AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

DOCUMENTO DE EJEMPLO



Render 3D de la bodega propuesta

INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA

Bodega agrícola para la elaboración del vino de la producción propia

Parcela de ejemplo en suelo rústico de protección agraria · Lanzarote

Expediente	IV-0000 · caso ficticio con fines ilustrativos
Solicitante	Explotación vitícola familiar de ejemplo
Objeto	Determinar si en la parcela puede autorizarse una bodega de 180 m² vinculada a 1,05 ha de viña en hoyos, con qué condiciones y mediante qué trámites
Redacta y firma	Teiste Delgado Arteaga, ingeniero agrónomo colegiado nº 5.083 (COIACC)

Conclusión: VIABLE CON CONDICIONES

Resumen ejecutivo

El cliente pregunta si puede construir en su finca una bodega para elaborar, criar y embotellar el vino de su propia viña. Tras estudiar el planeamiento aplicable, las afecciones sectoriales y el proyecto planteado, la respuesta es:

VIABLE CON CONDICIONES

La Ley 4/2017 permite expresamente las bodegas en suelo rústico con explotación vitivinícola (art. 60.2). La propuesta cumple los parámetros del plan general y es autorizable mediante licencia municipal si se cumplen las cuatro condiciones siguientes.

12.480 m²	1,05 ha	180 m²	1,44 %
Superficie de la parcela	Viña en hoyos en producción	Bodega propuesta · 1 planta	Ocupación de la parcela

Semáforo de usos estudiados

Cultivo de viña y mejora de los hoyos art. 59 y 66 Ley 4/2017	**Admitido**
Bodega de elaboración de la producción propia art. 60.2 Ley 4/2017	**Admitido con condiciones**
Cuarto de aperos y aljibe vinculados a la explotación art. 59 Ley 4/2017	**Admitido con condiciones**
Sala de catas y venta directa del vino en la finca art. 61 Ley 4/2017	**Requiere análisis específico**
Vivienda art. 66 Ley 4/2017	**No admitida**

Condiciones para que la bodega sea autorizable

1. **Vinculación a la explotación.** Acreditar la explotación vitivinícola y la necesidad de la bodega en su entorno, como exige el art. 60.2.
2. **Implantación y parámetros.** Respetar los retranqueos, la altura y la ocupación del apartado 5, con acabados integrados en el paisaje.
3. **Carretera.** Obtener la autorización previa del Cabildo, titular de la vía, por situarse la obra en su zona de afección.
4. **Aguas de proceso.** Depurar las aguas residuales de la bodega y obtener la autorización de vertido del Consejo Insular de Aguas.

Contenido del informe

1 Objeto, alcance y documentación 3
2 Identificación de la parcela 4
3 Marco normativo aplicable 5
4 Clasificación del suelo y régimen de usos 6
5 Condiciones de edificación 7
6 Afecciones y condicionantes 8
7 Análisis del proyecto 9
8 Trámites necesarios 10
9 Conclusiones y recomendación 11

1 Objeto, alcance y documentación

Este informe responde, para una parcela concreta, a una pregunta precisa: ¿se puede construir aquí una bodega para elaborar el vino de la explotación, y en qué condiciones?

LO QUE PLANTEA EL CLIENTE

«Tenemos 1,05 hectáreas de viña en hoyos en producción y vendemos la uva a otras bodegas. Queremos elaborar y embotellar nuestro propio vino en una bodega de unos 180 m² dentro de la finca, y más adelante, si es posible, recibir visitas para catas.»

1.1 Objeto

Determinar la compatibilidad urbanística y territorial de una bodega de una planta y 180 m² construidos en la parcela de ejemplo, identificar las afecciones que la condicionan, comprobar los parámetros de edificación y señalar los títulos habilitantes y autorizaciones necesarios, así como el orden en que conviene solicitarlos.

