

## **Al·legacions a la MPGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona**

L'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), l'Observatori DESC, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona i el Sindicat de Llogateres, compareixem davant d'aquest Ajuntament i

MANIFESTEM:

Que oberta el període d'exposició pública de la Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, aprovada a la inicialment per la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat de l'Ajuntament de Barcelona, presentem les següents al·legacions:

### **1. Introducció i context**

El passat 23 de febrer de 2018 es va aprovar al Ple del Consell Municipal una moció en format de declaració institucional que havia estat promoguda per diversos col·lectius i entitats amb un ampli recorregut en la defensa del dret a l'habitatge a la ciutat, com són l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), l'Observatori DESC, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona i el Sindicat de Llogateres.

El text va comptar amb els vots favorables de tots els grups municipals, excepte el del Grup Popular. És a dir, 38 dels 41 regidors van donar suport a un document que contenia les següents quatre mesures:

- Destinar el 30% del sostre dels edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral a habitatges protegits de gestió pública i municipal.
- Regulació de la implantació d'establiments d'allotjament turístic (així com d'albergs de joventut) i d'habitatges d'ús turístic (HUTs) i destí de l'equivalent del 40% del seu sostre a habitatge públic en un altre edifici dins del mateix districte.
- Declaració de certes zones de la ciutat com a Àrees de Conservació i Rehabilitació.
- Conversió d'edificis de titularitat pública destinats a usos no residencials en edificis d'ús residencial.

Després de la seva aprovació al Ple, les entitats promotores de la moció vam impulsar un grup de treball a fi d'estudiar l'aplicació tècnica de totes les mesures i en el qual es va convidar tots els grups municipals. Fruit d'aquestes trobades, i comptant amb la col·laboració de les

professionals tècniques del consistori, el 18 de juny de 2018 es va portar una proposta de modificació del Pla General Metropolità (MPGM) a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat per tal de fer efectiva l'aplicació de la primera de les quatre mesures. El text va superar la seva aprovació inicial amb els vots a favor de Barcelona en Comú, Esquerra Republicana de Catalunya, el Partit dels Socialistes de Catalunya i la CUP Capgirem Barcelona.

Actualment, la modificació es troba en fase d'al·legacions i informació pública i és per aquest motiu que des del Grup Promotor de la Moció volem presentar al·legacions al text aprovat de forma inicial per fer aportacions, que d'ésser estimades, entenem milloren el text en la fase d'aprovació final.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge estableix en seu article 73 l'objectiu de solidaritat urbana, que obliga a què tots els municipis amb una demanda residencial forta i acreditada han de disposar el 2027 d'un 15% dels seus habitatges principals existents com a parc destinat a polítiques socials.

En aquest sentit, segons les dades reflectides a l'Avantprojecte del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, s'estima que el punt de partida per al compliment de l'esmentat objectiu a la ciutat de Barcelona es troba en 48.288 habitatges a tot Catalunya (un 7,1% del parc total), quantificació inicial que coincideix plenament amb el que estableix el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona, aprovat el 27 de gener del 2016 al Plenari de l'Ajuntament. D'aquesta manera, l'Avantprojecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge de Catalunya, calcula que de cara al final del primer quinquenni (2020), caldrà disposar de 18.776 habitatges més destinats a polítiques socials, (l'objectiu és assolir el 9'2% i 63.681 habitatges). Al final del segon quinquenni (2025) la xifra arriba als 28.071 habitatges més destinats a polítiques socials (l'objectiu és assolir el 12,1% i 87.523 habitatges). Finalment, en quant al final del tercer quinquenni (2030), caldrà disposar de 27.827 habitatges més destinats a polítiques socials i complir d'aquesta forma amb l'objectiu del 15% (111.122 habitatges).

També planteja una exigència legal ineludible respecte la disposició per part de les administracions públiques del parc d'habitatge social necessari per atendre les necessitats de la població, l'article 5 (Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge) de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en el seu apartat sisè, on s'estableix que *“Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament”*.

