

Guía para propietarios de edificios sobre el envejecimiento en el hogar

MEJORAS AMIGABLES PARA LA TERCERA
EDAD EN EDIFICIOS RESIDENCIALES



Bill de Blasio
NYC Mayor

Melissa Mark-Viverito
NYC Council Speaker

NYC

Department for
the Aging

Donna M. Corrado, Ph.D.
Commissioner



AIA
New York



**AGE
FRIENDLY**
NYC

Guía para propietarios de edificios sobre el envejecimiento en el hogar

MEJORAS AMIGABLES PARA LA TERCERA
EDAD EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

INTRODUCCIÓN 5

A LO LARGO DEL EDIFICIO 9

ENTRADA AL EDIFICIO Y ÁREAS EXTERIORES 21

ÁREAS INTERIORES COMUNES 25

APARTAMENTOS 29

RECURSOS 37

RECONOCIMIENTOS 40

Carta del Alcalde

Estimados amigos:

Proteger la salud, seguridad y bienestar de todos nuestros residentes, sin importar su edad, historia o el barrio al que llaman hogar es una de las prioridades más importantes de mi administración. Esto significa que trabajaremos para asegurar que nuestra ciudad continúe siendo un lugar seguro para envejecer y, gracias a los esfuerzos del Departamento para Personas Mayores de la Ciudad de Nueva York y la Comisionada Donna Corrado, la Comisión de Age-Friendly NYC y líderes tales como la Presidenta del Consejo Municipal Melissa Mark-Viverito y la Miembro del Consejo Margaret Chin, estamos haciendo un enorme progreso para alcanzar esta meta.

Ya estamos tomando medidas para desarrollar viviendas más asequibles para ciudadanos de la tercera edad de Nueva York e incrementar tanto la participación cívica como las opciones de transporte y los servicios sociales y de salud. Para continuar con este impulso, a medida que nuestra población de la tercera edad continúa creciendo, necesitaremos el apoyo de las comunidades a lo largo de nuestra ciudad y propietarios de edificios como usted.

Miles de personas de la tercera edad eligen "envejecer en el hogar", permaneciendo en los hogares y vecindarios que ayudaron a construir y a los que contribuyeron durante toda su vida. Esta guía ofrece una amplia gama de recomendaciones para hacer renovaciones y mejoras que protegerán la seguridad de los inquilinos mayores y mejorarán la calidad de vida de todos los residentes.

Los animo a revisar esta guía y considerar hacer algunas de estas modificaciones importantes en sus edificios. Nuestros residentes mayores cumplen un rol importante en nuestras comunidades y, si nos aseguramos de que puedan envejecer con gracia y dignidad, podremos construir un futuro más fuerte y prometedor para todos los habitantes de Nueva York.

Atentamente,



Bill de Blasio
Alcalde



Introducción

Esta "Guía para propietarios de edificios sobre el envejecimiento en el hogar", creada a través de una colaboración del Departamento para Personas Mayores de la Ciudad de Nueva York y el Comité de Diseño para Personas Mayores del Instituto Americano de Arquitectos Nueva York, recomienda mejoras en los edificios residenciales para alojar a inquilinos mayores. Al hacer estas mejoras, los propietarios de edificios pueden ayudar a los residentes a permanecer en sus hogares a medida que envejecen de manera segura, cómoda e independiente. Si bien estas recomendaciones se efectúan con personas mayores en mente, muchas de las mejoras sugeridas harían que los edificios y apartamentos sean más habitables para residentes de todas las edades.

"Envejecimiento en el hogar" describe a aquellas personas que continúan viviendo en sus hogares a medida que envejecen, en lugar de reubicarse. Estudios sugieren que la mayoría de personas mayores prefiere envejecer en el hogar.¹ El noventa y seis por ciento de los habitantes de la tercera edad en Nueva York actualmente envejecen en sus hogares.² A medida que las personas envejecen, se predisponen a múltiples condiciones crónicas que pueden llevar a una reducción de la capacidad funcional. Para que las personas mayores conserven su independencia, su vivienda debe adaptarse a los cambios en sus capacidades.

Muchas de las mejoras recomendadas en la guía están diseñadas para ayudar a prevenir caídas. Uno de cada tres americanos de 65 años o más se cae cada año y una de cada cinco caídas causa lesiones graves.³ Todos los años, 2,5 millones de adultos mayores reciben tratamiento en las unidades de emergencia de los hospitales por lesiones producidas por caídas.

Otras recomendaciones abordan el aislamiento social, el cual es común entre las personas mayores y puede resultar perjudicial tanto para la salud física como mental. Hacer mejoras en las entradas de edificaciones y áreas comunes puede abordar el aislamiento ayudando a incrementar las interacciones de los inquilinos con los vecinos, su familia y amigos.

¹ AARP, Aging in Place: A State Survey of Livability Policies and Practices (2011).

² U.S. Census Bureau, 2010-2014 American Community Survey 5-Year Estimates.

³ Centers for Disease Control and Prevention. Important Facts About Falls.

LEY LOCAL No. 51 DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

En junio de 2015, el Alcalde Bill de Blasio firmó la ley local No. 51 del 2015, introducida como Int. No. 702 por parte de la Presidente del Consejo Melissa Mark-Viverito, la Presidente del Comité del Consejo Margaret Chin y varios miembros del Consejo. La ley requiere que el Departamento para Personas Mayores, en consulta con el Departamento de Edificaciones, el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda, la Oficina del Alcalde para Personas con Discapacidades, negocios relevantes y organizaciones sin fines de lucro, cree una guía para los propietarios de edificios al respecto del envejecimiento en el hogar. Como parte de la iniciativa Age-Friendly NYC, el Departamento para Personas Mayores firmó un contrato con el Instituto Americano de Arquitectos de Nueva York, en colaboración con expertos de viviendas de todo el sector público y privado, para producir esta guía.

¿POR QUÉ HACER MODIFICACIONES?

Casi 1,4 millones de adultos de 60 años y mayores vive en la Ciudad de Nueva York, cifra que se estima que aumentará en un 40,7% en los próximos 24 años a aproximadamente 2 millones de personas en el 2040. La necesidad de edificios residenciales amigables para personas de la tercera edad nunca ha sido mayor. Los habitantes mayores de edificios residenciales pueden aumentar la estabilidad del vecindario y proporcionar "ojos en la calle" durante las horas laborales y escolares. A menudo, son miembros vitales de los edificios y redes sociales del vecindario y son clientes confiables de los negocios locales. Dado que el envejecimiento es un proceso universal, las modificaciones a los edificios sugeridas en esta guía pueden beneficiar a los inquilinos a largo plazo, así también como a los propietarios que residen en los edificios.

USO DE LA GUÍA

Esta guía ofrece recomendaciones para renovaciones en edificios residenciales multiunidades existentes, con y sin elevadores, desde casas de dos familias hasta edificios con apartamentos de todos los tamaños. Las sugerencias oscilan entre modificaciones simples que puede hacer uno mismo y alteraciones más grandes que requieren de conocimientos especializados. Las recomendaciones deberían implementarse siempre que sea posible, dado que algunas requieren de espacio, presupuesto o personal suficientes.

La primera sección de la guía, *A lo largo del edificio*, describe estrategias de modificación en el edificio para áreas exteriores e interiores. Las siguientes secciones, *Áreas de entrada y exteriores del edificio*, *Áreas interiores comunes* y *Apartamentos*, ilustran modernizaciones amigables para la tercera edad para aquellos tres espacios principales de un edificio de apartamentos. Para más información sobre incentivos financieros, pautas de diseño y preguntas legales, consulte la sección de *Recursos* en la parte trasera de la guía.

ADULTOS MAYORES EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK

De los neoyorquinos de 65 años o más, el 27% ha informado tener una dificultad para desplazarse.⁴ Incluso en la Ciudad de Nueva York, solo el 51% de las unidades de edificios multifamiliares que tienen elevador y el 3% de las unidades de edificios multifamiliares que no tienen elevador son completamente accesibles.⁵ Muchos de los hogares carecen de mejoras de bajo costo que pueden evitar caídas, como barras de agarre en el baño.⁶ De las hospitalizaciones por caídas en Nueva York, el 53% (aproximadamente 9.400) se producen

en el hogar, en comparación con un 7% que ocurre en la calle.⁷

Además, la mitad de los adultos mayores en Nueva York vive sola,⁸ hecho que es en sí un factor de riesgo para el aislamiento social, el cual se asocia con resultados negativos para la salud.^{9,10} Los cambios en el entorno construido que mejoran la seguridad y promueven una cohesión social pueden mitigar estos riesgos. Esta guía presenta una serie de mejoras de bajo costo al hogar que pueden mejorar el bienestar y salud generales de los neoyorquinos de la tercera edad y maximizar su participación social, física y económica en sus comunidades.

