



HESTER ST



Marzo 2022

# SAINT NICHOLAS HOUSES

Modernización Integral  
de NYCHA



# I. ÍNDICE

<b>II. Agradecimientos</b>	<b>3</b>
<b>III. Introducción</b>	<b>4</b>
Modernización Integral de NYCHA	5
Acerca de St. Nicholas Houses	6
Objetivos de participación y estrategia de difusión	7
<b>IV. Proceso de participación</b>	<b>8-9</b>
<b>V. Resúmenes de temas</b>	<b>10</b>
Cronograma de la construcción	11-12
Calefacción y refrigeración	13-14
Fachadas	15-16
Moho, ventilación, fugas y sanitaria	17-18
Apartamentos, zonas comunes y espacios comunitarios	19-20
Seguridad y protección	21-23
<b>VI. Conclusión</b>	<b>24-25</b>
<b>VII. Anexo</b>	<b>26-34</b>

# II. AGRADECIMIENTOS

Este proceso de participación no habría sido posible sin el apoyo de la Asociación de Residentes de St. Nicholas Houses, que brindó espacio y tiempo para que el equipo de Modernización Integral del Departamento de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) pudiera involucrar a los residentes y recopilar información vital sobre las prioridades y preocupaciones de los residentes. También agradecemos la dedicación de tiempo y opiniones de todos los residentes de St. Nicholas Houses que participaron en estos encuentros.

## SOCIOS COMUNITARIOS

Junta Comunitaria 10 de Manhattan  
Iglesia Metodista Unida de Salem  
Representante estatal Adriano Espaillat  
Miembro de la Asamblea Estatal Inez Dickens  
Miembro del Consejo Municipal Bill Perkins

## AGENCIAS ASOCIADAS

Departamento de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA)  
Distrito 32 del Departamento de Policía de Nueva York (NYPD)



# III. INTRODUCCIÓN

**Modernización Integral de NYCHA**  
Como parte del acuerdo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) de 2019, el Plan de Transformación del Departamento de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) describe mejoras críticas en la estructura de gestión, las políticas y las operaciones del Departamento. A través de la implementación continua de este plan, NYCHA está trabajando para mejorar la calidad de vida de los residentes y la prestación de servicios en sus 335 proyectos, a la vez que aborda en ellos áreas específicas de los pilares de cumplimiento, incluyendo la pintura a base de plomo, las fugas y el moho, servicios de calefacción y ascensores, y la gestión de plagas y residuos.

En consonancia con estos esfuerzos, NYCHA pone en marcha la Modernización Integral, un enfoque introducido en el Plan de Acción Capital de la Ciudad de NYCHA que se centra

en mejoras integrales capitales, en lugar de en reparaciones aisladas basadas en componentes. Con el apoyo de los 450 millones de dólares asignados a este tipo de proyectos en el Plan de Acción Capital de la Ciudad, este enfoque brindará renovaciones de arriba a abajo en ciertos sitios para abordar todas las áreas fundamentales a través de renovaciones exteriores e interiores de edificios, modernización de sistemas y mejoras de los terrenos correspondientes. Estas renovaciones son necesarias para que estas urbanizaciones cumplan con el acuerdo de 2019 y beneficiarán directamente a los neoyorquinos que allí viven.

A medida que NYCHA implementa la modernización integral, el Departamento continúa utilizando todas las opciones disponibles para mejorar las condiciones de sus edificios en el contexto de un déficit de 40.000 millones de dólares, que aumenta en aproximadamente 1.000 millones de dólares al año.



*La “modernización integral” tiene en cuenta todas las necesidades de los edificios y de la propiedad al mismo tiempo para reparar de forma holística los sistemas, apartamentos, zonas comunes y terrenos que durante décadas se han desatendido. Al combinar las renovaciones en un proyecto global a lo largo de varios años, el NYCHA puede ahorrar tiempo y dinero y limitar las molestias a los residentes. El NYCHA mejorará todas las áreas que pueda con el dinero que tiene y seguirá siendo propietario y gestionando la propiedad como vivienda pública antes, durante y después de las renovaciones.*



# ACERCA DE ST. NICHOLAS HOUSES

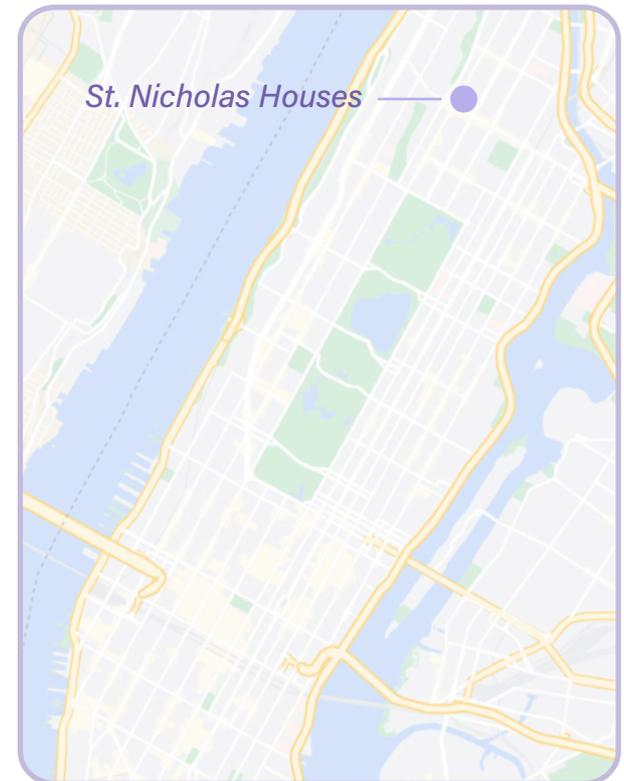
St. Nicholas Houses o “St. Nick”, es un proyecto de vivienda pública en Harlem Central, en el distrito de Manhattan, en la ciudad de Nueva York. Nicholas Houses está situado entre Adam Clayton Powell Jr. Boulevard y Frederick Douglass Boulevard, desde la calle 127 hasta la 131. El proyecto consta de trece edificios de 14 plantas que contienen 1.526 apartamentos y 3.442 residentes.

Anteriormente, el emplazamiento estaba formado por manzanas con pequeñas viviendas anexas en mal estado, y los residentes existentes fueron desalojados mediante un programa de limpieza de barrios marginales. En 1952 empezaron a instalarse los primeros inquilinos y la urbanización se completó el 30 de septiembre de 1954 en virtud de la Ley

de Vivienda Taft-Ellender-Wagner de 1949. Cuando las viviendas comenzaron a buscar interesados, los veteranos de la Segunda Guerra Mundial tuvieron prioridad.

