

Guía de Diseño y Construcción y Vivienda Justa:

Fomentar afirmativamente la vivienda justa, Los 7 requisitos básicos de diseño y construcción de la Ley de Vivienda Justa, Visitabilidad / Diseño Universal

¿Quiénes somos?

El Concilio de Vivienda Justa (IFHC) es una organización sin fines de lucro cuya misión es garantizar viviendas abiertas e inclusivas para todas las personas. El propósito de la IFHC es promover la igualdad de acceso a la vivienda para todas las personas sin distinción de raza, color, sexo, religión, origen nacional, estado familiar, identidad de género, orientación sexual, fuente de ingresos o discapacidad.

El IFHC intenta erradicar la discriminación a través de la educación de las leyes de vivienda justa, información y referencias de vivienda, asesoramiento y aplicación de la vivienda, incluida la presentación de quejas bajo la Ley de Vivienda Justa.

Concilio de Vivienda Justa

4696 W Overland Rd, Ste 140

Boise, ID 83705

Teléfono: 208-383-0695

Fax: 208-383-0715

contact@ifhcidaho.org

La Vivienda Justa debe ser parte de la planificación e implementación de la comunidad:

- Durante demasiado tiempo, la vivienda justa ha sido una nota al margen de la planificación de la vivienda --- una casilla de verificación y no un compromiso real con los miembros de la comunidad, aunque ese es el propósito de los fondos federales comprometidos con las ciudades, los condados y los estados. Las estrategias de vivienda

justa deben integrarse en el proceso de educación, planificación e implementación y, lo que es más importante, las comunidades y los desarrolladores de viviendas asequibles deben tener una participación comunitaria significativa.

- ¿Cómo nos aseguramos de que la vivienda sea justa y, por lo tanto, asequible, accesible, saludable, segura y hermosa? ¿Qué el código postal no determina nuestra calidad de vida? Hacemos esto asegurándonos de que nuestras comunidades y socios comunitarios --- proveedores de vivienda, gobierno, organizaciones, vecinos, grupos comunitarios promuevan afirmativamente la vivienda justa.

Donde podemos marcar la diferencia:

- Aportar educación, divulgación y capacitación a organizaciones/miembros de la comunidad, propietarios, administradores de propiedades, agencias gubernamentales, asociaciones de propietarios, agentes inmobiliarios
- Luchar contra la discriminación por parte de compradores, vendedores, propietarios, HOA, ciudades, compañías de seguros y vecinos
- Ejemplos de formularios y declaraciones de posición
- Recursos sobre la construcción de viviendas para personas de todos los niveles de ingresos
- Prevenir y aliviar la falta de vivienda
- Promoción de viviendas nuevas e inclusivas

Ser proveedor de vivienda...

- Crear oportunidades de riqueza generacional
 - Vivienda subsidiada
 - Vivienda de apoyo
 - Vivienda a precio de mercado
 - Propiedad de la vivienda
- Al aceptar ERAP (Programa de asistencia de alquiler de emergencia), Sección 8, otros vales, otras fuentes de ingresos, usted ayuda a:
 - Familias
 - Ancianos
 - Gente con discapacidades
 - Personas que sufren violencia doméstica
 - Personas que viven con el VIH/SIDA
 - Personas sin hogar
 - Veteranos
- Proporcionar vivienda accesible y conectividad comunitaria

Viviendas multifamiliares cubiertas:

- Edificios que constan de cuatro o más unidades de vivienda
- Construida para primera ocupación después del 13 de marzo de 1991
- Al menos una unidad de vivienda realmente ocupada; y se ha emitido una cédula de habitabilidad
- Todas las unidades de vivienda en edificios con uno o más ascensores
- Todas las unidades de vivienda en planta baja en edificios que contienen cuatro o más unidades

Ejemplos de unidades cubiertas:

- Unidades de tiempo compartido de vacaciones
- Dormitorios universitarios
- Apartamentos
- Condominios
- Pisos nuevos sobre planta baja de negocio o local comercial

No cubierta por FHA

- Unidades de vivienda de varios pisos
- Casas adosadas/Villas/Apartamentos con patio con todas las habitaciones en el último piso
- Apartamento de 3 unidades

¿Quién se ve afectado por los infractores?

