ordenación solo caben obras de reparación y conservación para la habitabilidad, accesibilidad y ornato, o para adaptarla a un uso consolidado o permitido, **sin aumentar volumen ni altura** (art. 362.2). Además, es causa de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad (art. 362.4).

EJECUCIÓN DE ÓRDENES
10 años
Plazo para ejecutar la orden de restablecimiento sobre obras terminadas, desde que es ejecutiva (art. 361.2.c).

USOS CONSOLIDADOS
4 años
Desde el primer signo exterior del uso; puede pedirse certificación del uso consolidado (art. 361.1.d y 6).

MEDIDAS PROVISIONALES
Paralización
Suspensión, precinto de obras o corte de suministros mientras se tramita el expediente (art. 363).

> *El paso del tiempo no legaliza una construcción: solo cambia su situación jurídica y limita lo que se puede hacer en ella.*

IDEA CLAVE DEL CAPÍTULO

9 Situaciones y vías especiales

Además de la legalización ordinaria, la ley prevé regímenes específicos que pueden resultar decisivos en una finca agraria.

ARTS. 159 Y 160

Situación legal de consolidación

Para edificaciones construidas legalmente que, por un cambio de planeamiento, han quedado disconformes con la nueva ordenación sin ser incompatibles con ella. Admite con carácter general obras de mantenimiento, conservación, reforma, rehabilitación e incluso ampliación en los términos del nuevo plan. **No debe confundirse con la situación de fuera de ordenación** de lo construido ilegalmente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 23.ª

Legalización territorial de explotaciones ganaderas

Para edificaciones e instalaciones ganaderas en explotación, ejecutadas sin título antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, incluidas sus ampliaciones posteriores, si suponen mejora zootécnica o adaptación sectorial, no están sujetas a evaluación de impacto ambiental y se ubican en las categorías de suelo que la disposición enumera. Se solicita al departamento de ganadería con **proyecto técnico** y acreditando la inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Canarias.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 5.ª

Catálogo de edificaciones no amparadas

El plan general debe incluir un catálogo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de uso residencial, agrícola o ganadero, que cumplan condiciones de estabilidad, seguridad y adecuación al entorno. La inclusión habilita para solicitar la autorización del uso, que se tramita como una licencia de obra y deja la edificación en situación de fuera de ordenación.

ARTS. 60.6 Y 161

Edificaciones de valor etnográfico

Se admite la rehabilitación, e incluso la reconstrucción en las condiciones del artículo 161, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, también para destino residencial o turístico, con ampliaciones mínimas para habitabilidad y garantía del 15 % del coste de las obras, en las condiciones que fijen el reglamento y el planeamiento.



Visualización 3D orientativa
Olivar con legalización de construcciones existentes e instalación fotovoltaica

¿TIENE UNA CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA?

Antes del proyecto de legalización, el Informe de Viabilidad

Le indica si lo construido encaja en el planeamiento actual de su parcela y qué trámite necesita. Si es viable, redactamos el proyecto y le acompañamos en la tramitación.

Informe de Viabilidad →

Llamar al 623 067 402

10 Diez errores frecuentes al comprar o construir

Una lista de comprobación para revisar antes de firmar una compraventa, encargar una obra o presentar una solicitud.

1. **Comprar sin conocer la categoría de suelo ni el planeamiento**
   Fiarse del anuncio, del Catastro o de lo que hay construido. **Cómo evitarlo:** pida la cédula urbanística o un informe técnico antes de pagar la señal.

2. **Dar por hecho que en una finca rústica se puede hacer una vivienda**
   La vivienda nueva como uso ordinario solo cabe en asentamientos rurales o agrícolas (art. 60.1). **Cómo evitarlo:** confirme la categoría exacta de la parcela.

3. **Pensar que lo construido hace años «ya es legal»**
   El paso del tiempo conduce a la situación de fuera de ordenación, no a la legalidad, y en algunos suelos no hay plazo (art. 361). **Cómo evitarlo:** exija la documentación de las construcciones existentes.