A través de Modernización Integral de NYCHA, se han destinado fondos para mejorar la calidad de vida de los residentes de St. Nicholas Houses mediante reparaciones integrales que abordan las pinturas con plomo, las fugas y el moho, los servicios de calefacción y ascensores, y la gestión de plagas y residuos.

Fuente:  
<https://saintnicholashouses.com/>



# OBJETIVOS DE PARTICIPACIÓN Y ESTRATEGIA DE DIFUSIÓN

Los objetivos del NYCHA para las sesiones de participación en St. Nicholas Houses eran recopilar información sobre lo que era más importante para los residentes acerca de las renovaciones, el mantenimiento y las reparaciones de sus edificios y unidades. NYCHA también aprovechó para brindar información sobre el proceso de Modernización Integral, incluyendo las preguntas más frecuentes y lo que se puede esperar durante las renovaciones. El objetivo de las reuniones era responder a las preguntas e inquietudes de los residentes, así como recopilar información para el seguimiento. El NYCHA se centró en seis temas de participación: **1) Cronograma de construcción, 2) Calefacción y refrigeración, 3) Fachadas, 4) Moho, ventilación, fugas y sanitaria, 5) Apartamentos, zonas comunes y espacios comunitarios, y 6) Seguridad y protección.**

NYCHA se ha asociado con Hester Street Collaborative, una organización sin fines de lucro dedicada a la planificación urbana, el diseño y el desarrollo de la comunidad, que cuenta con una amplia experiencia de trabajo con NYCHA en una serie de proyectos de desarrollo y planificación participativa comunitaria en las urbanizaciones de los cinco distritos, para diseñar participación interactiva con la comunidad para la modernización integral de St. Nicholas y Todt Hill.

Hester Street consultó con el personal de Modernización Integral de NYCHA para diseñar y planificar un taller interactivo de participación presencial y virtual para que los residentes brindaran sus aportes sobre los temas del área de pilares de NYCHA. El equipo de Hester Street transcribió todos los comentarios y preguntas registrados en las sesiones de participación presencial y virtual para su análisis. Las inquietudes principales

y las preguntas y comentarios más frecuentes se sintetizaron y resumieron en este informe, que se compartirá con los residentes de St. Nicholas y otros actores, incluidos los candidatos interesados en el proceso de solicitud de propuestas para la ciudad.

Hubo dos rondas de sesiones de participación, un evento presencial y otro en línea. NYCHA llevó a cabo una sólida estrategia de difusión entre los residentes de St. Nicholas, que incluyó la distribución de folletos puerta a puerta en los edificios y llamadas telefónicas a los apartamentos. Se alentó a todos los residentes a que envíen sus comentarios e inquietudes en cualquier momento durante y después de las dos sesiones de participación a un correo electrónico y un número de teléfono específicos de Modernización Integral en [compmod@nycha.nyc.gov](mailto:compmod@nycha.nyc.gov) y en el 212-306-6768.

# IV. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

7

## Participación presencial

### Participación presencial

La sesión de participación presencial para St. Nicholas Houses tuvo lugar el miércoles 9 de marzo de 2022 de 6 a 8 p.m. en la Iglesia Metodista Unida Salem (2190 Adam Clayton Powell Jr. Blvd). Al entrar, los residentes se registraron y se dirigieron a una de las quince mesas para las actividades de participación. Cuatro mesas ofrecían traducciones al español y una mesa al criollo haitiano. Las diez mesas restantes ofrecían actividades en inglés. La sesión se abrió con una breve presentación del programa de Modernización Integral realizada por Michele Moore, Directora de Modernización Integral. Tras responder a algunas preguntas generales del grupo, comenzó la parte del programa dedicada a los “temas de mesa” en grupos pequeños. Los moderadores, que participaron en una sesión de capacitación de Zoom antes de la convocatoria pública,

contaron con una guía de facilitación y un programa que incluía una serie de apuntes sobre el tema, temas de conversación y actividades interactivas. Se les encomendó la tarea de fomentar las conversaciones y los aportes de todos los participantes en la mesa. Había 6 carteleras o áreas temáticas en total, que se distribuyeron entre todas las mesas para garantizar una diversidad de aportes y una cobertura completa de los 6 temas. Se pidió a los moderadores y a los residentes que mantuvieran conversaciones de 20 minutos sobre cada uno de los 3 (de los 6) temas de las mesas expuestos visualmente en las carteleras.

En cada mesa se asignaron tres de los seis temas siguientes:

- **Cronología de la construcción**
- **Calefacción y refrigeración**
- **Fachadas**
- **Moho, ventilación, fugas y sanitaria**
- **Apartamento, zonas comunes y espacios comunitarios**
- **Seguridad y protección**



# IV. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

8

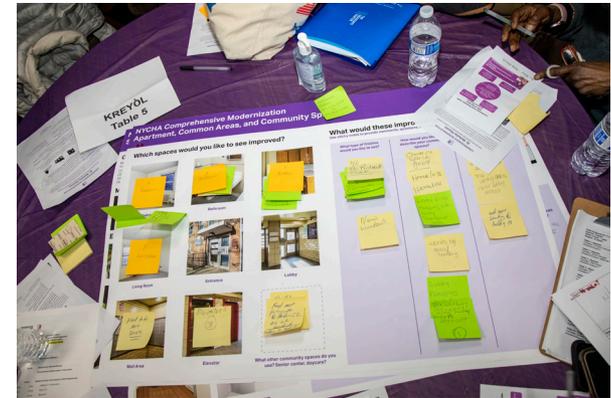
## Participación presencial

Los encargados de tomar notas se ocuparon de ayudar a los residentes a anotar comentarios específicos para pegarlos en las carteleras, así como de tomar notas internas de los puntos importantes tratados durante la sesión. Cada mesa contó con la participación de entre 8 y 10 residentes. En total, 204 residentes participaron en la sesión presencial. Aproximadamente 45 residentes, el 22% del total de residentes que asistieron, sólo hablaban español y utilizaron las mesas de traducción al español y los intérpretes.

