



**HOJA
DIVULGADORA**

Guía completa sobre el procedimiento de habilitación de una Casa Rural en la Isla de Tenerife

GUÍA COMPLETA SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DE UNA CASA RURAL EN LA ISLA DE TENERIFE

Edita:

- Consejería Insular de Industria, Comercio, Sector Primario y Bienestar Animal - Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal - Servicio Técnico de Agricultura y Desarrollo Rural
- GAR Tenerife - Grupo de Acción Rural de Tenerife
- Consejería de Turismo, Acción Exterior y Relaciones Institucionales - Servicio Técnico de Turismo

Autores:

Carlos Oliver González Montesinos

Economista y Técnico en Desarrollo Rural (GAR Tenerife - Grupo de Acción Rural de Tenerife)

José Zoilo Hernández González

Gerente (GAR Tenerife - Grupo de Acción Rural de Tenerife)

Silvestre García González

Jefe del Servicio Técnico de Turismo de la Consejería de Turismo, Acción Exterior y Relaciones Institucionales

Diseño y Maquetación:

Carlos Marante Lorenzo

Servicio Técnico de Agricultura y Desarrollo Rural

Agradecimientos:

TENATUR por las fotografías utilizadas en esta publicación

CONTENIDO

Qué incluye esta guía	1
1. Introducción	3
2. Normativa que regula las Casas Rurales	3
2.1. Legislación aplicable	4
2.2. Instrumentos de planeamiento	5
3. Condiciones y requisitos de la infraestructura en la Casa Rural	6
3.1. Ubicación y características	6
3.2. Infraestructura y tipología	7
4. Zonas y distribución de los espacios en la Casa Rural	7
4.1. Zona de alojamiento	7
4.2. Zonas exteriores y de esparcimiento	7
5. Equipamientos y servicios mínimos que debe contener una Casa Rural	7
5.1. Equipamiento básico	8
5.2. Equipamiento para conservación y consumo de alimentos	9
6. Procedimiento paso a paso para la habilitación de una Casa Rural	9
6.1. A) Casa Rural en suelo rústico inscrita en el catálogo municipal	10
6.2. B) Casa Rural en suelo rústico no inscrita en el catálogo municipal	11
7. Documentación necesaria	12
7.1. Solicitud de clasificación provisional y autorización del proyecto.....	12
7.2. Solicitud de inicio de actividad	14
8. Inspecciones	15
9. Consejos prácticos y observaciones finales	15
10. Glosario	17



Qué incluye esta guía

Esta guía está diseñada para acompañarte paso a paso en el proceso de habilitación de una vivienda con valores patrimoniales en una **Casa Rural**, en la isla de Tenerife. Aquí encontrarás una explicación clara y detallada de los aspectos legales, estructurales y administrativos que debes conocer para llevar a cabo este proyecto de manera exitosa y en cumplimiento con la normativa vigente.

El contenido de la guía se divide en tres secciones principales, organizadas para facilitar la comprensión de lo expuesto, así como el acceso a la información:

La primera sección comienza con una **introducción general** sobre las Casas Rurales, describiendo qué son y qué valor tienen dentro del contexto turístico existente en nuestro territorio; a continuación, se aborda la **normativa que regula estos inmuebles**, incluyendo las leyes y decretos aplicables tanto en materia de patrimonio como en el ámbito turístico y de edificación, y en el ámbito territorial. Después, se exponen los **requisitos específicos** que debe cumplir la Casa Rural en lo que a infraestructura turística se refiere, desde la distribución interna y externa de los espacios hasta los equipamientos y servicios mínimos requeridos para su funcionamiento, asegurando así que la casa ofrezca una experiencia segura y cómoda a sus futuros huéspedes.