4. **Comprar una parte indivisa con uso exclusivo de un trozo**
   Puede constituir una parcelación urbanística, prohibida en suelo rústico fuera de los asentamientos (arts. 276 y 278). **Cómo evitarlo:** revise la operación con un técnico y un abogado.

5. **Segregar sin licencia o por debajo de la unidad mínima**
   Toda división requiere licencia y, en su caso, informe de agricultura (art. 275). **Cómo evitarlo:** mida la finca y compruebe la unidad mínima de cultivo aplicable.

6. **Empezar la obra antes de tener el título**
   Puede dar lugar a la suspensión y el precinto de la obra (art. 363). **Cómo evitarlo:** no inicie trabajos hasta presentar la comunicación previa completa o tener la licencia.

7. **Dimensionar la construcción por deseo y no por la explotación**
   Las construcciones deben ser proporcionadas a la explotación a la que sirven (arts. 58.2.a y 59.2.a). **Cómo evitarlo:** justifique superficies con un programa de necesidades real.

8. **Olvidar el espacio natural protegido o la Red Natura 2000**
   Cambia el régimen de usos y exige informe del órgano gestor (arts. 64 y 66.2). **Cómo evitarlo:** sitúe la parcela en el visor de IDECanarias antes de proyectar.

9. **No prever agua, saneamiento y acceso**
   Las fosas sépticas o depuradoras son obligatorias y abrir un camino requiere licencia (arts. 37.3.c y 330.1.k). **Cómo evitarlo:** inclúyalos en el estudio previo.

10. **Plantear turismo o restauración sin una explotación agraria efectiva**
    Los usos complementarios exigen actividad agraria real y titulares profesionales, y decaen si se abandona más de un año (art. 61). **Cómo evitarlo:** planifique primero la explotación.

REVISE SU CASO ANTES DE DECIDIR

El paso que evita los errores más caros

Antes de comprar, invertir o encargar un proyecto, pida el Informe de Viabilidad: la respuesta por escrito y firmada para su parcela concreta.

Informe de Viabilidad →

Empezar por el diagnóstico gratuito

11 Cómo saber qué puede hacer en su parcela

Cinco pasos, de la referencia catastral a una respuesta técnica firmada: el Informe de Viabilidad.

1 Localice la referencia catastral

Figura en el recibo del IBI, en la escritura o en la nota simple, y puede buscarse por polígono y parcela en la **Sede Electrónica del Catastro**. Tiene 20 caracteres.

2 Sitúe la parcela en el visor

En el **visor de IDECanarias** (GRAFCAN) puede ver la ortofoto, el parcelario y la delimitación de los espacios naturales protegidos, entre otras capas.

3 Identifique el planeamiento aplicable

Plan general del municipio, plan insular de la isla y, si procede, plan o norma del espacio protegido. Tiene derecho a consultarlos y obtener copias (art. 23).

4 Solicite la cédula urbanística

El ayuntamiento debe expedirla en quince días si indica la referencia catastral, y en un mes en los demás casos; tiene una vigencia de un año salvo cambio de ordenación (art. 328).

5 Encargue el Informe de Viabilidad

La cédula informa de la clasificación y las condiciones, pero no le dice si su proyecto encaja, qué superficie necesita ni qué trámite seguir. El Informe de Viabilidad lo estudia y se lo responde por escrito, firmado.



Visualización 3D orientativa
Cuarto de aperos, aljibe y placas sobre cultivos

BASE LEGAL · EFECTOS DE LA CÉDULA

Si un proyecto se ajusta a una cédula urbanística en vigor y después la Administración cambia de criterio, la ley prevé la responsabilidad del ayuntamiento por los gastos inútiles o los daños derivados, salvo errores inducidos por el propio interesado (art. 328.2 y 3).

ATENCIÓN · EL DIAGNÓSTICO GRATUITO

Es una orientación automática con los datos del Catastro: un buen primer paso, pero no estudia el planeamiento de su parcela ni sustituye a los pasos 3 a 5.

