

REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA JUSTA

HOJA INFORMATIVA # 8

Publicado por el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central

En 1988, la Ley Federal de Vivienda Justa fue reformada para incluir protección contra la discriminación en materia de vivienda para personas con discapacidad. Una de las regulaciones dentro de la enmienda incluye el requisito de que cubre a las viviendas multifamiliares que se construyeron para ser accesibles a personas con discapacidad.

¿Es la accesibilidad un problema? De acuerdo con el informe del 2005, *Discriminación contra las Personas con Discapacidad: Las Barreras a Cada Paso*, El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU., encontró que “Más de un tercio de viviendas y apartamentos para la renta que se anuncian en la ciudad de Chicago y los alrededores del Condado de Cook, son edificios inaccesibles tanto para los usuarios de sillas de ruedas como para los que los visitan... en otras palabras, en el mejor de los casos, una persona que usa una silla de ruedas se limita únicamente a dos tercios del mercado de viviendas de alquiler en área de Chicago.” Aunque la investigación se centró en materia de vivienda en Chicago, no hay ningún informe conocido que refute que estas estadísticas son irrazonables o únicas para el mercado de Chicago.

La vivienda accesible hace que una propiedad sea más comercial y benéfica para todos. Cuando la vivienda es accesible, los potenciales o actuales inquilinos o residentes y sus invitados—con o sin discapacidad—tienen un ambiente más seguro y más cómodo para vivir y disfrutar. Las características de accesibilidad le dan a la propiedad más valor comercial, ya que encaja con las necesidades de la sociedad. Las características de accesibilidad le permiten a los proveedores de vivienda, el adaptarse a los cambios de necesidades de sus inquilinos/residentes, muchos de los cuales desean envejecer en este lugar.

Ley de Vivienda Justa Reformada en 1988

- Prohíbe la discriminación en la vivienda sobre la base de raza, religión, color, sexo, origen nacional, estado familiar o discapacidad. La ley estatal de Indiana también protege a la genealogía. En virtud de una ordenanza local, Indianápolis / Condado de Marion también proporcionan protección debido a la edad, orientación sexual y estado de servicio militar.
- Establece ciertos requisitos para el diseño accesible en las nuevas construcciones. Cubre la propiedad privada y ofrece públicamente asistencia a las viviendas multifamiliares construidas para su ocupación por primera vez después del 13 de marzo 1991. Cubre viviendas multifamiliares y todo tipo de edificios de cuatro o más unidades.

- Incluye condominios, casas de un piso, apartamentos con jardín, vacaciones de tiempos compartidos, dormitorios, albergues; cuando se utilizan como residencia.
- Requiere que los edificios con un ascensor, cubiertos por esta ley, hagan todas las unidades accesibles.
- Requiere que los edificios sin ascensor, cubiertos por esta ley, hagan que todas las unidades de la planta baja (incluyendo la planta baja, en los diferentes niveles en el mismo edificio) sean accesibles.

Siete Requisitos Técnicos

Basado en la reforma federal de la Ley de la Vivienda Justa, hay siete requisitos técnicos establecidos en las normas de accesibilidad para edificios cubiertos por esta ley.

1. Entrada Accesible en una Ruta Accesible
2. Accesibilidad a las Áreas de Acceso Público y de Uso Común
3. Puertas Accesibles
4. Rutas Accesibles en y hacia la Unidad de Vivienda
5. Accesibilidad a los Interruptores de Luz, Enchufes Eléctricos y Controles Ambientales
6. Paredes Reforzadas en los Baños
7. Cocinas y Baños Accesibles

Entrada Accesible en una Ruta Accesible

- Si hay entradas separadas para las unidades de la planta baja, cada entrada debe ser accesible.
- Si hay entradas comunes de un edificio de varias unidades, por lo menos una entrada - por lo general utilizada por los residentes para entrar en el edificio - debe ser accesible.
- Una entrada accesible debe estar ubicada en una ruta en la que una persona en silla de ruedas puede viajar fácilmente, dirigida a y desde lugares significativos; por ejemplo, estacionamiento, transporte público, otros edificios en el complejo, y comodidades como cuarto de lavandería, instalaciones recreativas, etc. (Consulte ANSI, sección 4.3)

Accesibilidad a las Áreas de Acceso Público y de Uso Común

- Las áreas de estacionamiento y las rampas, zonas de embarque de los pasajeros, la construcción de vestíbulos, salones, salas y pasillos, ascensores, baños de uso público, y oficinas de alquiler y ventas deben ser accesible para las personas con discapacidad.
- Estas incluyen: fuentes de agua potable y refrigeradores de agua, buzones de correo, cuartos de lavandería, salones comunitarios y de ejercicio, piscinas, parques infantiles, instalaciones recreativas, caminos naturales.

Puertas Accesibles

- Las puertas deben ser lo suficientemente anchas para permitir que una persona en silla de ruedas pueda maniobrarla a través de ellos con facilidad.
- Estas incluyen: las puertas de uso común y público, las puertas que conducen a una unidad de vivienda individual, y todas las puertas dentro de la misma unidad de vivienda. (Las puertas de las áreas de uso público o común deben cumplir con los términos de las normas ANSI.)
- Para las sillas de ruedas, las puertas deben tener un ancho mínimo de 32" (medida desde el frente de la puerta hasta donde para, con la puerta abierta a 90 grados).
- Todos los tipos de puertas están cubiertas, puertas de vaivén, puertas deslizantes, puertas plegables.
- Las puertas que conducen a las instalaciones al aire libre de la vivienda pueden - con balcón, patio, terraza - estar cubiertas por esta ley. Si una terraza o un patio tiene puertas que conducen a dos o más habitaciones separadas, todas estas puertas deben ser accesibles.

