

Departamentos y Viviendas Accesibles

Chile envejece a un ritmo mayor que los países desarrollados y se estima que, a mediados de este siglo, un 30% de la población tendrá más de 60 años. **“Envejecimiento activo”**, una nueva condición de vida donde las personas viven más años y desean extender lo más posible una vida autónoma y dinámica. Si sumamos a las personas con discapacidad, desarrollándose cada vez con más independencia y normalidad en las actividades de la vida diaria, tenemos un enorme grupo de personas que solamente requieren más grados de accesibilidad en su vivienda y entorno.

La **vivienda accesible** es aquella que se adapta a los requerimientos de la mayoría de las personas en forma cómoda y segura, otorga autonomía y permite ser habitada en cualquier condición de movilidad, edad o capacidades físicas. No hablamos de un diseño “especial”, sino de una serie de condiciones, que en forma desapercibida, se ajustan a estas características. Las viviendas deben ser versátiles para poder adaptar fácil y razonablemente los espacios a los cambios naturales de movilidad en las personas.

La accesibilidad es una ventaja adicional, que responde a las necesidades sustentables de la vida de las personas. En esta ficha analizaremos los potenciales beneficios de incorporar estándares de accesibilidad en el diseño de la vivienda.

RUTA ACCESIBLE

La ruta accesible es un trayecto continuo de circulación entre el espacio público, la edificación y sus espacios interiores que garantiza la movilidad de las personas de todas las edades y habilidades en forma autónoma y segura.

Sus medidas mínimas de **2,1 m de alto y ancho de 1,2 m** (dependiendo del lugar donde se emplace) corresponden a un espacio despejado y continuo. Su pavimento es estable, sin elementos sueltos, de superficie homogénea, antideslizante en seco y en mojado, libre de obstáculos, gradas o cualquier barrera que dificulte el desplazamiento y percepción de su recorrido. El uso del concepto de ruta accesible permite evaluar la accesibilidad de un lugar verificando su cumplimiento y el de la normativa.

Chile | Los condominios Tipo A y Tipo B deben contemplar al menos una ruta accesible que conecte su acceso desde el espacio público con las unidades o edificios que contempla el proyecto, los estacionamientos para personas con discapacidad y los locales o recintos de uso común que sean bienes comunes del condominio. OGUC | ART. 2.6.17



ACCESO GENERAL

Un edificio o condominio refleja su accesibilidad en el acceso. Las soluciones de diseño universal aportarán calidad a las soluciones arquitectónicas, brindando comodidad y seguridad permanente a sus moradores, independiente de su edad, formas de desplazarse o de percibir sensorialmente el entorno. Los accesos a edificios o condominios deben estar conectados mediante una ruta accesible desde el espacio público. Así mismo están obligados a considerar estacionamientos para personas con discapacidad tanto en la dotación de estacionamientos de visita como en la dotación general de estacionamientos generales.

► DESDE LOS ESTACIONAMIENTOS

Como mínimo los condominios o edificios de departamentos deben contar con un **estacionamiento de visitas para personas con discapacidad**. Es un espacio de 2,5 m de ancho más 1,1 m de franja de transferencia, debidamente demarcado, señalizado y conectado al acceso del edificio mediante una circulación continua y sin obstáculos. Estos espacios se reservan para el uso exclusivo de visitas con la credencial que autoriza su uso (OGUC Art. 2.4.2)

La dotación general de estacionamientos en subterráneos también está sujeta a requisitos de estacionamientos para personas con discapacidad. Existe un número determinado según el total de estacionamientos proyectados. Estos estacionamientos tienen que considerar una ubicación contigua a los ascensores o puertas de acceso, conectados accesiblemente a éstos y ubicados en el nivel más cercano a la superficie. (OGUC Art. 2.4.2).

Ver Ficha 3: Estacionamientos Accesibles

► DESDE LA VEREDA

Los accesos de diseño universal facilitan y permiten la comunicación desde y hacia el edificio. Un acceso universal es funcional para todas las personas de diferentes edades y habilidades.

La norma exige una conexión accesible a la edificación desde el espacio público, utilizable en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad.



Los estacionamientos de visita tienen que contemplar un estacionamiento para personas con discapacidad.