La segunda sección describe de manera exhaustiva los **procedimientos para habilitar una Casa Rural**, diferenciando entre los dos escenarios posibles: viviendas que ya están inscritas en un catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales y aquellas que no lo están. La guía detalla cada paso que debe seguir el propietario o propietaria en ambos casos, incluyendo las consultas previas, la elaboración y presentación de proyectos, y la obtención de licencias y autorizaciones. Al dividir estos procesos, se facilita que las personas interesadas comprendan cuál es el camino específico que deben seguir según la situación concreta del inmueble.

Para finalizar, en la tercera sección se recoge la **información esencial** que necesitarás para completar los pasos anteriores. Aquí se detallan los **documentos necesarios** en cada fase del proceso de habilitación, especificando el propósito de cada documento y su importancia en la tramitación. También se incluye el **procedimiento de comprobación** que las Administraciones pueden realizar para verificar el cumplimiento de las condiciones legales. Esta sección concluye con **observaciones prácticas y consejos** basados en la experiencia, así como un glosario de términos clave que aclara las definiciones más importantes y proporciona una comprensión clara de los conceptos técnicos que aparecen a lo largo de la guía.

Con esta estructura, la guía quiere ofrecer un enfoque práctico y completo que te permita recorrer cada etapa de este proceso contando en las alforjas con información de interés, facilitándote el camino.

¡Esperamos que te sea de gran ayuda en tu proyecto de habilitación de una Casa Rural en la isla de Tenerife!



1 INTRODUCCIÓN

Habilitar una vivienda con valores patrimoniales como **Casa Rural** no solo es una opción para emprender en el mundo rural, sino que también es una forma de promover, conservar y valorizar el patrimonio, paisaje y economía de nuestras medianías. Las Casas Rurales en Canarias, como establece la normativa de referencia, son el único alojamiento extrahotelero permitido en suelo rústico. Sin embargo, para conseguir tal distinción, primeramente, se debe cumplir con los consiguientes requisitos legales, estructurales y administrativos que garantizan la preservación del patrimonio y aseguran la calidad de la experiencia turística.

Esta guía te proporcionará todos los pasos, requisitos, normativas y detalles prácticos necesarios para transformar una vivienda con valores patrimoniales en un alojamiento turístico rural. No necesitas conocimientos previos para comprender esta guía, ya que se ha diseñado con un enfoque accesible, práctico y educativo.

2 NORMATIVA QUE REGULA LAS CASAS RURALES

La habilitación de una vivienda con valores patrimoniales para su conversión en la isla de Tenerife está sujeta a una serie de normativas que abarcan tanto la preservación del patrimonio cultural como los requisitos turísticos específicos para la modalidad de alojamiento rural.

Originalmente, las Casas Rurales estaban reguladas principalmente por el **decreto 18/1998** del Gobierno de Canarias; sin embargo, este fue derogado en 2010 por el **decreto 142/2010** de Gobierno de Canarias, el cual introdujo el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Con este cambio, se redefinieron las normas para los alojamientos rurales, que ahora se dividen en dos modalidades: **hoteleras** (como los hoteles rurales) y **extrahoteleras** (como las casas rurales).

Según el **decreto 142/2010**, estos alojamientos solo pueden establecerse en edificaciones que figuren en los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales. Si el municipio carece de este catálogo, o el catálogo está desactualizado, se puede solicitar un informe al Excmo. Cabildo de Tenerife para verificar que la edificación cuenta con valores patrimoniales.



2.1 Legislación aplicable

Para habilitar una Casa Rural en Tenerife es necesario **cumplir con las normativas de turismo**, patrimonio y edificación existentes. A continuación, y como referencia de consulta, se detallan las leyes y decretos principales:

Normativa Turística:

- **Ley 7/1995 y Ley 5/1999 de Ordenación del Turismo de Canarias:** estas leyes establecen los principios generales para la regulación de los alojamientos turísticos en las islas.
- **Decreto 142/2010:** este decreto, en vigor desde el 2010, establece el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. A través de este decreto, las casas rurales pasan a la modalidad extrahotelera y deben cumplir ciertos requisitos de confort, distribución y preservación del valor patrimonial. La normativa también requiere que las casas rurales se sitúen en edificaciones catalogadas, integrando además condiciones para garantizar un modelo de ecoeficiencia.
- **Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias:** esta ley impone que solo se aprueben nuevas plazas de alojamiento si el establecimiento cumple con criterios

específicos de sostenibilidad y gestión eficiente de los recursos naturales.

