

AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

SUELO RÚSTICO EN CANARIAS · INFORME FIRMADO

Informe de Viabilidad

de proyectos en suelo rústico en Canarias

Así es el documento que recibe: cómo está organizado, qué responde en cada apartado y cómo se ven sus páginas.

Documento técnico en PDF

Firmado por ingeniero agrónomo colegiado nº 5.083 (COIACC).

7 a 10 días laborables

Plazo de entrega desde que nos facilita los datos de la parcela.

Reunión de revisión

Repasamos juntos las conclusiones y resolvemos sus dudas.

Antes de comprar o invertir

Sepa por escrito qué puede hacer en su parcela, con qué condiciones y con qué trámites, antes de comprar una finca, invertir o encargar un proyecto.

QUÉ RECIBE

Su informe, apartado por apartado

Cada informe se redacta para su parcela y para lo que usted quiere hacer en ella. Sigue siempre la misma estructura de nueve apartados, con las referencias normativas que sostienen cada conclusión.

1 Identificación de la parcela
Referencia catastral, superficie, situación y ortofoto con la delimitación de la finca.

2 Marco normativo aplicable
Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, plan insular, plan general del municipio y, en su caso, planes territoriales y de espacios naturales.

3 Clasificación y categoría del suelo
La categoría que asigna el planeamiento vigente a su parcela y lo que significa para usted.

4 Usos y construcciones admitidos
Qué se permite, qué se permite con condiciones y qué está prohibido en esa categoría.

5 Condiciones de edificación
Superficie, altura, separación a linderos y caminos, parcela mínima y requisitos de vinculación a la explotación.

6 Afecciones y condicionantes
Espacios naturales, Red Natura 2000, costas, carreteras, cauces y servidumbres que limitan la finca.

7 Análisis de su proyecto concreto
Lo que es viable de su idea, lo que no y las alternativas si no es viable tal como la plantea.

8 Trámites necesarios
Licencia o comunicación previa, autorizaciones previas de otras administraciones y orden de magnitud de plazos y costes técnicos.

9 Conclusión técnica y recomendación
Una respuesta clara a su pregunta y el siguiente paso recomendado, firmada por el ingeniero agrónomo.

1

Reunión de revisión
Tras la entrega, revisamos el informe con usted para resolver cualquier duda.

%

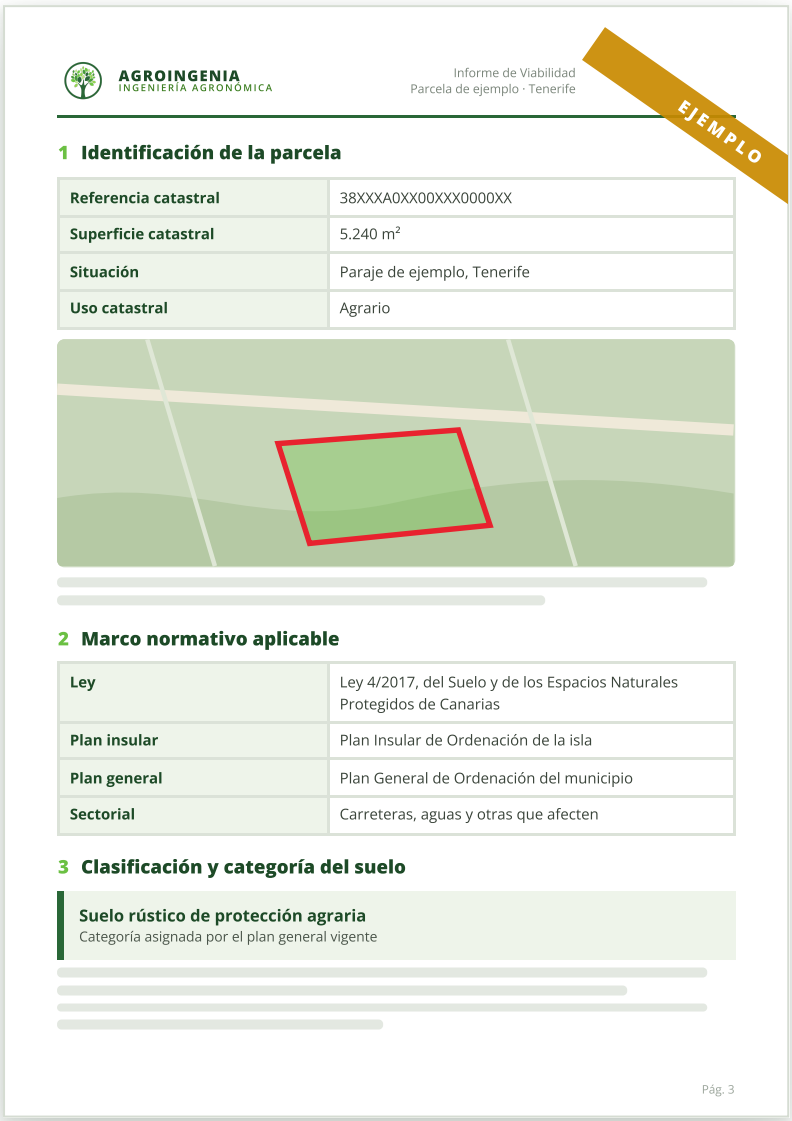
10 % en el proyecto
Si después nos encarga el proyecto técnico, le aplicamos un 10 % de descuento sobre sus honorarios.