1.2 Alcance

Se analiza	Clasificación y categoría del suelo; régimen de usos de la Ley 4/2017 y del planeamiento; condiciones de edificación; afecciones de carreteras, aguas, espacios naturales, Red Natura 2000, servidumbres aeronáuticas y patrimonio; encaje del programa de la bodega; trámites.
No incluye	Proyecto técnico, cálculo estructural, levantamiento topográfico ni solicitud de licencia. Estos trabajos forman parte del proyecto posterior.
Método	Estudio de gabinete con cartografía oficial (Catastro, ortofoto y visores de planeamiento), revisión del planeamiento insular y municipal vigente y de la normativa sectorial, y contraste con la documentación aportada por el cliente.

1.3 Documentación aportada por el cliente

Documento	Uso en el informe
Referencia catastral y nota simple de la finca	Identificación, superficie y titularidad
Declaración de cosecha de la última campaña	Acreditación de la actividad vitícola y dimensionado de la bodega
Croquis de la bodega y fotografías de la parcela	Análisis de la propuesta y de su implantación
Alta en el registro de explotaciones agrarias	Vinculación de la bodega a la explotación

Advertencia sobre este documento

Este es un informe de ejemplo elaborado para mostrar el formato y el nivel de detalle del Informe de Viabilidad de Agroingenia. La parcela, el cliente, la documentación y los parámetros del plan general son ficticios. Las referencias a la normativa autonómica y estatal son reales y están vigentes a la fecha de edición.

2 Identificación de la parcela

Datos catastrales y de campo de la finca estudiada.

Referencia catastral	35XXXA0XX00XXX0000XX (ocultada en el ejemplo)
Situación	Paraje de ejemplo, término municipal de ejemplo, Lanzarote
Superficie catastral	12.480 m²
Uso y cultivo	Agrario · viña en hoyos sobre enarenado volcánico (1,05 ha) y terreno de erial con muros de piedra seca
Accesos	Frente sur a carretera insular (ficticia) y camino agrícola en el lindero este
Topografía	Pendiente media inferior al 8 %, sin desniveles relevantes en la zona propuesta
Construcciones existentes	Ninguna, salvo los muros de piedra seca de delimitación de los hoyos