Los inquilinos mayores pueden ser vulnerables al acoso y desplazamiento. Los protegen las regulaciones, incluyendo la Comisión de la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York, la cual exige adaptaciones razonables para personas con discapacidades.

Esta guía es una iniciativa de Age-Friendly NYC, una asociación de la Oficina del Alcalde, el Consejo de la Ciudad de Nueva York y la Academia de Medicina de Nueva York que apunta a maximizar la participación social, física y económica de los adultos mayores y así mejorar su salud y bienestar generales. El acceso a una vivienda segura, accesible y asequible ha sido una prioridad para Age-Friendly NYC desde sus comienzos en el año 2007.

Las recomendaciones de la guía podrían no alcanzar una accesibilidad total en el edificio para personas con todo tipo de discapacidad, ya que esto podría no ser factible para muchos edificios existentes. Esta guía no cubre construcciones nuevas. Sin embargo, muchos de los principios presentados pueden aplicarse al diseño de edificios nuevos o adiciones a otros ya construidos.

La información contenida en esta publicación se proporciona únicamente con fines informativos. Esta publicación y la información aquí contenida no debe reemplazar el consejo de un arquitecto profesional certificado, un contratista autorizado, un abogado titulado u otro profesional certificado o acreditado. Las modernizaciones en los edificios deben cumplir con todas las leyes locales, estatales y federales.

⁴ U.S. Census Bureau. American Community Survey, 2008-2012 American Community Survey 5-Year Estimates (2013).

⁵ U.S. Census Bureau. New York City Housing and Vacancy Survey. 2014:Table 96.

⁶ Office of the City Comptroller John C. Liu. Housing in New York City : The Coming Crisis. New York (2013).

⁷ Epi Data Brief - Falls among Adults Age 65 Years and Older in New York City. New York City (2012).

⁸ U.S. Census Bureau

⁹ Steptoe A, Shankar A, Demakakos P, Wardle J. Social isolation, loneliness, and all-cause mortality in older men and women. Proc Natl Acad Sci U S A. 2013;110(15):5797-5801. doi:10.1073/pnas.1219686110.

¹⁰ Mistry R. Social isolation predicts re-hospitalization in a group of older American veterans enrolled in the UPBEAT Program. Int J Geriatr Psychiatry. 2001;16(10):950-959.



A lo largo del edificio

Las estrategias descritas a continuación pueden ayudar a hacer que las áreas interiores y exteriores del edificio se adapten en mayor medida a los residentes de la tercera edad. Estas recomendaciones globales complementan la información específica para diferentes áreas del edificio en las secciones a continuación.

PISOS Y SUPERFICIES DE TRÁNSITO

Las superficies de tránsito resbaladizas o irregulares, incluyendo las naturales, pueden resultar inseguras para personas que tienen dificultades para caminar o usan dispositivos de movilidad. A través de la instalación de suelos y superficies de tránsito antideslizantes y con una textura uniforme por todo el edificio y el sitio, los propietarios pueden ayudar a prevenir caídas.

MATERIALES DEL PISO

Instale materiales de piso suaves y resistentes en interiores como corcho, goma o linóleo.

- Estas superficies son más suaves debajo de los pies que materiales más duros y pueden reducir el impacto de las caídas.
- Para las superficies que requieran cera, use un producto que produzca una superficie sin brillo.

ALFOMBRA

Si se coloca una alfombra, utilice una versión de bucle ajustado con un perfil bajo (de hasta 1/2" de altura) y una almohadilla fina (de 10 libras de densidad) o sin almohadilla, y adhiérala de manera segura al suelo con una aplicación directa de pegamento.

- Si bien las alfombras pueden absorber el sonido y sentirse más calientes, un perfil grueso de alfombra y almohadillado puede representar peligros de tropiezo.
- Los tapetes que cubren áreas amplias deben estar asegurados al piso con tapetes antideslizantes o cinta de doble cara.
- Deben evitarse los tapetes pequeños. Las alfombras deben mantenerse firmes y libres de bultos.

CAMBIOS DE NIVEL

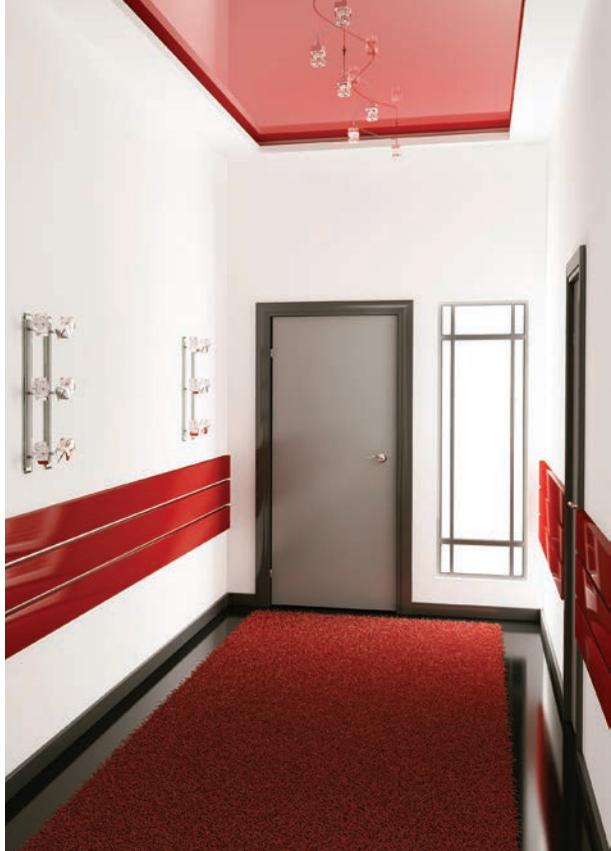
Señalice los cambios de material y nivel del piso con un cambio en la textura, color o luz.

- Combinar estrategias ayuda a la adaptación de múltiples usuarios.
- Evite el resplandor, el contraste excesivo y los patrones en los pisos, dado que pueden percibirse como cambios de niveles u ocultar cambios de nivel que, en efecto, existen.
- Los cambios de nivel son peligros de tripezo potenciales.

 Para más información, consulte:

*Consejo Internacional de Códigos (ICC) A117.1-2009
Sección 302: Superficies de suelo*

*Asociación Americana del Habla, Lenguaje y
Audición: Prevención de caídas*



PASAMANOS Y BARRAS DE AGARRE

Con la finalidad de prevenir caídas y adaptarse a residentes con dificultades para desplazarse, deben instalarse pasamanos a lo largo del camino y barras de agarre en los baños.

PASAMANOS

Instale pasamanos dobles a ambos lados de las escaleras, rampas y pasillos, a niveles altos y bajos, a fin de evitar que residentes más altos y más bajos se caigan.

- Los pasamanos deben instalarse a una altura de entre 34 y 38" por encima de los peldaños de la escalera o suelo; los pasamanos bajos deben instalarse a un máximo de 27".
- Los pasamanos deben tener de 1-1/4 a 2" de diámetro con una superficie antideslizante para un agarre seguro y deben extenderse 1' más allá del borde superior de la escalera y 1' más la profundidad de un escalón en la parte inferior de la escalera.

- Los pasamanos deben instalarse aún cuando la inclinación del piso no sea suficientemente empinada como para requerir de un pasamanos, de acuerdo con el código.
- Un canto con revestimiento de madera que sobresalga de la pared y esté ajustado de manera segura también puede ofrecer un soporte y guía de referencia para el equilibrio.



Fotos cortesía de Christine Hunter.

BARRAS DE AGARRE

Instale barras de agarre de manera segura sobre la pared.