- Las personas con discapacidad son las más afectadas por la falta de viviendas accesibles
- Ellos pueden ser desanimados de solicitar el alquiler
- Las personas con discapacidades pueden no tener pleno uso y disfrute de sus unidades
- Los inquilinos con discapacidades pueden tener que soportar inconvenientes menores a mayores que otros inquilinos no tienen

Configuraciones integradas basadas en la comunidad

Las personas con discapacidades, al igual que las personas sin discapacidades, deben tener opciones y autodeterminación en la vivienda y en la atención médica y los servicios de apoyo

relacionados que reciben. A medida que más estados facilitan la transición de personas con discapacidades desde entornos institucionales u otros entornos segregados a sus comunidades, la necesidad de una elección significativa entre las opciones de vivienda es fundamental. Para las comunidades que históricamente han dependido en gran medida de entornos institucionales y viviendas construidas exclusiva o principalmente para personas con discapacidades, la necesidad de opciones de vivienda integradas adicionales dispersas por toda la comunidad se vuelve más aguda.

Los entornos segregados a veces tienen cualidades de naturaleza institucional, incluidas, entre otras, la reglamentación de las actividades diarias, la falta de privacidad o autonomía, las políticas que limitan las visitas, los límites en la capacidad de las personas para participar libremente en actividades comunitarias y administrar sus propias actividades de vida diaria o actividades diurnas principalmente con otras personas con discapacidades.

Los ejemplos de entornos integrados incluyen apartamentos en sitios dispersos que proporcionan viviendas de apoyo permanentes, asistencia de alquiler basada en inquilinos que permite a las personas con discapacidades arrendar viviendas en desarrollos integrados y apartamentos para personas con diversas discapacidades dispersos en desarrollos de viviendas multifamiliares y públicas.

7 Requisitos básicos de diseño y construcción

- Requisito 1. Una entrada de edificio accesible en una ruta accesible
- Requisito 2. Zonas públicas y de uso común accesibles
- Requisito 3. Puertas utilizables
- Requisito 4. Ruta accesible hacia y a través de la unidad de vivienda
- Requisito 5. Controles ambientales en lugares accesibles
- Requisito 6. Muros reforzados en baños para la instalación posterior de barras de apoyo
- Requisito 7. Cocinas y baños utilizables

Requisito 1. Una entrada de edificio accesible en una ruta accesible:

- Debe tener al menos una entrada al edificio en una ruta accesible (camino sin obstrucciones que la silla de ruedas pueda recorrer)
- Las ruedas se detienen para asegurar rutas de acera despejadas de 36 pulgadas
- Ejemplos de ruta: pasillos, pisos, rampas, ascensores, pasillos de acceso a estacionamiento, rampas de bordillo

Violaciones Comunes:

- Pasos a la vivienda
- Camino de entrada demasiado empinado
- Rampas empinadas sin pasamanos cuando la rampa supera el 8%, bordes y rellanos
- Las rutas accesibles que utilizan la barrera de velocidad del estacionamiento impiden el acceso al contenedor de basura, la oficina de alquiler, el buzón y otras comodidades

Requisito 2. Zonas públicas y de uso común accesibles:

- Áreas de uso común: habitaciones, espacios, elementos dentro y fuera del edificio disponibles para uso de residentes e invitados.
- Áreas de uso público: espacios interiores o exteriores de un edificio que están disponibles para el público en general

Ejemplos: vestíbulos, estacionamiento, lavandería, buzones de correo, salones, áreas recreativas, parques infantiles, piscinas, casas club, canchas de tenis, spas, salas de juegos, baños, contenedores de basura, puertas para empujar/jalar

Violaciones Comunes:

- Sin estacionamiento accesible
- Las rampas de los bordillos son demasiado empinadas
- No hay suficientes rampas en las aceras: conducen a callejones sin salida, las personas tienen que viajar mucho más lejos o usar estacionamientos y entradas para vehículos para moverse

Nota: la inaccesibilidad de las áreas de uso público, como la oficina de alquiler, también puede ser una violación del Título III de la ADA.

Requisito 3. Puertas utilizables:

- Todas las puertas hacia y dentro de todas las instalaciones deben ser lo suficientemente anchas para permitir sillas de ruedas con manijas de palanca.