PASO 1 GRATUITO · PASO 2 FIRMADO

Oriéntese gratis y decida con el Informe de Viabilidad

Empiece, si lo desea, por el diagnóstico gratuito. Cuando necesite la respuesta para su parcela concreta, el Informe de Viabilidad se la da por escrito y firmada en 7 a 10 días laborables.

Solicitar el Informe de Viabilidad →

Diagnóstico gratuito

12 Cómo le ayuda Agroingenia

Un despacho de ingeniería agronómica dedicado al suelo rústico en las siete islas, con firma de ingeniero agrónomo colegiado en cada proyecto, informe y tasación.

349,89 € IGIC INCLUIDO

Informe de Viabilidad de Proyectos

El estudio de su parcela concreta: qué puede hacer, con qué condiciones y qué trámite necesita. Firmado.

Solicitar el informe →

GRATIS · PASO PREVIO

Diagnóstico de parcela

Orientación automática con los datos del Catastro, en su correo en minutos. Sin firma ni estudio del planeamiento.

Comprobar mi parcela →

PRESUPUESTO CERRADO

Proyectos y legalizaciones

Cuartos de aperos, almacenes, naves, bodegas, invernaderos, estanques y riego, con tramitación y dirección de obra.

Ver proyectos →

CON VISITA A LA FINCA

Tasación de fincas rústicas

Compraventas, herencias, expropiaciones y procedimientos judiciales; metodología ECO/805/2003 cuando la finalidad lo exige.

Ver tasaciones →

GRATIS · TODA ESPAÑA

Tasación express

Valor orientativo de una parcela rústica con su referencia catastral, a partir de datos oficiales, en un minuto.

Calcular gratis →

RATIFICACIÓN EN SALA

Peritaje agronómico

Dictámenes sobre daños en cultivos, agua de riego, lindes, servidumbres y valoraciones, para particulares y abogados.

Consultar mi caso →

POR QUÉ TRABAJAR CON NOSOTROS

Firma colegiada
Ingeniero agrónomo colegiado nº 5.083 del COIACC, verificable en el listado del Colegio.

Siete islas
Oficinas en Gran Canaria y Tenerife y proyectos en todo el archipiélago.

Un interlocutor
Viabilidad, proyecto, licencia y dirección de obra de nuestros proyectos.

Precio cerrado
Alcance, importe y plazo por escrito antes de empezar.



Visualización 3D orientativa
Granja avícola ecológica proyectada por Agroingenia

12 Informe de Viabilidad de Proyectos

La respuesta para **su** parcela: estudiamos el planeamiento aplicable a su finca y le respondemos con un informe firmado por ingeniero agrónomo colegiado.

INFORME DE VIABILIDAD DE PROYECTOS

349,89 €

IGIC incluido · o en **4 pagos mensuales de 87,47 €** sin intereses.

Solicitar el informe →

RESPUESTA POR ESCRITO
7 a 10 días laborables

FIRMA
Ingeniero agrónomo colegiado

SI DESPUÉS ENCARGA EL PROYECTO
10 % de descuento en honorarios

QUÉ LE RESPONDE SOBRE SU PARCELA

01
Categoría y subcategoría de suelo
La que asigna a su parcela el planeamiento vigente, no la que figura en el Catastro.

02
Planeamiento aplicable
Plan insular, plan general y, en su caso, normas del espacio natural protegido.

03
Afecciones
Espacios naturales, Red Natura 2000, costas, carreteras y cauces que condicionan el proyecto.

04
Qué puede construir, cultivar o legalizar
Usos y construcciones admitidos en su parcela concreta.

05
Condiciones de edificación
Superficie edificable, altura y distancias a linderos y caminos.

06
Parcela mínima y vinculación
Superficie mínima y requisitos de vinculación a la explotación.

07
Título habilitante y trámite
Trámite ante el ayuntamiento o el cabildo y documentación exigida.

08
Plazos y costes técnicos
Orden de magnitud de los plazos y costes técnicos del proyecto.

09
Recomendación y próximos pasos
Recomendación técnica sobre el siguiente paso.

CUÁNDO LE CONVIENE ENCARGARLO

- ✓ **Antes de comprar una finca rústica.**
- ✓ **Antes de encargar el proyecto** de una construcción agraria.
- ✓ **Cuando hay una construcción sin licencia** o un expediente abierto.

