

Jornada Técnica: ACCESIBILIDAD: ACCIÓN A 360°
Madrid, 17 y 18 de diciembre de 2014

Accesibilidad en el Planeamiento Urbanístico y en su Ejecución

Sonia González Sánchez
Arquitecto Técnico
Técnico de Administración Especial
Ayuntamiento de Madrid

“La planificación del espacio es vital para proporcionar un desarrollo sostenible. En particular, afecta a la gestión prudente del espacio, recurso de naturaleza crítica, que es limitado, pero que soporta exigencias crecientes. También requiere un equipo de trabajo interdisciplinar que involucre diferentes técnicas a diversas escalas, en procesos de larga duración. El atributo particular de la profesión de urbanista es su capacidad de tener en cuenta una gama de problemas y traducirlos en términos espaciales”

Nueva Carta de Atenas 2003, Consejo Europeo de urbanistas

Preámbulo

Vivimos momentos de cambios económicos, sociales y urbanísticos donde el nuevo paradigma abandona el crecimiento expansivo que presenciamos desde los años 90 y se acomoda a la realidad actual, donde se fusionan la sostenibilidad energética, la conciencia ambiental, la participación ciudadana y se reinventa la renovación urbana.

En la búsqueda de la sostenibilidad, la energética, la urbanística, la del medioambiente, tengamos presente que, como nos cuentan en su libro, Sara Di Maio y Cecilia Berengo “We are the landscape” (“Somos el paisaje”) las personas *también* somos parte del paisaje.

<http://www.recep-enelc.net/pageImg.php?idCont=1264&idSez=19&idlink=58&lang=en>

En defensa de la que podemos definir como “sostenibilidad humana”, actúa la legislación vigente, tanto la urbanística como la relativa a la igualdad y la inclusión de todas las personas, logrando la puesta en valor de las políticas y filosofía de accesibilidad universal.

La accesibilidad y el diseño universal se presentan como principios rectores para la transformación de la ciudad actuando de forma transversal en el ámbito social, político, económico y urbanístico. Integrar en el urbanismo y, en concreto, en el planeamiento urbano, la diversidad humana, nos permite aprender, implementar, mejorar y desarrollar espacios y servicios que den garantía a ese preciado anhelo de la calidad de vida y de la igualdad de oportunidades.

1.- Legislación Urbanística Básica

Es el Reglamento de Planeamiento Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio de **1978**, que desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, donde encontramos una referencia legislativa muy decidida a favorecer la accesibilidad. Así en su artículo 51, se regula la obligatoriedad de garantizar la accesibilidad a los equipamientos de interés público y social, estudiando la situación concreta para el emplazamiento de las dotaciones, y su relación con las redes viarias y de peatones, para obtener su integración con la estructura urbanística del Plan.

Posteriormente, el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el 20 de junio de **2008**, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su artículo 2, establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, debiendo velar por el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y oportunidades, la salud, la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Además los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe suelo de manera eficiente, y en el que se combinen usos de manera funcional, garantizando, entre otros, “la accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos”

Por último, la Ley 8/2013, de 26 de junio de **2013**, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, aporta un nuevo enfoque a las políticas de suelo y vivienda. Con esta Ley se rompe la tradición urbanística de legislar para la producción de nueva ciudad, puesto que en este texto legislativo se va a considerar en profundidad las actuaciones sobre la ciudad existente.

Por tanto, es responsabilidad de las Administraciones Públicas que la transformación del suelo genere un medio urbano donde la accesibilidad universal se encuentre garantizada. Esta actividad es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración municipal.

2.- El Planeamiento Urbanístico: Líneas Generales.

La ordenación urbanística municipal, según el artículo 34 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con esta Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.

Los instrumentos de planeamiento se clasifican, conforme a este mismo artículo de la Ley, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, en dos grupos:

1.- Planeamiento GENERAL: Planes Generales y Planes de Sectorización.

