

Visitabilidad: viviendas accesibles para personas con discapacidad

Hoja informativa n.º 7



¿La inaccesibilidad es un problema?

En una encuesta de la Asociación Estadounidense de Personas Jubiladas (American Association of Retired Persons, AARP) de 2021, el 70 % de los participantes indicó que deseaba permanecer en sus residencias y comunidades al envejecer. De todos los participantes, un tercio afirmó que necesitaría modificar su vivienda actual para que ellos, o un ser querido, pudieran seguir viviendo allí si tuvieran limitaciones físicas.

- El 79 % dijo que necesitaría modificar los baños con barras de apoyo o duchas sin escalones.
- El 71 % mencionó que su hogar presenta problemas de accesibilidad internos y externos.
- El 61 % afirmó que necesitaría un sistema de respuesta ante emergencias.
- El 48 % dijo que necesitaría dispositivos inteligentes para el hogar, como un asistente doméstico activado por voz o una cámara en el timbre.

Incluso si un residente actual no tiene una discapacidad que limite su movilidad, la falta de características de visitabilidad impide que las personas con discapacidad puedan visitarlo. Por ejemplo, un niño que usa silla de ruedas no podría asistir a la fiesta de cumpleaños de un amigo en una casa donde las puertas son demasiado estrechas para que pase la silla de ruedas, un abuelo con problemas de movilidad no podría visitar a sus hijos o nietos si la casa tiene escalones en la puerta principal.

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

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

O escanee el código QR:



La "visitabilidad" es un concepto arquitectónico que implica que las viviendas nuevas, principalmente unifamiliares, se construyen con características básicas de accesibilidad que permiten a los familiares, amigos e invitados (con discapacidad motriz) "visitar" el hogar. La visitabilidad también beneficia a residentes que, si bien no presentaban discapacidad al momento de la compra, envejecen mientras viven en la misma casa o desarrollan una discapacidad motriz de forma inesperada. Contar con estas características básicas de visitabilidad mejora la accesibilidad de la vivienda en áreas que suelen ser las más costosas de modificar.

Requisitos mínimos

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (Fair Housing Center of Central Indiana, FHCCI) define los requisitos *mínimos* de visitabilidad de la siguiente manera:

- Proporcionar al menos una entrada sin escalones (que no tiene por qué ser la entrada principal).
- Todas las puertas de la planta baja, incluidos los baños, deben tener al menos 32 pulgadas de espacio libre para el paso y los pasillos deben tener al menos 36 pulgadas de ancho.
- Proporcionar un baño accesible en la planta baja (preferiblemente un baño completo, en lugar de un aseo).

Otras características útiles de visitabilidad, *además* de estos requisitos mínimos, pueden incluir controles eléctricos y ambientales accesibles, revestimiento de pared en la ducha, barras de apoyo en el baño y un dormitorio en la planta baja.

¿Quién se beneficia de la visitabilidad?

La visitabilidad nos beneficia a todos. Ahorra millones de dólares de los contribuyentes que, de otro modo, se destinarían a geriátricos y centros de vida asistida cuando una persona ya no puede vivir en su casa debido a una discapacidad motriz derivada de la edad o una *lesión, únicamente por limitaciones estructurales de la vivienda*. La visitabilidad ayuda a que los propietarios, a menudo, residentes de largo plazo, permanezcan en los hogares que eligen, estabilizando los vecindarios y minimizando los costos elevados de las modificaciones en la vejez que, con frecuencia, obligan a las personas a ingresar en geriátricos y centros de vida asistida.

Por ejemplo, actualizar el diseño de un baño inaccesible puede costar miles de dólares, en comparación con una fracción de esta cantidad si se planifica con antelación durante la construcción. Las diferencias de costos pueden variar si la vivienda está construida sobre un sótano o no y si se incluyen solo los requisitos mínimos de visitabilidad o los estándares más avanzados. Si un residente ha desarrollado o adquirido recientemente una discapacidad motriz, la rehabilitación de la vivienda para aumentar la accesibilidad suele ser un gasto oneroso que obliga a la familia a vender o incluso abandonar su hogar, lo que agrava una situación ya de por sí estresante.

Fotos de viviendas visitables



Crédito de las fotografías: Concrete Change © 2011



¿Acaso la vivienda no debería ser accesible de todos modos?

La Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 exige que las viviendas multifamiliares (de 4 unidades o más), construidas para su primera ocupación a partir del 13 de marzo de 1991, sean accesibles. Sin embargo, este reglamento, basado en la construcción, no se aplica a las viviendas unifamiliares. Por ello, la visitabilidad y el diseño universal son cada vez más importantes en la construcción de nuevas viviendas unifamiliares.

Modificaciones razonables

Las personas con discapacidad que viven en viviendas de alquiler no accesibles pueden solicitar a su proveedor de viviendas una modificación razonable para su vivienda (como barras de apoyo) o para las zonas comunes (como una rampa de acceso a una sala comunitaria con escalones). Esto incluye las zonas comunes de las asociaciones de propietarios (Home Owners Associations, HOA) y los condominios. El costo de la modificación depende de si la propiedad recibe financiación pública. Consulte nuestra hoja informativa n.º 4.

¿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.

¿Estos requisitos son prácticos?

La Comisión Estadounidense de Planificación determinó que la construcción de viviendas visitables es práctica en más del 95 % de las situaciones. En muchos casos, estas características de accesibilidad son igualmente útiles para las personas sin discapacidad. Por ejemplo, una familia con niños pequeños que usa cochecitos se beneficiaría de una entrada sin escalones a su hogar. Muchas personas con discapacidad desean alquilar o comprar una vivienda y cuentan con los recursos para hacerlo, pero se ven impedidas de vivir de forma independiente porque muchas residencias no son accesibles a sus necesidades. Un estudio del Centro Conjunto de Estudios de Vivienda (Joint Center for Housing Studies, JCHS) de 2022 reveló que 6.8 millones de familias informan dificultades para desplazarse o usar sus viviendas; aproximadamente el 5 % del total. A medida que la esperanza de vida aumenta, se hace mayor énfasis en las viviendas que pueden adaptarse a las necesidades de sus residentes a lo largo del tiempo.

Estándares de diseño universal

La visitabilidad no es lo mismo que los estándares de diseño universal. *El diseño universal* (a menudo, llamado *diseño inclusivo*) se refiere al conjunto amplio de ideas destinadas a crear edificios, productos y entornos inherentemente accesibles para las personas mayores y las personas con y sin discapacidad. Los estándares de diseño universal son mucho más exigentes que los requisitos básicos de visitabilidad.

Leyes relativas a los requisitos de visitabilidad

Ocho estados (Georgia, Kansas, Kentucky, Michigan, Minnesota, Ohio, Oregón y Texas) y más de 20 localidades ya han promulgado leyes que exigen características básicas de visitabilidad en ciertos tipos de viviendas de construcción reciente. Algunas de estas leyes se han centrado únicamente en viviendas unifamiliares financiadas con fondos públicos, mientras que otras se aplican a todas las construcciones recientes. Cuatro estados ofrecen incentivos fiscales a los promotores inmobiliarios si garantizan que sus propiedades cumplan ciertos estándares de visitabilidad. En zonas donde ciertas características de accesibilidad resultan poco prácticas o imposibles debido a problemas geológicos u otros, se ha permitido a los constructores obtener exenciones estatales. Hasta la fecha, los recursos legales contra los requisitos de visitabilidad han sido infructuosos. Una sentencia del Tribunal de Apelaciones de Arizona de 2003 señaló que "...el condado abordó un interés gubernamental legítimo al adoptar un código de construcción diseñado para aumentar el número de viviendas accesibles para personas en silla de ruedas".

¿Es necesaria la visitabilidad?

El número total de personas con discapacidad, la mayoría de las cuales desean vivir en su propia casa dentro de la comunidad, representa un mercado considerable para la construcción de viviendas. Ya se ha observado un notable aumento en el interés por las casas de estilo rancho y las de dos plantas que tienen el dormitorio principal en la planta baja, de manera que una familia pueda permanecer en el hogar incluso si sus miembros desarrollan discapacidad o presentan señales de envejecimiento. Las viviendas visitables no solo son una preocupación para la comunidad de personas con discapacidad, sino que también constituyen una planificación a largo plazo para toda la población. Los planes y la investigación existen; simplemente se trata de implementar la visitabilidad en Indiana.

¡Póngase en contacto con nosotros!

Si tiene obstáculos para acceder a una vivienda o necesita ayuda para conseguir una vivienda accesible, póngase en contacto con el FHCCI:



317-644-0673
Línea gratuita: 855-270-7280
Retransmisión: 711



info@fhcci.org
www.fhcci.org