CONDICIÓN DE DEVOLUCIÓN

Si el informe concluye que en la parcela no es viable ningún tipo de proyecto, se devuelve el importe. Si cabe algún tipo de proyecto, aunque no sea el planteado inicialmente, no procede la devolución.

LO QUE EL INFORME ES Y LO QUE NO ES

Un análisis técnico del planeamiento aplicable a su parcela. No sustituye a la licencia, que otorga siempre el ayuntamiento, el cabildo o el órgano competente, pero le indica qué trámite seguir y qué documentación se le exigirá.

12 Diagnóstico gratuito o Informe de Viabilidad

Dos pasos distintos: el diagnóstico le orienta en minutos; el Informe de Viabilidad le da la respuesta para su parcela concreta.

PASO 1 · GRATUITO

Diagnóstico de parcela

Orientación automática con los datos del Catastro: encaje probable, depende del planeamiento o encaje difícil.

PASO 2 · FIRMADO

Informe de Viabilidad de Proyectos

Qué puede hacer en su parcela, con qué condiciones y qué trámite necesita, por escrito y firmado.

QUÉ LE DA CADA UNO

QUÉ INCLUYE	DIAGNÓSTICO GRATUITO	INFORME DE VIABILIDAD
Origen de los datos	Automático: datos públicos del Catastro y sus respuestas	**Estudio por un ingeniero agrónomo del planeamiento insular y municipal y de las normas del espacio protegido**
Resultado	Semáforo orientativo por tipo de proyecto	**Informe escrito con usos, condiciones, afecciones y trámites**
Categoría y subcategoría exacta del suelo	No	**Sí**
Estudio del planeamiento aplicable a su parcela	No	**Sí**
Afecciones del plan insular y del espacio protegido	No	**Sí**
Qué puede construir o legalizar y con qué condiciones	Orientación general	**Sí, para su parcela concreta**
Título habilitante, trámite y documentación	No	**Sí**
Firma de ingeniero agrónomo colegiado	No	**Sí**
Para decidir una compra o una inversión	No es suficiente	**Sí: respuesta por escrito**
Plazo	Unos minutos	**7 a 10 días laborables**
Precio	Gratis	**349,89 € IGIC incluido o 4 × 87,47 €**

⚠ LO QUE EL DIAGNÓSTICO GRATUITO NO RESUELVE

Es orientativo: no estudia el planeamiento de su parcela, no determina la categoría exacta del suelo, no revisa afecciones ni condiciones de edificación y no va firmado. Es un primer paso útil, pero para comprar, invertir o encargar un proyecto necesita una respuesta segura para su parcela: el Informe de Viabilidad.

CÓMO SE SOLICITA

Pídalo desde el correo de su diagnóstico o directamente

Desde el correo de su diagnóstico gratuito, con los datos de su parcela ya cargados, o desde nuestra web. Después le pedimos unas fotos y una breve descripción de lo que quiere hacer.

Solicitar el Informe de Viabilidad →

Diagnóstico gratuito

A Glosario

Los términos que encontrará en planes, licencias y expedientes, explicados en lenguaje claro.

Asentamiento agrícola
Área de explotación agropecuaria con edificación residencial vinculada a la explotación y proporcionada a ella (art. 34.c).

Asentamiento rural
Núcleo de población existente en suelo rústico, donde la actividad agraria es residual y que no reúne las características del suelo urbano (art. 34.c).

Calificación territorial
Autorización previa de la legislación anterior a la Ley 4/2017. La ley actual no permite iniciar nuevos procedimientos de este tipo (disposición transitoria duodécima): hoy rigen la licencia, la comunicación previa y, para usos no ordinarios, la declaración de interés público o social.