Normativa relativa al Patrimonio:

- **Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias:** esta ley garantiza la protección de los bienes con valores históricos o culturales. En el caso de que el inmueble no esté catalogado, pero se considera que tiene valores patrimoniales, es posible solicitar un informe del Servicio Administrativo del Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife para asegurar que el inmueble tiene valores patrimoniales y cumple con esta normativa.

Normativa relativa a la Edificación:

- **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y Real Decreto 314/2006:** estos regulan el código técnico de la edificación, que establece los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y calidad que deben cumplir las construcciones.
- **Ley 8/1995 y Decreto 117/2006 sobre Accesibilidad:** estas normativas garantizan la accesibilidad y la eliminación de barreras físicas en edificios que prestan servicios al público, una consideración clave para los alojamientos turísticos.
- **Decreto 117/2006, de 1 de agosto,** por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

2.2 Instrumentos de planeamiento

Además de la normativa, resulta necesario consultar ciertos instrumentos de planeamiento que pueden influir en la habilitación de una Casa Rural, ya que es fundamental verificar que la vivienda que se quiere habilitar, además de contener valores patrimoniales, se encuentra en suelo rústico y que el planeamiento permita su desarrollo y uso:

Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT): su última adaptación es del 2012, establece las áreas de regulación homogéneas y define la distribución básica de usos del suelo, teniendo en cuenta que en ciertas zonas se puede prohibir la implantación del turismo rural.

1. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT): este plan, define los establecimientos de turismo rural como inmuebles existentes representativos de la arquitectura tradicional canaria, de interés y calidad arquitectónica, sobre los que se realicen obras de rehabilitación para adaptarlos a su función alojativa. Además, serán admisibles y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las condiciones particulares de las Zonas Turísticas, cuando lo permitan las condiciones de uso de la correspondiente área de regulación homogénea del Plan Insular de Ordenación (PIOT). El artículo 3.5.3 del Plan establece condiciones a las intervenciones de las edificaciones, entre ellas la posibilidad de incremento de la superficie de la edificación en un máximo del 25%.

2. Planeamiento Urbanístico Municipal: habrá que verificar este documento (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Plan General de Ordenación), para comprobar que se permite el uso de turismo rural en el municipio.

3 **CONDICIONES Y REQUISITOS DE LA INFRAESTRUCTURA EN LA CASA RURAL**

Para habilitar una vivienda como Casa Rural, esta debe cumplir con ciertas condiciones infraestructurales y ubicarse en suelo rústico. Esto garantiza que la propiedad respete tanto las normas de suelo como las de preservación de patrimonio, manteniendo su carácter original.

3.1 **Ubicación y características**

■ **Ubicación:** la casa debe estar en suelo rústico y contar con valores patrimoniales que puedan certificarse.

■ **Superficie mínima:** se exige una superficie útil mínima de **35 m²** para alojar dos plazas, con la posibilidad de agregar una plaza extra (Los m² establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas).

En el caso que se pretendan más plazas alojativas, se precisará de una superficie adicional por plaza de 6 m². (por ejemplo: para cuatro plazas se precisa de $35+6+6=47$ m²)

3.2 Infraestructura y tipología

- **Condiciones de habitabilidad:** la vivienda debe cumplir con estándares básicos de construcción y habitabilidad; esto incluye cumplir con la normativa de edificación y contar con espacios adecuados para cocina, aseos y zonas de descanso.
- **Estilo arquitectónico:** la tipología constructiva y los materiales deben respetar las características originales, manteniendo la autenticidad y los valores patrimoniales del inmueble.