Los residentes respondieron con entusiasmo a las indicaciones y a las carteleras, utilizando las notas adhesivas para responder a las actividades de las carteleras indicadas por los moderadores. Las actividades incluyeron el mapeo de puntos críticos o con baja visibilidad y/o espacios percibidos y realmente inseguros. En las dos salas en las que se celebró esta reunión pública

se produjeron animadas conversaciones y se observó que se escuchaba atentamente a los residentes. Se alentó a los residentes a ser específicos con ejemplos de dónde, cuándo y cómo ocurrían los problemas (p. ej.: moho por más de un año, en el baño, debido a la mala ventilación). La sesión finalizó con una breve puesta en común en la que los representantes de las mesas pasaron al frente de la sala para exponer rápidamente los comentarios de sus mesas.

Tras la sesión, Hester Street tomó todas las carteleras de las mesas, las transcribió y realizó un análisis final que sirvió para redactar este informe resumido.



Los residentes colocan notas en una cartelera



El moderador del NYCHA habla durante la actividad de Fachadas

# IV. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

9

## Participación en línea

### Participación en línea

La sesión de participación en línea para St. Nicholas Houses tuvo lugar el viernes 11 de marzo de 2022, de 11 a 12:30 p.m., a través de Zoom. Hubo seis salas de reuniones de Zoom para facilitar conversaciones más íntimas entre los residentes. Una de las seis salas de Zoom tenía traducciones al español a través de una conferencia telefónica. Cada sala de reuniones tenía entre cinco y diez residentes.

Hester Street brindó asistencia técnica para la sesión de participación en línea, así como una sesión de formación en línea para todos los moderadores y encargados de tomar notas antes de la participación en línea. También se creó una guía de facilitación impresa y digital para el personal del NYCHA y para los voluntarios, con el fin de ofrecerles orientación sobre la facilitación en la sala de reuniones, incluidos los temas

de conversación, las indicaciones y las actividades. El equipo de Hester Street diseñó pizarras digitales (Google Jamboards) adecuadas a la sesión de Zoom para replicar las 6 carteleras (en papel) usadas en las sesiones de participación presencial, y asignó a 5 ayudantes más para que tomaran notas en las pizarras digitales y compartieran sus pantallas y capturaran los comentarios de los residentes.

En cada sala de reuniones se asignó un moderador de NYCHA y un anotador de Hester Street. Los moderadores se encargaron de promover las conversaciones sobre cada una de las actividades de la pizarra. Cada sala de debate mantuvo conversaciones de 15 minutos sobre los temas expuestos en las tres carteleras. Hubo un total de 20 participantes residentes en la sesión de participación en línea.

Hester Street grabó en video las sesiones de cada una de estas salas de debate y transcribió las notas de las respectivas pizarras de Google. A partir de estas notas, Hester Street realizó un análisis final y redactó este informe resumido con las principales inquietudes y las preguntas más frecuentes. Las pizarras de Google Jamboards están disponibles en la Sección VII (Anexo).



# V. RESÚMENES DE TEMAS

En esta sección se hace un breve resumen de cada tema, se analizan los temas comunes, las solicitudes y las preferencias de los residentes y se recopilan las citas.

Para más información sobre las fotos de las carteleras, consulte la Sección VII (Anexo).



*Residentes y moderadores resumen las discusiones de la mesa al resto de los participantes*

# CRONOGRAMA DE LA CONSTRUCCIÓN

## V. Resúmenes de Temas

Para la primera actividad, el NYCHA pidió a los residentes de la mesa que respondieran a la pregunta: "¿Cómo le gustaría que procediera la renovación de NYCHA?" y que especificaran los pros y los contras de cada una de las tres opciones:

Línea por línea, el cual consiste en el cierre de cada línea de un edificio, lo que significa que toda una línea de agua, etc., se cerraría durante un tiempo determinado mientras se inician las obras. Solo se mudarían los residentes en la línea en la que se está trabajando, mientras que las otras líneas seguirían ocupadas. Si bien los residentes pueden permanecer en sus respectivas unidades, esta opción plantearía importantes problemas de ruido, expondría a los residentes a materiales tóxicos y al polvo, y comprendería un plazo más largo para su finalización. El NYCHA ha señalado que, en anteriores renovaciones, algunos residentes no

permitieron el acceso programado a sus apartamentos, lo que aumentó el tiempo de finalización del proyecto.

La opción piso por piso consistiría en cerrar cada piso durante un tiempo determinado a medida que se inician las obras. Los pisos se desalojarían en los lugares donde se realizan las obras, pero los demás pisos seguirían ocupados. Del mismo modo, aunque los residentes pueden permanecer en sus unidades durante un período de tiempo más largo, los residentes también estarían expuestos a grandes problemas de ruido, materiales tóxicos, e implicaría un plazo más largo para la finalización. Por último, el NYCHA destacó la opción del edificio completo como la más eficiente, segura y menos perjudicial para los residentes. Sin embargo, los residentes tendrían que ser trasladados fuera del edificio durante el período de la renovación del mismo.

Aunque en el debate se presentaron todas las opciones, los moderadores del NYCHA hicieron hincapié en que la opción más adecuada para que el organismo proceda sería el cierre completo del edificio.



*Residentes de habla hispana participando en la actividad Fachadas*

# COMENTARIOS DE LOS RESIDENTES

## V. Resúmenes de Temas— Cronograma de la construcción

### Preocupaciones por la mudanza

Los residentes no quieren estar fuera de su edificio durante más de dos años. Los residentes también quieren información más detallada sobre si NYCHA cubriría los gastos de alquiler y almacenamiento incurridos.

### Preocupaciones de reubicación

Los residentes solicitaron más información sobre las adaptaciones especiales para las personas mayores y los discapacitados. También solicitaron más información sobre si los niños podrían permanecer en los mismos distritos escolares independientemente del lugar al que fueran trasladados y si los centros comunitarios del barrio permanecerían abiertos para su uso.

### Preocupación por el regreso

Los residentes expresaron su preocupación por el tamaño adecuado de los apartamentos para cada

residente o familia, y si se les ofrecerá la oportunidad de volver a sus apartamentos o a un apartamento de tamaño equivalente a su unidad actual después del período de construcción. NYCHA notificó a los residentes que la comunidad tiene garantizado su derecho a volver a sus desarrollos luego del período de construcción.

### Oportunidades laborales

Muchos residentes preguntaron si los residentes calificados podrían acceder a puestos de trabajo en la obra durante el proceso de renovación en el marco de la Sección 3 del HUD.

### Cronograma de construcción

Se pidió que las zonas y los apartamentos más dañados, con problemas de infraestructura o más expuestos al plomo y a la contaminación tuvieran prioridad en el proceso de mudanza/renovación.