✓

Garantía
Si en su parcela no es admisible ningún uso, actividad ni construcción, le devolvemos el 100 %.

PÁGINAS DE MUESTRA · 1 DE 3

Su parcela y la norma que se le aplica



AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

Informe de Viabilidad
Parcela de ejemplo · Tenerife

EJEMPLO

1 Identificación de la parcela

Referencia catastral	38XXXA0XX00XXX0000XX
Superficie catastral	5.240 m²
Situación	Paraje de ejemplo, Tenerife
Uso catastral	Agrario

2 Marco normativo aplicable

Ley	Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
Plan insular	Plan Insular de Ordenación de la isla
Plan general	Plan General de Ordenación del municipio
Sectorial	Carreteras, aguas y otras que afecten

3 Clasificación y categoría del suelo

Suelo rústico de protección agraria
Categoría asignada por el plan general vigente

Pág. 3

1 La parcela, bien identificada

Partimos de los datos del Catastro y de la ortofoto, con la finca delimitada. Si las escrituras indican otra superficie, lo señalamos.

2 Las normas que le afectan, por su nombre

Relacionamos la ley, el plan insular, el plan general y la normativa sectorial que se aplican a su parcela concreta, no a la isla en general.

3 La categoría de suelo, comprobada

No es una orientación a partir del Catastro: la comprobamos en el plan insular y en el plan general vigentes, y le explicamos qué supone.

Ejemplo ilustrativo. Las páginas de muestra usan datos ficticios y textos simulados. El contenido de su informe depende de su parcela y de su proyecto.