Los **estacionamientos accesibles** en subterráneos o superficie que son parte de la dotación general de estacionamientos de un edificio, pueden ser vendidos a cualquier persona, no necesariamente a alguien con discapacidad. Un vacío normativo que obliga a asegurar la compra anticipadamente. Se recomienda a las inmobiliarias la venta preferencial a personas con credencial de discapacidad.



Un acceso a nivel o plano inclinado puede determinar la elección de compra de una mayor cantidad de clientes.

La recomendación es preferir el acceso a nivel o planos inclinados, tanto en accesos principales como secundarios, evitando dos soluciones en paralelo (peldaños y rampa).

Preferir planos inclinados o rampas de pendientes inferiores a 8% como solución para todo lugar cuando se deban salvar desniveles.

El tránsito cotidiano con coches de niños, maletas, carros de supermercado, etc. marcan la diferencia con accesos interrumpidos por peldaños. Las personas en silla de rueda podrán acceder y circular sin problemas.



Evitar superficies irregulares como adoquines o ripio. En caso de existir se debe considerar una ruta de 1.5 m de ancho de pavimento estable definido como la ruta accesible en los itinerarios exteriores. (OGUC Art. 4.1.7).

CIRCULACIÓN Y USO | ESPACIOS COMUNES

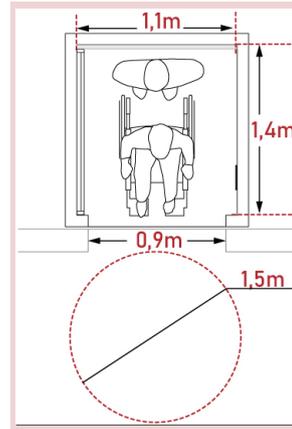
► RECINTOS Y CIRCULACIONES INTERIORES | ESPACIOS COMUNES

En las edificaciones colectivas las circulaciones interiores deben conectar accesiblemente el acceso desde el espacio público con las unidades y todos los recintos de uso común.

► ASCENSORES

Un ascensor accesible considera:

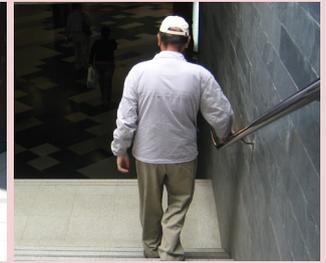
- Botonera ubicada a una altura entre 0.9 m a 1.2 m y a 0.4 m del vértice interior de la cabina.
- Botones de numeración de un diámetro no inferior a 2 cm, en sobre relieve, contrastado en color y numeración en braille alineada a un costado de los mismos.
- Pasamanos en al menos una pared lateral de la cabina a 0,90 m de altura.
- En las cabinas en las que una silla de ruedas no puede girar en su interior se requiere de un espejo en la pared del fondo.
- Espacio de 1.5 m diámetro que enfrente el ascensor.
- El ascensor debe llegar hasta todos los piso donde se encuentren los espacios comunes, como quinchos, piscinas, etc. (usualmente ubicados en la terraza superior). Ver Ficha 5: Rampas y circulaciones verticales



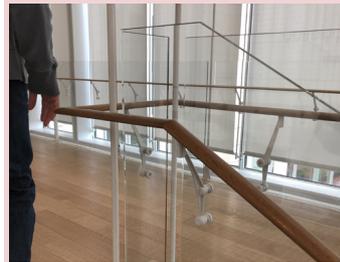
► **ESCALERAS**

Las escaleras como medio para salvar desniveles requieren de ciertas características accesibles. Estas propiedades la hacen más segura para ser utilizadas por personas con movilidad reducida, adultos mayores y personas ciegas o de baja visión. Los requisitos para escaleras son:

- Pasamanos continuos (que se pueda deslizar la mano sin interrupciones desde el inicio hasta el fin).
- Pasamanos en ambos costados (permite subir o bajar con una ayuda técnica en la otra mano).
- Pasamanos que sobrepasen 0,2 m el último peldaño, en forma horizontal o con una inclinación hacia el suelo (guía a personas ciegas sobre el término de la escalera).
- Peldaños de superficies anti deslizantes con contraste de color en la nariz de los peldaños o entre la huella y contra huella favorece a personas de baja visión poder detectar cada peldaño.
- Iluminación adecuada.



Los pasamanos ayudan a mitigar las alteraciones del equilibrio que se producen en los adultos mayores.