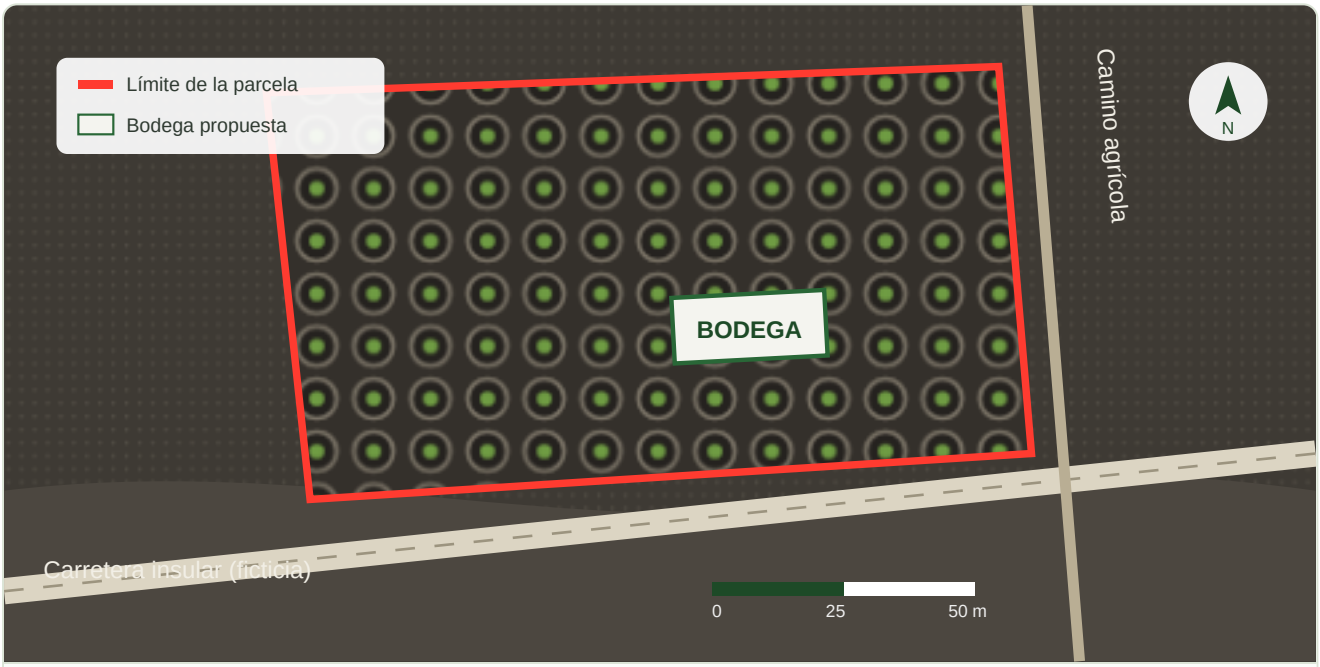


Figura 1. Ortofoto esquemática con el límite de la parcela, los hoyos de viña y la posición propuesta de la bodega. Representación ilustrativa.

Observación

La superficie catastral coincide con la de la nota simple aportada. Si existiera discrepancia, el informe la señalaría y recomendaría su corrección antes de solicitar la licencia, porque la superficie de la finca interviene en el cálculo de la ocupación.

3 Marco normativo aplicable

Normas que se aplican a esta parcela y a esta actuación, con los preceptos que se han tenido en cuenta.

Norma	Preceptos	Qué regula en este caso
Ordenación del territorio y urbanismo		
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	**art. 34** **art. 58** **art. 59** **art. 60.2** **art. 61** **art. 66** **art. 74** **título VIII**	Categorías de suelo rústico; reglas generales y subsidiarias de edificación; usos ordinarios agrarios; bodegas en suelo rústico; usos complementarios; régimen del suelo rústico de protección agraria; sujeción a licencia municipal
Plan Insular de Ordenación de Lanzarote	Zonificación y normativa	Compatibilidad de la zona con el uso vitivinícola; el art. 60.2 exige que no prohíba las bodegas
Plan General de Ordenación del municipio (parámetros ficticios en este ejemplo)	Normas de suelo rústico	Categoría de la parcela; parcela mínima, ocupación, altura y retranqueos
Normativa sectorial		
Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, y su Reglamento (Decreto 131/1995)	**arts. 25 a 30**	Zonas de dominio público, servidumbre y afección; línea límite de edificación; autorización previa del titular de la vía
Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, y Reglamento de Control de Vertidos (Decreto 174/1994)	**art. 2 RCV**	Autorización del Consejo Insular de Aguas para el vertido de las aguas residuales de la bodega
Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto César Manrique Lanzarote (Real Decreto 719/2023) y servidumbres acústicas (Real Decreto 783/2021)	Superficies limitadoras y zonas acústicas	Comprobación de que la altura de la edificación no vulnera las superficies limitadoras y de que la parcela queda fuera de la zona de servidumbre acústica
Red Natura 2000 y Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos	Delimitación	Comprobación de que la parcela no está incluida en ningún espacio protegido
Edificación y actividad		
Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006)	Documentos básicos	Exigencias de seguridad, salubridad y ahorro energético del proyecto
Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (Real Decreto 2267/2004)	Anexos I a III	Caracterización de la bodega como establecimiento industrial y medidas de protección
Reglamento electrotécnico para baja tensión (Real Decreto 842/2002)	ITC aplicables	Instalación eléctrica de la bodega
Registro General Sanitario de Empresas Alimentarias y Alimentos (Real Decreto 191/2011)	Inscripción	Requisito previo para la inscripción como industria agraria
Registro de Industrias Agrarias de Canarias (Real Decreto 2685/1980) y Registro de Envasadores y Embotelladores de Vino y Bebidas Alcohólicas	Inscripción	Inscripción de la bodega y del embotellado tras la licencia

Cuando el planeamiento municipal no regula un aspecto, se aplican las determinaciones subsidiarias del art. 58 de la Ley 4/2017.

4 Clasificación del suelo y régimen de usos

La categoría de suelo decide qué se puede hacer. Aquí, la ley contempla expresamente las bodegas.