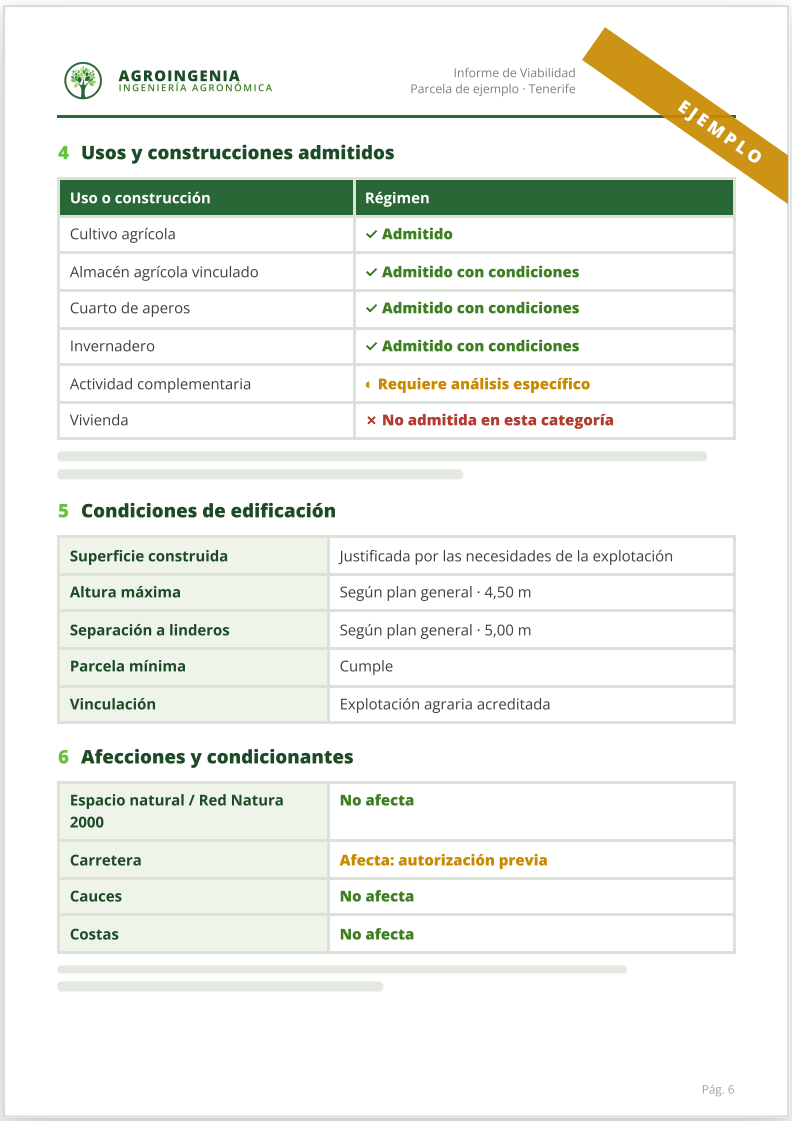
DIAGNÓSTICO GRATUITO O INFORME

Lo que el informe le da y el diagnóstico gratuito no

Qué necesita saber	Diagnóstico gratuito	Informe de Viabilidad
Categoría de suelo	Orientativa, a partir del Catastro	Comprobada en el plan insular y en el plan general vigentes
Su proyecto concreto	No se analiza	Analizado, con alternativas si no es viable tal como lo plantea
Afecciones y trámites	No	Sí, con las autorizaciones que exige cada una
Firma	No	Ingeniero agrónomo colegiado

PÁGINAS DE MUESTRA · 2 DE 3

Qué puede construir y con qué límites



AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

Informe de Viabilidad
Parcela de ejemplo · Tenerife

EJEMPLO

4 Usos y construcciones admitidos

Uso o construcción	Régimen
Cultivo agrícola	✓ Admitido
Almacén agrícola vinculado	✓ Admitido con condiciones
Cuarto de aperos	✓ Admitido con condiciones
Invernadero	✓ Admitido con condiciones
Actividad complementaria	‹ Requiere análisis específico
Vivienda	× No admitida en esta categoría

5 Condiciones de edificación

Superficie construida	Justificada por las necesidades de la explotación
Altura máxima	Según plan general · 4,50 m
Separación a linderos	Según plan general · 5,00 m
Parcela mínima	Cumple
Vinculación	Explotación agraria acreditada

6 Afecciones y condicionantes

Espacio natural / Red Natura 2000	**No afecta**
Carretera	**Afecta: autorización previa**
Cauces	**No afecta**
Costas	**No afecta**

Pág. 6

4 Lo permitido, a la vista

Un cuadro con cada uso o construcción que le interesa y su régimen: admitido, admitido con condiciones o prohibido, con la norma que lo establece.

5 Las medidas que tendrá su obra

Superficie, altura, separación a linderos y caminos, parcela mínima y requisitos de vinculación a la explotación. Son los datos con los que después se redacta el proyecto.

6 Lo que limita su finca

Revisamos espacios naturales, Red Natura 2000, costas, carreteras, cauces y servidumbres. Si alguna afecta, le indicamos qué autorización exige y ante quién.

Ejemplo ilustrativo. Los valores del cuadro son ficticios: cada plan general fija los suyos para cada categoría de suelo.

PARA QUIÉN ES

Situaciones en las que el informe le ahorra dinero y tiempo

Va a comprar una finca

Sepa si el precio responde a lo que realmente permite la parcela.

Quiere construir para su explotación

Almacén, nave, cuarto de aperos, estanque, invernadero o instalaciones ganaderas.