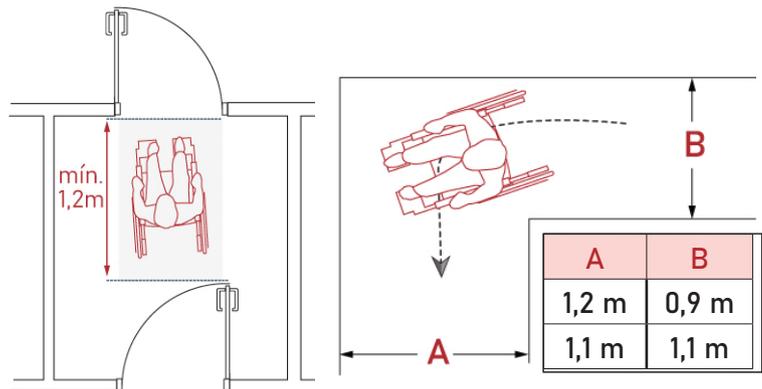
Los pasamanos continuos sirven como guía para personas ciegas en el trayecto de la escalera. Foto der: la ausencia de contraste en los peldaños y el pasamanos interrumpido añaden dificultad a una escalera.



Los pasamanos y superficies antideslizantes son elementos de apoyo y seguridad para adultos mayores con menor equilibrio colaborando a una circulación más segura.

► **PASILLOS**

El ancho mínimo de pasillo es de 0,9 m. Los giros en 90° requieren una relación de anchos que permita el giro en una sola maniobra.



► **PUERTAS**

Las puertas de ingreso al edificio, a los recintos de uso común y a las unidades (departamentos) deben tener un ancho libre de paso de 0,9 m. No existe norma sobre ancho de puertas interiores en viviendas, la recomendación es preferir siempre anchos libres de paso de mínimo 0,8 m. El contraste de color entre la puerta, el marco y la cerradura contribuye a la funcionalidad de personas de baja visión.

► **Cerraduras:**

Las manillas tipo palanca responden mejor a diferentes modos de uso. Pueden ser usadas con el puño cerrado o con movimientos del codo, no requiriendo fuerza en dedos o movimientos de giro de la muñeca como ocurre con las cerraduras de tipo pomos que resultan de difícil uso.

► **Timbres:**

Una altura de instalación máxima a 1,2 m asegura su uso a todas las personas.

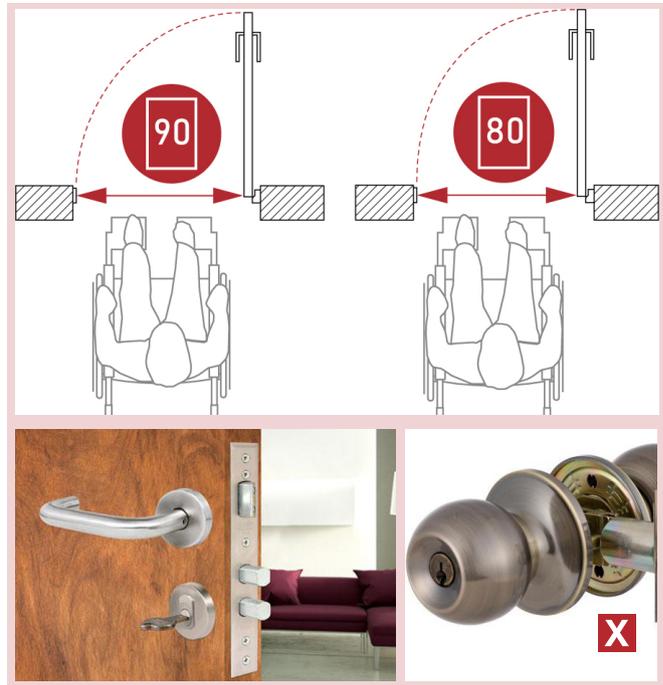
► **MUEBLE CONSERJERÍA**

El diseño universal con dos alturas permite una mejor visión y atender en igualdad de condiciones a una persona de baja estatura, niños o personas en silla de ruedas. La altura máxima superior de un tramo de mesón debe ser de 0,8 m.

► **OTROS RECINTOS DE USO COMÚN**

Todos los recintos de uso común deben ser accesibles. Los puntos más críticos en edificios de departamentos se encuentran en:

- Circulaciones a salas multiuso, gimnasio, camarines, salas de lavado, piscina, etc.
- Baño en salas multiuso. Se sugiere optar por un diseño universal de baño.
- Circulaciones hacia terrazas o jardines obstaculizadas por zócalos.