- Las barras de agarre deben ser instaladas por profesionales y ancladas de manera segura al entramado de la pared o la mampostería.
- No confíe en toalleros o barras de agarre con ventosas, ya que no pueden soportar el peso suficiente.

i Para más información, consulte:

Consejo Internacional de Códigos (ICC) A117.1-2009.

Pasillos amplios accesibles para sillas de ruedas con pasamanos y cantos en colores contrastantes que marcan los bordes del camino y las entradas a los apartamentos.

También se recomienda colocar pasamanos de doble altura (no mostrados en las imágenes).

ILUMINACIÓN

A través de la instalación de iluminación apropiada, los propietarios pueden ayudar a evitar caídas e incrementar la accesibilidad al edificio.

LUZ

Proporcione niveles de luz suficiente y consistente a lo largo de todo el edificio y el sitio, especialmente en los caminos y entradas.

- El hecho de que los espacios exteriores e interiores cuenten con buena iluminación puede ayudar a prevenir caídas y crear un hogar más seguro. ➤ Asegúrese de que la iluminación sea adecuada en todas las escaleras mediante la instalación de dispositivos o arbotantes en la pared por encima de la altura de la cabeza.
- Para los caminos de salida, se recomiendan de 25 a 30 candelas por pie cuadrado.
- Reemplace los conmutadores de luz con faldones laterales que brillan en la oscuridad a una altura entre 36 y 44" por encima del suelo.

BOMBILLAS

A la hora de comprar bombillas nuevas, tenga en cuenta lo siguiente:

- Las LED usan menos electricidad y duran más tiempo que las bombillas convencionales o fluorescentes.
- Compre bombillas de una temperatura de color cálido, entre 2,700 y 3,000 Kelvin.
- Busque un índice de reproducción cromática (CRI por sus siglas en inglés) cercano a 100.



Entrada al edificio con un letrero fácil de leer, asientos, techo que da sombra y protección contra el clima; puertas de vidrio automáticas con un pasamanos adyacente; y un camino amplio y bien mantenido con plantas. Foto cortesía de Encore Community Services.

INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN INDIRECTA

- Apunte las luces a la superficie de un techo o pared para evitar la exposición directa de los ojos a fuentes de luz.
- Use dos o más dispositivos de luz para evitar sombras; por ejemplo, use dispositivos o arbotantes a cada lado del espejo de un baño.
- Las luces en la parte inferior de los gabinetes y la iluminación dirigida también pueden reducir las sombras.

EVITE EL RESPLANDOR

- El resplandor es el resultado de contraste marcado entre una fuente de luz y su fondo inmediato o de espacios adyacentes iluminados de manera desigual.
- En los recibidores, equilibre el brillo interior y exterior para proporcionar niveles consistentes de luz.
- Los reguladores de intensidad más nuevos pueden equilibrar el brillo en forma automática.
- Proporcione celosías para el sol o persianas

Instale **ENCHUFES ELÉCTRICOS** a una altura entre 18 y 24” sobre el suelo para brindar mayor accesibilidad.



Para más información, consulte:

Sociedad de Ingeniería de Iluminación de Norteamérica 2014 Código de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York, Sección BC 1006: Medios de iluminación de salidas y Sección 1006.2 1: Sensores y controles.

PUERTAS Y ENTRADAS

Las entradas del edificio y de interiores deben adaptarse de acuerdo con los dispositivos de movilidad.

Los residentes con artritis o problemas de movilidad deben tener la posibilidad de abrir las puertas con facilidad.

PUERTAS

Instale puertas fáciles de abrir a lo largo del edificio.

- La fuerza necesaria para abrir una puerta debería ser de 5 libras o menos.
- Instale abridores automáticos para de puertas pesadas.

Proporcione una puerta con una apertura mínima de 32”. Para las puertas de acceso a las entradas principales, proporcione una puerta con una apertura mínima de 36”.

- Si el marco y la puerta no son adecuados, reemplácelos, proporcione bisagras para compensar o instale una puerta corrediza empotrable.

ADAPTACIONES PARA DISPOSITIVOS DE MOVILIDAD

Elimine o baje los umbrales para que se adapten a los dispositivos de movilidad.

› Los umbrales sin cambios de nivel o que puedan compactarse y sean de goma, en lugar de un umbral elevado o duro, reducen los riesgos de tropiezo y facilitan el acceso con sillas de ruedas.

HERRAJES

Instale herrajes tipo palanca en todas las puertas interiores y exteriores.

› Los herrajes tipo palanca son más fáciles de usar que los picaportes o perillas redondas, especialmente para las personas que sufren de artritis.

› Para las puertas que requieran cerraduras, utilice herrajes de palanca que pueda operarse con una tarjeta electrónica, requiriendo únicamente un movimiento a realizar con una sola mano para destrabar y abrir la puerta.

› Si se utiliza una llave tradicional, proporcione iluminación adicional o contraste de color para que el ojo de la cerradura sea visible.

MIRILLAS

Instale puertas de entrada exteriores e interiores con mirillas a dos alturas, un panel de visualización o tecnología de seguridad.

› Los residentes deben ser capaces de ver quién está afuera.

› La mirilla superior debe ubicarse a 62" y la inferior a 48" para que personas en sillas de ruedas puedan usarla.

PARA LOS PAQUETES, proporcione un estante u otra superficie junto a las puertas del edificio y los apartamentos y en el cuarto de correo o los buzones.



ORIENTACIÓN

Las estrategias de orientación pueden ayudar a los residentes con discapacidades visuales o de la memoria a encontrar el camino por del edificio. Estas técnicas funcionan mejor cuando se las integra con el diseño arquitectónico y de interiores.

SEÑALES VISUALES

Use señales visuales redundantes para ayudar a los residentes a encontrar su camino en todo el edificio.

- Cada piso puede tener un tema visual para permitir a los residentes con problemas visuales o de la memoria que recuerden un color o imagen en lugar de simplemente el número de un piso.
- Por ejemplo, use cambios en el color y la textura de la pared y el piso, imágenes y muebles para diferenciar las áreas.

SUPERFICIES

Use superficies consistentes en áreas similares.

- Por ejemplo, todos los pasillos deben tener un tratamiento similar.

- Utilice cambios de material para señalar el inicio de escaleras o una rampa o cambios de nivel.

PLANTAS

Seleccione las plantas según su fragancia, color, cualidades táctiles, movimiento y cambio de color por estación.

- La jardinería no solo debe contribuir a fines de embellecimiento y medio ambiente, sino también a la salud y bienestar de los residentes.
- Evite la vegetación venenosa o aquella que sea irritante al tacto, así como también plantas que tienden a atraer insectos que pican.



i Para más información, consulte:

Guía de diseño inclusivo de la Ciudad de Nueva York, Sección 714

Tamaño frontal, contraste y ubicación: Consejo Internacional de Códigos (ICC) A117.1-2009, Sección 703; Fundación Americana para Ciegos

Letreros Ley local No.47 de la Ciudad de Nueva York, Sección 1110.2 del Código de Edificaciones

Paisajismo: Sociedad Horticultural de Nueva York

ASIENTOS

Las áreas con asientos pueden promover la socialización e incluir a las personas con movilidad reducida.

BANCAS

Instale una mezcla de bancas, sillas y mesas en áreas de mucho uso.

› Las mesas deben medir entre 28" y 34" de altura y deben incluir un espacio libre de 30"x48" para usuarios en sillas de ruedas; la distancia entre el piso y la superficie debajo de la mesa debe ser de 27" mínimo para que una persona en silla de ruedas pueda ocupar la mesa.

Los asientos deben tener brazos y respaldos.

› Proporcione asientos firmes y cómodos.
› Los asientos deben estar entre 17" y 19" del piso, con una profundidad que no supere los 24"

Coloque **CESTOS DE BASURA** en las áreas con asientos.

Espacios exteriores comunes con asientos coloridos y brillantes, algunos con apoyabrazos, caminos amplios y sin obstáculos, superficies parejas y resistentes e iluminación suficiente. Foto cortesía de Seong Kwon Photography y Magnusson Architecture and Planning.

TECNOLOGÍA Y COMUNICACIÓN

Los sistemas de tecnología y comunicación pueden contribuir a la inclusión de residentes con discapacidades auditivas, visuales o de movilidad. La adecuación de las estrategias dependerá de las dimensiones del edificio, el presupuesto y el personal.

INTERCOMUNICADOR

Instale y mantenga un sistema de intercomunicador fácil de usar que conecte la puerta principal del edificio con los apartamentos individuales.

- › Un sistema de intercomunicador visual se adapta a los inquilinos sordos o con problemas auditivos y puede aumentar la seguridad.
- › Considere el uso de unidades intercomunicadoras adicionales en los dormitorios y cocinas.

SISTEMA DE MEGAFONÍA

Un sistema de megafonía puede ser un medio de comunicación barato y efectivo, en particular para casos de emergencia.

- › Instale pequeños altavoces en cada apartamento y otros de mayor tamaño en las áreas comunes para permitir que el personal del edificio comparta información a lo largo del establecimiento, incluso durante cortes de luz.
- › Un sistema de megafonía puede instalarse usando los cables de un intercomunicador existente.

SISTEMAS ADICIONALES PARA EDIFICIOS

Si hay personal suficiente disponible en el edificio, como un portero 24 horas, considere la instalación de:

- › Botones de auxilio o estaciones manuales en áreas del edificio aisladas y propensas a accidentes, como baños.
- › Unidades de comunicación bidireccional de televigilancia en apartamentos de inquilinos que requieren de observación a tiempo completo.

DISPOSITIVOS DE ALERTA

Además de los sistemas del edificio, los residentes pueden usar dispositivos de alerta médica.

- › Los propietarios podrían tener la opción de adquirir un sistema de alerta a una tarifa grupal.
- › Dispositivos de alerta médica sin GPS integrado podrían arrojar falsas alarmas; por ejemplo, si la persona dispara el dispositivo estando fuera de su hogar, el departamento de incendios podría llegar erróneamente al apartamento del residente.

 Para más información, consulte:

Pautas de diseño inclusivo de la Ciudad de Nueva York, Sección 702



Planificación para emergencias

Las siguientes recomendaciones para propietarios de edificios han sido adaptadas de “Comunidades fuertes de la Academia de Medicina de Nueva York: Fortalecimiento de adultos mayores ante catástrofes y la vida diaria”. La Ciudad de Nueva York exige que los edificios ubicados en zonas de inundaciones cuenten con planes de emergencias.

- *Mantenga un registro actualizado de todos los inquilinos y sus necesidades de emergencia.*
- *Consulte con los residentes todos los aspectos de planificación de catástrofes.*
- *Capacite al personal del edificio sobre cómo satisfacer las necesidades de personas de la tercera edad ante una emergencia.*
- *Planifique teniendo en cuenta que algunos residentes podrían no cumplir con las ordenes de evacuación obligatoria.*
- *Brinde apoyo a la organización de los inquilinos.*



- *Utilice espacios comunes para construir una cohesión social y promover la ayuda entre los residentes.*
- *Conozca al personal local de gestión de emergencias.*
- *Identifique a las personas que le ayudarán a cumplir con las necesidades de los inquilinos en un caso de emergencia (por ejemplo, organizaciones comunitarias y religiosas, así como también negocios locales) y formalice las relaciones a través de un memorando de comprensión u otros mecanismos.*
- *Conecte con proveedores de viviendas cercanas para compartir recursos.*



- *Tenga en cuenta recursos de energía redundante, como un generador móvil o integrado.*
- *Notifique a los inquilinos por adelantado sobre cortes de luz o del servicio del elevador.*
- *Distribuya información y suministros de emergencias en cada uno de los pisos.*
- *Instale un símbolo en la puerta de entrada de cada apartamento en que resida una persona con una discapacidad o necesidades especiales para alertar a los socorristas en caso de emergencia.*



CONTROL DE PLAGAS

Las cucarachas y los ratones son comunes en la Ciudad de Nueva York. Estas y otras plagas afectan la calidad del aire en interiores y pueden producir reacciones alérgicas o ataques de asma en algunas personas. El asma afecta a más de 1 millón de neoyorquinos. Los administradores de propiedades y propietarios pueden controlar las plagas en todo el edificio ayudando a mantener la salud de los residentes.

CONTROL INTEGRADO DE PLAGAS

Para reducir los riesgos de salud para los adultos de la tercera edad, siga las mejores prácticas de control integrado de plagas (CIP).

› El CIP es un método de control de plagas basado en la prevención que brinda un control a largo plazo, mejora las condiciones del edificio y resulta menos perjudicial que el control de plagas tradicional tanto para los residentes como para sus mascotas.

Para implementar el CIP en su edificio, revise el kit de herramientas para propietarios, administradores y personal de edificios del Departamento de Salud e Higiene Mental de la Ciudad de Nueva York, el cual

› brinda una guía para la adopción de un CIP para todo el edificio;
› proporciona recomendaciones para la contratación de un profesional del control de plagas;
› aporta un ejemplo del alcance de trabajo para los servicios de CIP;
› describe medidas de prevención contra las plagas, las cuales pueden utilizarse a la hora de entregar la unidad o durante la renovación del edificio;

› describe tácticas comprobadas contra plagas para apartamentos;
› brinda lineamientos a los inquilinos sobre el uso de pesticidas; y
› proporciona una guía sobre el manejo de desperdicios vinculado con las plagas.

 Para más información, consulte:

Guía de hogares salubres de la Ciudad de Nueva York: Cómo controlar las plagas de manera segura

Guía sobre pesticidas de la Agencia de Protección del Medio Ambiente de los Estados Unidos

Sitio en línea Detener las plagas en el hogar



Entrada al edificio y áreas exteriores

Todos los residentes deben poder moverse en forma cómoda y segura desde el exterior hacia sus apartamentos.

ÁREAS DEL SITIO

ANTIDESLIZANTES

Instale superficies de tránsito antideslizantes tanto dentro como fuera del lugar.

- › Evite materiales resbaladizos o desnivelados.
- › Inspeccione los senderos en busca de adoquines flojos y mantenga los caminos libres de escombros.

ACERA

Mantenga la acera adyacente al edificio.

- › Los propietarios de edificios de la Ciudad de Nueva York son responsables de la instalación, reparación y mantenimiento de las aceras contiguas a sus propiedades.

PLANTAS

Incluya plantas para promover el bienestar

de los residentes.

PASILLOS MARCADOS

Marque las áreas de tránsito seguro con texturas y colores que contrasten.

- › Use colores y/o texturas para identificar peligros de tropiezo potenciales como bordes de aceras y rampas.

ESTACIONAMIENTO

Proporcione un estacionamiento bien iluminado con un camino peatonal hacia la entrada del edificio.

- › Proporcione espacios de estacionamiento accesibles cerca de la entrada.
- › Las áreas de descenso deben estar bien iluminadas, con un bordillo bien marcado y accesible en el punto de acceso de la acera adyacente o la entrada del edificio.

ILUMINACIÓN

ILUMINACIÓN ADECUADA

Proporcione y mantenga una iluminación adecuada en los letreros, escaleras, caminos, puertas y vestíbulos.

Elimine los puntos oscuros, incluso en las aceras públicas.

- › Ubique dispositivos de luz para evitar puntos oscuros y sombras.
- › Preste especial atención a la transición desde la acera a la entrada, donde a menudo se producen caídas.

ASIENTOS

ASIENTOS Y MESAS

Instale asientos y mesas en áreas con sombra y sol, cerca de la entrada del edificio.

- Colóquelas en áreas niveladas y pavimentadas.
- Evite las zonas con declives.

Ubique asientos en áreas interiores y exteriores de gran uso.

- Dispóngalas en forma grupal para animar la socialización.

ESCALERAS

PASAMANOS

Proporcione pasamanos dobles (altos y bajos) a ambos lados de las escaleras.

- Vea “A lo largo del edificio”.

ANTIDESLIZANTES

Brinde franjas antideslizantes adhesivas en un color contrastante sobre el borde de cada peldaño de las escaleras.

AUSENCIA DE ESCOMBROS

Mantenga las escaleras y descansos libres de residuos y obstáculos.

Proporcione **PROTECCIÓN CONTRA EL CLIMA** en las escaleras de exteriores.

Instale **LETREROS** identificativos en cada nivel del piso.

RAMPAS

Proporcione rampas con pasamanos dobles para personas que usan sillas de

ruedas o andadores.

ESCALERAS

Cuando reemplace las escaleras, proporcione peraltes y huellas que sean más accesibles que las que requiere el código.