Quiere una vivienda

Comprobamos si su parcela está en asentamiento rural o agrícola.

Quiere complementar la actividad

Transformación y venta de productos, turismo rural u otras actividades.

Tiene construcciones sin licencia

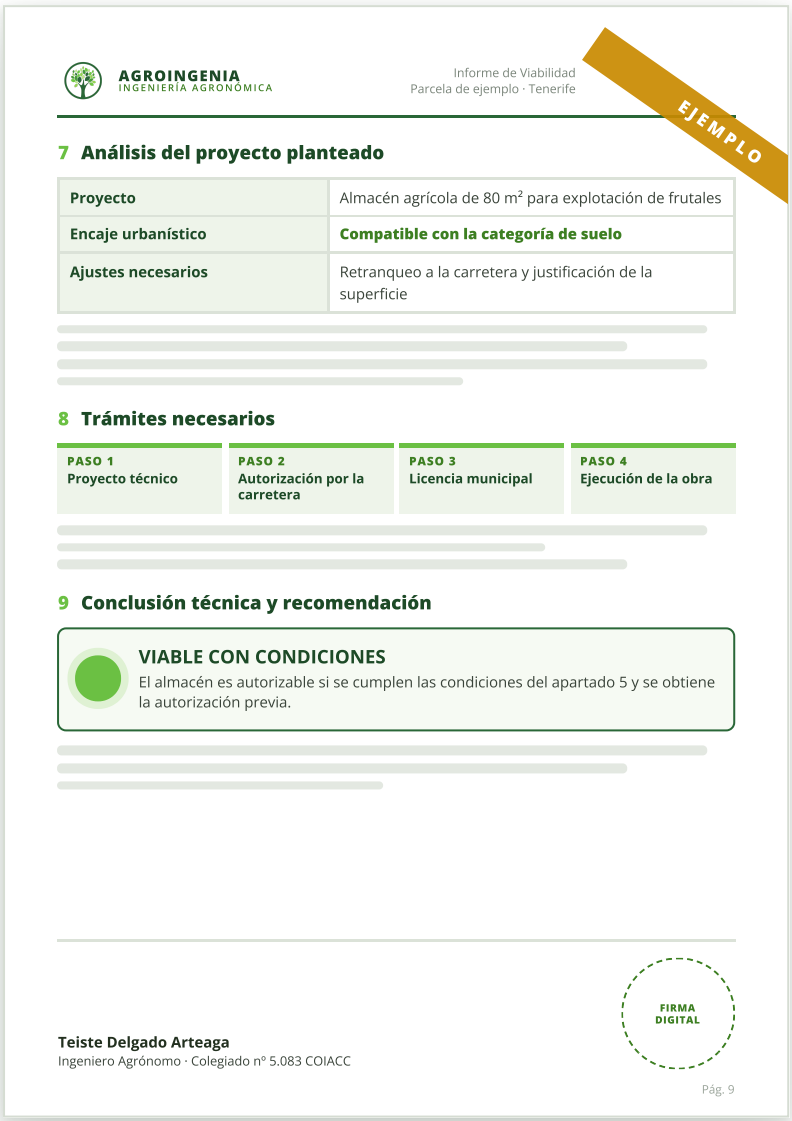
Estudiamos si pueden legalizarse antes de que invierta en un proyecto.

Le han dado respuestas distintas

Una conclusión técnica por escrito, con la norma aplicable en cada punto.

PÁGINAS DE MUESTRA · 3 DE 3

Su proyecto, los trámites y la conclusión



AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

Informe de Viabilidad
Parcela de ejemplo · Tenerife

EJEMPLO

7 Análisis del proyecto planteado

Proyecto	Almacén agrícola de 80 m² para explotación de frutales
Encaje urbanístico	**Compatible con la categoría de suelo**
Ajustes necesarios	Retranqueo a la carretera y justificación de la superficie

8 Trámites necesarios

PASO 1	PASO 2	PASO 3	PASO 4
Proyecto técnico	Autorización por la carretera	Licencia municipal	Ejecución de la obra

9 Conclusión técnica y recomendación

VIABLE CON CONDICIONES
El almacén es autorizable si se cumplen las condiciones del apartado 5 y se obtiene la autorización previa.