Resulta ineludible per últim, fer menció a l'obligació de les administracions públiques, de donar compliment a les finalitats principals de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya que estableix, en el seu article segon, la necessitat de "*fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert en la Constitució i l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexes*".

## 2. Al·legacions

### 2.1. Necessitat d'augmentar el parc públic o assequible

A la ciutat de Barcelona, segons les dades de la pròpia proposta de MPGM, s'estima que actualment hi ha uns 57.000 habitatges destinats a polítiques socials, encara que d'aquests, entre 30.000 i 40.000 deixaran progressivament de ser considerats com a tals quan perdin la seva qualificació d'habitatges amb protecció oficial.

Aquesta mancança contrasta amb la situació d'altres països del nostre entorn. Així, Àustria per exemple compta amb un 24% d'habitatges socials dins del seu parc total; Dinamarca, un 29%; Finlàndia, un 13%; França, un 17%; Regne Unit, un 17,6%; i Països Baixos, un 30%.

En conclusió, podem afirmar doncs que es fa molt difícil pensar que el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona (2016-2026), amb els seus càlculs actuals, podrà complir amb l'objectiu de solidaritat urbana de la Llei del Dret a l'Habitatge. Per aquest motiu, calen totes les vies possibles per tal de fer front a l'actual situació d'emergència habitacional.

Des dels moviments socials i les entitats amb una llarga trajectòria i coneixement en l'àmbit del dret a l'habitatge i a la ciutat, creiem que és imprescindible la corresponsabilitat del sector privat i dels grans actors immobiliaris de la nostra ciutat. Per aquest motiu, considerem la proposta del 30% com una xifra de mínims, que en tot cas hauria de ser revisada periòdicament (tal i com s'estableix a la MPGM) per tal d'estudiar la possibilitat d'ampliar-la en un futur si s'estima convenient.

Això no obstant, cal destacar que la mesura respecta els anomenats operadors mitjançant l'establiment de diferents exempcions i graus d'aplicació segons les dates en les quals els promotors van realitzar les operacions de compra del sòl. Per tal de garantir la viabilitat econòmica d'aquestes operacions, tal i com obliga la Llei 18/2007, s'han pres totes les cauteles jurídiques necessàries a fi que la modificació no pugui ser eventualment anul·lada als tribunals. **En aquest sentit, volem indicar clarament que en cap cas donarem suport a una possible moratòria en l'aplicació de la mesura, tal i com altres actors han sol·licitat, doncs no queda justificada per motius jurídics ni tampoc per motius de suficiència i compliment de l'objectiu de solidaritat urbana i de les necessitats de parc d'habitatge assequible a la ciutat.**

## 2.2. Foment del lloguer com a règim d'accés a l'habitatge

L'actual normativa no preveu la possibilitat d'obligar mitjançant aquesta MPGM els promotors a destinar a règim de lloguer el 30% del sostre del nou habitatge construït o el sorgit després d'una gran rehabilitació a habitatge amb protecció oficial. Des del Grup Promotor de la moció som conscients de les dificultats amb les que compta la ciutadania de la ciutat de cara a accedir al crèdit necessari per tal d'obtenir un habitatge en propietat i per aquest motiu el text original preveia que l'habitatge afectat per la mesura ho fos en règim de lloguer.

Les dades a Barcelona són prou evidents. El 2017, l'esforç econòmic (pagament de quotes hipotecàries) per a adquirir un habitatge en propietat se situa de mitja en el 43,75%, molt per sobre del límit del 30% recomanat per les Nacions Unides, el que suposa l'ofegament de moltes famílies que busquen accedir a un dret bàsic. En aquest sentit, la població de tots els districtes de la ciutat supera de mitjana aquest 30%, situant-se Sant Martí en l'alarmant xifra del 49,26%.

En l'àmbit del lloguer, s'observen algunes diferències substancials. L'esforç econòmic per accedir a aquest règim es situa de mitja el 2017 en el 29,37%. No obstant, en la meitat dels districtes de la ciutat, aquesta xifra supera el 30%, com per exemple a Nou Barris on suposa un 38,07% de la renda neta de les unitats familiars d'aquell districte.

