

Apartamentos L.B. Johnson

BOLETÍN SOBRE MODERNIZACIÓN

Preguntas frecuentes

El boletín de este mes está dedicado a responder las preguntas frecuentes.

Próxima reunión de vecinos

Miércoles 17 de febrero

6:00 PM

Salón comunitario LBJ

Comenzaremos con el desarrollo de un plan por escrito donde detallaremos cómo se realizarán las reubicaciones, transferencias y asignaciones de unidades en el LBJ.

Información general

1. *¿Por qué son necesarios los trabajos de renovación en el LBJ?*

El CHA y su equipo de diseño llevan varios años revisando los problemas de construcción del LBJ. Los apartamentos del LBJ fueron diseñados y construidos en una época en que la energía era barata. Entre los problemas más urgentes están: Revestimiento anticuado del edificio que permite la entrada de agua y aire, una construcción sólida pero poco eficiente desde el punto de vista energético, sistema de calefacción y ventilación ineficaz e ineficiente, sistemas de plomería y electricidad obsoletos, pocas unidades con acceso para personas discapacitadas y otras reparaciones que se deberían haber realizado hace tiempo. Durante muchos años, el CHA ha tenido muchos problemas para alquilar los estudios debido a la falta de privacidad y al tamaño de los apartamentos. La mayoría de los solicitantes que están en la lista de espera del CHA prefieren principalmente apartamentos de un dormitorio.

2. *¿Qué se está haciendo para resolver los problemas de construcción del LBJ?*

El plan del CHA para renovar el LBJ ha tenido en cuenta cada uno de los problemas mencionados anteriormente.

Se cambiarán las puertas y las ventanas exteriores por otras de mejor calidad que reducen la pérdida de calor y evitan las filtraciones;

Las construcciones de concreto son ideales para la instalación de revestimientos exteriores con aislamiento que mejoran significativamente el rendimiento térmico del edificio;

Se cerrarán los balcones en la mitad de los estudios para crear 68 apartamentos nuevos de un dormitorio, por consiguiente, aumentarán las posibilidades de comercialización del edificio y la estabilidad de los alquileres;

Se sustituirá el sistema de calefacción eléctrica existente por otro hidrónico que se calentará con gas y los sistemas modernizados de ventilación mantendrán el calor en interiores para acondicionar el aire fresco que entra; y

Se instalará un sistema nuevo de aire acondicionado que hará que el edificio sea más cómodo y más eficiente desde el punto de vista energético;

También se instalarán paneles fotovoltaicos, pisos y cocinas nuevas.

3. *¿Cómo se financiará este proyecto?*

Los Apartamentos LBJ recibieron un subsidio competitivo otorgado por la Ley de Recuperación y Reinversión de Estados Unidos (AARA, sigla en inglés, conocida con el nombre de "Programa de estímulo financiero") para la creación de comunidades ecológicas eficientes en el consumo de energía. Sólo se financiaron 36 proyectos en todo el país con este programa. El financiamiento de ARRA, combinado con otros fondos, como es el caso de las recaudaciones por el crédito sobre los impuestos para viviendas de bajos ingresos, permitirá que el CHA pueda acometer todas las obras necesarias para modernizar el LBJ.

Más información general

4. *¿Cuándo comenzará el trabajo?*

El diseño estructural está en curso actualmente y se ha seleccionado a un contratista para el proyecto. El inicio de la construcción está previsto para fin de junio o principios de julio para poder cumplir con el programa requerido por el financiamiento de la ARRA.

Cambios en los apartamentos

1. *¿Cuántos balcones se cerrarán? ¿En qué unidades?*

Aproximadamente la mitad de los estudios existentes (alrededor de 68) tendrá balcones cerrados para crear más espacio habitable interior. De ese modo, estos estudios se convertirán en apartamentos de un dormitorio. Los balcones de los estudios a partir del sexto piso se cerrarán debido a los crecientes problemas con la acción combinada del viento y la lluvia en la parte superior del edificio. El CHA

arregló para poder visitar los Apartamentos Burns en North Cambridge donde los balcones se cerraron hace muchos años y los vecinos estuvieron conformes.

2. *¿Cuántos balcones se usarán para unidades de condensación de aire acondicionado?*

Se reservarán y utilizarán trece balcones en el quinto piso de la sección de 12 pisos del edificio para unidades de condensación que funcionarán para todos los apartamentos. A esos balcones sólo podrán acceder el personal del CHA y los proveedores de servicios de mantenimiento.