*Si mi apartamento está bien, ¿por qué tengo que mudarme?*

*Necesitamos más información sobre el proceso de mudanza, desde el panorama general de los plazos hasta los pequeños detalles como la recepción de nuestro correo si nos mudamos*

Residentes de NYCHA



## V. Resúmenes de Temas

NYCHA brindó cuatro opciones para el debate en torno a: Refrigeración, Control de la temperatura, Eficiencia energética y Facilidad de mantenimiento. Los residentes debían seleccionar su preferencia por las categorías que les gustaría ver mejoradas, y que especificaran de primera mano los tipos de problemas de calefacción y refrigeración que experimentan en sus edificios.

### **Acerca de la Ley Local 97**

La Ley Local 97 exige que los grandes edificios de la ciudad de Nueva York reduzcan sus emisiones en un 40% para 2030 y en un 80% para 2050. Una urbanización típica de NYCHA emplea una gran central de vapor para brindar calefacción y agua caliente sanitaria. Dos tercios de la energía se pierde en el trayecto desde la central hasta la unidad de vivienda. Este sistema es deficiente,

ya que no permite controlar el suministro de refrigeración, ventilación o humedad.

### **Ejemplos de sistemas eficientes**

Smart ACS le permite controlar la temperatura de su hogar mediante un teléfono inteligente. Puede ahorrar tanto en costos como en energía configurando sus preferencias de temperatura.

Las bombas de calor son más eficientes que una típica planta de vapor, brindando un control individual de la temperatura de la calefacción, la refrigeración y el aire fresco. Se reduciría la dependencia de los combustibles fósiles y se obtendría un control individual de la calefacción y la refrigeración en los apartamentos.

Los sistemas de gestión de edificios supervisan y controlan los equipos mecánicos y eléctricos de un edificio

y ahorran energía y mantienen un uso adecuado de la temperatura, a la vez que supervisan el rendimiento de un edificio para identificar problemas de mantenimiento.



# COMENTARIOS DE LOS RESIDENTES

## V. Resúmenes de Temas—Calefacción

### **Climatización**

Todos los residentes expresaron fuerte preferencia por el control individual del termostato y la calefacción central en sus unidades. Actualmente, las unidades tienen radiadores viejos que ocupan mucho espacio, con lecturas de temperatura defectuosas y fugas de agua. Los residentes solicitaron la sustitución de estos radiadores por un sistema de calefacción central nuevo y moderno.

### **Gasto y eficiencia energética**

Los residentes expresaron su interés en que se realicen obras de construcción para adecuar el edificio a las normas y/o en que se instalen paneles solares para lograr una mayor eficiencia energética con el fin de reducir el costo de los servicios públicos. También se pidió más información sobre quién cubre los costos de energía y cómo

conciliar la desconexión entre el contrato de calefacción con NYCHA y los apartamentos individuales que no tienen medidor de electricidad. Los residentes mencionaron que las unidades tienen que comprar e instalar individualmente los aires acondicionados e incurrir en gastos mensuales. Además, es necesario actualizar los disyuntores.

### **Reparación y mantenimiento**

Los residentes expresaron su preocupación por el actual proceso de reparación y mantenimiento de las unidades. En respuesta a los retrasos crónicos, los residentes quieren que se les avise con antelación de las inspecciones y el mantenimiento, y que se mejore el tiempo de respuesta

a las incidencias, incluidas las citas de seguimiento y las comprobaciones de los incidentes.



*Moderador del NYCHA dirige un debate sobre las mejoras de los espacios públicos*

# FACHADAS

## V. Resúmenes de Temas

NYCHA brindó cuatro opciones para el debate sobre el tema de las fachadas: Sustitución de ventanas, reparación de ladrillos (renovar juntas), revestimiento y ventiladores y respiraderos. Las carteleras tenían ejemplos visuales y se pedía a los residentes que seleccionaran sus preferencias en cuanto a las categorías que les gustaría ver mejoradas, y que dieran ejemplos de problemas y preocupaciones de las fachadas que experimentan en sus edificios y unidades.

### Acerca de la Ley Local 11

El Programa de Seguridad de Inspección de Fachadas de la ciudad de Nueva York (FSIP), también conocido como Ley Local 11, exige que los edificios de la ciudad de Nueva York de más de seis plantas inspeccionen y reparen sus fachadas cada cinco años.



*Residentes dan su opinión al compartir la discusión de sus mesas con la sala*

# COMENTARIOS DE LOS RESIDENTES

## V. Resúmenes de Temas—Fachadas

### Sustitución de ventanas

Muchos residentes comentaron que la mayoría de las ventanas existentes, si no todas, necesitan reparaciones serias, o un reemplazo del 100% con productos mejorados. Por motivos de funcionalidad, seguridad y eficiencia energética, las ventanas deberían ser fáciles de abrir y cerrar, estar completamente selladas y tener cerradura. Sin embargo, muchos residentes informan de que sus ventanas son difíciles de abrir, generalmente se salen de los rieles y son difíciles de limpiar, por lo que el agua queda atrapada entre los cristales dobles, causando daños por agua y moho. Los residentes de los apartamentos del primer piso expresaron su preocupación por la seguridad, ya que las ventanas no cierran bien. El mantenimiento de rutina no se lleva a cabo con la frecuencia adecuada o las reparaciones no se hacen a tiempo.

### Reparación de ladrillos

Citando la Ley Local 11, los residentes informaron que las reparaciones no se han llevado a cabo de forma constante y dentro del intervalo estándar de 5 años. Hubo muchos ejemplos de cornisas rotas, grietas, moho y ladrillos quebrados reportados por los residentes.

### Impermeabilización

Todos los residentes expresaron que la impermeabilización y el revestimiento son cruciales para reducir los costos de las reparaciones de mantenimiento existentes y en curso.

### Estética

Los residentes quieren sentirse orgullosos de su comunidad de St. Nicholas Houses y del lugar donde viven. Las renovaciones deben reflejar esta sensibilidad. Un ejemplo de dónde se podría ver esto es en el aspecto del

edificio, el uso de ladrillos con colores más brillantes o claros. Y lo que es más importante, los residentes rechazaron firmemente el uso de materiales baratos y la “construcción barata” en general para sus unidades y edificios.