2.- Planeamiento de DESARROLLO: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

En consecuencia, el planeamiento urbano es el eje sobre el que se desarrolla la ordenación urbanística del municipio, elaborando el marco de creación y transformación de la ciudad. Define la estructura de la ciudad y establece las determinaciones de la ordenación de los distintos usos y regula sus actividades.

Los objetivos de la accesibilidad urbana, desde la perspectiva del planeamiento son, en cuanto a la ciudad: el buen diseño, de los entornos y espacios públicos y privados, la calidad y acceso a las viviendas, la recuperación de los espacios públicos para los peatones, las nuevas necesidades de movilidad; y en cuanto a las personas: la garantía de la igualdad de derechos, de la autonomía personal y el respeto de diversidad humana, todo ello con el fin de lograr un mayor grado de calidad de la ciudad y el bienestar social.

Un referente de ciudad más accesible requiere un esfuerzo de reinterpretación y de cambio en las bases del planeamiento, cuya aplicación gira en torno a tres premisas básicas de planeamiento:

- La búsqueda del equilibrio entre la vida privada y el espacio público.
- La ciudad como lugar para generar espacios, equilibrar y relacionar las diferentes dimensiones de la vida: producción, consumo, ocio, relaciones, ciudadanía, participación, accesibilidad.
- Una ciudad que se ajuste a un desarrollo económico y social sostenible: regeneración de barrios, renovación urbana y rehabilitación de edificios.

3.- Aproximación a la Ciudad: Las Formas Urbanas

La ciudad de Madrid nos puede servir de testigo para analizar y definir las formas urbanas representativas de las actuales ciudades españolas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, de 17 de abril de 1997, se encuentra en la actualidad en proceso de revisión. Entre los estudios realizados para el desarrollo del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (elevado a Información Pública desde el 21 de noviembre de 2013) se encuentra un extenso documento realizado por Begoña Pernas y Marta Román, titulado “Guía de planeamiento urbanístico desde la perspectiva de género”, de 30 de septiembre de 2011, donde se analiza la ciudad de Madrid en relación con el planeamiento general.

Dentro del mencionado documento, vamos a analizar estudio realizado sobre la ciudad existente en Madrid; donde se identifican tres formas urbanas con realidades diferenciadas y diversas formas de intervención:

- **El centro histórico**: una gran presencia del uso comercial que puede llegar a excluir la variedad de usos residencial y dotacional. El uso “turístico” de los espacios desplaza a los usos cotidianos, haciendo del consumo la actividad dominante, donde el espacio público cada vez es más privado.

Intervención: favorecer la rehabilitación y regeneración urbana, actuar en favor de la moderación y orientación de los usos, hacer más accesible la vida cotidiana de los residentes, descongestionar el centro y limitar, entre otros, los procesos comerciales especulativos, asegurar la presencia de equipamientos, comercio de proximidad, etc.

- **Los barrios periféricos**: se encuentran desconectados de las redes de producción, empleo y consumo. Las viviendas son más pequeñas de menor calidad, alta densidad, con riesgo de desvalorización. Los espacios públicos están degradados, y escasean los equipamientos.

Intervención: favorecer la calidad y el mantenimiento de los espacios públicos, equipamientos y servicios, el apoyo al comercio de proximidad y empleo local. Potenciar la renovación y la rehabilitación de inmuebles.

- **Los nuevos desarrollos residenciales**, se caracterizan, en general, por bajas densidades de población, uso residencial casi exclusivo, constituido por bloques similares y repetidos, y la amplitud de las zonas verdes, peatonales y el viario. La vivienda es de mejor calidad, y los equipamientos, si se han previsto en tiempo y forma suficiente, suelen ser de calidad.

En esta tipología urbana prima la calidad de vida privada sobre cualquier otro principio urbano, dejando sin contenido los espacios públicos. Por la velocidad de su crecimiento, son espacios inmaduros que carecen de la densidad, mezcla y escala humana que hacen posible las relaciones personales y comerciales.