Un mesón con un tramo de menor altura permite la atención de personas de baja estatura o en silla de ruedas y mejora la visión del conserje .



Chile | A partir del año 2016 todos los recintos y circulaciones de uso común en condominios y edificios de departamentos deben ser accesibles y estar conectados a una ruta sin obstáculos ni desniveles. (OGUC Art. 2.6.7 y 4.1.7.)



► CIRCULACIONES EXTERIORES | ESPACIOS COMUNES

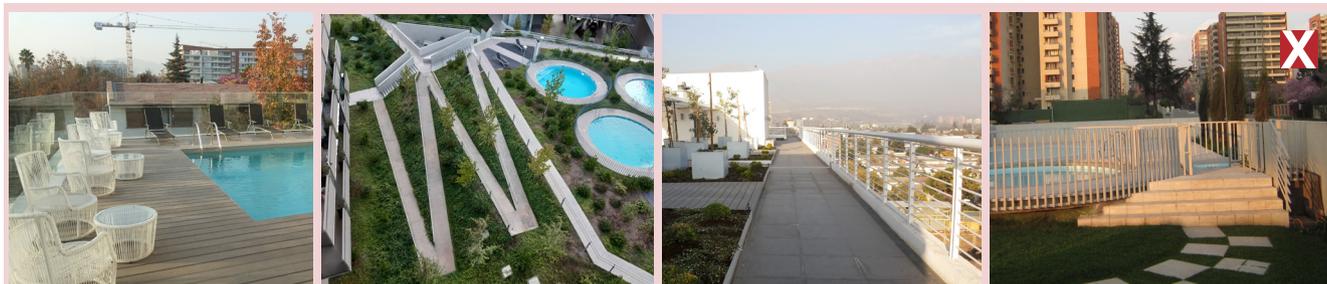
Los espacios exteriores de uso común y sus circulaciones deben responder a las condiciones de una ruta accesible, sin peldaños ni obstáculos y de superficies estables y firmes.

Los puntos críticos en las circulaciones exteriores de edificios de departamentos y condominios se encuentran frecuentemente en los jardines, juegos infantiles, quinchos, terrazas, piscina, etc.

Evitar los materiales como ripio, pastelones no continuos, adoquines irregulares, arena, etc. Preferir materiales que otorguen una ruta de superficie lisa y estable.



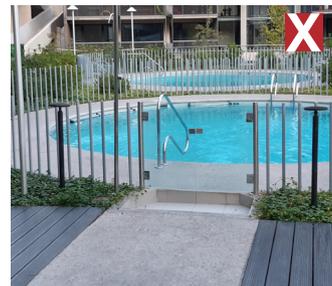
Circulación de pastelones combinada con pasto hacen de este recorrido un itinerario inaccesible.



Todas las áreas exteriores de un condominio o edificio de departamentos que sean de uso de la comunidad deben ser accesibles. Es necesario que la ruta accesible comunique todas estas áreas.

Las piscinas de uso “restringido” están reguladas por normas sanitarias donde se exige el uso de un lavapiés previo al acceso a la piscina y reja perimetral. Ninguno de estos elementos debe interferir con la posibilidad de que una persona en silla de ruedas pueda aproximarse hasta la orilla y la posibilidad de usar un elevador de piscina.

En aquellos casos donde se contemplen baños en áreas comunes para uso de los co propietarios, se recomienda el diseño universal para no segregar a algún tipo de usuario.



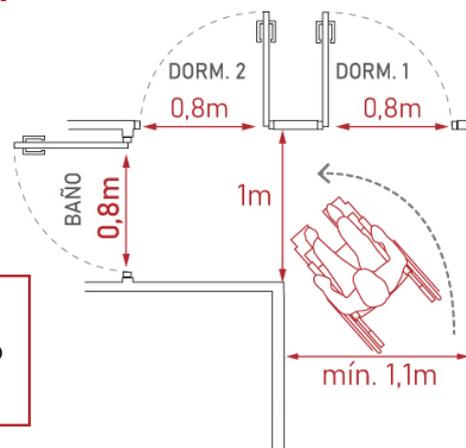
CIRCULACIÓN Y USO | INTERIOR DE LA VIVIENDA

En algunas etapas de la vida la vivienda va acusando problemas de diseño que impide desenvolverse con suficiente autonomía y facilidad. El uso de un coche de niños, lesiones temporales, discapacidad o las condiciones físicas que se van presentando producto del envejecimiento van evidenciando algunos conflictos. A través de algunos criterios de diseño se debiera prever la opción de poder circular en al menos un recorrido hacia todos los sectores indispensables de la vivienda.