Clasificación	Suelo rústico
Categoría	**Suelo rústico de protección agraria**, dentro de las categorías de protección económica del art. 34 de la Ley 4/2017, asignada por el plan general y coherente con la zonificación del plan insular
Espacio natural protegido	No incluida

4.1 Qué dice la Ley 4/2017 de este caso

Art. 59 · Usos ordinarios

Los usos agrarios son usos ordinarios del suelo rústico e incluyen la producción, la transformación y la comercialización de los productos de la explotación. Se entiende por transformación la alteración sustancial del producto obtenido en la propia explotación, como la elaboración del vino a partir de la uva.

Art. 60.2 · Bodegas

En cualquier categoría de suelo rústico con explotaciones vitivinícolas pueden autorizarse bodegas individuales, cooperativas o colectivas, siempre que no lo prohíban el plan insular ni el planeamiento de espacios naturales, se acredite su necesidad en el entorno de la explotación y se construyan adaptándose al paisaje.

Art. 66 · Protección agraria

En esta categoría pueden realizarse los usos ordinarios, con el alcance que precise el planeamiento. Quedan prohibidas las nuevas construcciones destinadas a vivienda, salvo la excepción que la propia ley prevé.

Art. 61 · Usos complementarios

La venta directa al consumidor y otros usos que generan renta complementaria solo pueden desarrollarlos agricultores profesionales y determinadas sociedades agrarias, preferentemente en edificaciones existentes. Mientras no haya directrices de suelo agrario, sus construcciones no pueden superar el 10 % de la finca ni 250 m².

4.2 Cuadro de usos para esta parcela

Uso o construcción	Régimen	Fundamento y observaciones
Cultivo de viña, reposición de hoyos y muros de piedra seca	✓ **Admitido**	Uso ordinario agrario (arts. 59 y 66)
Bodega de elaboración, crianza y embotellado de la uva propia	✓ **Admitido con condiciones**	Art. 60.2: necesidad acreditada, plan insular compatible y adaptación al paisaje. Licencia municipal (art. 74.1)
Cuarto de aperos y aljibe	✓ **Admitido con condiciones**	Construcciones vinculadas al uso agrario, con los parámetros del plan general
Sala de catas y venta directa	‹ **Análisis específico**	Uso complementario (art. 61): requiere la condición de agricultor profesional y respetar el límite de 10 % y 250 m² junto con el resto de usos complementarios
Vivienda	× **No admitida**	Prohibida en suelo rústico de protección agraria (art. 66)
Alojamiento turístico	× **No en obra nueva**	El art. 61 solo lo admite en edificaciones preexistentes; la parcela no tiene ninguna

5 Condiciones de edificación

Lo que exige la norma frente a lo que propone el cliente, parámetro a parámetro.

Parámetro	Exigencia	Fuente	Propuesta	Resultado
Parcela mínima	10.000 m²	PGO*	12.480 m²	✓ **Cumple**
Ocupación máxima	2,00 % de la finca	PGO*	1,44 %	✓ **Cumple**
Número de plantas	1 planta	PGO* · art. 58	1 planta	✓ **Cumple**
Altura máxima	4,50 m a cumbrera	PGO*	4,20 m	✓ **Cumple**
Retranqueo a linderos	≥ 5,00 m	PGO*	8,00 m	✓ **Cumple**
Distancia a la carretera	Línea límite de edificación del tramo: 12,00 m	Ley 9/1991	18,00 m	✓ **Cumple**
Distancia al eje del camino	≥ 5,00 m	art. 58	42,00 m	✓ **Cumple**
Pendiente del terreno	No superior al 50 %	art. 58	< 8 %	✓ **Cumple**
Ubicación en la finca	En la parte menos fértil	art. 58	Zona de erial, sin hoyos	✓ **Cumple**
Integración paisajística	Armonía con la arquitectura tradicional, sin tipologías urbanas	art. 58 · art. 60.2	Volumen blanco, cubierta plana, zócalo de piedra	✓ **Cumple**

* Parámetros del plan general ficticios en este ejemplo. En un informe real se transcriben los del plan general vigente del municipio, con su artículo.