Malgrat les limitacions legals observades per establir de forma directa el règim de lloguer als habitatges resultants del destí 30% habitatge protegit, no hi ha dubte que cal estudiar totes les vies possibles perquè els promotors estableixin el lloguer com el règim de tinença habitual en aquest tipus de destins. Aquesta mesura es podria dur a terme mitjançant el tancament d'acords i convenis amb les diferents associacions empresarials del sector i podrien comportar, per exemple, incentius fiscals, per tal que es valorés favorablement aquesta opció, així com altres vies existents a tal efecte. Es tracta doncs de mesures que permetin que els promotors trobin atractiu el règim de lloguer accessible i d'aquesta manera beneficiar la ciutadania en ampliar el seu accés a l'habitatge, obtenint a través de la concertació ambdues parts avantatges i en favor de l'interès general de la població.

Amb motiu de la crisi i conseqüentment la impossibilitat per a accedir a una feina estable i justament remunerada, el percentatge de llars de la ciutat que opten pel lloguer no ha parat de créixer durant aquests últims anys i se situa actualment prop del 40% del total. **El lloguer és una realitat actual i històrica a la nostra ciutat i un règim de tinença pel qual cal apostar, i per tant creiem que els immobles resultants de l'aplicació de la mesura haurien de ser oferts a la població en aquest règim, facilitant d'aquesta manera l'accés a l'habitatge d'una part important de la població.**

### 2.3. Gestió de l'HPO

Malgrat la MPGM no pot establir la cessió de sostre a l'Ajuntament, sinó que només pot imposar el seu destí a HPO, des del Grup Promotor de la Moció seguim convenint la necessitat que sigui l'Administració Pública qui pugui gestionar la concessió d'aquests habitatges. El text presentat el febrer al Ple del Consell Municipal tenia com a objectiu principal augmentar el parc públic de lloguer a la ciutat. Malgrat aquesta voluntat, l'actual marc legal de l'HPO permet la gestió privada d'aquest tipus d'habitatges sempre que la persona adquirent estigui correctament inscrita al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial.

Al final del 2017, aquest registre comptava amb 36.577 unitats de convivència inscrites, el doble que l'any de la seva creació, el 2009. Aquesta xifra representa un total de 71.924 persones, trobant-se dos terços d'aquestes llars en una situació de vulnerabilitat severa.

Per altra banda, ens trobem amb què la Mesa d'Emergències Socials de la ciutat, a la qual només s'hi pot accedir amb una ordre de llançament en curs, ha experimentat un creixement exponencial en quant a la xifra de sol·licituds rebudes des de la seva creació. Les 116 sol·licituds presentades el 2009 s'han convertit en més de 550 l'últim any. Segons dades del propi Ajuntament, 232 unitats de convivència havien estat valorades favorablement per la mesa al tancament del 2017, però restaven a l'espera de l'adjudicació d'un habitatge.

Amb el sistema que s'imposa a la MPGM, els habitatges protegits que s'ofereixin a la ciutadania seran gestionats pels propis actors privats. A aquests només se'ls requerirà que adjudiquin l'habitatge a una unitat de convivència que estigui inclosa al Registre de Sol·licitants d'HPO de Barcelona. D'aquesta manera, malgrat l'immoble serà ofert a un preu inferior al de mercat, el procediment no comptarà amb totes les fases i garanties d'una promoció pública.

**Per aquest motiu, i per tal d'afavorir una adjudicació més justa i equitativa, considerem convenient i molt positiu que la gestió d'aquests habitatges sigui realitzada per l'Administració, que seria qui controlaria el procés d'adjudicació i ho faria segons les fases habituals.** És a dir: convocatòria, publicació del llistat definitiu d'admesos, realització del sorteig, acreditació que es continuen complint els requisits d'inscripció al Registre i finalment l'adjudicació. L'Administració podria gestionar d'una forma més eficient tot el procediment en ser coneixedora dels diferents contingents, les necessitats de la ciutadania i la seva experiència en polítiques d'habitatge.