4 ZONAS Y DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS EN LA CASA RURAL

La distribución interna de una Casa Rural debe estar pensada para maximizar la comodidad del huésped y el aprovechamiento del espacio. Las Casas Rurales están divididas en **zonas de alojamiento y zonas exteriores y de esparcimiento**, cada una con sus propios requisitos.

4.1 Zona de alojamiento

Cada unidad alojativa debe estar claramente identificada, numerada o nombrada, y debe incluir un **cartel de sensibilización medioambiental** que promueva prácticas sostenibles y el ahorro de recursos.

4.2 Zonas exteriores y de esparcimiento

La casa debe contar con espacios exteriores que sirvan para el esparcimiento y el contacto con la naturaleza, como jardines o áreas de juegos. Estos espacios exteriores deben estar diseñados para integrarse armónicamente con el entorno.

Consejo: utiliza flora local en los espacios ajardinados para reforzar la identidad de la Casa Rural y contribuir a la conservación de nuestro patrimonio vegetal.

5 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS MÍNIMOS QUE DEBE CONTENER UNA CASA RURAL

Una Casa Rural debe cumplir con un equipamiento mínimo que asegure la comodidad y seguridad de los huéspedes. Este se describe a continuación:

5.1 Equipamiento básico

- **Sistema de seguridad:** las puertas de acceso deben contar con cierres de seguridad.
- **Sistema de apagado de luz principal:** la luz debe poder apagarse desde la cama y la salida de la habitación.
- **Enchufes con indicador de voltaje:** debe haber al menos dos enchufes, uno en la zona de aseo y otro en el resto de la unidad de alojamiento, exclusivos para el huésped.
- **Mobiliario:**
 - **Mesa de trabajo o escritorio:** con iluminación propia y una silla correspondiente.
 - **Televisor y teléfono.**
 - **Camas:** las camas individuales deben medir al menos 90x200 cm, y las dobles 150x200 cm, con colchón y ropa de cama.
 - **Ropa de cama y toallas:** se requiere dotar cada plaza de un juego de cama y toallas, con reposición semanal o según la duración de la estancia.
 - **Mesas de noche y sistema de iluminación** adecuados para lectura.
 - **Portamaletas, armario** o espacio de almacenaje, y espejo de cuerpo entero.



■ Baño y aseo:

- **Inodoro, lavabo** y un sistema que impida la salida de agua.
- **Zona de baño** con superficie mínima 1,5 m²
- **Secador de pelo** (mínimo 1800W) y soporte para objetos de aseo.
- Toalleros y **porta rollos de papel higiénico**.

5.2 Equipamiento para conservación y consumo de alimentos

Las Casas Rurales deben contar, además de lo especificado en el punto anterior, las instalaciones y utensilios necesarios para preparar y conservar alimentos, incluyendo:

- **Zona de cocina:** con luz propia, campana extractora, placa de cocción, fregadero, nevera y superficie de trabajo.
- **Muebles de cocina** para almacenar utensilios.
- **Vajilla y menaje** adecuados para la capacidad de alojamiento.
- **Utensilios de limpieza** y acceso a lavadora o lavandería.

6 PROCEDIMIENTO PASO A PASO PARA LA HABILITACIÓN DE UNA CASA RURAL

El procedimiento para habilitar una Casa Rural en Tenerife puede variar según si la vivienda está o no incluida en el catálogo municipal. A continuación, se explican los pasos de una manera detallada para ambos casos:



6.1 A) Casa Rural en suelo rústico incluida en el catálogo municipal

1. La edificación **está en el catálogo municipal**, en este caso el expediente se gestiona a través del Área de Turismo del Cabildo Insular de Tenerife, y la solicitud se presenta en el Registro del Cabildo de Tenerife, dirigida al Servicio Administrativo de Turismo.