3. *¿Cuánto ruido hacen las unidades de condensación?*

Se eligió este sistema de refrigeración debido a sus características inherentes para el ahorro de energía. Las unidades de condensación de estos sistemas son reconocidas por su funcionamiento silencioso y se utilizan en diversas aplicaciones desde viviendas unifamiliares hasta complejos hoteleros y condominios de primera categoría. Las unidades funcionan a un nivel entre 50 y 52 decibelios. Una conversación normal se realiza a un nivel entre 40 y 60 decibelios.

En la próxima página se presentan más preguntas y respuestas sobre cambios en los apartamentos.

Cambios en las áreas comunes

¿Cuáles son los planes para los espacios comunes?

Está previsto renovar por completo las áreas comunes.

El diseño del vestíbulo lo hará más atractivo.

Se reemplazarán los buzones por otros más grandes ubicados en lugares donde haya más privacidad.

Al lado de la entrada principal, se creará una sala de espera con asientos.

Se creará una entrada desde el vestíbulo hasta el patio trasero.

Las nuevas salas especiales de TV y billar funcionarán como espacios recreativos.

Se renovará la sala común principal para que tenga una chimenea a gas y terminaciones nuevas.

Se renovará la cocina común y los cuartos de baño traseros.

Se restaurarán los corredores comunes y los vestíbulos del ascensor.

2. *¿Cuáles son los planes para la lavandería y la terraza?*

El plan incluye duplicar la cantidad de máquinas de lavado y secado en la lavandería y agregar un mostrador nuevo para doblar la ropa. Las máquinas secadoras se apilarán, de modo que las que queden más abajo sean accesibles para las personas con discapacidades. La terraza junto a la lavandería se cerrará

para crear una oficina para el concejo de arrendatarios de LBJ. La lavandería permanecerá abierta durante la construcción.

¿Preguntas sobre la próxima modernización?

Llame o escriba por correo electrónico a: Margaret Donnelly Moran al 617-520-6256 ó mmoran@cambridge-housing.org ó

Ali Lynch al 617-520-6259 ó alynch@cambridge-housing.org.

Más preguntas sobre cambios en los apartamentos

4. *¿Cómo serán las ventanas nuevas?*

Las ventanas nuevas serán el cambio más notable en el LBJ vistas desde adentro y desde afuera. No sólo mejorarán el aspecto general del edificio, sino que harán que los apartamentos sean mucho más cómodos y atractivos para los vecinos. Se mejorará la perspectiva y la vista, los marcos funcionales de las ventanas permitirán la ventilación y refrigeración natural y su construcción resistirá las filtraciones no deseadas de agua y aire.

5. *¿Cómo podré controlar la calefacción y la refrigeración en mi apartamento?*

¿Qué sucede si tengo un problema de salud?

Cada unidad contará con un termostato que limitará el nivel de calefacción a 78 grados. La refrigeración se controlará individualmente en cada apartamento. Los residentes que tengan problemas de salud podrán solicitar adaptaciones especiales.

6. *¿Cuáles son los planes de renovación de la cocina?*

El plan actual consiste en maximizar el potencial de cada espacio reducido y, para ello, se aumentará el espacio de la estantería y se colocarán los armarios en una posición más accesible para todos los residentes. El arquitecto del proyecto, Tise Design, recomienda usar un refrigerador más pequeño, de bajo consumo de energía y “adaptado al estilo de vida de los ancianos” para maximizar el espacio. Se anulará la ventilación existente en el cuarto de cocina, que ha sido la causa de muchas quejas, y la cocina propiamente dicha tendrá una campana nueva de recirculación y filtración. El equipo de diseño y construcción tiene pensado construir un modelo a escala completa de la cocina nueva para que los vecinos puedan evaluarlo.

7. *¿Cuáles son los planes de renovación del cuarto de baño?*

El plan actual consiste en renovar el acabado de los cuartos de baño e instalar retretes y sanitarios nuevos que permitan ahorrar agua. El CHA también tiene pensado reemplazar el 75% de las bañeras actuales por duchas para poder satisfacer mejor las necesidades a largo plazo de los vecinos. El equipo de diseño y

construcción tiene la intención de construir un modelo a escala completa del cuarto de baño nuevo con ducha para que los vecinos puedan evaluarlo.

¿Qué es la “pared lateral”?

La pared lateral (de aproximadamente 4 pies de longitud) se colocará entre la sala de estar y el área de las habitaciones en los demás estudios para poder ubicar allí los radiadores y ofrecer así más espacio en el piso para los muebles.

Construcción

1. ¿Quién es el contratista? ¿Quién llevará a cabo la construcción?