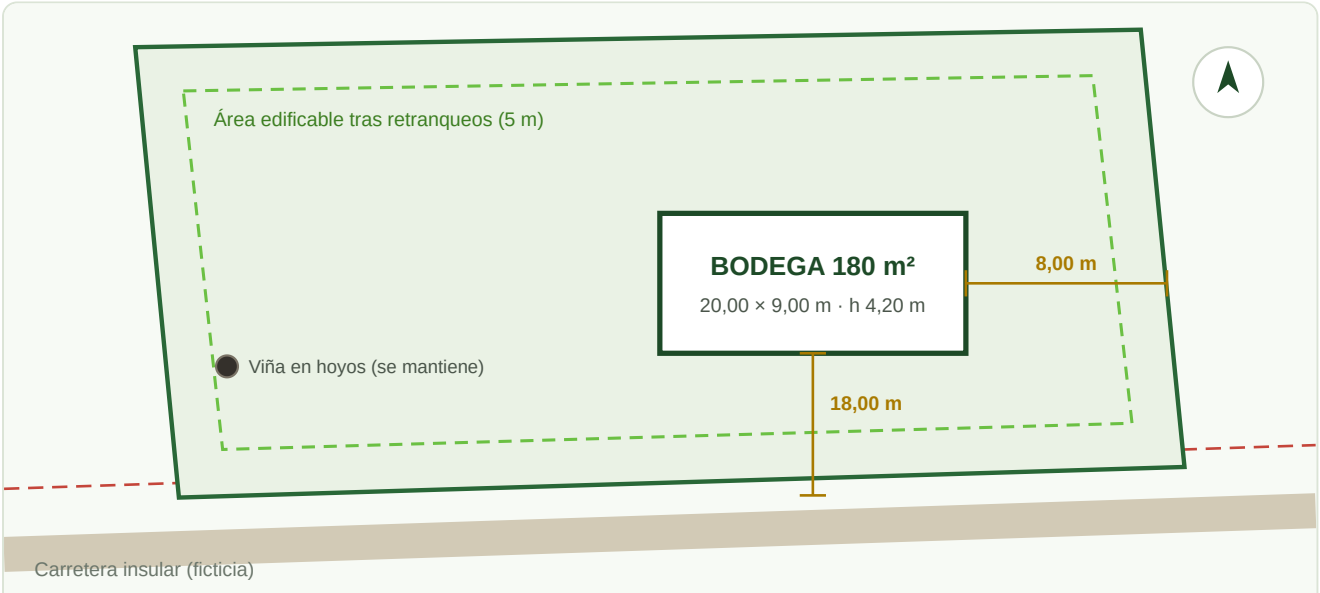


Figura 2. Plano de implantación: límite de la parcela, área edificable tras retranqueos, línea límite de edificación de la carretera y bodega acotada. Esquema sin escala.

6 Afecciones y condicionantes

Limitaciones que imponen otras normas y administraciones, además del planeamiento.

Afección	Resultado	Análisis y consecuencia
Espacios naturales protegidos	**No afecta**	La parcela no está incluida en ningún espacio de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. El más próximo se encuentra a unos 1,2 km. No se requiere informe del órgano gestor.
Red Natura 2000	**No afecta**	Fuera de zonas especiales de conservación y de zonas de especial protección para las aves.
Carreteras	**Afecta**	La obra se sitúa dentro de la zona de afección de la carretera insular. El art. 27.2 de la Ley 9/1991 exige **autorización previa del titular de la vía**, en este caso el Cabildo. La bodega queda fuera de la línea límite de edificación del tramo.
Aguas	**Afecta**	La elaboración del vino genera aguas de limpieza con carga orgánica. Todo vertido susceptible de contaminar requiere **autorización del Consejo Insular de Aguas** (art. 2 del Decreto 174/1994). El proyecto debe incluir depuración adecuada.
Servidumbres aeronáuticas	**Compatible**	Comprobadas las superficies limitadoras del aeropuerto César Manrique Lanzarote (RD 719/2023): una edificación de 4,20 m en esta ubicación no las vulnera. La parcela queda fuera de la zona de servidumbre acústica (RD 783/2021).
Patrimonio cultural	**No consta**	Sin elementos catalogados ni yacimientos inventariados en la parcela. Si aparecieran restos durante la obra, habría que comunicarlo a la administración competente.
Cauces y barrancos	**No afecta**	No discurre ningún cauce por la parcela ni por sus inmediaciones.
Costas	**No afecta**	La parcela está alejada de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Qué supone para el cliente

Dos administraciones, además del Ayuntamiento, tienen que autorizar antes de la licencia: el Cabildo, por la carretera, y el Consejo Insular de Aguas, por el vertido. Conviene pedir ambas a la vez.