2. Con la **solicitud** se debe presentar:

- Una **memoria turística**.
- El **proyecto básico o de ejecución** elaborado por un arquitecto u otro profesional cualificado. Este documento debe incluir la definición de los valores patrimoniales del inmueble y las actuaciones propuestas en su rehabilitación, debiendo ser coherente con el planeamiento municipal.
- **Dispensas** en el caso de precisarse.

3. El **Área de Turismo** revisará las actuaciones propuestas en el proyecto básico o de ejecución y verifica que cumplen con la normativa sectorial turística y otorgará la clasificación provisional y la autorización del proyecto si cumple con los requisitos.

Consejo: en todo momento, el promotor o promotora puede hacer consultas en el Servicio Técnico de Turismo para aclarar dudas antes de presentar el proyecto.

4. Con la autorización al proyecto y la clasificación provisional, el promotor o promotora solicitará la licencia de obra en el ayuntamiento correspondiente.

5. Al finalizar las obras, se solicitará al Área de Turismo la clasificación definitiva del alojamiento, momento en el que también se puede solicitar el inicio de actividad. Para ello se deberá presentar:

- El proyecto de **ejecución definitivo** (define las obras ejecutadas finalmente)
- **Certificado final de obra**.
- **Dispensa** en caso de precisarla.

6. Si todo está correcto, el Servicio Técnico de Turismo emitirá un informe compuesto de dos partes: una verificando que las posibles

modificaciones respecto al proyecto autorizado no son vinculantes, y la otra se basará en la visita al inmueble por parte del personal de dicho Servicio para proceder a la comprobación y adecuación al proyecto.

Llegados a este punto y si todo está en orden, se emitirá una resolución del Consejero del Área en la que se acordará la clasificación definitiva e inicio de actividad, en su caso se procederá a la inscripción en el Registro General Turístico.

7. Por último, y con el fin de obtener la preceptiva licencia de Actividades Clasificadas, el promotor o promotora deberá dirigirse al ayuntamiento en el que se encuentre el inmueble, presentando una declaración responsable para ello.

Este proceso que gestiona el Área de Turismo cuenta con un plazo máximo de 3 meses, para cada uno de los dos procedimientos. En medio de ambos plazos se ejecutarán las obras.

6.2 B) Casa Rural en suelo rústico no incluido en el catálogo municipal

Si el inmueble no está incluido en el catálogo municipal, el promotor o promotora debe acudir al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife y hacer las consultas necesarias para verificar que el inmueble cuenta con valores patrimoniales.

Consejo: presenta fotos, planos o documentación similar que demuestre que dicho inmueble, bajo su juicio, posee valores patrimoniales.

1. Si la resolución es positiva, este informe **sustituye la condición de formar parte del catálogo municipal**, de manera que se podrá encargar a un arquitecto o profesional competente el proyecto básico o de ejecución de obras.

Llegados a este punto, se presentará en el Área de Turismo del Cabildo Insular dicho proyecto básico o de ejecución, y la misma procederá a elaborar su informe, y simultáneamente remitirá el proyecto básico o de ejecución al Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife, a los efectos de emitir el informe correspondiente y en el que se justifique que la intervención planteada no afecta a los valores patrimoniales del

inmueble. En este momento, además de presentar el proyecto básico o de ejecución, se debe de presentar la memoria turística en la que se justifica que el proyecto cumple con la normativa turística.

2. Si todo está correcto se emite un informe desde el Área de Turismo que incluirá el Servicio Administrativo de Patrimonio Historio del Cabildo de Tenerife.

Aclaración: este informe, en el caso de ser favorable, supone la emisión de la Resolución del Consejero del Área dictando la autorización al proyecto y la clasificación provisional.

3. Una vez emitida la clasificación provisional, se solicitará la licencia de obra en el ayuntamiento.

4. Al finalizar las obras, el promotor o promotora debe solicitar la clasificación definitiva e inicio de actividad en su caso, aportando:

- **Proyecto de ejecución definitivo**
- **Certificado de final de obra**
- **Dispensa** en el caso de precisarla

5. Se emite un informe final y se realiza la visita de inspección.

6. Por último, con el informe aprobado, se registrará la Casa Rural en el Registro General Turístico, en este punto el promotor o promotora deberá solicitar la declaración de actividad clasificada en el ayuntamiento.