- Para las escaleras de interiores, los peraltes deben ser de 4 a 7” y los escalones deben medir de 11 a 14”.
- En las escaleras de exteriores, los peraltes no deben superar las 6” de altura y los escalones tienen que tener al menos 12” de profundidad.

DESCANSOS DE NIVEL

Proporcione un descanso de nivel en la parte superior e inferior de cada escalera.

- La pendiente no debe superar la proporción de 1:48.
- Los descansos deben tener el ancho de la escalera y 5’ de espacio libre.



LETREROS Y ORIENTACIÓN

NÚMEROS DE CASA

Agregue números de casa fáciles de leer y letreros direccionales.

› Los letreros deben ser visibles desde la calle y la acera.

LETRAS

Utilice letras grandes en un color contrastante.

› Altura mínima de los caracteres: 5/8" para textos que se leerán de cerca y 1-1/4" para textos que se leerán a una distancia de hasta 6'.

› Las letras de colores claros sobre un fondo oscuro son generalmente las más legibles.

ENTRADA

PUERTAS

Proporcione puertas fáciles de abrir con manijas de palanca y paneles de visualización.

› Instale abridores automáticos para puertas pesadas.

› Los paneles de visualización permiten a los usuarios ver tanto dentro como fuera.

Proporcione **UMBRALES SIN CAMBIOS DE NIVEL**.

› Utilice umbrales sin cambios de nivel o que puedan compactarse y sean de goma para reducir los riesgos de tropiezo.

› Los umbrales no deben ser de más de 1/2" de altura con bordes con una pendiente de 1:2 máximo.

Proporcione sombra y **PROTECCIÓN CONTRA EL CLIMA** en el área próxima a la entrada.

COMUNICACIÓN

› Instale y mantenga un sistema de **INTERCOMUNICADOR** fácil de utilizar.

Defina el **RECIBIDOR** con materiales, acabados y colores contrastantes.

Ilumine los **LETREROS** con luces que apunten hacia abajo para que sean visibles en la noche.

Instale letreros de **SALIDA** de emergencia.

› Estos ayudan durante las salidas de emergencia en caso de incendio o corte de luz.

USE PICTOGRAMAS como símbolos de sillas de ruedas.

Agregue letreros en **BRILLE**.

LETREROS

Proporcione letreros que direccionen a la entrada accesible más cercana, si aplica, incluyendo un número de teléfono para contactar al personal del edificio.

ELEVADOR DE ESCALERAS no hay otra opción de entrada accesible, considere la instalación de un elevador de escaleras.

ACERA

Mantenga las aceras y senderos libres de nieve, hielo, hojas y residuos.

› Los sistemas de calefacción eléctrica o radiante, al igual que otros similares, pueden derretir el hielo y hacer que el espacio de tránsito sea más seguro.

› Proporcione un **DIRECTORIO DE INQUILINOS** fácil de leer.



Espacio social que proporciona una combinación de sillas móviles con brazos y respaldos, bancas y mesas en colores brillantes con amplia iluminación y una vista al exterior. Foto cortesía de Redtop Architects y Andrew Rugge.

Áreas interiores comunes

Áreas comunes bien diseñadas pueden animar la socialización y reducir los sentimientos de aislamiento. Las recomendaciones de abajo están destinadas a las áreas comunes más típicas de edificios con apartamentos. Cuando el lugar lo permita, los espacios recreativos, gimnasios, áreas de jardines comunitarios, cocinas comunitarias y otras habitaciones comunes también pueden promover el uso activo y recreación.

Es probable que animar y permitir a los inquilinos que se conozcan unos a otros y desarrollen una comunidad entre los residentes aumente la seguridad y protección y puede ayudar a mejorar el mantenimiento del edificio.

RECIBIDOR

Instale superficies **ANTIDESLIZANTES**.

COLORES

Agregue colores contrastantes a los cambios de material y nivel.

› Señalice los cambios de nivel para ayudar a prevenir caídas.

PASAMANOS

Agregue pasamanos a lo largo de las rutas de circulación.

› Vea *“A lo largo del edificio”*.

PISOS

Evite los pisos resbaladizos en climas húmedos.

› Instale un material de piso antideslizante en la entrada.

› Proporcione bolsas para paraguas.

Proporcione un **ESTANTE** u otra superficie en la puerta principal y la cuarto de correo o buzones para las bolsas y paquetes.

Proporcione una **RAMPA** o plataforma elevadora donde haya cambios de nivel.

ELEMENTOS DE EMERGENCIA

Llene el armario de guardado del recibidor con elementos accesibles y de emergencias.

› Los elementos guardados pueden incluir dispositivos de movilidad, un elevador de escaleras portátil, una silla de evacuación, un enchufe eléctrico independiente, una estación de carga de teléfonos de emergencia y pequeños casilleros para los dispositivos y objetos de valor de los inquilinos.

ILUMINACIÓN

ILUMINACIÓN ADECUADA

Proporcione y mantenga una iluminación adecuada en los letreros, escaleras, caminos, oficinas de correspondencia, entradas, directorios y entradas a los apartamentos.

› Vea “A lo largo del edificio”.

Proporcione **ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA** con baterías a lo largo de las rutas de salida.

LETREROS Y ORIENTACIÓN

DIRECTORIO

Agregue letreros para el directorio, el elevador y los números de puerta de los apartamentos.

Utilice **LETRAS GRANDES** en un color que contraste.

- › Altura mínima de los caracteres: 5/8” para textos que se leerán de cerca y 1-1/4” para textos que se leerán a una distancia de hasta 6’.
- › Las letras de colores claros sobre un fondo oscuro son generalmente las más legibles.

Use pictogramas, como **SÍMBOLOS** de sillas de ruedas

COLORES

Recorra a la identificación por color para orientarse.

- › Use colores de puerta que contrasten en las entradas de los apartamentos, servicios, elevadores y escaleras.

Agregue letreros en **BRILLE**.



ASIENTOS

ASIENTOS Y MESAS

Coloque asientos y mesas en áreas de gran uso.

› Ubíquelas cerca de la entrada del edificio, con vistas al exterior, cerca de los elevadores y áreas comunes como los cuartos de lavado.

› Dispóngalas en forma grupal para animar la socialización.

COMUNICACIÓN

TABLERO DE ANUNCIOS

Instale un tablero de anuncios o pantalla digital.

› Publique los anuncios a los inquilinos con letra grande y fácil de leer.

› Publique información sobre programas locales para la tercera edad, como el calendario del programa del centro para adultos mayores en la ciudad.

CUARTO DE LAVADO

LAVADORAS Y SECADORAS

Proporcione secadoras y lavadoras de carga frontal sobre una plataforma levantada.

› Las aberturas inferiores de la lavadora y la secadora deben estar entre 19-1/2" y 34" sobre el suelo (IDG 611.4)

› Asegúrese de que los controles de los aparatos puedan alcanzarse con facilidad.

› Muchos fabricantes ofrecen electrodomésticos que cumplen con la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA).

TABLERO DE ANUNCIOS

Proporcione un tablero de anuncios y una estantería para el intercambio de libros u otras cosas en los programas de viviendas.

› Esto anima la socialización.

Instale una **ILUMINACIÓN** dirigida para alumbrar las lavadoras, secadoras y las áreas para doblar la ropa.

Instale una alarma de **SENSOR DE EXCESO DE AGUA**.

PISOS ANTIDESLIZANTES

Evite accidentes instalando pisos antideslizantes.

› Los pisos del cuarto de lavado suelen estar húmedos o mojados.

Brinde **ALMACENAMIENTO SUFICIENTE** para los detergentes y otros suministros de los inquilinos.

Proporcione **CARROS** de lavado.

BARRAS

Agregue barras o mesas de dos alturas para doblar la ropa.

› Proporcionar superficies de doblado a 28 y 34" permite a los residentes que se sienten o permanezcan de pie.



Apartamentos

Las renovaciones en los apartamentos pueden ayudar a mejorar la calidad de vida, especialmente para residentes que no tienen movilidad absoluta, y pueden prevenir caídas en el baño y otras áreas.