Riesgo evitado

Si la bodega se hubiera situado junto al frente de la carretera, como en el croquis inicial, habría invadido la línea límite de edificación y la licencia se habría denegado.

7 Análisis del proyecto

El art. 60.2 exige acreditar que la bodega es necesaria para la explotación. Por eso su tamaño se justifica zona a zona.



Figura 3. Render 3D de la propuesta: volumen de una planta en blanco, con zócalo de piedra volcánica, entre la viña en hoyos.

7.1 Programa de necesidades

Zona	m²
Recepción de uva y despalillado	24
Elaboración y depósitos de fermentación	72
Crianza en barrica	36
Embotellado y almacén de producto	30
Laboratorio, aseo y vestuario	18
Total construido	**180**

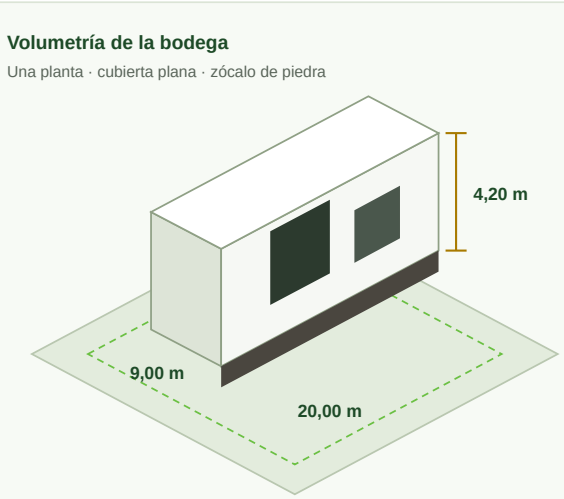


Figura 4. Volumetría con la altura y las dimensiones de la propuesta.

7.2 Justificación

La superficie responde a la uva de 1,05 ha de viña propia, según la declaración de cosecha aportada, y al circuito completo de elaboración: recepción, fermentación, crianza y embotellado, sin espacios ajenos a la actividad agraria.

Ajuste recomendado

Desplazar el volumen 6 m hacia el interior respecto del croquis inicial, para cumplir con margen la línea límite de edificación de la carretera.

8 Trámites necesarios

Qué hay que pedir, ante quién y en qué orden, para no perder meses esperando una autorización detrás de otra.

PASO 1
Proyecto técnico
Edificación, instalaciones, protección contra incendios y depuración

PASO 2
Autorización de carretera
Cabildo de Lanzarote, titular de la vía

PASO 3
Autorización de vertido
Consejo Insular de Aguas de Lanzarote

PASO 4
Licencia de obra
Ayuntamiento, con las autorizaciones previas

PASO 5
Registros de la actividad
Sanitario, industrias agrarias y embotellado

Trámite	Administración	Fundamento	Documentación principal
Autorización de obras en zona de afección	Cabildo Insular	Ley 9/1991, art. 27.2	Proyecto o memoria con plano de situación respecto de la carretera
Autorización de vertido	Consejo Insular de Aguas	Decreto 174/1994, art. 2	Caracterización del vertido y proyecto del sistema de depuración
Licencia urbanística de obra	Ayuntamiento	Ley 4/2017, art. 74.1 y título VIII	Proyecto técnico visado, autorizaciones previas y acreditación de la explotación
Inscripción sanitaria	Autoridad sanitaria competente	RD 191/2011	Comunicación de la actividad alimentaria
Registro de Industrias Agrarias	Consejería competente en agricultura	RD 2685/1980	Solicitud, memoria técnica e inscripción sanitaria
Registro de Envasadores y Embotelladores de Vino	Consejería competente en agricultura	Normativa autonómica	Requiere la previa inscripción como industria agraria
Registros de la DO (opcional)	Consejo Regulador de la DO Lanzarote	Reglamento de la DO	Solo si se quiere amparar el vino con la denominación de origen

Orden recomendado

Redactar el proyecto y, con él, pedir a la vez las autorizaciones de carretera y de vertido. Con ambas, solicitar la licencia. Terminada la obra, tramitar los registros de la actividad antes de empezar a elaborar.