Intervención: medidas de densificación, dotaciones de proximidad (como comercial y oficinas en planta baja) diseño de itinerarios peatonales y actuaciones tendentes a facilitar la comunicación, orientación y comprensión del entorno, rompiendo la monotonía espacial y sensorial.

Muchas de las propuestas de intervención expuestas proceden de los resultados de dos “Talleres de Trabajo” realizados, sobre el espacio público y equipamientos, en el Ayuntamiento de Madrid, durante el año 2011, por técnicos municipales de distintas Áreas de Gobierno y con competencias y formación interdisciplinar.

Por tanto, como acabamos de exponer, el planeamiento de la ciudad influye directamente en la vida urbana y en cumplimiento de sus objetivos debe defender el interés general, favorecer la participación ciudadana y asegurar la adopción de medidas adaptadas a la naturaleza de los espacios y a la diversidad de las personas. En suma, la accesibilidad universal como técnica transversal de actuación en la ciudad.

3.- Cómo Interviene la Accesibilidad en el Planeamiento Urbano.

La intervención del planeamiento en la ciudad va a tener como objetivos los de mejorar la calidad de vida y garantizar progresivamente la accesibilidad universal en todas sus dimensiones. Esto afecta a todos los ámbitos en los que los ciudadanos se desarrollan: las edificaciones, los espacios urbanizados, los servicios y elementos urbanos, los transportes, las infraestructuras, los sistemas de señalización y comunicación, los bienes del patrimonio histórico-artístico, etc.

Las propuestas que se enuncian a continuación forman parte de los objetivos estratégicos recogidos en el mencionado Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y se desarrollan en función del grado de consolidación del territorio y al amparo de los principios de accesibilidad y diseño universal.

En la Ciudad Existente o Consolidada

Para lograr estos objetivos, el planeamiento se guiará por los siguientes principios:

- Favorecer la participación ciudadana, para conocer las necesidades de los ciudadanos, y para satisfacerlas mediante los instrumentos de planeamiento precisos.
- Realizar estudios para determinar el grado de accesibilidad por barrios y definir un indicador urbano de accesibilidad Universal, que posibilite la toma de decisiones, la inversión y prioridad de las actuaciones.
- Fomentar la habitabilidad y calidad de los espacios públicos, promoviendo los espacios libres, favoreciendo la socialización y reforzando el valor del peatón. Implementar normas para el diseño de los elementos del espacio público y su normalización.
- Mejorar la accesibilidad universal a los edificios y a su entorno inmediato y fomentar las iniciativas de construcción de viviendas accesibles.
- Garantizar la movilidad y el transporte urbano accesible.
- Facilitar la orientación, la comprensión y la comunicación en la ciudad, ordenándola para favorecer su uso por todas las personas.

En la Nueva Ciudad o Desarrollos Residenciales

En los nuevos ámbitos de desarrollo de la ciudad, es necesario incorporar las siguientes premisas para la consecución de la accesibilidad universal:

- Crear la estructura necesaria para garantizar la autonomía del ámbito, en lo relativo al acceso y utilización de dotaciones, comercios, espacios libres y actividades económicas de proximidad.
- Favorecer una relación fluida entre el entorno y las personas, localizando áreas de ocio, comerciales y espacios ajardinados en la proximidad de los tejidos residenciales.
- Facilitar y potenciar las relaciones sociales en los espacios públicos.
- Jerarquizar el viario y categorizar de los espacios libres, dotando de carácter los elementos y señalando normas para su diseño.
- Definir Itinerarios urbanos accesibles de conexión con el exterior, y de comunicación funcional en el interior.
- Favorecer el transporte público adaptado a las necesidades reales.
- Prever la reserva de dotaciones de plazas de aparcamiento accesibles.