Canon por aprovechamiento
Pago al ayuntamiento por los usos de interés público o social y los proyectos de interés insular o autonómico de iniciativa privada: entre el 5 y el 10 % del coste de ejecución material, o entre el 1 y el 5 % en asentamiento rural (art. 38).

Cédula urbanística
Documento municipal que expresa la clasificación y las condiciones urbanísticas de una parcela, con vigencia de un año (art. 328).

Comunicación previa
Título habilitante por el que el interesado comunica al ayuntamiento una actuación de las previstas en el art. 332 y puede iniciarla sin esperar a una licencia, sin perjuicio de la comprobación posterior.

Declaración de interés público o social
Pronunciamiento previo necesario para usos no ordinarios en suelo rústico. Se entiende otorgada si el uso tiene cobertura suficiente en el planeamiento; si no, la emite el cabildo (arts. 76 y 77).

Directrices de ordenación
Instrumento de ordenación territorial estratégica del Gobierno de Canarias, aprobado por decreto (arts. 87 y 88).

Espacio natural protegido
Espacio declarado por sus valores naturales: parques, reservas, monumentos naturales, paisajes protegidos y sitios de interés científico (art. 176).

Fuera de ordenación
Situación de las construcciones ilegales sobre las que ya no cabe ejercer el restablecimiento de la legalidad. Solo admiten obras de reparación y conservación (art. 362).

Licencia urbanística
Autorización municipal previa exigida para las actuaciones del art. 330. Debe resolverse en un plazo máximo de tres meses (art. 343).

Parcelación urbanística
División de terrenos con finalidad de urbanizar o edificar, incluida la venta de cuotas indivisas con uso exclusivo; prohibida en suelo rústico salvo en asentamientos (arts. 276 y 278).

Plan General de Ordenación
Instrumento municipal que clasifica, categoriza y califica el suelo y fija sus condiciones de uso y edificación.

Plan Insular de Ordenación
Instrumento de cada isla, formulado y aprobado por el cabildo, que define el modelo territorial insular (arts. 84 y 102).

Proyecto de interés insular o autonómico
Actuación de carácter estratégico que puede ordenar y ejecutar sistemas generales, dotaciones o actividades en cualquier clase de suelo, con los límites que fija la ley (art. 123).

Referencia catastral
Código alfanumérico de 20 caracteres que identifica cada inmueble en el Catastro.

Retranqueo
Distancia mínima entre una construcción y los linderos, caminos u otros elementos de referencia.

Situación legal de consolidación
Régimen de las edificaciones legales que han quedado disconformes, pero no incompatibles, con un nuevo planeamiento (arts. 159 y 160).

Unidad mínima de cultivo
Superficie mínima por debajo de la cual no se permite, con carácter general, dividir una finca rústica; en Canarias la fija el Decreto 58/1994 (art. 275.3 y disposición adicional duodécima).

Uso complementario
Actividad que completa la renta de una explotación agraria efectiva: transformación y venta directa, turismo, restauración, actividades educativas o culturales (art. 61).

Uso ordinario
Uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo o de infraestructuras (art. 59).

B Preguntas frecuentes

Las dudas más habituales de propietarios y compradores de fincas rústicas en Canarias.

¿Puedo construir una casa en mi finca rústica?

Como uso ordinario, la vivienda solo cabe en asentamiento rural o agrícola (art. 60.1); en protección agraria se prohíben las viviendas nuevas. La ley contempla supuestos excepcionales, como la vivienda de guarda y custodia o la rehabilitación de edificaciones de valor etnográfico.

¿Necesito licencia para un cuarto de aperos?

Sí. Es una construcción de nueva planta y requiere licencia municipal (art. 330.1.c), con un proyecto que justifique su proporción a la explotación y el cumplimiento del plan general.

¿Puedo poner un invernadero o un depósito de agua sin licencia?

