

Requisitos de accesibilidad de conformidad con la vivienda justa

Hoja informativa n.º 6



Los requisitos de accesibilidad en el diseño y la construcción de viviendas justas garantizan que las viviendas multifamiliares recientemente construidas sean accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad en la vivienda es fundamental para garantizar la igualdad de acceso a la vivienda para todos. También beneficia a quienes no tienen discapacidad.

Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988

La Ley Federal de Vivienda Justa fue enmendada en 1988 para incluir la protección contra la discriminación en la vivienda por motivos de discapacidad. Para abordar la discriminación generalizada contra las personas con discapacidad que afectaba su elección de vivienda, las enmiendas prohibieron a los proveedores de viviendas construir nuevas viviendas multifamiliares que no fueran accesibles para personas con discapacidad.

¿Qué normativa debe cumplir?

Cualquier edificio residencial multifamiliar, de propiedad privada o financiado con fondos públicos, construido para su primera ocupación a partir del 13 de marzo de 1991, que conste de cuatro o más unidades, debe cumplir la normativa. Como mínimo, todas las unidades de la planta baja deben cumplirla. Si el edificio cuenta con ascensor, cada piso al que dé servicio y todas las unidades en cada piso deben cumplir la normativa. El cumplimiento también incluye las áreas comunes y el acceso a los servicios e instalaciones. Esto abarca tipos de edificios residenciales tales como:

- Edificios residenciales de alquiler y edificios de condominios en venta;
- Casas adosadas, villas y viviendas con patio de una sola planta;
- Casas adosadas de varios niveles con ascensor o espacio de ascensor, y
- Residencias estudiantiles y otras unidades cubiertas por las leyes de vivienda justa.

¿También se aplica la Ley de Estadounidenses con Discapacidad?

Las áreas abiertas al público, como las oficinas de arrendamiento o de administración, los estacionamientos y otras instalaciones, también deben cumplir los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidad (Americans with Disabilities Act, ADA). Si los servicios e instalaciones, como piscina o gimnasio, están abiertos a personas que no residen en la propiedad o tienen un costo, también deben cumplir los requisitos de la ADA.

Los requisitos de la ADA respecto a unidades residenciales también se aplican a las propiedades residenciales financiadas por el gobierno, pero no a las viviendas privadas.

Siete requisitos técnicos

Existen siete requisitos técnicos para la accesibilidad en edificios cubiertos y viviendas:

1. Entrada accesible por una ruta accesible
2. Áreas públicas y de uso común accesibles
3. Puertas utilizables
4. Rutas accesibles para entrar y circular por la vivienda
5. Interruptores de luz, enchufes y controles ambientales accesibles
6. Paredes reforzadas en los baños
7. Cocinas y baños utilizables

Modificaciones razonables

Las viviendas construidas para su primera ocupación antes del 13 de marzo de 1991 no tienen la obligación legal de ser accesibles. En los últimos años, las viviendas antiguas de propiedad o financiación gubernamental han tenido acceso a fondos adicionales para su adaptación, cuando sea posible, con el fin de mejorar su accesibilidad. Sin embargo, algunas modificaciones resultan demasiado costosas. Las adaptaciones razonables —cambios físicos o estructurales realizados en una vivienda para hacerla más accesible— son fundamentales para aumentar la accesibilidad. Estas adaptaciones permiten a los residentes modificar su propiedad o las zonas comunes para aumentar su seguridad e independencia. Algunos ejemplos comunes son las barras de apoyo y las rampas. Por lo general, estos costos corren a cargo del residente, salvo que estén financiados por el gobierno.

¿La accesibilidad sigue siendo un problema?

Según el informe de marzo de 2022 del Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de Harvard, titulado *"En qué medida el parque de viviendas satisface las necesidades de accesibilidad?"*, *"menos del 4 % de las viviendas podrían considerarse habitables para personas con dificultades de movilidad moderadas* y solo un tercio eran potencialmente modificables (contaban con algunas características estructurales necesarias para la accesibilidad, pero requerían modificaciones adicionales)".

La demanda de viviendas accesibles supera con creces la oferta. Dado que las viviendas accesibles suelen ser edificios más nuevos, a menudo, cuestan más que las propiedades más antiguas y menos accesibles. Esto afecta el uso de personas con bajos ingresos o con ingresos fijos.

Beneficios de las características de accesibilidad

Las características de accesibilidad en las viviendas benefician a todos, ya que también hacen que una propiedad sea más atractiva para el mercado y más útil a largo plazo.

Cuando una vivienda es accesible, los residentes actuales y potenciales, así como sus invitados, con o sin discapacidad, cuentan con un entorno más seguro y cómodo para vivir, visitar y disfrutar. La presencia de estas características también permite una adaptación futura más sencilla, en caso de que alguien adquiera una discapacidad o sufra problemas de salud relacionados con la edad, sin necesidad de mudarse a una propiedad nueva.

