



Rehabilitación de locales comerciales en planta baja para su conversión en viviendas accesibles destinadas a personas con problemas de movilidad, y la incorporación de viviendas liberadas a la bolsa municipal de alquiler asequible

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ciudad de Zaragoza, como la mayoría de las grandes ciudades españolas, afronta en la actualidad una grave crisis de acceso a la vivienda que afecta especialmente a las personas con rentas bajas. El mercado del alquiler ha experimentado incrementos de precio sostenidos en los últimos años que ponen fuera del alcance de numerosas familias y personas vulnerables el acceso a una vivienda digna, derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española.

Paralelamente, Zaragoza cuenta con un parque residencial envejecido en el que un porcentaje significativo de los edificios carece de ascensor. Esta circunstancia condena a las personas mayores y a quienes padecen algún tipo de discapacidad o limitación funcional a vivir en una situación de aislamiento efectivo en sus propios hogares, con las graves consecuencias para su salud, autonomía y calidad de vida que ello conlleva.

Al mismo tiempo, existe en nuestra ciudad un elevado número de locales comerciales en planta baja que se encuentran desocupados, sin actividad económica y sin perspectivas realistas de retorno a un uso comercial en el corto o medio plazo. Este patrimonio infrautilizado puede constituir una oportunidad única para dar respuesta simultánea a ambas problemáticas mediante su rehabilitación y transformación en viviendas accesibles.

La presente moción propone articular un programa municipal que, aprovechando los instrumentos urbanísticos y las ayudas disponibles, permita rehabilitar locales vacíos en planta baja para convertirlos en viviendas sin barreras arquitectónicas. Estas viviendas serían ofrecidas a personas con problemas de movilidad que actualmente residen en pisos elevados sin ascensor. A cambio, las viviendas que dichas personas dejarían libres pasarían a incorporarse a la bolsa municipal de alquiler, aumentando la oferta de alojamiento asequible para personas con rentas bajas.



Este modelo presenta las siguientes ventajas fundamentales:

- Mejora la calidad de vida y la autonomía de personas mayores y con discapacidad, al ofrecerles una vivienda en planta baja accesible sin necesidad de utilizar escaleras.
- Incrementa el parque de vivienda asequible en alquiler sin necesidad de nuevas construcciones, aprovechando el tejido urbano existente.
- Revitaliza locales comerciales vacíos, contribuyendo a la regeneración urbana y al mantenimiento de la actividad en los barrios.

MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

La presente moción se ampara y guarda coherencia con el siguiente marco normativo:

- Artículo 47 de la Constitución Española, que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que obliga a las Administraciones Públicas a adoptar medidas para garantizar el acceso a la vivienda.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación de Aragón.
- Plan Municipal de Vivienda de Zaragoza y normativa urbanística municipal aplicable al cambio de uso de locales a vivienda.

Este documento no contiene datos personales ni otras limitaciones al acceso



En virtud de todo lo expuesto, el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza acuerda instar al Gobierno Municipal a adoptar las siguientes medidas:

1. Elaboración de un Programa Municipal de Rehabilitación de Locales en Planta Baja para Vivienda Accesible

El Ayuntamiento elaborará, en el plazo de seis meses desde la aprobación de esta moción, un programa específico que regule y fomente la rehabilitación de locales comerciales vacíos en planta baja para su transformación en viviendas accesibles, sin barreras arquitectónicas, destinadas prioritariamente a personas con problemas de movilidad.

2. Inventario y diagnóstico de locales susceptibles de transformación

Los Servicios Municipales de Urbanismo realizarán un inventario de los locales comerciales vacíos en planta baja del municipio que reúnan condiciones urbanísticas y estructurales para su cambio de uso a vivienda, con especial atención a los barrios con mayor concentración de edificios sin ascensor y mayor presencia de población envejecida.

3. Creación de un sistema de ayudas e incentivos para propietarios

El Ayuntamiento diseñará un sistema de incentivos para los propietarios de locales que participen voluntariamente en el programa, que podrá incluir: subvenciones o préstamos blandos para la rehabilitación, bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, reducción de tasas urbanísticas por cambio de uso, y asesoramiento técnico gratuito por parte de los servicios municipales.

4. Mecanismo de permutas y traslados para personas con movilidad reducida

Se articulará un procedimiento de traslado voluntario para personas mayores y con discapacidad que residan en pisos sin ascensor y que deseen acceder a una de las viviendas rehabilitadas en planta baja. A cambio de su traslado, la vivienda que ocupaban pasará a incorporarse a la Bolsa de Vivienda Municipal para ser ofertada en régimen de alquiler a familias con rentas bajas. Este procedimiento garantizará en todo momento la voluntariedad del traslado y el respeto a los derechos de los inquilinos o propietarios afectados.

5. Ampliación de la Bolsa de Vivienda Municipal

Las viviendas liberadas mediante el mecanismo de traslado descrito en el punto anterior serán incorporadas a la Bolsa de Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza para su oferta en régimen de alquiler social a personas y familias con rentas bajas, con arreglo a los criterios de adjudicación vigentes en cada momento.



6. Colaboración con la Comunidad Autónoma de Aragón y entidades del tercer sector

El Ayuntamiento establecerá los convenios de colaboración necesarios con el Gobierno de Aragón, el Instituto Aragonés de la Vivienda y las entidades del tercer sector que trabajan con personas mayores y con discapacidad, con el fin de coordinar los recursos disponibles y garantizar el acompañamiento social de las personas participantes en el programa.

7. Informe de seguimiento anual

El Gobierno Municipal presentará ante el Pleno, con carácter anual, un informe de seguimiento del programa que recoja el número de locales rehabilitados, las personas trasladadas, las viviendas incorporadas a la bolsa municipal y el perfil de los beneficiarios, así como las dificultades encontradas y las propuestas de mejora.

En Zaragoza, a 20 de octubre de 2026.

Fdo: María Luisa Gaspar Ruz
Concejal no adscrita

Este documento no contiene datos personales ni otras limitaciones al acceso

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
(Cód. 18288) locales transformados	16861614	4 / 4
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. M LUISA GASPAR RUZ - CONCEJAL NO ADSCRITA		20 de octubre de 2026