Violaciones Comunes:

- Las puertas de los vestidores, las salas de almacenamiento y los baños no tienen una apertura clara
- Falta de manijas de palanca
- Puertas de patio: típicamente menos de 32" de apertura libre
- El peso de la puerta es más de 8.5 lbs. para puertas exteriores y para puertas interiores son más de 5 libras

Requisito 4. Ruta accesible hacia y a través de la unidad de vivienda:

- Debe haber una ruta accesible de 36" hacia y a través de la unidad de vivienda que provea acceso a las personas con discapacidades en toda la unidad

Violaciones Comunes:

- El umbral del patio interior/balcones es más de ½"
- Pasos hacia las habitaciones o la unidad
- Las puertas miden menos del mínimo de 32"

Requisito 5. Controles ambientales en lugares accesibles:

- Todos los interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales en lugares accesibles

Violaciones Comunes:

- Tomacorrientes colocados demasiado bajos a un mínimo de 15" del suelo
- Interruptores y termostatos demasiado altos altura máxima aproximación frontal 48"- aproximación lateral 54"

Requisito 6. Muros reforzados en baños para la instalación posterior de barras de apoyo:

- Debe tener refuerzos en las paredes del baño para permitir la instalación posterior de barras de apoyo alrededor del inodoro, la bañera, la ducha y el asiento de la ducha

Violaciones Comunes:

- Sin refuerzos para la instalación de barras de apoyo

Requisito 7. Cocinas y baños utilizables:

- La cocina utilizable debe proporcionar espacio de maniobra para acercarse y operar la mayoría de los electrodomésticos y los accesorios permiten un mínimo de 40 a 60 pulgadas
- Los baños utilizables deben proporcionar suficiente espacio de maniobra para permitir que una silla de ruedas entre, cierre la puerta, use los accesorios y salga
- Cocinas Utilizables

Violaciones Comunes:

- Los fregaderos de la cocina no están colocados con un área de piso libre de 30" x 48" paralela y centrada en el fregadero; en cambio, la cocina tiene "forma de L" para que las sillas de ruedas no puedan llegar al fregadero
- Menos de 40" de espacio libre entre mostradores opuestos, gabinetes bajos, electrodomésticos y paredes

- La línea central al mostrador no permite 24" (para una profundidad de mostrador estándar de 24", se considera que los primeros 16" son de fácil acceso para el usuario; el resto es útil para el almacenamiento)
- Las cocinas con isla no dan el espacio libre de 40" en todos los lados

Baños Utilizables:

- Baño tipo A: todos los baños y todos los accesorios en esos baños deben ser utilizables
- Baño tipo B: se aplica a un baño y solo se debe utilizar uno de cada tipo de artefacto; los baños adicionales en la unidad están exentos solo de los requisitos de maniobra y espacio libre en el piso en los accesorios

Violaciones Comunes:

- Baños inaccesibles
- No hay espacio despejado en el piso (Ejemplo: 14" desde la apertura de la puerta hasta el borde del inodoro) Debe ser de 30" x 48"
- Sin acceso al fregadero (Ejemplo: 12" de espacio libre desde la línea central hasta la pared) desde la pared hasta la línea central debe ser de 24"
- La altura del mostrador a la parte superior del borde debe ser de 34"
- Aberturas de puerta más pequeñas que las 32"

Visitabilidad

- **La visitabilidad** es una tendencia creciente en todo el país. El término se refiere a viviendas que están diseñadas de tal manera que pueden ser habitadas o visitadas por personas que tienen problemas con los escalones o que usan sillas de ruedas o andadores.
- **Una vivienda es visitable cuando cumple tres requisitos básicos:**
 - una entrada de paso cero
 - puertas con 32 pulgadas de espacio libre de paso
 - un baño en el piso principal al que se puede acceder en silla de ruedas

¿Quién se beneficia de la visitabilidad?

- ¡Todo el mundo!
- La madre joven con un bebé en un cochecito, que no tiene que subir y bajar escaleras cuando visita a sus amigos
- El conductor de UPS que trae sus nuevos gabinetes y los deja en su porche delantero
- El dueño de casa tratando de introducir los gabinetes nuevos en la casa desde el porche delantero

- Abuela que quiere visitar a los nietos pero sabe que no podrá usar el baño cuando los visite
- El universitario que se muda con todas sus cajas y pertenencias

Recursos de visitabilidad:

[Whole Building Design Guide: https://www.wbdg.org/resources/visitability](https://www.wbdg.org/resources/visitability)

[Accessible Society: http://www.accessiblesociety.org/topics/housing/visitability.html](http://www.accessiblesociety.org/topics/housing/visitability.html)

[National Council on Independent Living: https://visitability.org/](https://visitability.org/)

Diseño universal

- Los 7 Principios del Diseño Universal fueron desarrollados en 1997 por un grupo de trabajo de arquitectos, diseñadores de productos, ingenieros e investigadores de diseño ambiental, dirigido por el difunto Ronald Mace en la Universidad Estatal de Carolina del Norte.
- El propósito de los Principios es guiar el diseño de entornos, productos y comunicaciones.
- Según el Centro para el Diseño Universal de NCSU, los Principios "pueden aplicarse para evaluar los diseños existentes, guiar el proceso de diseño y educar tanto a los diseñadores como a los consumidores sobre las características de los productos y entornos más utilizables".
- <http://universaldesign.ie/What-is-Universal-Design/The-7-Principles/>

Principio 1: Uso equitativo

El diseño es útil y comercializable para personas con diversas capacidades.

