



Es importante que este procedimiento lo realices con el consejo de un técnico, pues no todos los locales son aptos para el cambio de uso, ya que pueden no reunir las condiciones necesarias para el cumplimiento de la normativa que tiene que aplicársele para su transformación a vivienda (el cambio de uso es considerado una obra nueva, por lo que tiene que cumplir con la normativa actual). El procedimiento para cambio de uso de local comercial a vivienda requiere de 4 pasos con el Ayuntamiento de Alicante y suele ser un proceso largo.

PRIMER PASO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CAMBIO DE USO

Es una solicitud que ha de realizarse previa a las obras de adecuación del local (que son obligatorias, ya que se entiende que un local comercial no tiene las mismas condiciones que una vivienda). Tiene un plazo oficial de 2 meses y el silencio administrativo es positivo, por lo que, pasado ese tiempo sin respuesta del Ayuntamiento, puede continuarse el procedimiento.

Para este paso, la documentación requerida es:

- **Memoria técnica y gráfica (o anteproyecto)** elaborada por técnico competente, en la que se recoja el estado actual de la edificación existente, el estado reformado que se pretende, con las especificaciones técnicas necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa de diseño y habitabilidad, así como el Código Técnico de la Edificación (CTE)
- Pago de la tasa municipal. En la actualidad, en el Ayuntamiento de Alicante, dicha tasa está valorada en 90,18 €.

SEGUNDO PASO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR DE REFORMA

Normalmente, para el cambio de uso de local comercial a vivienda, son obras de acondicionamiento u obras puntuales (que no afectan a la estructura, aunque podría darse el caso). Estas obras, comprenden las realizadas en el interior del inmueble (tiene como finalidad la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior), o que afecten a elementos comunes del edificio (por ejemplo, cuando se da acceso desde zaguán común), o en el exterior (por ejemplo apertura de nuevos huecos).

La documentación necesaria es:

- **Proyecto básico** redactado y firmado por técnico competente, junto con la documentación técnica requerida.
- **Memoria gráfica.** Debe contener el estado actual y el estado reformado, así como la justificación de la normativa de diseño y habitabilidad que le es de aplicación y el CTE.
- Pago de la tasa municipal, que varía en función de los metros cuadrados del alcance las obras (entre 31,83€ y 806,28€)

El ayuntamiento tiene un plazo oficial de 2 meses (el silencio administrativo es negativo). Una vez obtenida la licencia, se puede comenzar la obra (desde la notificación de la licencia de obra, además, habrá de pagarse el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras – ICIO). Para ello, hay que informar del inicio de la misma con el siguiente paso.



TERCER PASO: INFORMACIÓN DE INICIO DE OBRA

La documentación necesaria es:

- **Proyecto de ejecución** de la edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- **Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud** (Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción) redactado por técnico competente.
- **Plan de Gestión de Residuos** (Real Decreto 105/2008, de 2 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición)

Finalizada la obra, se realiza el **certificado final** por parte del técnico director de la obra, que se visará por el Colegio Profesional correspondiente. Y se podrá realizar el último paso.

CUARTO PASO: SOLICITUD DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Es una declaración responsable para la solicitud de licencia de primera ocupación una vez concluida la reforma. La documentación requerida será:

- **Certificado final de obra** expedido por el Director Facultativo y visado por el colegio oficial correspondiente.
- Fotocopia, o información suficiente para su localización, de la información del inicio de la obra y de la presentación de la documentación completa.
- Fotografías de la obra terminada (en las que se observen las zonas afectadas por la obra)
- Planos de acometidas de los servicios y/o suministros, en caso de haberse realizado, sellados por las compañías de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas.
- **Certificado acreditativo del aislamiento acústico** expedido por el Director Facultativo y visado por el colegio oficial correspondiente.
- **Certificado de eficiencia energética** (en caso de resultar exigible según el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios)
- Certificaciones emitidas por la persona responsable de la gestión autorizada para el tratamiento de residuos de construcción y demolición.
- Pago de la tasa municipal, que varía en función de los metros cuadrados de vivienda (entre 167,10€ y 334,19€)

Una vez presentada esta documentación, el Ayuntamiento ha de realizar visita de inspección para comprobar que la obra se ha realizado conforme al proyecto y que cumple con las condiciones de diseño y habitabilidad que le son de aplicación, así como con los requerimientos del CTE o del Plan General. Una vez obtenida la licencia de primera ocupación (o cédula de habitabilidad), el propietario puede cambiar los contratos de suministros, realizar escritura de obra nueva para declarar el cambio de uso ante notario, realizar el registro del inmueble en el Registro de la Propiedad e informar a Catastro (obligatorio) del cambio de tipología de inmueble.