Com en el cas del règim de tinença, entenem que no existeix una cobertura legal a fi de generar aquesta obligació per als promotors implicats, però de nou **valorem l'opció d'estudiar la possibilitat d'establir convenis i acords amb amb aquests actors per tal**

**que aquesta gestió sigui municipal i pugui ser destinada a aquells col·lectius amb unes necessitats més elevades. Aquest aspecte significaria un incentiu per a la propietat, que cobraria les rendes alliberant-se de la gestió i els costos que porta associats.**

Així, es fa necessària la **creació d'un programa de cessió amb avantatges per als promotors que optin per aquesta opció i permetin al Consistori la gestió dels immobles.** Una possible via a explorar seria l'aplicació de beneficis fiscals o altres mecanismes que incentivin els actors privats a accedir-hi.

No obstant, després de mantenir converses amb altres actors, **valorem també la conveniència que aquesta gestió pugui ser realitzada per entitats del tercer sector social,** i no només pel Consistori. En aquest sentit, al llarg dels últims anys de desenvolupament de l'acció dels poders públics locals i les polítiques públiques més innovadores, hem pogut observar la importància de la descentralització i el fet que nous participants sense ànim de lucre puguin desenvolupar tasques històricament atribuïdes a les institucions.

Les entitats del tercer sector porten dècades treballant sobre el terreny i coneixen de primera mà la greu situació d'emergència habitacional que patim a la nostra ciutat. Per això, considerem com a positiva la introducció d'aquest tipus d'ens en la gestió de l'habitatge assequible a Barcelona a partir dels seus amplis coneixements de la realitat que ens envolta.

En atenció a l'establert amb anterioritat, considerem necessari que **les ajudes públiques municipals, autonòmiques i estatals vinculades a la promoció d'HPO privats recullin criteris de valoració que prioritzin en l'assignació pressupostària aquells projectes de nova construcció i gran rehabilitació que tinguin com a resultat HPO de lloguer, així com HPO gestionats pel Consistori o les entitats del tercer sector social.**

#### **2.4. Exercici del dret a tanteig i retracte**

Com a complement a les dues propostes anteriors, **des del Grup Promotor donem suport a la l'exercici del dret a tanteig i retracte per a l'adquisició dels habitatges destinats a HPO.** Com hem advertit abans, a Barcelona existeix un greu dèficit d'habitatge públic de lloguer. Alhora moltes de les famílies que viuen a la ciutat no compten amb les condicions materials suficients per accedir a crèdit financer. Per ambdós motius, és imprescindible qualsevol actuació possible per part de l'Administració municipal en la línia d'augmentar el parc públic de lloguer.

Al llarg dels anys 2016 i 2017, l'Ajuntament de Barcelona va destinar més 25 milions d'euros a l'adquisició d'habitatges per a lloguer assequible i social. Concretament, la xifra és de 25.851.339 euros i combina la compra de finca sencera, la compra d'habitatges solts i l'adquisició de l'usdefruit d'habitatges per un termini de 8 anys.

La majoria d'aquests habitatges s'obtenen al mercat privat, generant un traspàs de diner públic al sector privat a preu de l'actual bombolla immobiliària. Cal recordar en aquest sentit que els preus de l'habitatge han experimentat un fort increment durant l'últim quinquenni, basat fonamentalment en un procés especulatiu. Segons dades del propi Ajuntament, és plausible pensar que els preus de l'habitatge de compra s'han incrementat en un 38,41% entre 2013 i 2017. En el cas del preu del lloguer, la pujada s'estima per sobre del 30% pel mateix període, encara que altres fonts com el portal Idealista parlen de 55,06%.