***Priorizar la solución de los problemas de las ventanas ayudaría a la circulación del aire, el moho y los problemas de calefacción y refrigeración”***

***¿Se pospondrán los problemas de mantenimiento actuales hasta después de las renovaciones?***

**Residentes de NYCHA**

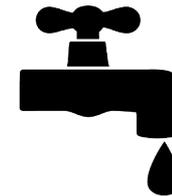
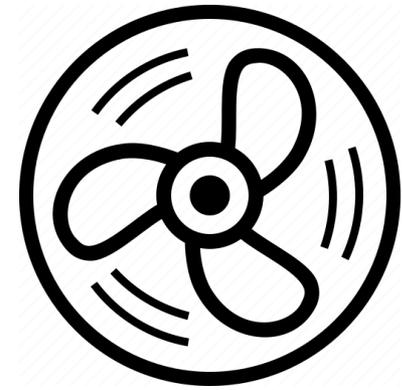
# MOHO, VENTILACIÓN, FUGAS Y SANITARIA

## V. Resúmenes de Temas

Con el fin de prestar un mejor servicio a los residentes de NYCHA y especificar los tipos de problemas relacionados con el moho, la ventilación, las fugas y la sanitaria que los residentes experimentan en sus unidades, este tema de la cartelera se centró tanto en el tipo de problema como en la ubicación de estos problemas, con el reconocimiento de que muchos de estos problemas se originan en los espacios de la cocina y el baño. Los ejemplos de “síntomas” de problemas mayores de infraestructura incluyen: moho en los techos, radiadores con fugas, moho cerca de las ventanas, tuberías con fugas, sanitaria dañada y moho en los rincones.

Centrándose en los espacios del baño, la sala de estar, la cocina y los dormitorios, NYCHA formuló las siguientes preguntas:

- 1) **¿Es el moho un problema recurrente en su apartamento?**
- 2) **¿Funcionan las rejillas de ventilación? ¿Se abren las ventanas?**
- 3) **¿Hay fugas en el techo? ¿El radiador? ¿Las ventanas?**
- 4) **¿Funcionan las instalaciones de sanitaria? ¿Tienen fugas?**



# COMENTARIOS DE LOS RESIDENTES

## V. Resúmenes de Temas—Moho, ventilación, fugas y sanitaria

Los residentes informan de un número alarmante de problemas de moho y agua en todos los apartamentos y edificios. Ha habido múltiples informes sobre radiadores de la sala de estar que gotean, fugas en el baño y en la cocina, incluyendo goteos en el techo, fugas bajo el lavabo de la cocina, chorros de agua de grifos y duchas, y desbordamiento de agua en la bañera o el lavabo. Los inodoros a veces no descargan y la temperatura del agua fluctúa entre extremadamente caliente y fría. También hay informes sobre paredes húmedas agrietadas y con burbujas, tuberías rotas que gotean, y moho en las ventanas de los baños, en las paredes, alrededor de la bañera y en el techo.

Los residentes ofrecieron buenos consejos para mejorar el diseño de sus unidades, incluyendo la instalación de nuevos zócalos en baños y cocinas, y la

instalación de ventilación en los baños para evitar la aparición de moho. Muchos residentes de NYCHA mencionaron una prueba de plomo realizada recientemente en St. Nicholas, pero muchos señalaron que los residentes nunca recibieron los resultados de la prueba.



*Los problemas de los apartamentos deberían ser fácilmente solucionables para poder mantenerlos, ya que los problemas vuelven a surgir*

Residentes de NYCHA



# APARTAMENTOS, ZONAS COMUNES Y ESPACIOS COMUNITARIOS

19

## V. Resúmenes de Temas

Con un enfoque en el ascensor, el área de buzones, el vestíbulo, la entrada, la sala de estar, la cocina, el baño y los dormitorios, NYCHA pidió a los residentes que comentaran:

- ¿Qué tipo de terminaciones le gustaría ver?
- ¿Cómo le gustaría que fueran sus espacios comunes?
- ¿Qué espacios comunitarios utiliza y qué le gustaría que se cambiara?



*Residente ofrece sugerencias de cambios en el edificio*

# COMENTARIOS DE LOS RESIDENTES

## V. Resúmenes de Temas— Apartamentos, zonas comunes y espacios comunitarios

### **Comentarios de los residentes**

Los residentes señalaron una serie de áreas críticas que podrían mejorarse en sus unidades y en las áreas comunes de los edificios. Algunos de estos comentarios se incluyen en el apartado de Seguridad y Protección de este informe. Las áreas críticas señaladas incluyen:

#### **Ascensor**

Los ascensores del edificio se averían de forma continua y son inseguros ya que no cumplen con las normas. El nivel de mal estado y los riesgos de seguridad se evidencian en el ejemplo mencionado por una mesa en el cual hay ascensores que no tienen indicador de piso. Además, muchos residentes informan de que los ascensores están muy sucios, con orina o heces.

#### **Baños**

Los inodoros y las bañeras dentro de las unidades de apartamentos deben elevarse

más para cumplir con la ADA. Del mismo modo, deben instalarse barras de apoyo que cumplan con la ADA en los baños.

#### **Instalaciones**

Ha habido muchas peticiones para reabrir el Centro de Mayores y la Guardería. Los residentes señalan que se prometió un equipo de ejercicios para adultos que nunca se instaló. Además, se necesitan buzones más grandes y mejor asegurados en el vestíbulo y los paquetes entregados no deberían depositarse fuera de los edificios.

#### **Lavadora/secadora**

Muchos residentes solicitaron la instalación de lavadoras y secadoras comunes en los pisos superiores (no en el sótano). La política de NYCHA prohíbe la instalación de secadoras. Sin embargo, el secar la ropa en cuerda está directamente relacionado con el aumento de la humedad que lleva a la aparición de moho.

También se expresó la preocupación de si los electrodomésticos que los residentes poseen y desean conservar (es decir, las lavadoras) serán trasladados, y si los costos de mudanza o reemplazo de los mismos serían cubiertos por NYCHA.

#### **Electrodomésticos básicos**

Los residentes ofrecieron sugerencias de diseño para la distribución de la cocina, ya que muchos consideraron que la distribución actual “no es práctica” y que los electrodomésticos sobresalen, son molestos e ineficientes con respecto al flujo y uso del espacio. Los residentes prefieren armarios de mejor calidad y más grandes en la cocina y un botiquín en el baño. Los residentes también quieren electrodomésticos de acero inoxidable, una cocina más grande (mencionada en casi todas las mesas), suelos de madera y la posibilidad de elegir el color de la pintura de las habitaciones.

## V. Resúmenes de Temas

El personal de NYCHA comenzó esta actividad describiendo la **Prevención del Delito a través del Diseño Ambiental** (CPTED, en inglés), un intento de reducir las oportunidades de cometer delitos utilizando elementos del entorno para: controlar el acceso, brindar oportunidades para ver y ser visto, delimitar la propiedad y fomentar el mantenimiento del territorio. Algunos ejemplos de iniciativas de diseño son: pasajes definidos, cercas en el jardín, mejor iluminación, jardines comunitarios, arte y espacio público, patios de recreo, entradas y cámaras.