► RECINTOS Y CIRCULACIONES INTERIOR DE LA VIVIENDA

► CIRCULACIONES

El ancho mínimo de una circulación recta es de 0,9 m. Esta medida presenta conflicto cuando se requiere girar en 90° para acceder a través de la puerta de un baño o dormitorio. Pasillos sobre 1,1 m de ancho permitirán giros con menor dificultad hacia otros recintos de la vivienda.



Las **puertas interiores** de mínimo 0,8 m libre permiten atravesar cualquier puerta en silla de ruedas, entrar muebles o refrigeradores sin ninguna dificultad.



Los zócalos o rieles de puertas correderas impiden la salida a la terraza o patio y son permanentes causas de tropiezos. Una alternativa accesible de paso servirá a personas en silla de ruedas o personas mayores.



► Baños

El baño es el lugar más complejo de adaptar en una vivienda. Es muy útil pensar anticipadamente en al menos un baño funcional a diferentes condiciones de movilidad. Llegado el momento, en caso de ser necesario, se podrán realizar modificaciones menores y económicas sin tener que recurrir a obras mayores como cambio de centros de descarga, derribar muros, ampliar puertas o retirar la tina.

Si se consideran algunos espacios mínimos en el baño solo se requerirá añadir barras o elementos de ayudas técnicas específicas.



Contar con al menos un baño de la vivienda con características accesibles es una inversión para el futuro. En su interior se debe poder dibujar un círculo de 1,2 m a 1,5 m de diámetro entre los 0 a 0,7 m de altura para dar espacio de giro a una silla de ruedas. Este espacio puede comprender el área libre bajo el lavamanos. La puerta tiene que considerar un ancho libre mínimo de 0,8 m.

► **TINA:** La tina es un elemento complejo en términos de seguridad y funcionalidad. La **ducha a nivel de piso** se adapta a todas las capacidades físicas de las personas, permite acceder fácilmente al área de ducha desde una silla de ruedas o ser asistido con mayor facilidad aportando seguridad a todo usuario. La superficie mínima para un área de ducha a nivel de piso es de 1,2 m x 0,9 m.

► **SECTOR DUCHA - TINA:** Se recomienda la instalación de barras de apoyo en las áreas de ducha y tina. Una barra de apoyo puede evitar graves accidentes al contar con una sujeción al perder el equilibrio.

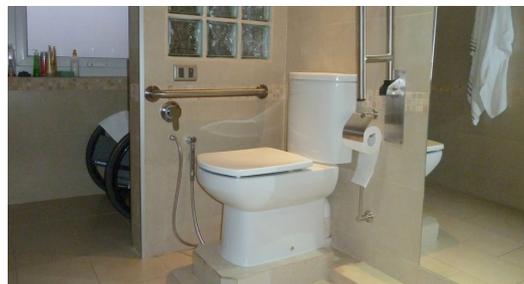
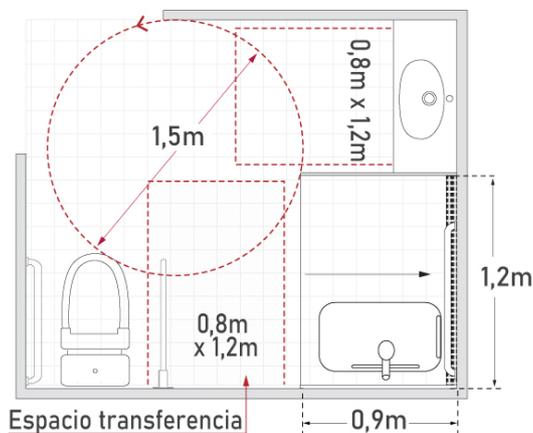
► **INODORO:** Considerar un espacio de 0,8 m en alguno de sus costados lo que permitirá contar con un espacio de transferencia al inodoro para usuarios de silla de ruedas.