Finalmente, tanto para la ciudad consolidada como para los nuevos desarrollos, se plantea como objetivo el incremento del espacio público peatonal adoptando las siguientes medidas:

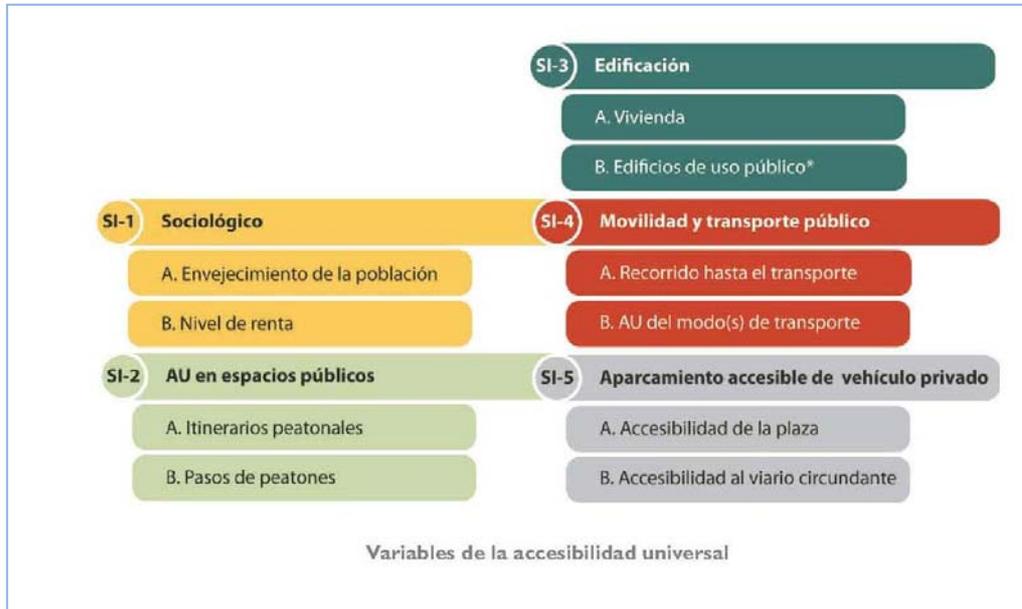
- ✚ Normalización de los pasos de peatones, implantando su diseño progresivamente en toda la ciudad.
- ✚ Normalización en el diseño y la ubicación de mobiliario urbano.
- ✚ Dimensionado, señalización y visibilidad adecuada del viario público, cruces, aceras y paseos, para favorecer el uso compartido y permitir la fluidez de peatones, ciclistas y conductores.

4.- Cómo se Evalúa la Accesibilidad para Incorporar las Necesidades Detectadas al Planeamiento

La técnica de evaluación que se expone en este apartado, la incorpora el antedicho documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, como una herramienta novedosa desarrollada, a través de un trabajo de consultoría, por José Antonio Juncá Ubierna, Director de Socytec S.L, denominado **“Indicador Básico de Accesibilidad”**. Este indicador lo define como “el resultado de integrar cinco subindicadores que se relacionan con las necesidades básicas de la población y del entorno en el que viven, desde el enfoque de una geografía urbana acogedora, accesible, atenta a la diversidad humana y a la diversidad de los requerimientos de los individuos”

Será este **“Indicador Básico de Accesibilidad”** el que permita tomar decisiones, en función de las necesidades detectadas, para realizar actuaciones preferentes en los ámbitos evaluados. Así mismo, aportará información, para el control y seguimiento de los objetivos marcados, y permitirán optimizar la gestión de las inversiones que se realicen.

El esquema del **“Indicador Básico de Accesibilidad”** se concreta según el siguiente gráfico:



Cabe destacar que como antecedente de trabajo para desarrollar este indicador, se incorporó el **“Estudio de Accesibilidad para el Plan General de 1997”**, también realizado por Jose Antonio Juncá Ubierna, donde se completa un extraordinario e innovador análisis de la accesibilidad en 60 ciudades de los 5 continentes.

5.- Actuaciones Urbanísticas para la Accesibilidad Universal en la Ciudad Consolidada.

El Centro histórico y los Barrios Periféricos

En el caso de la ciudad consolidada la acción del planeamiento se dirige a impulsar la colaboración público-privada, considerando nuevas formas de gestión de los recursos y de aprovechamiento de oportunidades, buscando la participación ciudadana para el análisis de necesidades, valoración de los intereses y toma de decisiones.

🚦 Actuación: Índice de Inclusividad Local

Una herramienta para el análisis de las prácticas municipales para evaluar la perspectiva del urbanismo inclusivo, denominada “Índice de Inclusividad Local” (IDI) <http://urbanismeinclusiu.wordpress.com>, donde desde una perspectiva de género, se analiza el diseño de la ciudad y los modelos de gestión definidos para planificar. Esta herramienta gratuita y abierta, sirve para evaluar medidas para que las políticas municipales favorezcan la creación de “ciudades inclusivas”.

El IDI consiste en un cuestionario de 300 preguntas-indicadores, que también van acompañados de fichas de buenas prácticas, se dividen en seis campos temáticos: modelo territorial, gestión, movilidad, equipamientos, vivienda y espacio público. Y en cuatro campos transversales: accesibilidad, seguridad, participación y sostenibilidad.

Es una medida a escala local que tiene tres objetivos fundamentales: “*Evaluar*” las políticas urbanas del municipio; “*Formar*” para que los actores de la administración municipal asuman los valores del modelo de gestión inclusiva; “*Difundir*” para dar visibilidad e importancia de las medidas inclusivas en la planificación local.

🚦 Actuación: Los Planes de Barrio

En cuanto al desarrollo y la inversión para la regeneración urbana de la ciudad, en el Ayuntamiento de Madrid se han promovido los denominados “Planes de Barrio”, en desarrollo del Convenio suscrito con la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, en el año 2008, para poner en marcha planes participativos de inversión en los distritos madrileños.

<http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Participacionciudadana/MadridParticipa?vnextfmt=default&vnextoid=a0287983b38ce210VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vnextchannel=8449e3d5d3e07010VgnVCM100000dc0ca8c0RCRD&idCapitulo=6042512>

Los “Planes de barrio”, no son instrumentos de planeamiento urbanístico, sino medidas y actuaciones concretas que tienen como objetivo el reequilibrio social y territorial de las zonas de actuación, mediante la intervención pública en los barrios con más carencias.

Uno de estos “**Planes de Barrio**” es el desarrollado en el Barrio Virgen de Begoña, **VdB**, en el distrito de Fuencarral-El Pardo, de Madrid.

Este barrio, uno de los polígonos de bloque abierto madrileño, de entre los más de doscientos de esta tipología en la ciudad, se encuentra rodeado de grandes infraestructuras, entre otras, la Nacional A-1, M-30, vías del ferrocarril, que lo convierte en una isla respecto a sus colindantes, con carencias como la obsolescencia de las edificaciones, baja calidad de la edificación y vacío de los espacios públicos.

Las actuaciones en el barrio VdB, comienzan con los trabajos realizados por el equipo de urbanistas de la empresa “Paisaje Transversal”, quienes promueven y desarrollan, junto con la Asociación de Vecinos, un programa participativo para detectar las carencias y necesidades del barrio (proceso desde la base social “bottom-up”)

<http://www.paisajetransversal.com/2012/08/p-vdb-regeneracion-integral.html>

Una de las conclusiones que se extrajeron de este proceso, fue la de la necesidad de dar contenido a los espacios interbloques, característicos de la tipología edificatoria del barrio. Según el informe del equipo de trabajo coordinador del programa, el “vacío” de contenido de los espacios interbloques se produce por “la falta de intencionalidad en el diseño que genera espacios sin uso concreto o deficiencias en materia de accesibilidad que imposibilitan la existencia de recorridos peatonales habituales” (...) “así mismo tienen lugar y de manera espontánea procesos diversos como la apropiación parcial por parte de las comunidades o el estacionamiento irregular”.