Documentación que debe preparar el cliente

Titularidad	Escritura o nota simple actualizada de la finca
Explotación	Inscripción de la explotación agraria y declaraciones de cosecha de las últimas campañas
Para el uso complementario	Acreditación de la condición de agricultor profesional, si en el futuro se quiere abrir la sala de catas

9 Conclusiones y recomendación

VIABLE CON CONDICIONES

La bodega agrícola de 180 m² es autorizable en la parcela estudiada.

Conclusiones

1. La parcela está clasificada como suelo rústico de protección agraria, categoría en la que la Ley 4/2017 admite los usos ordinarios agrarios, incluida la transformación de los productos de la explotación (arts. 59 y 66).
2. El art. 60.2 de la Ley 4/2017 permite expresamente las bodegas en suelo rústico con explotación vitivinícola. Concurren sus requisitos: existe la explotación, la necesidad de la bodega se justifica por su producción, el plan insular no las prohíbe y la parcela no está en un espacio natural protegido.
3. La propuesta cumple todos los parámetros de edificación estudiados: parcela mínima, ocupación, altura, número de plantas, retranqueos y distancia a la carretera.
4. La actuación requiere dos autorizaciones previas a la licencia: la del Cabildo, por la carretera, y la del Consejo Insular de Aguas, por el vertido.
5. La sala de catas y la venta directa son un uso complementario distinto (art. 61) y no forman parte de esta conclusión. Exigen la condición de agricultor profesional y un estudio propio.
6. La vivienda no es admisible en esta categoría de suelo (art. 66).

Recomendación

Encargar el proyecto técnico con la implantación del apartado 5, ya desplazada 6 m hacia el interior, e incluir desde el principio el sistema de depuración de las aguas de proceso, para tramitar en paralelo las autorizaciones de carretera y de vertido.

> **Ventaja para el cliente**
>
> Si encarga el proyecto técnico a Agroingenia, se le aplica un 10 % de descuento sobre sus honorarios, y el proyecto parte de este estudio ya hecho.



Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero agrónomo · Colegiado nº 5.083 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias
Ingeniero técnico agrícola · Colegiado nº 399
Agroingenia · Ingeniería Agronómica · Tenerife y Gran Canaria

FIRMA ELECTRÓNICA DEL TÉCNICO

Este informe analiza la viabilidad urbanística conforme a la normativa vigente en la fecha de emisión. No sustituye a la licencia ni a las autorizaciones, cuyo otorgamiento corresponde a las administraciones competentes. Documento de ejemplo: la parcela, el cliente y los parámetros del plan general son ficticios.

AGROINGENIA®
INGENIERÍA AGRONÓMICA

¿Quiere un informe así para su parcela?

Le decimos por escrito qué puede hacer en su finca, con qué condiciones y con qué trámites, antes de que compre, invierta o encargue un proyecto.

349,89 € con IGIC incluido · entrega en 5 días laborables

Firmado por ingeniero agrónomo colegiado · reunión de revisión incluida

10 % de descuento en el proyecto técnico posterior

Solicitar mi Informe de Viabilidad

agroingeniacanarias.com/informe-viabilidad

623 067 402 · info@agroingeniacanarias.com

Oficinas en Tegueste (Tenerife) y Tafira Alta (Gran Canaria) · las siete islas

Garantía: si en su parcela no es admisible ningún uso, actividad ni construcción, se devuelve el 100 % del importe. Si su proyecto no es viable pero la parcela admite otros usos, el informe se los detalla y no procede la devolución. Condiciones completas en la política de devoluciones de academia.agroingeniacanarias.com.