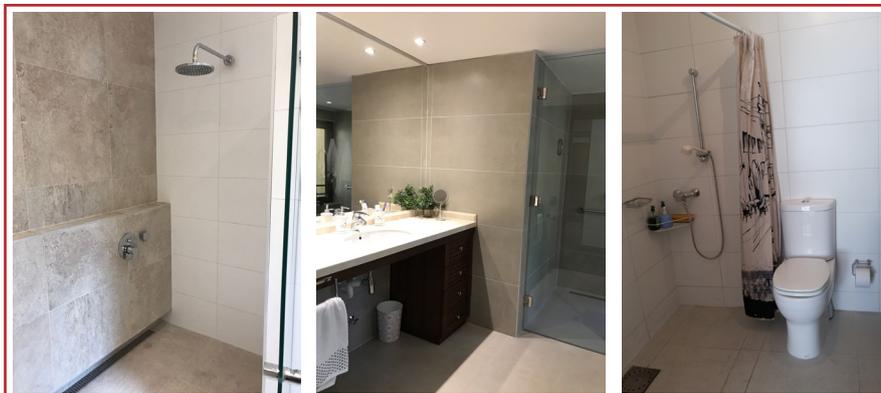
► **LAVAMANOS O VANITORIO:** En caso de requerir su uso en silla de ruedas se podrá retirar el pedestal del lavamanos o quitar el mueble inferior del vanitorio.

► **ESPEJO:** Si comienza inmediatamente a continuación del lavamanos o vanitorio sirve desde cualquier posición (sentado o de pie).

► **TOALLERO Y ACCESORIOS:** Instalados a una altura máxima de 1,2 m son de uso universal.

► **GRIFERÍA:** Preferir mecanismos tipo monomando o palanca, lo mismo en duchas o tinas. Las challas de ducha tipo teléfono son ideales para ajustar en altura a niños, adultos y personas sentadas. *Más información en Ficha 4: Baños Accesibles*





El baño accesible en una vivienda debe abordarse desde las necesidades particulares del usuario. Por la facilidad de uso y seguridad se recomienda eliminar la tina y ejecutar una ducha a nivel con el piso.

► DORMITORIO

Un dormitorio accesible contempla dimensiones que permitan una circulación de 0,9 m de ancho a un costado de la cama y un espacio de giro de 1,5 m de diámetro.

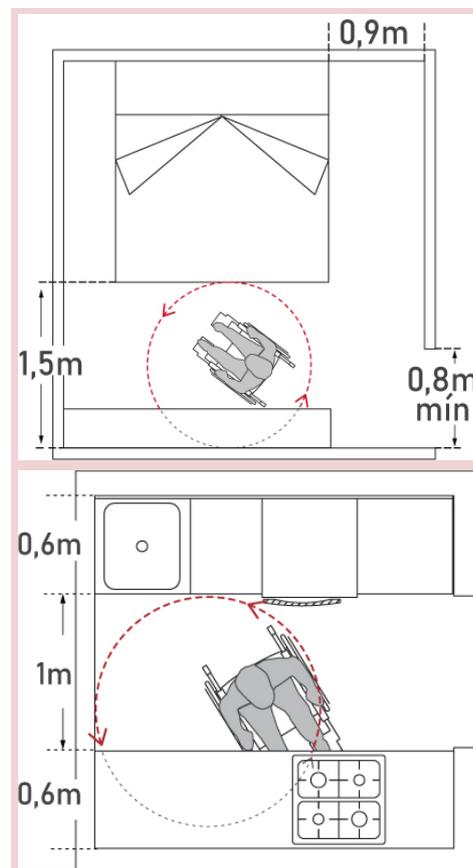
- **CLOSET:** Si son de tipo walk in closet se requiere un ancho de puerta de 0,8 m libre.

La cama puede ser re ubicada para disponer de espacio libre alrededor de ésta y facilitar la circulación y aproximación de una silla de ruedas y la transferencia hacia la cama.

► COCINA

Considerar espacios libres y disponibles para el giro y movimiento de una silla de ruedas entre los distintos muebles o sectores. Este espacio permitirá maniobras básicas de apertura de muebles, refrigerador, horno, etc. Retirar muebles bajo la cubierta libera espacio para poder maniobrar dentro de una cocina. Pueden utilizarse muebles auxiliares con ruedas para optimizar el espacio.