En aquest escenari, i tal i com hem avançat abans, és necessari que el Consistori activi l'adquisició de part d'aquests immobles a través del dret de tanteig i retracte. **Aquesta pràctica permetria a l'Administració municipal adquirir els habitatges a un preu protegit i per tant inferior al de mercat a fi d'oferir-los en règim de lloguer a aquelles unitats convivencials inscrites al Registre de sol·licitants.**

**Per a això, és imprescindible que l'Ajuntament estableixi un pressupost específic per a aquesta partida amb unes xifres realistes que permetin dur a terme una política d'adquisicions eficient i distribuïda per tot el terme municipal, posant especial èmfasi en les zones amb un inferior percentatge d'habitatge protegit. Aquesta adquisició s'hauria de realitzar a través del corresponent pla que justificués el seu radi d'actuació.**

En aquest sentit, es fa imprescindible que el finançament necessari per a aquest pla no provingui exclusivament de les arques municipals, sinó que es creï un pressupost conjunt amb altres Administracions, especialment la Generalitat de Catalunya, per tal de fer front a aquesta important despesa, en la línia dels acords assolits en relació a la Mesa d'Emergències Socials de Barcelona.

És precís recordar, tot i que no és necessari ja que així mateix ho estableixen les normes de referència, que tots els recursos provinents de l'aplicació del marc normatiu i polítiques públiques d'habitatge, s'han de destinar obligatòriament a les finalitats de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya, com són per exemple les quantitats dineràries associades a les multes coercitives i sancions derivades de l'incompliment de l'anomenada norma, o les derivades de la liquidació de l'impost als habitatges buits que emana de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits.

## **2.5. Establiment de mecanismes que impedeixin la segregació**

La present mesura comptarà amb uns evidents efectes positius pel que fa a la distribució d'habitatge assequible per tot el terme municipal. En aquest sentit, sempre segons les diferents promocions impulsades, es podran obtenir habitatges protegits als deu districtes de la ciutat consolidada, i no només dependre de la nova construcció de les noves àrees de desenvolupament, com la Sagrera o el 22@.

Amb l'aplicació d'aquesta iniciativa veurem habitatge assequible a zones de la ciutat on aquest és poc habitual i on les rendes són superiors a la mitjana. Després d'analitzar l'aplicació de mecanismes similars a altres ciutats del món, **proposem algunes eines per tal d'evitar pràctiques perverses per part dels promotors d'aquests habitatges.**

En primer lloc, hem detectat que en algunes ciutats l'impuls d'una mesura equivalent ha comportat que els promotors optessin per construir la finca amb dos accessos diferenciats segons la tipologia d'habitatge. És a dir, una entrada per als immobles a preu de mercat i una altra per als pisos amb preu protegit. Aquest tipus d'actuacions són intolerables en una societat democràtica que aboga per una idea d'igualtat entre les seves conciutadanes. Per aquest motiu, convenim que **s'haurien d'emprendre les modificacions necessàries perquè aquest tipus de segregacions no es produïssin a la nostra ciutat un cop es comencés a aplicar la mesura.**

En segon lloc, i en la mateixa línia, també volem assegurar-nos que a través d'aquesta mesura es produirà un repartiment equitatiu dels immobles segons la seva distribució en la pròpia finca. És a dir, **creiem necessari crear els mecanismes suficients perquè el 30% dels habitatges destinats a preu protegit no siguin sempre els de les plantes més properes al carrer, els que comptin amb menys tamany o una pitjor orientació.**

Finalment, reclamem en aquest àmbit la presa en consideració del col·lectiu de persones amb diversitat funcional. Les promocions d'habitatge protegit han de comptar per llei amb una reserva del 3% de pisos per a persones amb mobilitat reduïda. Donada l'heterogeneïtat de les promocions que es veuran afectades per la MGPM, **és essencial que l'Ajuntament disposi d'un pla específic per tal d'assegurar que aquest percentatge d'habitatges amb condicions particulars en quant a l'accessibilitat tingui compliment** i es doni resposta a aquesta part de la ciutadania i a les entitats que representen els seus interessos, que sovint compta amb importants obstacles per desenvolupar la seva vida en igualtat de condicions.

## 2.6. Pla d'inspeccions i règim sancionador

En tractar-se d'una important reforma que canviarà en part les regles del joc a la nostra ciutat, **cal que l'Administració tingui una actitud proactiva a l'hora d'assegurar el seu compliment per part de les empreses promotores.** Per això, és important que es destinin els recursos suficients per tal que l'equip tècnic de l'Ajuntament pugui detectar casos de mala praxi.