ÁREAS DE ESTAR Y EN TODO EL APARTAMENTO

Instale superficies **ANTIDESLIZANTES.**

Proporcione **UMBRALES SIN CAMBIOS DE NIVEL.**

- › Utilice umbrales sin cambios de nivel o que puedan compactarse y sean de goma para reducir los riesgos de tropiezo.
- › Los umbrales no deben ser de más de 1/2" de altura con bordes con una pendiente de 1:2 máximo.
- › Proporcionar un umbral en un color que contraste mejora la visibilidad y puede reducir caídas.

CAMINOS DESPEJADOS

Proporcione caminos amplios y despejados para circular.

- › Mantenga los pasillos y caminos libres de muebles y objetos prominentes.
- › Evite las alfombras pequeñas y el desorden.

BARRAS DE AGARRE

Agregue barras de agarre y pasamanos a lo largo de las rutas de circulación.

- › Vea *"A lo largo del edificio"*.

COLORES

Agregue colores contrastantes a los cambios de material y nivel.

- › Evite patrones fuertes y superficies brillantes.

RAMPA

Proporcione una rampa o plataforma elevadora donde haya cambios de nivel.

PUERTAS

Instale puertas que se abran hacia adentro de las habitaciones.

- › Las puertas de los baños son una excepción y deben abrirse hacia afuera.

Proporcione un **ESTANTE** u otra superficie en la puerta principal para las bolsas y paquetes.

Al reemplazar las **VENTANAS**, tenga en cuenta las unidades tipo toldo, ya que son las más fáciles de operar.

Proporcione más **ENCHUFES ELÉCTRICOS** que los que exige el código, a una altura de 18 a 24" sobre el piso.

Instale **DETECTORES DE HUMO Y MONÓXIDO DE CARBONO** y

pruébelos en forma regular, tal como lo exige la ley de la Ciudad de Nueva York.

ILUMINACIÓN

ILUMINACIÓN ADECUADA

Proporcione y mantenga iluminación adecuada a lo largo de los caminos y entradas.

➤ Vea “A lo largo del edificio”.

Proporcione **LUCES NOCTURNAS** con sensores de movimiento en todas las habitaciones y pasillos.



.....
Cambiar por iluminación LED de energía eficiente nos ha ahorrado dinero, permitiéndonos hacer otras mejoras al edificio.

PERSONAL DE VIVIENDA JASA
.....

ILUMINACIÓN

Proporcione focos con protección en los gabinetes para evitar que los focos se rompan.

➤ La iluminación puede programarse para que se encienda automáticamente cuando se abra la puerta del gabinete.

Proporcione **OPCIONES DE ILUMINACIÓN** múltiples, incluyendo reguladores de intensidad para aumentar el control del usuario.

BAÑO

ANTIDESLIZANTE

Proporcione pisos antideslizantes y un tapete antideslizante en la bañera o ducha.

➤ Use un color contrastante para el baño o la ducha.

➤ Los azulejos del zoclo deben mostrar un contraste claro con las baldosas del piso, de modo tal que la distinción entre el piso y la pared pueda percibirse con facilidad.

PUERTA

Instale la puerta del baño de tal modo que se abra hacia afuera o utilice una puerta corrediza empotrada.

➤ Considere las bisagras que permitan una mayor apertura de la puerta.

➤ Instale un herraje que permita que la puerta se abra con facilidad.

BARRAS DE AGARRE

Instale barras de agarre en las bañeras, duchas e inodoros.

➤ Instale barras de agarre verticales en el umbral de la bañera o ducha.

➤ Los toalleros no brindan el apoyo suficiente.

➤ Vea “A lo largo del edificio”.

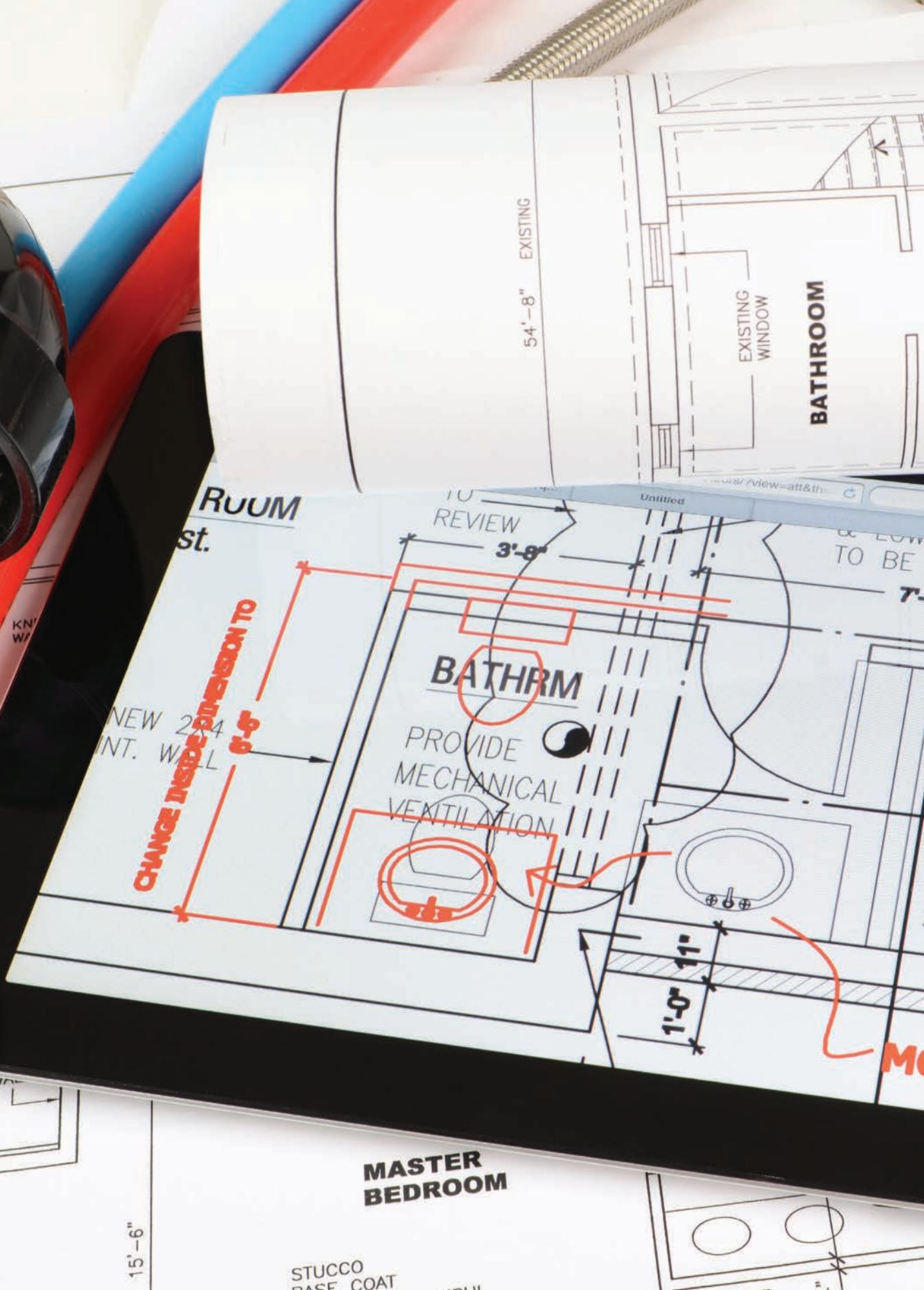
GABINETE

Instale un lavabo con un gabinete desmontable debajo, un espejo alcance y un botiquín.

➤ El lavabo debe estar a 34” como máximo.

➤ Los botiquines deben colocarse a una altura de 35 a 40”, desde el piso a la parte inferior del botiquín.

➤ Instale un espejo antiempañador o utilice un spray desempañador.



54'-8" EXISTING

EXISTING WINDOW

BATHROOM

ROOM
st.

TO REVIEW

3'-9"

CHANGE INSIDE DIMENSION TO 6'-0"

NEW 2x4 INT. WALL

BATHRM

PROVIDE MECHANICAL VENTILATION

1'-0"
1'-11"

MASTER BEDROOM

15'-6"

STUCCO BASE COAT

HERRAJES

Proporcione un herraje fácilmente alcanzable tipo palanca para el lavabo, la ducha o la bañera y el inodoro.

- Las manijas de palanca son más fáciles de usar que las perillas o manijas redondas.
- Ubique los controles de la ducha o la bañera al alcance del cuidador o proporcione dos sets de controles.