- **GRIFERÍA:** Utilizar sistemas de palanca (mono mando) en lavaplatos y lavaderos
- **ENCHUFES:** Al menos uno de fácil acceso cercano a un mesón para electrodomésticos.
- **INTERRUPTORES** de luz, campana de cocina y llaves de gas alcanzable a una altura desde silla de ruedas (1,2 m máximo).



Las cocinas se pueden adaptar para que sean funcionales desde una silla de ruedas retirando el mueble bajo el lavaplatos y en un tramo de espacio de trabajo. Esto dará espacio para la aproximación y el giro. La cocina tipo encimera, libre en la parte inferior se ajusta al uso desde una posición sentado, lo mismo un horno idealmente con apertura lateral.



Espacios libres de un diámetro de 1,2 m a 1,5 m permiten el giro, cambio de dirección y movimiento fácil de una silla de ruedas entre los distintos muebles y sectores de una vivienda.

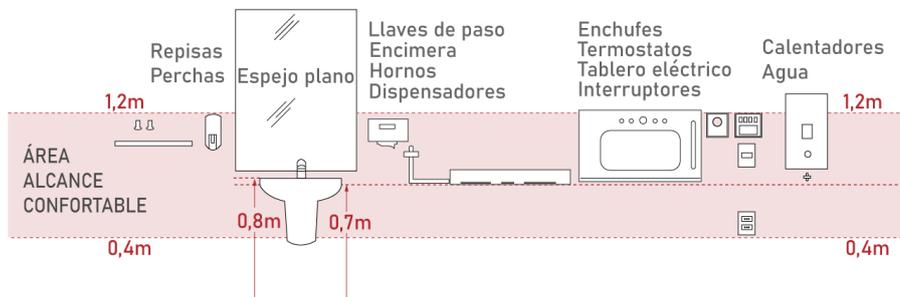
En casas o departamentos reducidos las cocinas abiertas permiten una mejor movilidad dentro de la vivienda.



► MEDIDAS DE ALCANCE | INTERRUPTORES Y ENCHUFES

- Interruptores de luz y tablero eléctrico: Instalación a una altura máxima de 1,2 m.
- Enchufes: Mínimo 0,4 m del piso ubicados en sectores de fácil acceso.
- Termostatos: Preferir equipos de regulación de temperatura (calefacción) de fácil lectura y operación.
- Los dispositivos electrónicos de accesos, de acción para alarmas y cualquier otro dispositivo ubicado en las áreas comunes también deben considerar esa altura máxima de alcance de 1,2 m.
- Un interruptor a altura alcanzable permite accionar el extractor de la cocina desde una silla de ruedas.

Todos los días enchufamos variados dispositivos electrónicos, una realidad que no ocurría años atrás. Las personas mayores o con movilidad reducida se benefician con enchufes ubicados a un alcance cómodo, evitando al clásico escondido detrás de veladores y muebles. Los diseños actuales de estos elementos permite que se incorporen en forma estética, visible y fácilmente alcanzables.





Las comunidades acuerdan individualmente la convivencia con mascotas en edificios de viviendas. No hay que olvidar que los perros de asistencia no son mascotas sino animales entrenados para diferentes funciones en colaboración con personas con discapacidades físicas, sensoriales o cognitivas. No se puede prohibir su presencia en ningún lugar público o privado de uso público ni restringir su permanencia en una comunidad habitacional.

OFICINAS DE VENTAS Y PILOTOS

Es frecuente encontrar oficinas de venta de proyectos inmobiliarios con múltiples peldaños en su acceso. Una primera imagen que puede resultar decisiva en la compra de una vivienda o departamento descartando potenciales clientes.

Si no desean perder una oportunidad de negocio no olvide hacer accesible la oficina de ventas y promover las ventajas de una vivienda accesible, que se adaptará a las necesidades de sus habitantes en todas las etapas de su vida.



EVACUACIÓN Y EMERGENCIAS

Los condominios y comunidades, en especial de aquellas que habitan en edificios de altura, tienen que incorporar en sus estudios y protocolos los factores que implican la evacuación de personas con discapacidad. Existen elementos y ayudas técnicas para los procesos de evacuación pero éstos no serán efectivos si no existe la coordinación entre las propias personas con discapacidad que pudieran vivir en un edificios y los administradores y personal que trabaja en el lugar. Ver Ficha 16: Criterios de evacuación accesibles.



OTROS TÍTULOS DE LA COLECCIÓN FICHAS TEMÁTICAS ACCESIBLES:

