

VISITABILIDAD: GARANTIZANDO HOGARES ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

HOJA INFORMATIVA # 11

Publicada por el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central

"Visitabilidad" es un concepto arquitectónico en el que las nuevas viviendas, principalmente las casas unifamiliares, están construidas para tener algunas características básicas accesibles que les permiten a los miembros de la familia o amigos, con problemas de movilidad "visitar" la casa de los residentes. La visitabilidad también le ayuda a los residentes que no tienen una discapacidad en el momento de la compra de una vivienda pero quieren envejecer en ella o a quienes inesperadamente obtienen un impedimento de movilidad. El tener características básicas "visitables" permite que la casa sea accesible tanto para los residentes jóvenes como para los de edad avanzada.

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) define los requisitos mínimos de visitabilidad como:

- Proporcionar al menos una entrada sin escalones (no tiene que ser la puerta principal);
- Todas las puertas del piso principal – incluyendo los baños – deben tener por lo menos 32 pulgadas de espacio libre y los pasillos deben tener por lo menos 36 pulgadas de ancho;
- Proporcionar un baño accesible en la planta baja (preferiblemente un baño completo);
- Adicionalmente otras características más avanzadas de visitabilidad pueden incluir controles eléctricos accesibles y ambientales, muros de respaldo en la ducha, barras de apoyo en el baño, así como un dormitorio en la planta principal.

Se estima que sólo el 5% de las nuevas construcciones que reciben financiamiento federal en todo el país son visitables, dejando el 95% restante con nuevas construcciones de barreras arquitectónicas innecesarias. Un estudio reciente de HUD encontró que menos del "dos por ciento de las viviendas

son accesibles, en el uso común de la palabra."¹

Un estudio de 2011 encontró que entre el 25% y el 60% de las viviendas construidas en el año 2000 tendrán en algún momento por lo menos



Las casas visitables pueden incorporar diseños tradicionales como los porches.

un residente con una discapacidad.² Incluso si un residente actual no tiene una discapacidad física que limita su movilidad, la falta de estas características en un hogar impide que cualquier persona con una incapacidad pueda



Un hogar visitable sin escalones en la entrada.

visitarlo. Por ejemplo, un niño que usa una silla de ruedas no sería capaz de asistir a la fiesta de cumpleaños de un amigo en un hogar donde las puertas son demasiado estrechas para su silla de ruedas, o un abuelo con una deficiencia de movilidad, no podría visitar a sus hijos o nietos si la casa de ellos tiene escalones que conducen a la puerta principal. Esta situación segrega a las familias y a las comunidades entre "discapacitados" y "no discapacitados," creando un efecto contrario a los esfuerzos de la nación para hacer cumplir las leyes de la vivienda justa.

La visitabilidad es beneficio para todos nosotros, ya que nos ahorra millones de dólares de impuestos que de otra manera se gastarían en hogares de ancianos y en centros de asistencia y cuidado para las personas que ya no pueden vivir en su casa después de haber desarrollado un problema de movilidad debido a la edad o a una lesión. La visitabilidad les permite a los propietarios de viviendas, residir por largo tiempo en los hogares de su elección, ayuda a la estabilización de los vecindarios, y ayuda a prevenir los costos enormes de modificación a una casa. Por ejemplo, no es raro que la adaptación de un baño inaccesible pueda costar más de \$ 10.000, en comparación con \$100 o \$600 si se planifica con antelación durante la construcción. Diferencias de costos pueden variar si la casa está construida en un sótano o no y si sólo cumple con los requisitos mínimos de visitabilidad en comparación con los estándares.³ Si un residente recientemente ha desarrollado una



Las viviendas inaccesibles son costosas de equipar, y a menudo pierden su estilo cuando están terminadas.

deficiencia de movilidad, la rehabilitación de su vivienda para aumentar la accesibilidad es a menudo un gasto oneroso que conlleva a que la familia venda, o incluso abandone su hogar, aumentando así la situación ya estresante para el individuo.

La Comisión de Planificación de América ha encontrado que el construir nuevas viviendas visitables es práctico en más del 95% de las situaciones. En muchos casos, estas características de accesibilidad son muy útiles para las personas sin discapacidades.⁴ Por ejemplo, una familia con niños pequeños que usa el coche para ir de paseo se beneficia al existir una entrada sin escalones a su casa. Muchas personas con discapacidad quieren alquilar o comprar su propia casa, y tienen los fondos para hacerlo, pero se les impide vivir de forma independiente debido a que muchas residencias no son accesibles a sus necesidades. Un estudio reciente de bienes raíces encontró que "el 49 por ciento de los encuestados [con discapacidad] dijeron que tienen dificultades para encontrar una casa [accesible] que se ajuste a las necesidades de sus familias."⁵ Como las personas ahora viven más tiempo, se ha hecho más énfasis en una vivienda que pueda "envejecer con los residentes."

La visitabilidad no es estándar de diseño universal. El diseño universal (a menudo el diseño inclusivo) se refiere a las ideas de amplio espectro destinadas a producir edificios, productos y entornos que son inherentemente accesibles a los adultos mayores, las personas sin discapacidades y personas con discapacidad. Las Normas de diseño universales son un estándar mucho más alto que los requisitos básicos de visitabilidad.

Ocho estados (Georgia, Kansas, Kentucky, Michigan, Minnesota, Ohio, Oregón y Texas) y más de 20 localidades ya han colocado leyes que requieren características visitables básicas en ciertos tipos de vivienda de nueva construcción. Algunas de estas leyes solo se han centrado en viviendas unifamiliares



Un hogar visitable con una entrada trasera sin escalones. La entrada sin escalones no tiene que ser en la parte delantera de la casa y se puede colocar sobre los sótanos.

nuevas construcciones independientemente de la financiación.

Cuatro estados ofrecen incentivos fiscales a las urbanizaciones que garanticen que sus propiedades están siendo construidas cumpliendo con ciertos estándares visitables. En las zonas donde ciertas características de accesibilidad no son prácticas o imposibles, debido a problemas geológicos o de otro tipo, se les ha permitido a los constructores que reciban exenciones del estado. Los desafíos legales contra los requisitos de visitabilidad, han sido hasta la fecha, insuficientes. Una reciente decisión del Tribunal de Apelaciones de Arizona señaló que "... el condado se enfocó en un interés gubernamental legítimo cuando adoptó un código de construcción diseñado para aumentar el número de viviendas accesibles para las personas que utilizan sillas de ruedas."

La mayoría de personas con discapacidad, quieren continuar viviendo en su propia casa y en la misma comunidad, y ellos representan un mercado importante para la vivienda. Ya se ha estado viendo un aumento marcado en el interés por adquirir casas de estilo rancho y casas de dos pisos con el dormitorio principal en el primer piso, ya que así, una familia puede quedarse en estas casas, incluso cuando un miembro ha desarrollado una discapacidad o presenta señales de envejecimiento.⁶ Las viviendas visitables no son sólo un motivo de preocupación para la comunidad de discapacitados, son también un buen negocio para todas las personas que planean vivir por largo plazo en su misma residencia. En Indiana ya existen los planes y la investigación; solo nos falta poner en práctica la visitabilidad.

Referencias - Todas las fotos son cortesía de Concrete Change.

¹ Accessibility of America's Housing Stock: Analysis of the 2011 American Housing Survey, U.S. Department of Housing & Urban Development.

² Shut Out, Priced Out, and Segregated, Metro Fair Housing Services, 2011.

³ Visitability Costs Affirmed, Concrete Change, <http://concretechange.org/construction/visitability-costs-affirmed/>

⁴ Smith, Stanley K., Stefan Rayer and Eleanor A. Smith. "Aging and Disability: Implications for the Housing Industry and Housing Policy in the United States." *Journal of the American Planning Association*, 74.3 (2008).

⁵ Persons with Disabilities Home Buying Survey, Century 21, July 2015.

Photo: City of Bolingbrook



Una puerta sin escalones construida sobre el sótano

La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es de garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda mediante la eliminación de la discriminación a través de la promoción, la ejecución, la educación y la divulgación. El FHCCI está localizado en el 615 N. Alabama St., Suite 426, Indianápolis, IN 46204. Teléfono: 317-644-0673 o 855-270-7280. Relay: 711. Correo electrónico: info@fhcci.org Web: www.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.. Versión 10/15. P021.