Este proceso que gestiona el Área de Turismo puede llevar unos **3 meses**, sin contar la duración de la obra, y puede extenderse otros tres meses más para la clasificación definitiva tras la solicitud.

7 Documentación necesaria

La habilitación de una Casa Rural requiere presentar documentación específica en dos momentos clave del proceso: al solicitar la **clasificación provisional** y la **autorización del proyecto**, y luego al realizar la **solicitud de clasificación definitiva e inicio de actividad**. Cada fase implicará la aportación de distintos documentos esenciales para cumplir con los requisitos normativos y garantizar que la propiedad se ajusta a las disposiciones legales. A continuación, se detalla la documentación necesaria para cada fase:

7.1 Solicitud de clasificación provisional y autorización del proyecto

1. Modelo de solicitud (disponible en la página web del Cabildo Insular de Tenerife): el Cabildo de Tenerife dispone en su página web de un formulario específico para iniciar el trámite de clasificación provisional. Este documento debe descargarse, cumplimentarse y entregarse junto con el resto de la documentación requerida.

2. Pago de tasas: el proceso de habilitación incluye el pago de tasas administrativas, cuyo importe debe abonarse antes de presentar la solicitud. Esta tasa puede variar, así que es recomendable consultarla previamente en la web del Cabildo de Tenerife o en el Servicio Administrativo de Turismo.

3. Proyecto básico de ejecución (con planos del estado actual): este proyecto, elaborado por un arquitecto o técnico competente, describirá el estado actual de la vivienda y detallará las modificaciones necesarias para cumplir con los estándares necesarios. Incluirá planos y una descripción exhaustiva de las intervenciones que se pretenden realizar.

4. Memoria turística: este documento, también preparado por un técnico competente, justificará que la propiedad cumple con los requisitos turísticos del Decreto 142/2010. Incluye a su vez aspectos como la capacidad de alojamiento, distribución de espacios y equipamientos mínimos.

Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (si es necesario): si la vivienda posee valores patrimoniales, aunque no esté en los catálogos, será necesario presentar un informe emitido por el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife, confirmando que la edificación posee valores patrimoniales.

5. Informe favorable de dispensas (en su caso): si la propiedad necesita alguna excepción a la normativa (dispensa), será necesario presentar un informe favorable que especifique las condiciones aprobadas para esas excepciones.

7.2 Solicitud de clasificación definitiva e inicio de actividad

1. Modelo de solicitud (disponible en la página web del Cabildo Insular - Declaración responsable): al igual que en la fase provisional, el Cabildo de Tenerife dispone de un formulario online

para la solicitud de inicio de actividad, que se debe cumplimentar y entregar junto a los documentos finales.

2. Proyecto de ejecución: este proyecto definitivo refleja las modificaciones realizadas durante la obra y puede haber sufrido variaciones con respecto al proyecto básico. Debe incluir los planos finales de la vivienda y una descripción detallada de las intervenciones.

3. Memoria turística: la memoria turística debe estar actualizada para reflejar los cambios realizados, asegurando que el inmueble mantiene las condiciones de alojamiento establecidas.



4. Informe de Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (si es necesario): este informe garantizará que la intervención en el inmueble respete los valores patrimoniales acordados. Es especialmente necesario si se hubieran dado modificaciones en el proyecto que pudieran afectar la conservación patrimonial.

5. Informe favorable de dispensas (en su caso): en el caso de existir dispensas autorizadas, deberá presentarse un informe actualizado.

6. Certificado final de obra: documento expedido por el arquitecto o técnico competente que certifica la conclusión de las obras y que el inmueble está en condiciones de iniciar la actividad de alojamiento.

8 Inspecciones

Para asegurar el cumplimiento de la normativa y los estándares de calidad, el Área de Turismo del Cabildo de Tenerife realiza la comprobación del cumplimiento de las condiciones sectoriales turísticas. Además, existen ciertos casos en los que se puede revocar la autorización del establecimiento.

1. Revocación de la autorización: el Cabildo Insular de Tenerife tendrá la autoridad para revocar la autorización de Casa Rural si se dan los siguientes casos:

- **Extinción de la personalidad del titular:** si el titular de la licencia fallece o se disuelve la entidad que gestiona la Casa Rural.
- **Inactividad de la empresa:** si se verifica que la empresa permanece inactiva por un período superior a seis meses.
- **Incumplimiento de condiciones:** si la Casa Rural incumple con las condiciones establecidas en la autorización, como el mantenimiento de los valores patrimoniales o los requisitos de equipamiento.

2. Procedimiento de Revocación: si el Cabildo de Tenerife decide revocar la autorización, se otorgará una audiencia al interesado para que exponga su caso. Una vez finalizado este proceso, la resolución de revocación se inscribirá en el Registro General Turístico, dejando constancia de la pérdida de autorización.

9 Consejos prácticos y observaciones finales

Habilitar una Casa Rural es un proceso complejo que requiere atención a detalles específicos de normativa y documentación. A continuación, se incluyen algunos consejos y observaciones prácticas para guiarte:

- **Tiempo de resolución del expediente:** el proceso de habilitación suele extenderse por unos tres meses aproximadamente, excluyendo el tiempo que se tarde en llevar a cabo la obra. Considera también el tiempo que puede tardar el ayuntamiento en emitir la licencia de obra.

- **Plazo para la habilitación definitiva:** desde que se presenta la solicitud de habilitación definitiva, el proceso suele tardar entre uno y tres meses aproximadamente.
- **Clasificación como actividad clasificada:** el uso turístico como Casa Rural está sujeta al cumplimiento de las especificaciones de la Ley 7/2011 de actividades clasificadas. Esto implica que, además de registrar el inmueble en el Registro General Turístico debes realizar una declaración responsable ante el ayuntamiento correspondiente especificando que la edificación cumple con los requisitos de la ley.
- **Cambios en la legislación:** bajo el Decreto 18/1998 se permitía habilitar una Casa Rural si el inmueble tenía más de 50 años de antigüedad; sin embargo, esta disposición fue derogada por el Decreto 142/2010, lo que implica que ahora solo las edificaciones con valores patrimoniales pueden habilitarse como Casas Rurales.
- **Tipos de Solicitudes:**
 - **Clasificación provisional:** incluye el proyecto base y una memoria general (compuesta por una memoria urbanística y otra turística), que revisa el cumplimiento de las normativas.
 - **Clasificación definitiva:** confirma el uso del inmueble como alojamiento turístico tras la finalización de las obras.
- **Inscripción en el registro de alojamiento turístico:** al recibir la clasificación definitiva, el inmueble se inscribe automáticamente en el Registro de Alojamiento Turístico de la Comunidad Autónoma. El promotor o promotora pueden solicitar un certificado de este registro al Cabildo de Tenerife.

10 Glosario

Para finalizar, añadimos un conjunto de términos importantes que sirven para comprender los procesos y normativas explicados en los puntos anteriores:

- **Casa Rural:** alojamiento extrahotelero ubicado en suelo rústico con valores patrimoniales, gestionado según la normativa turística.
- **Clasificación Provisional:** autorización inicial para comenzar los trabajos de adecuación de la propiedad, sujeta a aprobación del Área de Turismo del Cabildo de Tenerife.
- **Clasificación Definitiva:** autorización final que permite el uso de la propiedad como alojamiento turístico tras la verificación de cumplimiento normativo, sujeta a aprobación del Área de Turismo del Cabildo de Tenerife.
- **Memoria Turística:** documento técnico que justifica que el proyecto cumple con los requisitos de la normativa turística vigente.
- **Dispensa:** excepción a la normativa general, que posibilita que se incumpla algunos de los requisitos.
- **Revocación de la Autorización:** proceso por el cual el Cabildo retira la licencia de funcionamiento de una Casa Rural.
- **Registro de Alojamiento Turístico:** base de datos autonómica donde se registran los alojamientos turísticos con licencia oficial.
- **Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales:** documento de planeamiento municipal que incluye inmuebles con valores patrimoniales.
- **Declaración Responsable:** documento mediante el que el promotor asume la responsabilidad de cumplir con los requisitos normativos al iniciar la actividad.
- **Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT):** instrumento de planificación que regula los usos del suelo en Tenerife.
- **Proyecto Básico:** documento inicial que presenta el estado actual y las modificaciones planificadas a realizar en la rehabilitación de una Casa Rural.
- **Proyecto de Ejecución:** documento definitivo que describe las intervenciones realizadas en la vivienda, presentado al finalizar la obra.

- **Solicitud de Clasificación Definitiva:** trámite final para oficializar el uso de la propiedad como Casa Rural.
- **Actividad Clasificada:** actividades que requieren permisos específicos de las autoridades locales, como el alojamiento turístico en suelo rústico.
- **Patrimonio Histórico:** bienes inmuebles con valores culturales e históricos que deben preservarse según la Ley 11/2019.
- **Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT):** plan que regula la ordenación del Turismo Rural en el suelo rústico de Tenerife.
- **Inmueble Catalogado:** edificación incluida en algún catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales.
- **Certificado de Final de Obra:** documento que confirma la conclusión de las obras y garantiza que la propiedad está lista para el uso previsto.

Esta guía ha sido diseñada para ayudarte a transformar tu inmueble con interés patrimonial en una Casa Rural en Tenerife. **¡Buena suerte en tu proyecto!**



¿Donde estamos?

Unidad Central	C/ Alcalde Mandillo Tejera, 8 Santa Cruz de Tenerife	922 239 275	seivicioagr@tenerife.es
AEA La Laguna	C/ Palermo, 2. - Tejina	922 546 311 922 257 153	aeate@tenerife.es aeall@tenerife.es
AEA Tacoronte	Ctra. Tacoronte-Tejina, 15	922 573 310	aeata@tenerife.es
AEA La Orotava	C/ Sor Soledad Cobián, 20	922 328 009	aealao@tenerife.es
AEA Icod	C/ Key Muñoz, 5	922 815 700	aeaicod@tenerife.es
AEA Buenavista	C/ El Horno, 1	922 129 000	aeabu@tenerife.es
AEA Guía de Isora	Avda. La Constitución, s/n	922 850 877	aeagi@tenerife.es
AEA Valle San Lorenzo	Ctra. Los General, 122	922 767 001	aeavsl@tenerife.es
AEA Granadilla	San Antonio, 13	922 447 100	aeagr@tenerife.es
AEA Fasnia	Ctra. Los Roques, 21	922 530 900	aeaf@tenerife.es
AEA Güímar	Plaza del Ayuntamiento, 8	922 514 500	aeaguimar@tenerife.es
C.C.B.A.T.	C/Retama 2, Puerto de la Cruz Jardín Botánico	922 573 110	ccbiodiversidad@tenerife.es
Oficina de Asesoramiento al Regante	Finca La Quinta Roja Carretera General TF-42 (San Pedro -Las Cruces) Garachico	680 846 946	oficinadelregante@tenerife.es



Oficina del
Regante
de Tenerife



GAR - TF
Grupo de Acción Rural de Tenerife

Carretera General Tacoronte - Tejina número nº 20ª
Teléfono: 697 254 334

Correo electrónico: grupodeaccionruraltf@gmail.com
Página web: www.grupodeaccionruraltf.com



www.agrocabildo.org