Para obtener más información, revise la página de educación del FHCCI sobre este tema:

<https://www.fhcci.org/programs/education/disability/>

O escaneé el código QR:





Requisitos de la Sección 504

Los proyectos de vivienda que reciben fondos federales también deben cumplir la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. Todas las viviendas de construcción reciente con cinco o más unidades y que reciben asistencia federal deben cumplir lo siguiente:

- El 5 % de las viviendas, o al menos una (la que sea más grande), debe ser accesible para personas con discapacidad motriz.
- Además, el 2 % de las viviendas, o al menos una (la que sea más grande), debe ser accesible para personas con discapacidad auditiva o visual.

Estas características representan un nivel de accesibilidad y construcción superior al exigido por las leyes de vivienda justa. **Sin embargo, estos** requisitos de la Sección 504 se suman a los siete requisitos técnicos de la Ley Federal de Vivienda Justa, los cuales también deben cumplirse.

¿Qué debo hacer si creo que soy víctima de discriminación de vivienda?

La discriminación de vivienda por motivo de una clase protegida es ilegal, y usted tiene derecho a presentar una queja. Comuníquese con el FHCCI si tiene alguna pregunta o para conocer sus opciones conforme a la ley.

Declaración de misión del FHCCI

La misión del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (FHCCI) es facilitar el acceso a la vivienda para todas las personas al asegurar la disponibilidad de vivienda asequible y accesible; promoviendo la libertad de elección de vivienda y la propiedad de vivienda; defendiendo un mercado de vivienda inclusivo; trabajando hacia comunidades estables y equitativas, y erradicando la discriminación en el centro de Indiana, en el estado de Indiana y a nivel nacional.

A continuación, se presenta una descripción general de cada uno de los siete requisitos técnicos. Para obtener más detalles o explicaciones, consulte el [Manual de diseño de la Ley de Vivienda Justa](#) o el código de construcción correspondiente para conocer los requisitos y diseños detallados.

1. Entrada accesible por una ruta accesible

- Al menos una entrada del edificio debe ser accesible.
- Si las viviendas de la planta baja tienen entradas independientes, todas deben ser accesibles.
- Una entrada accesible debe estar ubicada en una ruta que una persona en silla de ruedas pueda transitar fácilmente y conectarse con lugares importantes, como el estacionamiento, el transporte público, otros edificios del complejo y servicios e instalaciones como la lavandería, las instalaciones recreativas, etc.
- Las aceras deben tener un espacio libre mínimo de 36" para facilitar el manejo de las sillas de ruedas.

2. Áreas públicas y de uso común accesibles

Las zonas de estacionamiento, zonas de embarque de pasajeros, vestíbulos, salones, pasillos, ascensores, baños públicos y oficinas de alquiler o venta deben ser accesibles para personas con discapacidad. Esto también incluye bebederos, buzones de correo postal, lavanderías, salas comunitarias o de ejercicio, piscinas, parques infantiles, senderos naturales y demás.

3. Puertas utilizables

Las puertas deben tener una abertura libre mínima de 32" para que una persona en silla de ruedas pueda pasar fácilmente. Esto incluye puertas de uso público y común, puertas de acceso a viviendas individuales y todas las puertas dentro de la vivienda. Se incluyen todos los tipos de puertas: batientes, corredizas y plegables. También se incluyen las puertas que comunican a servicios externos (patio, balcón y terraza). Si una terraza o patio tiene puertas que comunican con dos o más habitaciones, todas deben ser accesibles. Algunas puertas también deben cumplir los requisitos de la ADA.

4. Rutas accesibles para entrar y circular por la unidad de vivienda

- Los umbrallos de las puertas exteriores de una vivienda no deben superar los $\frac{3}{4}$ ".
- En las viviendas de una sola planta, los desniveles de entre $\frac{1}{4}$ " y $\frac{1}{2}$ " deben estar biselados. Los desniveles superiores a $\frac{1}{2}$ " deben contar con rampas u otros medios de acceso.
- El ancho libre mínimo para el paso accesible dentro de la vivienda es de 36".

5. Controles ambientales accesibles

Los interruptores de luz, enchufes, termostatos y demás controles deben ser accesibles para personas en sillas de ruedas. Las partes operables de los controles deben estar entre 15" y 48" del suelo.

6. Paredes reforzadas en los baños

Las paredes de los baños deben reforzarse para que posteriormente se puedan añadir barras de apoyo cerca del inodoro, la bañera, la ducha y el asiento de la ducha.

7. Cocinas y baños utilizables

En las cocinas se requiere un mínimo de 40" de espacio libre en el suelo para que una persona en silla de ruedas pueda desplazarse entre los armarios, las encimeras, los electrodomésticos o las paredes. En los baños se requiere espacio suficiente para que una persona en silla de ruedas pueda entrar, cerrar la puerta, usar el baño y salir con facilidad. La distribución de cocinas y baños puede variar, por lo que se recomienda consultar el código aplicable para obtener más detalles.

¡Póngase en contacto con nosotros!

Si experimenta obstáculos para acceder a una vivienda, incluidos problemas para encontrar viviendas accesibles, comuníquese con el FHCCI:



317-644-0673

Línea gratuita: 855-270-7280

Retransmisión: 711



info@fhcci.org

www.fhcci.org