Pautas:

- Proporcionar los mismos medios de uso para todos los usuarios: idénticos siempre que sea posible; equivalente cuando no
- Evite segregar o estigmatizar a cualquier usuario
- Las disposiciones para la privacidad, la seguridad y la protección deben estar igualmente disponibles para todos los usuarios
- Hacer el diseño atractivo para todos los usuarios.

Principio 2: Flexibilidad en el Uso

El diseño se adapta a una amplia gama de preferencias y habilidades individuales.

Pautas:

- Proporcionar opciones en los métodos de uso
- Se adapta al acceso y uso para diestros o zurdos
- Facilitar la exactitud y precisión del usuario
- Proporcionar adaptabilidad al ritmo del usuario

Principio 3: Uso simple e intuitivo:

El diseño es fácil de entender, independientemente de la experiencia, los conocimientos, las habilidades lingüísticas o el nivel de concentración actual del usuario.

Pautas:

- Elimina la complejidad innecesaria
- Sea coherente con las expectativas y la intuición del usuario
- Acomodar una amplia gama de habilidades de alfabetización y lenguaje
- Organizar la información de acuerdo con su importancia.
- Proporcionar indicaciones y comentarios efectivos durante y después de la finalización de la tarea.

Principio 4: Información Perceptible

El diseño comunica la información necesaria de manera efectiva al usuario, independientemente de las condiciones ambientales o las capacidades sensoriales del usuario.

Pautas:

- Use diferentes modos (pictórico, verbal, táctil) para la presentación redundante de información esencial
- Proporcionar un adecuado contraste entre la información esencial y su entorno
- Maximice la "legibilidad" de la información esencial
- Diferenciar elementos de manera que puedan describirse (es decir, que sea fácil dar instrucciones o direcciones)
- Aportar compatibilidad con una variedad de técnicas o dispositivos utilizados por personas con limitaciones sensoriales

Principio 5: Tolerancia al error

El diseño minimiza los peligros y las consecuencias adversas de acciones accidentales o no intencionadas.

Pautas:

- Organice los elementos para minimizar los peligros y los errores: los elementos más utilizados, los más accesibles; elementos peligrosos eliminados, aislados o protegidos
- Proporcionar advertencias de peligros y errores.
- Proporcionar características a prueba de fallas

- Desaliente la acción inconsciente en tareas que requieren vigilancia

Principio 6: Bajo Esfuerzo Físico

El diseño se puede utilizar de manera eficiente y cómoda y con un mínimo de fatiga.

Pautas:

- Permitir que el usuario mantenga una posición neutral del cuerpo
- Usar fuerzas operativas razonables
- Minimiza las acciones repetitivas
- Minimizar el esfuerzo físico sostenido

Principio 7: Tamaño y espacio de aproximación y uso

El diseño permite que se proporcione el tamaño y el espacio apropiados para el acercamiento, el alcance, la manipulación y el uso independientemente del tamaño del cuerpo, la postura o la movilidad del usuario.

Pautas:

- Proporcione una línea de visión clara a los elementos importantes para cualquier usuario sentado o de pie.
- Haga que el alcance de todos los componentes sea cómodo para cualquier usuario sentado o de pie.
- Se adapta a variaciones en el tamaño de la mano y el agarre.
- Proporcionar un espacio adecuado para el uso de dispositivos de asistencia o asistencia personal.

Principio de Diseño Universal Ejemplos de los Principios 1-7

<http://universaldesign.ie/What-is-Universal-Design/The-7-Principles/7-Principals-.pdf>

Recursos para los 7 requisitos básicos de Diseño y Construcción:

- Manual de la Ley de Vivienda Justa

ANSI 1986

- Accesibilidad primero www.fairhousingfirst.org
- El Concilio de Vivienda Justa @ 208-383-0695 o www.ifhcidaho.org o contact@ifhcidaho.org
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. 1-800-669-9777 -or-1-800-927-9275 (TDD) o www.hud.gov
- Video de requisitos de accesibilidad de diseño y construcción de vivienda justa

<https://www.youtube.com/watch?v=caFJWtvpik>

El Concilio de Vivienda Justa de Intermountain está distribuyendo esta publicación, con el apoyo financiero de una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y el hallazgo del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente los puntos de vista del gobierno federal.