El personal de NYCHA pidió a los residentes que utilizaran notas adhesivas para indicar las zonas de la urbanización St. Nicholas Houses en las que se sienten más seguros y en las que se sienten más inseguros. Los moderadores también recibieron diversos comentarios, preguntas e inquietudes sobre la seguridad.

### Plan de Acción Municipal para la Seguridad de los Barrios (MAP)

En 2014, el alcalde puso en marcha el Plan de Acción Municipal para la Seguridad en los Barrios (MAP, en inglés), una iniciativa dirigida por la Oficina Municipal de Justicia Penal (MOCJ), que busca reducir la violencia en las urbanizaciones públicas mediante espacios activos y una mayor seguridad. Como parte de este programa, St. Nicholas Houses recibió iluminación de bajo consumo para las entradas, los pasillos y las zonas de estacionamiento.

El programa MAP es un enfoque global pero específico para reducir los delitos violentos en las 15 urbanizaciones públicas y sus alrededores, que representan casi el 20% de los delitos violentos en las viviendas públicas de la ciudad. A través de MAP y Building Healthy Communities, la iniciativa hermana de MAP que abarca los barrios que rodean las urbanizaciones de MAP, la ciudad está invirtiendo en las personas a través del fortalecimiento de los apoyos sociales y las oportunidades de empleo para los jóvenes, invirtiendo en los lugares a través de la revitalización de la infraestructura física y el aumento de las oportunidades de recreación y embellecimiento, y están trabajando con un amplio círculo de agencias de la ciudad y socios cívicos para fortalecer las redes que hacen posible promover colectivamente el bienestar del barrio y abordar los problemas que afectan la calidad de vida en los barrios del MAP.

Oficina Municipal de Justicia Penal - MOCJ

*Los ascensores se sienten muy inseguros y sucios. Ni siquiera sabemos en qué pisos para los ascensores*

Residente de NYCHA

# RESIDENT COMMENTS

## V. Resúmenes de Temas— Seguridad y Protección

### **Puertas, vestíbulo, escaleras**

Las puertas del vestíbulo no cierran o no se pueden trabar desde el exterior. Algunas cerraduras de puertas simplemente no funcionan. Estos son requisitos fundamentales para cualquier edificio, y son una violación de los códigos de construcción. También es un grave asunto de seguridad, ya que crean un peligroso riesgo para todos los residentes en caso de incendios. Además, los llaveros electrónicos dejan de funcionar continuamente. Las puertas a menudo no están cerradas con llave y se dejan abiertas para invitar a extraños, incluidos los no residentes no autorizados y gente sin hogar, que a menudo pueden acceder al edificio. Las escaleras son a menudo oscuras con una iluminación tenue o ausente, y existen lugares potencialmente peligrosos o inseguros o que son oportunidades para que la gente merodee o duerma. El sistema de intercomunicación suele estar averiado. Los vestíbulos no se limpian de forma rutinaria y no se aplica la norma de “no fumar” fuera de las puertas del vestíbulo.

### **Higiene**

Se ha solicitado mayor aplicación de las normas para recoger las heces de los perros y una limpieza más regular de los ascensores, que a menudo se utilizan como baños.

### **Seguridad y delincuencia**

Los residentes solicitaron que se instalen cámaras en funcionamiento en los vestíbulos, los pasillos y los caminos exteriores, y que se designe a personal de NYCHA para que revise rutinariamente las cintas de las cámaras. También debería haber más cámaras detrás de los edificios. Muchos residentes se sentirían más cómodos si hubiera más guardias de seguridad y presencia policial en el lugar.

### **Iluminación, diseño urbano y habitabilidad**

Hubo una fuerte demanda de más y mejor iluminación en las entradas de los edificios. Muchos citaron problemas con los andamios de construcción instalados por mucho tiempo que crean problemas de plagas y bloquean la luz

y la visibilidad. Los bancos metálicos de los espacios comunes exteriores son incómodos y poco acogedores, ya que se calientan demasiado bajo el sol. Muchos opinaron que el patio debería considerar y promover el interés de los residentes por la jardinería, los espacios verdes y la reunión comunitaria mediante espacios de juego y obras de arte. Los cambios en el paisajismo y el diseño urbano crearían espacios de reunión más seguros y edificios más limpios, además de fomentar el orgullo comunitario y promover el bienestar.

### **Mantenimiento**

Los residentes quieren una mejor comunicación y transparencia sobre cualquier prueba realizada en los edificios. Debería haber un aviso previo y un mejor tiempo de respuesta en las reparaciones de mantenimiento de rutina y los espacios comunes deberían limpiarse y mantenerse regularmente. También debería haber un extintor en cada piso (otra violación de las normas).



# RESIDENT COMMENTS

23

V. Resúmenes de Temas— Seguridad y Protección



Vecinos discuten los espacios que les hacen sentir más seguros



*Después de las reformas quiero estar orgulloso del lugar donde vivo. Nada de construcciones baratas.*

*Muchos residentes les interesa la jardinería y en estar al aire libre, esta es una buena oportunidad para que estos nuevos espacios inviten a la gente a salir.*

*Hay un grupo de bebedores en un lado del complejo y un grupo de personas fumando en el otro lado del complejo.*

*Tengo que reunirme con mis hijos en la puerta principal debido a la gente que merodea. Siempre andan grupos de adolescentes por la zona*

*intimidando a los escolares.*

*Poca gente utiliza los parques porque están sucios o hay gente bebiendo o merodeando.*

*Yo personalmente instalé mi propia cámara para saber quién deja la basura fuera de mi ventana.*

*Hay mucha basura en la parte trasera de los edificios.*

*La delincuencia en la zona es mala. Muchas personas mayores no se sienten tranquilas al caminar afuera por la noche.*

Residentes de NYCHA



# VI. CONCLUSIÓN

Tras las sesiones de participación presencial y en línea, los residentes recibieron una encuesta para que dieran su opinión y comentarios sobre cualquier tema relacionado y sobre su experiencia en las sesiones de participación pública. La mayoría de los residentes se manifestaron positivamente, incluyendo comentarios que agradecían poder brindar opiniones en una sesión virtual en Zoom, que la gente parecía encontrarlas productivas, más íntimas y seguras, en particular para aquellos que preferían aislarse por el COVID-19.