Depende de sus características. Los invernaderos de malla o plástico flexible sin estructura portante ni pavimento y los depósitos o balsas dentro de los límites del art. 332 se tramitan con comunicación previa; los depósitos flexibles de hasta 500 m³ no requieren título; el resto, licencia.

Mi plan general usa nombres de suelo que no aparecen en esta guía. ¿Por qué?

Muchos planes se aprobaron con legislación anterior. Se adaptan a la Ley 4/2017 en su primera modificación sustancial plena y, entretanto, la propia ley establece las equivalencias entre categorías antiguas y actuales (disposiciones transitorias segunda y tercera).

Compré una finca con un almacén sin licencia. ¿Qué puedo hacer?

Primero, determinar si es legalizable según la ordenación vigente y en qué situación se encuentra: si han pasado más de cuatro años desde su terminación, por regla general estará fuera de ordenación, salvo que se trate de supuestos sin plazo como el suelo de protección ambiental (art. 361). El Informe de Viabilidad le indicará la vía adecuada.

¿Puedo dividir la finca para venderla por partes?

Toda división requiere licencia municipal y, fuera de los asentamientos, respetar la unidad mínima de cultivo (art. 275). Además, son indivisibles las fincas que no alcancen las dimensiones mínimas que fija el art. 277.

¿Puedo abrir un alojamiento o un restaurante en la finca?

Como uso complementario, solo si existe una explotación agraria efectiva y lo desarrolla un profesional agrario o una sociedad agraria, con los límites del art. 61. El uso turístico alojativo depende de lo que admita el plan insular y debe hacerse sobre edificaciones existentes.

¿Cuánto tarda el ayuntamiento en concederme una licencia?

La ley fija un plazo máximo de tres meses para resolver y notificar (art. 343.1), que las ordenanzas pueden reducir pero no ampliar. Conviene prever desde el principio los informes sectoriales necesarios.

¿Trabajan en mi isla?

Sí. Agroingenia trabaja en las siete islas: Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote, Fuerteventura, La Palma, La Gomera y El Hierro, con oficinas en Gran Canaria y Tenerife.

¿El diagnóstico gratuito me dice ya qué puedo hacer en mi parcela?

No. Es una orientación automática con los datos del Catastro: no estudia el planeamiento de su parcela, no determina la categoría exacta del suelo ni va firmado. La respuesta para su parcela concreta es el Informe de Viabilidad.

¿Y si el Informe de Viabilidad concluye que no se puede hacer nada?

Si concluye que en la parcela no es viable ningún tipo de proyecto, se devuelve el importe. Si cabe algún tipo de proyecto, aunque no sea el planteado inicialmente, no procede la devolución.

C Hablemos de su parcela

Cuéntenos qué quiere hacer y dónde. Le diremos cómo podemos ayudarle y con qué alcance, antes de que tome ninguna decisión.

Teléfono
623 067 402

WhatsApp
wa.me/34623067402

Correo electrónico
info@agroingeniacanarias.com

Web
agroingeniacanarias.com

OFICINAS

GRAN CANARIA
Calle Los Ríos 4 Bis
35017 Tafira Alta
Las Palmas de Gran Canaria

TENERIFE
Calle Julián Rodríguez
38292 Tegueste
Tenerife

TRABAJAMOS EN LAS SIETE ISLAS

Tenerife · Gran Canaria · Lanzarote · Fuerteventura · La Palma · La Gomera · El Hierro



Visualización 3D orientativa
Almacén agrícola entre plataneras

Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo · Colegiado nº 5.083 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias
Verificar colegiación →

FIRMA DE UN COLEGIADO

Nuestros proyectos, informes y tasaciones los firma un ingeniero agrónomo colegiado. Puede comprobar la colegiación en el listado público del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias.

¿QUÉ MÁS PODEMOS HACER?