FIRMA DIGITAL

Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo · Colegiado nº 5.083 COIACC

Pág. 9

7 Su idea, analizada

Contrastamos lo que usted quiere hacer con todo lo anterior. Si no es viable tal como lo plantea, le proponemos las alternativas que sí admite la parcela.

8 El camino hasta la licencia

Qué trámite necesita (licencia o comunicación previa), qué autorizaciones previas de otras administraciones hacen falta y el orden de magnitud de plazos y costes técnicos.

9 Una conclusión clara, firmada

Una respuesta directa a su pregunta y el siguiente paso recomendado. El informe va firmado por el ingeniero agrónomo colegiado.

Ejemplo ilustrativo. El proyecto, los trámites y la conclusión de esta página son ficticios.

Y DESPUÉS

Del informe al proyecto

Informe de Viabilidad
Sabe qué puede hacer, con qué condiciones y qué trámites necesita.

›

Proyecto técnico
Si nos lo encarga, le aplicamos un 10 % de descuento sobre sus honorarios.

›

Licencia y obra
Se tramita ante el Ayuntamiento con el proyecto ya ajustado a la norma.

CÓMO FUNCIONA

Cuatro pasos, sin desplazamientos

PASO 1

Solicitud

Solicita el informe y realiza el pago, en uno o en varios plazos.

PASO 2

Datos de la parcela

Nos indica la referencia catastral y qué quiere hacer, y nos envía la documentación que tenga.

PASO 3

Estudio técnico

Analizamos el planeamiento, la Ley 4/2017, las afecciones y su proyecto.

PASO 4

Entrega y revisión

Recibe el informe firmado en PDF y lo revisamos juntos para resolver sus dudas.

GARANTÍA

Vinculada al resultado técnico

Si el informe concluye que en su parcela **no es admisible ningún uso, actividad ni construcción**, le devolvemos el 100 % del importe, IGIC incluido. Si su proyecto concreto no es viable pero la parcela admite otros usos, el informe se los detalla como alternativas y no procede la devolución.

Dispone además de 14 días naturales para desistir de la compra: si el análisis aún no ha empezado, le devolvemos el 100 %; si ya ha empezado, el importe pagado menos la parte del trabajo realizada.

Las condiciones completas están en la política de devoluciones de la web de la Academia Agroingenia, que prevalece sobre cualquier resumen.

QUÉ TIENE QUE APORTAR

Muy poco

La referencia catastral o la ubicación de la parcela y una descripción de lo que quiere hacer.

Si tiene escrituras, planos, fotografías o comunicaciones del Ayuntamiento, nos ayudan a afinar el análisis.



FIRMA EL INFORME

Teiste Delgado Arteaga

Ingeniero agrónomo colegiado nº 5.083 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias (COIACC), especializado en suelo rústico y planeamiento insular. Agroingenia trabaja en todas las islas, con oficinas en Tenerife y en Gran Canaria.

¿Sustituye a la licencia?
No. Le dice qué es viable y qué trámites necesita. La licencia o la comunicación previa se tramitan después ante el Ayuntamiento.

¿Y si quiero una vivienda?
En Canarias la vivienda nueva en suelo rústico solo cabe en asentamiento rural o agrícola. El informe comprueba si su parcela lo está y con qué requisitos.

AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

Decida con un informe técnico, no con suposiciones

Es el paso que evita los errores más caros: comprar una finca en la que no se puede hacer lo previsto, pagar un proyecto que no se va a autorizar o construir sin licencia.

Informe de Viabilidad

349,89 € IGIC incluido

- Pago único o fraccionado al finalizar la compra.
- Entrega por escrito en 7 a 10 días laborables.
- Reunión de revisión con el técnico.
- 10 % de descuento en el proyecto técnico posterior.
- Garantía vinculada al resultado técnico.

Solicitar el informe

Escanee para solicitarlo

TELÉFONO Y WHATSAPP
623 067 402

CORREO
info@agroingeniacanarias.com

WEB
agroingeniacanarias.com

Las páginas de muestra de este documento son ilustrativas y contienen datos ficticios. Las condiciones de la garantía y del desistimiento se rigen por la política de devoluciones publicada en academia.agroingeniacanarias.com.