En primer lloc, és imprescindible, un cop aprovada, la realització de sessions obertes de difusió de la modificació on es puguin resoldre els possibles dubtes en relació a la seva aplicació. En la mateixa línia, és recomanable la publicació d'un manual que faciliti als promotors la comprensió dels aspectes claus de la seva aplicació.



No obstant, en el cas que es produeixin incompliments, es fa ineludible l'existència d'un **règim sancionador específic** que incentivi la totalitat dels actors implicats a respectar el contingut de la modificació i a treballar conjuntament en la defensa del dret a l'habitatge i a la ciutat.

Aquest règim sancionador hauria de tenir un caràcter progressiu i penalitzar en un major grau les conductes doloses que atemptin contra l'esperit de la reforma. Alhora caldria assegurar que els fons recaptats a través de les possibles multes coercitives es destinessin posteriorment a l'augment del parc públic d'habitatge, tenint en consideració l'objectiu de solidaritat urbana i la destinació de les multes imposades establerts als articles 73 i 119, respectivament, de la Llei 18/2007.

## **2.7. Establiment de mecanismes per supervisar el foment indirecte d'usos alternatius al residencial**

Entre els possibles efectes no desitjats de la mesura de la MPGM està el foment indirecte d'usos alternatius a l'habitatge compatibles amb l'ordenació urbanística, com a resultat de la pèrdua de rendibilitat de l'ús residencial. Aquest risc va ser valorat per l'*Informe Econòmic sobre la Modificació del PGM relativa a la inclusió, al municipi de Barcelona, del deure de destinar un determinat % del sostre residencial del sòl urbà consolidat a Habitatge Social de Protecció Pública*, presentat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, que va concloure el següent:

- En quant a l'ús comercial, és poc probable que aquest pugui competir amb l'ús residencial, donada la existència d'eixos comercials concrets i la segmentació vertical existent que separa els comerços, a les plantes baixes, dels habitatges, a les plantes restants.
- En quant a l'ús industrial, aquest es descarta degut a les dificultats estructurals.
- En quant a l'ús d'oficines, estableix de forma detallada que en algunes àrees de Ciutat Vella, Sarrià-Sant Gervasi, Nou Barris i Sant Martí, l'aplicació de la mesura pot provocar processos de terciarització en detriment de l'ús residencial donada la poca diferència entre els valors d'ambdós usos a les àrees esmentades.
- En quant a l'ús turístic, l'informe econòmic de la UPC menciona la recent modificació del PEUAT i la conseqüent limitació dels hotels i els allotjaments turístics per concloure que actualment l'ús turístic no representa un risc rellevant en relació al perfil residencial.

De l'anàlisi anterior, es desprèn que el risc de fomentar usos alternatius al residencial actualment no és elevat si tenim en compte la situació econòmica i l'ordenació urbanística vigent, així com els estudis tècnics al respecte. No obstant això, cal tenir present que

qualsevol modificació de les circumstàncies o de la normativa dels usos del sòl pot perjudicar el desenvolupament del parc públic d'habitatge.

En aquest sentit, és essencial que l'Ajuntament adopti els mecanismes suficients per garantir que qualsevol modificació dels usos permesos al sòl consolidat requeriran d'un informe preceptiu que tingui en compte la possible afectació a la present MPGM i a la construcció d'HPO. Aquesta mesura permetria dotar al desenvolupament de la ciutat d'una major coherència urbanística i dotaria a la creació d'HPO d'una rellevància major en la presa de decisions a nivell municipal.

A més, caldria associar a l'implementació de la MPGM l'establiment de mecanismes de supervisió anuals per tal de que no es produeixin els processos de foment d'altres usos en detriment del residencial, així com la creació de programes de foment d'aquest últim en cas de que es detectessin. Així mateix, és necessari associar a la detecció de tals externalitats negatives sobre l'ús residencial i el dret a l'habitatge mitjançant els mencionats mecanismes de supervisió, la previsió de modificacions d'usos més restrictives respecte de les actuals en les àrees afectades.