Dado que el Programa de Modernización Integral ofrece la oportunidad de renovar las unidades para hacerlas más seguras y aprovechables, muchos residentes respondieron sobre cómo y dónde se necesitan esas modificaciones y por qué todas ellas ayudan a abordar la funcionalidad general, la seguridad y, en última instancia, el bienestar tanto individual como comunitario. Hubo

comentarios rotundos sobre la mala ventilación de la cocina y los baños, que provoca la aparición de moho y grietas en las paredes, las ventanas sucias y difíciles de limpiar, la necesidad de sustituir los radiadores de las unidades por calefacción central y agregar un termostato en sus unidades, peticiones de más información sobre los costos de los servicios públicos, ladrillos quebrados, cerraduras del vestíbulo rotas y ascensores sucios, solicitudes de más guardias de seguridad y cámaras, y más espacios verdes e iluminación para fomentar la seguridad y la sostenibilidad al aire libre.

Además de estos comentarios, existe la preocupación de los residentes en torno al proceso de mudanza, la protección de su familia y sus pertenencias, la duración del traslado y la posibilidad de que se les asignara el mismo tamaño o la misma unidad a su regreso. Se solicitó expresamente más información sobre los

servicios disponibles durante el periodo de mudanza, como por ejemplo si el Centro Comunitario local reabrirla sus servicios para mayores y si los residentes tendrían acceso a ellos.

Está claro que en St. Nicholas Houses persiste una gran variedad de problemas, y que los residentes esperan que el proceso de renovación propuesto por el NYCHA resuelva muchos de los problemas de infraestructura antiguos o crónicos con los que los residentes han luchado tanto tiempo. El proceso de participación comunitaria descrito en este informe dejó claro a NYCHA que los residentes de St. Nicholas Houses que asistieron a cualquiera de las dos sesiones son socios vitales y expertos en nuestros planes para avanzar. Está claro que los residentes tienen una visión esclarecedora, un profundo conocimiento integral, desde las infraestructuras hasta los problemas culturales de sus edificios, una variedad de soluciones e ideas y

# VI. CONCLUSIÓN

una gran pasión por sus vecinos, su comunidad y la santidad de los lugares y espacios en los que viven y comparten experiencias con amigos, familiares y seres queridos. Todos los participantes compartieron alguna versión de su visión de cómo y en qué tipo de espacios quieren vivir. Dedicaron su valioso tiempo a dar su opinión a una serie de preguntas, reflejando sus fuertes sentimientos por su comunidad y su visión de las mejoras en la infraestructura, el diseño, la seguridad y las oportunidades de compromiso social dentro de sus apartamentos, edificios y en los diversos espacios comunes y públicos del complejo de St. Nicholas Houses. En NYCHA estamos agradecidos por los aportes de nuestros residentes, y deseosos de continuar este diálogo a medida que avanzamos en las renovaciones y trabajamos juntos para abordar tantos problemas y soluciones como sea posible.



*Residentes concluyen una actividad.*

# VII. ANEXO

## Próximos pasos

El NYCHA brinda este informe como un resumen de nuestro proceso de participación y una constancia de la participación y los comentarios específicos de los residentes. El equipo de Modernización Integral organizará otras reuniones y encuentros públicos para continuar las discusiones con los residentes, incluyendo los protocolos de mudanza y el cronograma. También llevará a cabo un estudio de evaluación de las necesidades de los residentes de todos los edificios, centrándose en las unidades individuales, recopilando información sobre los requisitos de tamaño, el número de miembros de la familia y las edades para que las familias se adapten adecuadamente a los alojamientos de mudanza. El NYCHA también utilizará este informe para distribuirlo entre los posibles contratistas en el proceso de solicitud de propuestas y contratación.

**Para más información, puede ponerse en contacto con Modernización Integral de NYCHA en [compmod@nycha.nyc.gov](mailto:compmod@nycha.nyc.gov) y en el 212-306-6768.**



*Moderador del NYCHA concluye una actividad sobre el cronograma de construcción*

# JAMBOARDS DE PARTICIPACIÓN EN LÍNEA

## VII. Anexo

### 1. Cronología



St. Nicholas Houses



Todt Hill Houses

Español:  
804-401-1335  
Pin: 4506550

HESTER ST



¿Cómo le gustaría que procediera la renovación de NYCHA?

1. Piso por piso

Cuáles son los pros y los contras?

Sus recomendaciones

2. Línea por línea

Cuáles son los pros y los contras?

Ideas

3. Todo el edificio

Cuáles son los pros y los contras?

Otras ideas:

### 2. Calefacción y Enfriamiento

Español:  
804-401-1335  
Pin: 4506550

¿Qué categorías le gustaría ver mejoradas?

Ley Local No 97: Exige que los edificios de gran tamaño existentes en la ciudad de Nueva York reduzcan sus emisiones en un 40% para 2030 y en un 80% para 2050



Enfriamiento



Control de la Temperatura



Eficiencia Energética



Facilidad de mantenimiento

¿Qué tipo de problemas de calefacción y enfriamiento ha experimentado?

# JAMBOARDS DE PARTICIPACIÓN EN LÍNEA

## VII. Anexo

### 3. Fachadas

¿Qué categorías le gustaría ver mejoradas?



Sustitución de ventanas



Reparación de ladrillos (restaurar el ladrillo)



Recubrimiento



Ventiladores y conductos de ventilación por extracción de aire

Español:  
804-401-1335  
Pin: 4506550

Otras ideas:

Ideas

Ejemplo

Ley Local No. 11: El Programa de Seguridad de Inspección de Fachadas de la Ciudad de Nueva York (FISP, por sus siglas en inglés), también conocido como Ley Local No. 11, exige que los edificios de la ciudad de Nueva York de más de seis plantas tengan sus fachadas inspeccionadas y reparadas cada cinco años.

Ley Local No. 97: Exige que los edificios de gran tamaño existentes en la ciudad de Nueva York reduzcan sus emisiones en un 40% para 2030 y en un 80% para 2050.

## Modernización integral de NYCHA Cronología



### ¿Cómo le gustaría que procediera la renovación de NYCHA? Use notas adhesivas para proporcionar comentarios, preguntas o comentarios.