- **Informe de Viabilidad** — Qué se puede construir, cultivar o legalizar en su parcela.
- **Diagnóstico de parcela** — Orientación gratuita, en su correo en minutos.
- **Proyectos y legalizaciones** — Naves, cuartos de aperos, riego y ganadería.
- **Tasación de fincas rústicas** — Compraventas, herencias y expropiaciones.
- **Tasación express** — Valor orientativo gratuito.
- **Peritaje agronómico** — Dictámenes para particulares y abogados.

Llamar al 623 067 402 · **WhatsApp** · **Escribir un correo**

D Fuentes normativas y aviso legal

Las referencias legales de esta guía se han contrastado con los textos oficiales en la fecha de edición.

FUENTES NORMATIVAS

- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.** «BOC» núm. 138, de 19 de julio de 2017; «BOE» núm. 216, de 8 de septiembre de 2017. Texto consolidado del BOE, referencia BOE-A-2017-10295, en su versión con última actualización publicada el 27 de enero de 2026, consultado en noviembre de 2026: boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-10295
- Artículos citados: 23, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 46, 58 a 66, 68 a 79, 83, 84, 87, 88, 102, 108, 123, 133, 159 a 161, 176, 275 a 278, 328, 330, 332, 333, 343, 347, 355, 358, 360 a 363; disposiciones adicionales quinta, duodécima, vigesimotercera y vigesimocuarta; disposiciones transitorias segunda, tercera y duodécima.
- Normas mencionadas a través de la propia Ley 4/2017: Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo; Decreto 11/1997, de 31 de enero; Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial.
- **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. BOE-A-2003-7253.

HERRAMIENTAS PÚBLICAS DE CONSULTA

- Sede Electrónica del Catastro: sedecatastro.gob.es
- Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias): idecanarias.es · visor: visor.grafcan.es/visorweb
- Listado de colegiados del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias: agronomoscentro.org/dashboard/listado-colegiados

⚠ AVISO LEGAL

Esta guía tiene un carácter exclusivamente **informativo y divulgativo**. Ofrece una visión general del régimen del suelo rústico en Canarias y **no sustituye al estudio técnico** de una parcela concreta, que debe considerar el planeamiento insular, municipal y, en su caso, de espacios naturales protegidos aplicable, así como la normativa sectorial.

La normativa urbanística y territorial se modifica con frecuencia: la Ley 4/2017 ha sido objeto de numerosas modificaciones desde su aprobación y el Gobierno de Canarias puede alterar por decreto las relaciones de actuaciones sujetas a licencia, a comunicación previa o exentas. Antes de tomar cualquier decisión, compruebe la redacción vigente de las normas y consulte con un técnico competente.

Las visualizaciones 3D incluidas son recreaciones orientativas de proyectos y no representan el estado real de ninguna finca. La información sobre servicios y precios de Agroingenia corresponde a la fecha de edición y puede actualizarse en agroingeniacanarias.com.

Edición: noviembre de 2026. Autor: Teiste Delgado Arteaga, Ingeniero Agrónomo, colegiado nº 5.083 del COIACC. © Agroingenia · Ingeniería Agronómica.

SOBRE EL AUTOR

Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo, colegiado nº 5.083 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias, y fundador de Agroingenia · Ingeniería Agronómica. Redacta proyectos técnicos en suelo rústico, legalizaciones, naves agrícolas y ganaderas, valoraciones de fincas rústicas e informes periciales en las siete islas, y cuenta con experiencia en producción agrícola para la industria de IV gama.



AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

Antes de comprar, construir o legalizar, compruebe qué permite su parcela.

El diagnóstico gratuito le orienta en minutos. El Informe de Viabilidad de Proyectos le da la respuesta por escrito y firmada para su parcela concreta: 349,89 € IGIC incluido, en 7 a 10 días laborables.

Solicitar el Informe de Viabilidad → | **Diagnóstico gratuito** | **WhatsApp 623 067 402**

TELÉFONO
623 067 402

CORREO
info@agroingeniacanarias.com

WEB
agroingeniacanarias.com

Tafira Alta, Las Palmas de Gran Canaria · Tegueste, Tenerife · Proyectos en las siete islas de Canarias