Al ser el bienestar de los residentes la preocupación principal del CHA, éste contrató un Gerente de construcción para supervisar y llevar a cabo el trabajo. El gerente de construcción se contrata durante el proceso de diseño y comienza a intervenir antes de lo normal para ayudar a determinar los mejores cronogramas de trabajo para minimizar el impacto en los vecinos, para lo cual, busca la forma de ahorrar costos y trabaja en equipo para que el proyecto se ejecute en función del tiempo y el presupuesto. Luego de un proceso de selección competitiva, el CHA contrató como gerente de construcción a SKANSKA, una empresa de construcción de renombre internacional.

2. ¿A qué hora comenzará la construcción por las mañanas y a qué hora finalizará por las tardes?

Como todos los proyectos de construcción contratados por el CHA, las actividades de construcción comenzarán a las 8 a. m. y finalizarán a las 4 p. m. No se permite trabajar los fines de semana o los días feriados sin el consentimiento previo del CHA.

¿Preguntas sobre la próxima modernización?

Llame o escriba por correo electrónico a: Margaret Donnelly Moran al 617-520-6256 ó mmoran@cambridge-housing.org ó

Ali Lynch al 617-520-6259 ó alynch@cambridge-housing.org.

Otras preguntas

1. ¿Qué se hará en los espacios exteriores?

El arquitecto todavía está trabajando en el diseño de los jardines. Presentará su plan para que los vecinos lo revisen en una reunión futura.

2. ¿Qué se hará en las áreas de estacionamiento?

Según lo estipulado por una ordenanza local, las renovaciones tienen que incluir un sistema de contención de las aguas pluviales en el área del edificio antes de que sean vertidas al sistema local de alcantarillados. El diseño actual tiene previsto el

uso de esas aguas almacenadas para regar. Será necesario instalar un tanque de agua en la entrada de acceso vehicular que está al Este y conectarlo con la red local de acueductos. Después de este trabajo, se volverá a pavimentar el estacionamiento y se pintarán los espacios de parqueo. En algunas ocasiones durante el proceso de construcción, no se podrán parquear los vehículos en el estacionamiento debido a la instalación del tanque de agua, la descarga de materiales y otros trabajos. El administrador de la obra brindará más información sobre el cronograma de trabajo.

3. *¿Cuántas unidades serán accesibles para discapacitados en el LBJ cuando se termine la obra?*

Según lo estipulado por las leyes estatales y federales, una renovación de esta magnitud establece que al menos el 5% de los apartamentos sean completamente accesibles para personas discapacitadas (9 unidades, en el caso del LBJ) Las cocinas y los cuartos de baño deben ser reconfigurados según estas necesidades especiales y se tiene que redireccionar la plomería.

4. *¿Se instalarán los cordones de emergencia cerca de las duchas?*

No, los cordones de emergencia se mantendrán en el mismo lugar en están ahora.

5. *¿Cambiarán los sistemas de entrada y puertas de entrada?*

Sí. Las puertas de entrada se accionarán por una llave tipo FOB (mando a distancia). El CHA tiene planificado cambiar el sistema actual de intercomunicador por un sistema telefónico.

6. *¿Dónde está el asbesto y cómo se eliminará?*

El adhesivo utilizado en las losas de piso contiene asbesto, así como los materiales que están debajo del acabado de los techos y en el compuesto de las juntas. Se utilizarán métodos de eliminación húmedos o secos según la instalación. El contratista eliminará el asbesto por medio de procedimientos adecuados que cumplen con las regulaciones estatales.

Próximos pasos

Desarrollar un plan por escrito para la transferencia, reubicación y asignación de unidades.

Continuar con la planificación del diseño, se pedirá la opinión de los vecinos para:

Diseño de cocinas

Mejoramiento de las áreas comunes

Mejoramiento de las áreas exteriores

Selección de colores

Pisos

Determinar el tiempo que demorará la construcción de cada unidad para poder desarrollar un plan final de reubicación y organización de las fases.

Comenzar a trabajar con los vecinos que deseen mudarse del LBJ durante la construcción.

Programa de las próximas reuniones de vecinos

Miércoles 17 de febrero, a las 6:00 p.m.

Miércoles 3 de marzo, a las 6:00 p.m.

¿Preguntas sobre la próxima modernización?

Llame o escriba por correo electrónico a: Margaret Donnelly Moran al 617-520-6256 ó mmoran@cambridge-housing.org ó

Ali Lynch al 617-520-6259 ó alynch@cambridge-housing.org.