St. Nicholas



Todt Hill

1: Piso por piso	2: Todo el edificio	3: Otras Ideas
<p><b>Pros:</b> puede permanecer en la unidad mientras se lleva a cabo la construcción</p> <p><b>Contras:</b> Cronología más larga</p>	<p><b>Pros:</b> Shorter timeline</p> <p><b>Contras:</b> Todos los residentes serían reubicados temporalmente</p>	



# CARTELERAS DE PARTICIPACIÓN

30

## VII. Anexo

### Modernización Integral de NYCHA Fachadas



#### Leyes Locales

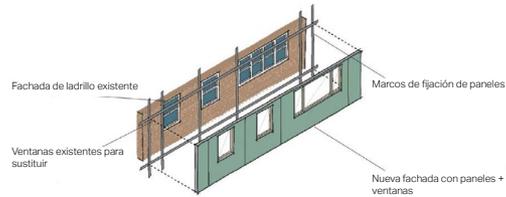
##### Ley Local No. 11

El Programa de Seguridad de Inspección de Fachadas de la Ciudad de Nueva York (FISP, por sus siglas en inglés), también conocido como Ley Local No. 11, exige que los edificios de la ciudad de Nueva York de más de seis plantas tengan sus fachadas inspeccionadas y reparadas cada cinco años.

##### Ley Local No. 97

Exige que los edificios de gran tamaño existentes en la ciudad de Nueva York reduzcan sus emisiones en un 40% para 2030 y en un 80% para 2050.

#### Revestimiento



#### ¿Qué categorías le gustaría ver mejoradas?

Utilice los adhesivos de puntos suministrados para seleccionar sus preferencias.



Sustitución de ventanas (\$\$)



Reparación de ladrillos (restaurar el ladrillo \$)



Recubrimiento (\$\$\$)



Ventiladores y conductos de ventilación por extracción de aire (\$\$)

#### Ejemplos de Remodelación de Fachada



Baychester Houses, Bronx



Ravenswood Houses, Queens

Utilice las notas adhesivas para agregar cualquier comentario, pregunta u opinión adicional.

--	--	--	--

## Modernización Integral de NYCHA Calefacción y Enfriamiento



### Ley Local No. 97

Exige que los edificios de gran tamaño existentes en la ciudad de Nueva York reduzcan sus emisiones en un 40% para 2030 y en un 80% para 2050.

### Pérdida de Energía de la Planta Central de Calderas



Un residencial típico de NYCHA emplea una gran planta central de vapor para proveer calefacción y agua caliente para uso doméstico. Dos tercios de la energía se pierden entre la planta de calefacción y cuando llega a un apartamento. Este sistema no proporciona enfriamiento, ventilación ni control de la humedad.

### Ejemplos de Sistemas Eficientes



Los aires acondicionados inteligentes le permiten a usted mantener la temperatura de su vivienda mediante un teléfono inteligente o smartphone. Puede ahorrar costos y energía configurando sus preferencias de temperatura.



Las bombas de calor son más eficientes que una planta de vapor típica, ya que proporcionan control individual de la temperatura, calefacción, enfriamiento y aire fresco.



Los sistemas operativos de edificios monitorean y controlan los equipos mecánicos y eléctricos de un edificio.

### ¿Qué categorías le gustaría ver mejoradas?

Utilice los adhesivos de puntos suministrados para seleccionar sus preferencias.

Enfriamiento	Control de la Temperatura	Eficiencia Energética	Facilidad de mantenimiento

¿Qué tipo de problemas de calefacción y enfriamiento ha experimentado? Utilice notas adhesivas para proporcionar comentarios, preguntas u opiniones.

--	--	--	--

## Modernización Integral de NYCHA Moho, Ventilación, Fugas y Fontanería



### Señales de problemas..



En los residenciales de NYCHA hay muchas órdenes de trabajo relacionadas con el moho y las filtraciones de agua.

### Ejemplos de Renovaciones



Cocina

Baño

### ¿Dónde ha visto problemas de moho, ventilación, filtraciones de agua, fontanería?

Utilice los adhesivos de puntos suministrados para identificar el lugar.



### ¿Qué tipo de problemas ha visto?

Utilice las notas adhesivas para agregar cualquier comentario, pregunta u opinión adicional.

 <p>¿Es el moho un problema recurrente en su apartamento?</p>	 <p>¿Funcionan los conductos de ventilación por extracción de aire? ¿Se abren las ventanas?</p>	 <p>¿Hay filtraciones de agua en el techo? ¿El radiador? ¿Las ventanas?</p>	 <p>¿Funcionan sus instalaciones de fontanería? ¿Tienen filtraciones de agua?</p>
--	--	--	--

## Modernización Integral de NYCHA Apartamentos, Zonas Comunes y Espacios Comunitarios



### ¿Qué espacios le gustaría ver mejorados?



Dormitorio



Baño



Cocina



Sala de Estar



Entradas



Vestíbulo



Áreas del correo postal



Ascensores



¿Qué otros espacios comunitarios utiliza?  
¿Centro para personas mayores, guardería?

### ¿Qué aspecto tendrían estos espacios al ser mejorados?

Utilice notas adhesivas para proporcionar comentarios, preguntas u opiniones.

¿Qué tipo de acabados le gustaría ver?

¿Cómo le gustaría describir sus espacios comunes?

¿Qué espacios comunitarios utiliza y qué le gustaría que se cambiara?

## Modernización Integral de NYCHA Seguridad y Protección



### Prevención de la Delincuencia a Través del Diseño Ambiental

La **prevención del delito a través del diseño ambiental (CPTED**, por sus siglas en inglés) intenta reducir las oportunidades que pueden presentarse para cometer delitos utilizando elementos del entorno para:

- (1) controlar el acceso
- (2) proporcionar opciones para ver y ser visto
- (3) definir la posesión de propiedad
- (4) fomentar el mantenimiento del territorio

### Plan de Acción del Alcalde para la Seguridad de los Vecindarios



El **Plan de Acción del Alcalde para la Seguridad en los Vecindarios (MAP**, por sus siglas en inglés) pretende reducir la violencia en las viviendas públicas mediante espacios activos y una mayor seguridad. Como parte de este programa, el residencial Saint Nicholas Houses recibió iluminación de bajo consumo en las entradas, los pasillos y las zonas de estacionamiento.

### Ejemplos



Caminos definidos



Límites de los jardines



Mejor y mayor iluminación



Jardines comunitarios



Arte y espacio público



Parques de juegos infantiles



Entradas



Cámaras



¿Qué tipo de espacios exteriores le parecen seguros?

### ¿Qué zonas necesitan atención en materia de seguridad?

Utilice los adhesivos de puntos **verdes** para identificar las zonas que le parecen seguras. Utilice los adhesivos de puntos **rojos** para identificar las zonas que no le parecen seguras. Utilice las notas adhesivas para agregar cualquier comentario, pregunta u opinión adicional.

---

**HESTER<sup>ST</sup>**



NEW YORK CITY  
HOUSING  
AUTHORITY

---