DUCHA

Instale una ducha al ras del suelo o sin umbral con drenaje apropiado.

- Instale puertas de ducha sin zoclos o proporcione una varilla para cortinas de ducha.
- Las correderas de las puertas de la ducha no deben instalarse en el borde de la bañera, ya que pueden impedir la entrada.
- Las mamparas de la bañera no deben obstruir controles, grifos, duchas o unidades de rociado.

Instale cabezales de ducha manuales y ajustables.

- Estos permiten que la ducha pueda usarse estando de pie o sentado.
- Utilice un control interruptor del flujo de agua y una manguera de un mínimo de 59”.

Instale un **ASIENTO PARA LA DUCHA**.

- Evite los del tipo rebatible para evitar lesiones.



.....
La nueva ducha con manguera es mucho más conveniente.

INQUILINO MAYOR DE UNA VIVIENDA DE
JASA
.....

CUMPLIMIENTO CON LA ADA

Instale un baño que cumpla con las normas de la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA)

- O utilice una plataforma para asientos de inodoro para alcanzar entre 17 y 19” de altura.
- Considere una unidad de asiento de inodoro de bidet.
- Busque controles de descarga fácilmente visibles tipo palanca en lugar de botones o perillas.
- Ubique el soporte de papel para el inodoro de modo tal que pueda alcanzarse fácilmente desde el inodoro.

Instale interruptores de luz **QUE BRILLEN EN LA OSCURIDAD**.

Instale dispositivos de agua

ANTIQUEMADURAS.

- La temperatura del agua debe ser de un máximo de 120 grados.

Instale una **ALARMA** de detección de exceso de agua.

Aísle las **CAÑERÍAS EXPUESTAS**.

Instale enchufes de **INTERRUPCIÓN DE CIRCUITO DE FALLA CONECTADO A TIERRA** (GFCI).



DORMITORIO

CAMINOS DESPEJADOS

Proporcione caminos despejados para circular.

➤ Mantenga despejado un espacio del piso adyacente a la cama.

LUCES

Instale interruptores de 2 vías que controlen las luces en la entrada al dormitorio y al costado de la cama.

➤ Instale luces generales y dirigidas en forma adyacente a la cama.

COCINA

Instale **ELECTRODOMÉSTICOS** que cumplan con la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA).

HERRAJES

Proporcione herrajes tipo palanca para el lavabo y las puertas del armario de guardado.

➤ Las manijas de palanca son más fáciles de usar que las perillas o manijas redondas.

➤ Instale un grifo con rociador, un dispensador de jabón y un filtro de agua con un interruptor remoto (accesible).

GABINETES

Instale gabinetes de cierre suave y gabinetes desmontables bajo el lavabo.

➤ Proporcione tiradores tipo D en los gabinetes y cajones para permitir una apertura más sencilla.

➤ Instale cajones en lugar de gabinetes bajos.

➤ Instale al menos un armario superior de modo tal que el estante inferior se encuentre a 48" sobre el piso.

No instale gabinetes sobre la estufa.

➤ Instale los gabinetes de modo tal que no requieran ser alcanzados sobre superficies calientes.

CONTROLES REMOTOS

Proporcione controles remotos adyacentes a la cama

➤ Para las luces, el ventilador, los sistemas de video, audio, el teléfono y otros tipos de controles inalámbricos.

Instale **DETECTORES DE HUMO Y MONÓXIDO DE CARBONO** y pruébelos en forma regular, tal como lo exige la ley de la Ciudad de Nueva York.

Proporcione un **EXTINTOR DE INCENDIOS**.

Proporcione un **SOPORTE** antivuelco en los electrodomésticos, especialmente en la estufa.

➤ Los soportes se instalan en la parte trasera de la estufa para evitar que se caiga.

SUPERFICIES DE TRABAJO

Proporcione superficies de trabajo adecuadas y, de ser necesario, tablas de corte deslizables.

➤ Proporcione una barra o mesa a 34" de altura para crear un área de trabajo accesible desde una posición de sentado. Ubique los hornos de pared y microondas al nivel de la encimera, adyacentes a una superficie horizontal accesible.

Instale una campana de extracción, en lo posible con un conducto.

Instale luz dirigida en el lavabo, la estufa y otras áreas de trabajo.

AISLE las cañerías expuestas.

Instale **DETECTORES** de humo y monóxido de carbono y pruébelos en forma regular, como lo exige la ley de la Ciudad de Nueva York.

Proporcione un **EXTINTOR DE INCENDIOS**.

ALMACENAMIENTO

ACCESIBLE PARA SILLAS DE RUEDAS

Proporcione al menos un armario de pared al que se pueda acceder con silla de ruedas.

- Maximice las aberturas de la puerta del armario para permitir un fácil acceso a los contenidos.
- Vea la Sección de la Guía de diseño inclusivo 1005.1 Gabinetes de pared

Proporcione un **PERCHERO** de altura ajustable.

LUZ

Instale una luz en el armario de pared con un interruptor de control ubicado fuera del armario.

Proporcione **ALMACENAMIENTO INDEPENDIENTE** para dispositivos de movilidad.

Proporcione **RECEPTÁCULOS** de basura y reciclaje con tapas seguras y almacenamiento adyacente para bolsas plásticas.

COMUNICACIÓN

INTERCOMUNICADOR

Instale y mantenga un sistema de intercomunicador fácil de usar que esté conectado a la puerta principal del edificio.

TIMBRE

Instale un timbre con una señal destellante o volumen ajustable.

- Las señales redundantes se adaptan a los residentes con discapacidades visuales y auditivas.
- Los timbres inalámbricos con una característica destellante pueden enchufarse a un enchufe eléctrico.

MIRILLAS

Proporcione mirillas a dos niveles.

- La mirilla superior debe ubicarse a 62” y la inferior a 48” para que personas en sillas de ruedas puedan usarla.

SIMBOLOS

Agregue símbolos o denominadores adhesivos en la entrada de la unidad.

- Notifique a los servicios de emergencia para que revisen la unidad en una emergencia.

Para apartamentos con dos o más niveles, considere la instalación de un **ELEVADOR DE ESCALERAS**.



.....
Me gusta el nuevo armario con estantes más bajos, el cual renovaron de acuerdo con lo que pedí.

INQUILINO MAYOR DE JASA
.....



Entrada de un apartamento marcada con señales visuales redundantes: muesca en el pasillo, cambio en el color de la pared, guirnalda en la puerta y estante con diferentes objetos. Diseño de Perkins Eastman; foto cortesía de Eric Cohen.



Esta guía cubre residencias multiunidades, desde casas de dos familias hasta grandes edificios con apartamentos. Fotos cortesía de Christine Hunter.

Recursos

FINANCIEROS

Muchas de las mejoras de edificación contenidas en esta guía son de bajo costo o gratuitas. Algunas de ellas, como convertir el sistema de iluminación a luces LED, pueden ayudar a ahorrar dinero con el paso del tiempo. Para más información sobre los costos de construcción, vea la Guía HomeFit de la Asociación Americana para Personas Retiradas (AARP) y los libros de estimaciones de costos de construcción de RSMeans.

Uno de cada diez habitantes de Nueva York es identificado como discapacitado. Muchas personas de la tercera edad encajan dentro de esta categoría, lo que hace que algunas mejoras de edificación amigables para la tercera edad resulten elegibles para los incentivos financieros federales y de Nueva York descritos abajo. Consulte los recursos descritos a continuación y a un profesional tributario a fin de determinar para qué incentivos podría calificar.

INCENTIVOS DE IMPUESTOS FEDERALES PARA LOS NEGOCIOS

El gobierno de los Estados Unidos proporciona dos incentivos impositivos a los negocios que cubren los costos de hacer mejoras de acceso para clientes con discapacidades. Si los gastos califican para los dos incentivos de abajo, los negocios elegibles pueden usarlos en combinación.

Crédito impositivo por acceso a discapacitados

Los pequeños negocios con 30 empleados o menos, o un ingreso total de \$1 millón o menos en el año fiscal anterior, que eliminen las barreras de acceso de sus instalaciones, proporcionen servicios accesibles o tomen otras medidas para mejorar la accesibilidad para clientes con discapacidades pueden usar el Crédito por acceso a personas discapacitadas (Sección 44, formulario 8826 del Código del Servicio de Renta Interna).

Cualquier negocio pequeño que se encuadre dentro de la definición y elimine barreras (por ejemplo, a través de la construcción de una rampa en la entrada de un edificio o la proporción de información al inquilino en formatos alternos como Braille) puede beneficiarse con los créditos. Los negocios pequeños elegibles pueden sacar un crédito de hasta \$5.000 (la mitad de los gastos elegibles hasta \$10.250 sin crédito por los primeros \$250) para compensar los costos que les generen las mejoras de acceso. Algunos ejemplos son:

- La remoción de barreras mediante la ampliación de puertas, la construcción de una rampa, la instalación de un elevador y hacer que un cuarto de baño sea accesible con barras de agarre y espacio amplio.
- La proporción de servicios de accesibilidad como la contratación de un intérprete de lenguaje de señas o un transcriptor de traducción a tiempo real de acceso a la comunicación (CART).
- La proporción de material impreso en formatos alternos como una impresión grande, Braille y audio.
- La implementación de tecnología de lectura de pantalla.

Deducción de impuestos de gastos empresariales

Los negocios de todos los tamaños pueden pedir una deducción impositiva de los gastos empresariales por eliminar barreras de acceso en favor de personas con discapacidades o de la tercera edad en sus instalaciones y vehículos de hasta \$15.000 (vea la Sección 190, publicación 535 del Código del Servicio de Renta Interna). La remoción de barreras podría incluir la ampliación de puertas, la construcción de una rampa, la instalación de un elevador, hacer que los cuartos de baño sean más accesibles, instalar un bucle de inducción u otro sistema auditivo de asistencia o la instalación de una puerta automática.

Para más información sobre estos incentivos de impuestos, visite el sitio en línea del Servicio de Renta Interna o llame al 800-829-3676 (voz) o al 800-829-4059 (TTY).

ESTADO DE NUEVA YORK

Las siguientes descripciones han sido extraídas de las declaraciones del programa en línea de la Renovación de Comunidades y Hogares (HCR) del Estado de Nueva York.

Acceso al Programa de viviendas

El Programa de acceso a la vivienda de la Renovación de Comunidades y Hogares (HCR) del Estado de Nueva York brinda asistencia financiera a los dueños de propiedades para que hagan que las unidades de vivienda sean accesibles para personas con ingresos bajos y moderados que sufren de discapacidades. Los propietarios e inquilinos pueden calificar para recibir asistencia de préstamos a través de una entidad de la municipalidad o sin fines de lucro bajo los siguientes criterios:

- › el ocupante está físicamente discapacitado o tiene una dificultad sustancial con una actividad de la vida diaria por causa de la vejez;
- › la unidad de vivienda es una residencia permanente; y
- › el ingreso total del hogar no supera el 80% del ingreso promedio en el área o el 120% del ingreso promedio del área si la persona que requiere las modificaciones es un veterano discapacitado (se exige una prueba de que tales discapacidades fueron resultado del servicio).

Programa de asistencia de climatización

El Programa de asistencia de climatización de la Renovación de Comunidades y Hogares (HCR) del Estado de Nueva York puede proporcionar asistencia financiera para mejoras en edificios en relación a la energía, como la instalación de iluminación de consumo eficiente. Las viviendas con ingresos del 60% o menos del ingreso promedio en el estado son elegibles para la asistencia. Los servicios del programa se encuentran disponibles tanto para propietarios como inquilinos, dando prioridad a los ciudadanos mayores, familias con hijos y personas con discapacidades. Se aceptan solicitudes de inquilinos, propietarios y dueños de propiedades alquiladas.

DISEÑO

Para obtener lineamientos de diseño adicionales y asistencia para la remodelación, vea:

- › Consejo Internacional de Códigos (ICC): Lineamientos de diseño inclusivo, Ciudad de Nueva York, 2da Edición (disponible en julio del 2016)
- › Consejo Internacional de Códigos (ICC): Accesibilidad al Código Fuente: códigos, normas y pautas
- › AARP: Guía HomeFit
- › Ciudad de Nueva York: Pautas de diseño activo y formación de la experiencia en la acera
- › Enterprise Community Partners, Inc.: Criterios de Green Communities para el año 2015, Recomendaciones para envejecer en el hogar; Lista de verificación de condiciones existentes para envejecer en el hogar; y Herramienta Charette de priorización del envejecimiento en el hogar.
- › Asociación Nacional de Constructores de Hogares (NAHB): Programa de especialistas certificados en envejecimiento en el hogar
- › Asociación Americana de Terapia Ocupacional: Recursos para personas de la tercera edad
- › NCARB: Adaptaciones para adultos mayores
- › Lighthouse International: Diseños para personas con vista parcial y deficiencias de color
- › Centro para el diseño inclusivo y el acceso al medio ambiente: Manual de la Ciudad de Nueva York para la accesibilidad y el diseño universal (páginas 8-10)

ADAPTACIONES RAZONABLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

De acuerdo con la Comisión de la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York, un propietario de edificio es responsable de proporcionar “adaptaciones razonables” con los costos por su cuenta, siempre y cuando la adaptación requerida sea técnicamente factible y no cause una “inconveniencia excesiva”. El propietario está obligado a proporcionar las adaptaciones deseadas tanto en las áreas comunes del edificio como dentro del apartamento de la persona discapacitada. Para más información sobre las regulaciones de la Ciudad de Nueva York, vea:

- › Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York
 - › Código de Construcción de la Ciudad de Nueva York 2014
- Para más información sobre Regulaciones Federales, consulte:
- › Médula Espinal Unida de la Ley Federal de Vivienda Justa
 - › ICC A117.1-2009 Edificios e instalaciones accesibles y utilizables
 - › Normas ADA 2010
 - › Normas de seguridad ASME A18.1 para elevadores de plataforma y elevadores de escalera con silla

DERECHOS DE LOS INQUILINOS

La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York y la Ley de Vivienda Justa describen los derechos de los inquilinos. Para presentar un reclamo, llame al 311.

Reconocimientos

COMISIÓN ASESORA

Harold Bravo, AIA New York Design for Aging Committee/Steven Winter Associates

Jenna Breines, NYC Department of Housing Preservation and Development

Laura Cadorette, NYC Department of Buildings

Eric Cohen, AIA, NCIDQ, AIA New York Design for Aging Committee/Ethelind Coblin Architect

Lindsay Goldman, New York Academy of Medicine

Christine Hunter, AIA, AIA New York Design for Aging Committee/MAP Architects

Kleo King, NYC Mayor's Office for People with Disabilities

Dominique Larosa, NYC Department for the Aging

Joelle Lichtman, Assoc. AIA, CAPS, LEED AP BD+C, AIA New York Design for Aging Committee

Nathan Jerry Maltz, AIA, AIA New York Design for Aging Committee

Donald Manning, JASA Housing Management Services for the Aged, Inc.

Lisa Morgenroth, AIA, AIA New York Design for Aging Committee/Gensler Architecture, Design and Planning

Emma Pattiz, AIA New York

Xiomara Pedraza, Enterprise Community Partners, Inc.

Robert Piccolo, AIA, NYC Mayor's Office for People with Disabilities

Caryn Resnick, NYC Department for the Aging

Eve Dilworth Rosen, AIA New York

Jeff Shumaker, Assoc. AIA, NYC Department of City Planning

Jennine Ventura, NYC Department for the Aging

Christopher Widelo, AARP New York

Barry Wollner, AIA New York Design for Aging Committee

Susan Wright, AIA, AIA New York Design for Aging Committee/IBI Group - Gruzen Samton Architects

Kelly Felsberg, AIA New York

Samuel Tellechea, AIA New York Design for Aging Committee/Steven Winter Associates

Mariana Rich Ricondo, Handel Architects

Ming Root Song, DSNY Facilities Planning & Engineering

Tim Hao Li, Assoc. AIA

UD Dan, Foundation of Universal Design Education

Jing Wei Huang, Foundation of Universal Design Education

Chia Yi Huang, Assoc. AIA, AIA New York Design for Aging Committee

PRODUCCIÓN

Karen Kubey, Editora

Julia Christie, Asistente de Edición





Fotos cortesía de Christine Hunter.