Rutas Accesibles en y hacia la Unidad de Vivienda

- Los umbrales de las puertas exteriores de una unidad no podrá exceder de $\frac{3}{4}$ " (también se aplica a las pistas de las puertas de deslizamiento).
- En las unidades de un solo piso, los cambios en la altura de $\frac{1}{4}$ " a $\frac{1}{2}$ " deben ser biselados. Los mayores de $\frac{1}{2}$ " deben ser aumentados o se deben buscar otros medios de acceso.
- La anchura mínima para una ruta accesible dentro de la unidad, debe ser de 36".
- Los pasillos, pasajes y corredores deben ser lo suficientemente amplios y con suficiente espacio para maniobrar una silla de ruedas por toda la unidad.

Accesibilidad a los Interruptores de Luz, Enchufes Eléctricos y Controles Ambientales

- Las partes operables de los controles no debe ser inferiores a 15" y no debe ser superiores a 48".
- Los interruptores, tomacorrientes, termostatos, y los controles deben ser accesibles para personas en sillas de ruedas.

Paredes Reforzadas en los Baños

- Las paredes en los baños deben ser reforzadas con el fin de que se pueden añadir más tarde barras de apoyo cerca al inodoro, bañera, ducha, y asiento de ducha. (Consulte los diagramas en las normas aceptables de HUD para las ubicaciones y dimensiones de los refuerzos de la pared.)

Cocinas y Baños Accesibles

- Se requiere un mínimo de 40 "de espacio libre en el piso de las cocinas para permitir que una persona en silla de ruedas pueda maniobrarla entre los gabinetes laterales, mesones, electrodomésticos, o paredes.

- El diseño en forma de U requiere un espacio libre mínimo de 5' en diámetro, o de gabinetes removibles en la base de la "U"
- Los electrodomésticos deberán estar situados de forma que le permitan a una persona utilizar su silla de ruedas. Se requiere de un espacio libre de 30 "x48" con un enfoque paralelo o hacia adelante.
- Se requiere de un espacio adecuado en los baños para que una persona en silla de ruedas pueden entrar y salir fácilmente, cerrar la puerta, usar las instalaciones y accesorios.

Las pautas de HUD proporcionan dos conjuntos de especificaciones adecuadas para los baños: Opción A y Opción B.

- Con la Opción A, todos los baños deben tener un espacio básico que permita la maniobrabilidad para cumplir con los requisitos de esta opción.
- Con la Opción B, sólo un cuarto de baño deben cumplir con los requisitos de esta opción, que proporcionan un grado más estricto de la maniobrabilidad. Otros baños que están en una ruta accesible, requieren puertas accesibles, paredes reforzadas, interruptores o enchufes en lugares accesibles.

Puertos seguros

HUD reconoce diez puertos seguros para el cumplimiento de la Ley de Vivienda Justa, sobre los requisitos de diseño y construcción. Póngase en contacto con el FHCCI para una lista completa o visite www.fairhousingfirst.org

Requisitos Adicionales de la Sección 504

Si un proyecto de vivienda recibe fondos federales, se le aplicara, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, así como los requisitos federales de vivienda justa de accesibilidad de la Ley. Todas las nuevas construcciones de vivienda que reciben ayuda federal y que tienen 5 o más unidades deberán:

- Diseñar y construir 5 por ciento de las unidades de vivienda, o por lo menos una unidad, que sea mayor y accesible para personas con discapacidades motoras. Estas unidades deben ser construidas de acuerdo con las normas federales uniformes de acceso (UFAS) o de una norma que sea equivalente o más estricta.
- Un 2 por ciento adicional de las unidades de vivienda, o por lo menos una unidad, que sea mayor y accesible para personas con discapacidad auditiva o visual.

Recuerde, esto es en adición a los requisitos previstos en la Ley de Vivienda Justa.

Recursos

- Centro de Vivienda Justa de Indiana Central www.fhcci.org
- Ley de Vivienda Justa de HUD Manual de diseño (se encuentra en la página de Educación del FHCCI www.fhcci.org)
- Fair Housing Accessibility First www.fairhousingfirst.org

En este documento se utiliza el lenguaje de los folletos de HUD "Pautas de Accesibilidad: 7 Requisitos Técnicos" La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es de eliminar la discriminación en la vivienda, asegurar oportunidades equitativas de vivienda y promover la elección de barrio para todos, sin distinción de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidad, estado civil o cualquier otra característica protegida por ley estatal o local, primordialmente en Indiana Central y otras áreas de la región, según sea necesario, a través del liderazgo, educación, divulgación, promoción y ejecución. El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) esta localizado en el 615 N. Alabama Street, Oficina 426 Indianápolis, IN 46204. Teléfono: 317-644-0673. Línea gratis: 855-270-7280. Asistencia telefónica para personas con discapacidad: 711. Fax: 317-245-0322. Pagina de internet: www.fhcci.org. Correo electrónico: info@fhcci.org



El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue apoyada por los fondos bajo un acuerdo de concesión / cooperación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. La sustancia y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y editor es el único responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Esta información no constituye asesoría legal, asesoramiento legal, consulte a un abogado. Formatos alternativos para las personas con discapacidad estará disponible cuando sean requeridos. Version 2/12. P018.