Las soluciones que se plantean pasan por un análisis del estado inicial de uso y propiedad de estos espacios para proponer una serie de intervenciones para su rehabilitación y dinamización. La metodología participativa se fundamenta en la celebración de jornadas de diseño colaborativo con los vecinos, donde se analizan y desarrollan las distintas propuestas <http://www.paisajetransversal.com/2012/08/p-prototipos-espacio-interbloque-2012.html>

Una **reflexión final** sobre las Actuaciones en la Ciudad Consolidada:

El estudio del territorio y el análisis de las propuestas de intervención, producen efectos directos en el diseño y la gestión del planeamiento urbanístico.

El punto de partida consiste en actuar desde el origen en el diseño de la ciudad, e incorporar en el planeamiento urbano los principios rectores de la accesibilidad universal, desde una proyección transversal, para que actúen directamente en la mejora de la calidad de la vida ciudadana.

6.- Cómo se Incorpora la Accesibilidad en los Instrumentos de Planeamiento y en su Ejecución.

Hasta aquí hemos valorado el planeamiento como un instrumento de ordenación que determina, dirige y controla el proceso urbano, pero ¿cómo se concretan en la ciudad sus determinaciones?

Esta concreción se realiza mediante los procesos de ejecución del planeamiento. La ejecución del planeamiento supone la puesta en marcha de la gestión para su adecuado cumplimiento: la **gestión urbanística**, la **urbanización** y posteriormente la **edificación**.

Centrándonos en las operaciones de gestión urbanística y de urbanización, éstas se definen como actividades público-privadas, que se tramitan mediante sistemas de ejecución, si bien, en palabras de Tomas Ramón Fernández “la responsabilidad última es siempre pública y a la Administración corresponde en todo caso como propia la competencia para adoptar las decisiones más importantes”

Por tanto, es la Administración Municipal la que controla los procesos de la ejecución del planeamiento, desarrollados mediante la iniciativa pública o privada, y será la que finalmente adoptará los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, realizará la inscripción en el Registro de la Propiedad del Título de Reparcelación y acordará la recepción definitiva de las Obras de Urbanización.

Durante los procesos enunciados, la accesibilidad universal y el diseño para todos van a poder incorporarse como determinaciones de planeamiento, creando áreas urbanas plenamente accesibles. Logrando finalmente, la concreción de los suelos aptos para edificar y la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.

Con el fin de analizar una situación general de los procesos de ejecución del planeamiento, vamos a estudiar las actuaciones de los nuevos desarrollos como testigos de una transformación profunda del suelo.

Los nuevos Desarrollos Residenciales: La Nueva Ciudad

La ciudad de nueva creación, los llamados desarrollos urbanísticos en suelo urbano y urbanizable, son quizás los lugares donde más se abre la brecha entre el espacio público y el privado.

En estos desarrollos urbanos se ha producido la pérdida progresiva de los valores del espacio público frente a los espacios privados. Este proceso de “privatización” de lo público incide directamente en la movilidad, la seguridad y en la autonomía de las personas.

En palabras de Alfonso Sanz Alduán, “el vaciado urbanístico del espacio público es el proceso mediante el cual el urbanismo, planificado expresamente o abandonado al mercado, contribuye a restar actividades, atractivo o interés al espacio público”
http://www.cristinaenea.org/Gestor/nodos/nodo_dok_din/peaton_ES_low.pdf

Las posibles causas de este proceso radican, como se ha mencionado, en la privatización del espacio público y además, en la eliminación del comercio de proximidad, el aumento de las distancias entre equipamientos, la movilidad motorizada, la implantación de tipologías edificatorias monótonas, y la desproporción de las dimensiones de los espacios, perdiendo la escala humana como referencia.

No obstante, existen las buenas prácticas en los desarrollos urbanísticos, que demuestran como el buen diseño desde el planeamiento hasta su ejecución puede hacer cumplir objetivos de calidad y de equilibrio entre los espacios públicos y los privados.

Actuación: El desarrollo urbanístico de la Ciudad de Valdebebas

El ámbito del actual Área de Planeamiento específico APE 16-11 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, en adelante Valdebebas, se presenta como un modelo de desarrollo urbanístico desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, la calidad urbana y paisajística y la accesibilidad universal.

Se trata de un desarrollo urbanístico pionero en Madrid, al haberse implementado los criterios de accesibilidad en todas las fases del planeamiento urbanístico.

En los instrumentos de planeamiento aprobados, se establece el objetivo de hacer de Valdebebas un modelo de ciudad socialmente responsable, para favorecer la inclusión de todas las personas, permitiendo el acceso universal a los espacios públicos, creando un tejido urbano de calidad ambiental y social.

Fases del desarrollo urbanístico: Acento en la Accesibilidad Universal

- ❖ En los instrumentos de **Planeamiento**: Zonificación, densidad, régimen de usos mixtos y ordenación pormenorizada. Criterios de diseño urbano: sostenibilidad, accesibilidad universal, conservación del patrimonio natural. Movilidad, previsión de infraestructuras exteriores e interiores. Dotación de plazas de aparcamiento reservadas. Jerarquía de viarios y zonas verdes.
- ❖ En el Proyecto de **Reparcelación** y su Inscripción Registral: Se realizan los convenios de realojo de los residentes del ámbito. Se definen las parcelas resultantes y se inscriben en el Registro de la Propiedad junto con los titulares y las cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, la gestión y la urbanización.

- ❖ En el Proyecto de **Urbanización** y su Ejecución material: Se concretan las determinaciones del planeamiento aprobado, diseñando pormenorizadamente el entorno público urbanizado, diseño de zonas verdes, paisaje, plantaciones, jerarquización de calles, itinerarios, carriles mixtos, zonas de intersección, bandas de uso, identificación de obstáculos, pendientes máximas, dotación de plazas de aparcamiento, mobiliario urbano, alumbrado e infraestructuras generales de redes de servicios.
- ❖ En los Proyectos de **Edificación** y su Ejecución: La ejecución de los proyectos amparados en las Licencias de Obra concedidas, se ejecutan con arreglo a los Convenios firmados con la Junta de Compensación para garantizar el uso correcto de las zonas públicas y su reposición al estado original de Proyecto de Urbanización, en caso de desperfectos o modificaciones.

Una **reflexión final** sobre este apartado de Actuación en un ámbito de Nuevo Desarrollo Residencial:

En los desarrollos urbanísticos es prioritario que desde el origen, es decir, desde el planeamiento, se adopten los principios y las estrategias de la Accesibilidad y el Diseño Universal, como rectores del modelo de ciudad. Estos principios tienen como objetivo el respeto a la igualdad y a la inclusión social, basado en la diversidad humana. Este punto de partida dará como resultado una ciudad más equilibrada, ética y aportará una mayor garantía de calidad de vida.

En definitiva, a través del planeamiento urbanístico y, en relación con la nueva ciudad, es primordial la aplicación del Diseño Universal que, como establece el Consejo de Europa en el Plan de Acción 2006-2015, “ se trata de *un método efectivo para mejorar la accesibilidad y la calidad del entorno, servicios y productos. Se centra en la importancia de asegurar que el entorno, edificios y los productos cotidianos se diseñan para todos desde las primeras fases, sin necesidad de adaptarlos en fases posteriores. (...)Promover el principio del Diseño Universal, su aplicación y la participación del usuario en todas las fases del diseño es de vital importancia para mejorar la accesibilidad del entorno construido, el transporte, los sistemas de comunicación y la usabilidad de los productos*”

Madrid diciembre de 2014