

Respuestas a preguntas comunes sobre la fábrica de viviendas modulares ACTUALIZACIÓN del 31 de julio de 2023

1. ¿Qué es una fábrica de viviendas modulares?

Una fábrica modular produce casas modulares (edificios prefabricados, totalmente contruidos y acabados en una fábrica) y luego los entrega al lugar previsto. Los módulos pueden ser una sola unidad o pueden colocarse unidades unas al lado de otras, o también unas sobre otras, lo que permite una gran variedad de configuraciones y estilos.

2. ¿De dónde surgió la idea?

Este proyecto comenzó cuando la ciudad compró Ponderosa Mobile Home Park en 2018. El parque tenía problemas con su infraestructura, y las viejas casas móviles allí necesitaban ser reemplazadas. Así que se formó una asociación para crear nuevas casas modulares. Estas nuevas casas estarían diseñadas para ser saludables, ayudar a los residentes a crear riqueza, ser eficientes energéticamente (lo que significa que usan muy poca energía) y serían asequibles para personas con ingresos extremadamente bajos, bajos, moderados y medios. El plan es construir hasta 73 nuevas viviendas para los residentes de Ponderosa en los primeros años. De hecho, la fábrica donde se fabricarán estas viviendas puede construir hasta 50 viviendas al año, lo que ayudará a la ciudad y a la región a alcanzar sus objetivos en cuanto a vivienda. Sin embargo, el proyecto se basará principalmente en voluntarios para realizar el trabajo de construcción, al igual que se hace en las obras tradicionales de Habitat for Humanity. El objetivo es construir entre 12 y 14 casas al año, pero si es posible, esta cifra podría ser más alta.

3. ¿Por qué construir esta fábrica en el campus del BVSD?

El gobierno municipal investigó muchas ubicaciones, pero todas presentaban dificultades o problemas. El campus del BVSD fue el que menos dificultades presentó y ofrece la oportunidad de involucrar en el proyecto a los estudiantes del Centro de Educación Técnica (TEC por su sigla en inglés). En los últimos años, Flatirons Habitat for Humanity ha trabajado con el distrito escolar para desarrollar un sólido programa de construcción a través de su programa de Educación Técnica y Comunitaria (CTE por su sigla en inglés) en el campus. Al tener la fábrica directamente en el campus, los estudiantes tendrán mucho más tiempo para trabajar en proyectos basados en situaciones reales y podrán adaptar su experiencia trabajo según lo que están aprendiendo en sus clases. Esto hará que su aprendizaje sea más significativo y práctico.

4. ¿Qué hay adentro de una fábrica de viviendas modulares?

La fábrica modular será un edificio sencillo, de metal, midiendo 31,375 pies cuadrados (250 pies de largo por 125 pies de ancho y 36 pies de altura). Tendrá un techo inclinado a 1/12 para poder instalar paneles solares en el tejado. El interior del edificio tendrá a una línea de montaje con nueve estaciones:

- enmarcado del suelo
- colocación de paredes
- colocación del tejado
- instalación eléctrica
- instalación de plomería
- drywall/textura/pintura/revestimiento interior
- zócalo/colgado de puerta/techado/revestimiento exterior
- molduras/armarios/tableros
- electrodomésticos/acabado/limpieza

Todos los materiales de construcción se almacenarán en el interior del edificio y los andamios rodantes se colocarán estratégicamente para facilitar el acceso de los trabajadores. El equipo necesario será similar al de una construcción tradicional (por ejemplo, carretilla elevadora, compresores de aire, etc.) con la adición de ruedas especiales para desplazar las unidades entre estaciones, mesas para construir el tejado y las paredes horizontalmente, y cadenas verticales para montar las paredes y el tejado.

5. ¿Cuánta actividad se llevará a cabo en la fábrica?

- **Horario de trabajo:**

5 días por semana: martes a sábado de 8am a 4pm, esto ayuda a acomodar el horario de los voluntarios. Se respetará el horario y las regulaciones municipales y del condado para no perturbar la paz y tranquilidad de los vecinos.

- **Horario en que se reciben materiales de construcción:**

Camiones grandes: 1-2 veces al mes

Camiones pequeños: 1-2 veces por semana

Todos los camiones entrarán por la calle 65 y se estacionarán cerca de la fábrica. Se utilizará una carretilla elevadora para descargar los camiones.

- **Horario de entrega de los módulos:**

Las unidades modulares ya terminadas se almacenarán en el lado norte del edificio y se transportarán a la obra una vez cada 2-3 meses. Cada módulo se colocará en un remolque y saldrá por la calle 65.

- **Voluntarios, estudiantes y trabajadores de la fábrica:**

Cada día habrá entre 15 y 20 personas trabajando en la fábrica y todos se estacionarán en el lote ubicado al norte del edificio.

6. ¿Cuáles son los niveles de ruido que tendrá la fábrica y cómo impactará a los vecinos del área y al humedal?

La fábrica se construirá para ser muy eficiente desde el punto de vista energético, lo que significa que estará bien aislada y mantendrá sus puertas cerradas cuando no reciba entregas o cuando no salga una unidad modular. Las organizaciones involucradas

colaborarán para minimizar el ruido en la medida de lo posible. Para abordar cualquier preocupación sobre el ruido, se establecerá un acuerdo entre el BVSD y el gobierno de la ciudad de Boulder. He aquí los puntos clave del acuerdo en relación con el ruido:

- **Evaluación del impacto del ruido:** El gobierno municipal contrató a un ingeniero para medir el ruido potencial de la fábrica y su impacto en el vecindario y en el área de espacio abierto. El análisis demostró que el ruido generado en el interior del edificio no infringe ninguna ley en Boulder y no se podrá oír en el límite donde comienza la propiedad residencial más cercana.
- **Horario de funcionamiento:** La fábrica funcionará 5 días a la semana, de martes a sábado, entre las 8:00 a.m. y las 4:00 p.m., para adaptarse a los horarios de los voluntarios. También permanecerá cerrada la mayoría de los días festivos federales, y todas las entregas de material se limitarán a este horario.
- **Horario de obras:** Durante la construcción de la Fábrica se trabajará hasta 5 días a la semana, de lunes a viernes, entre las 7 y las 18 horas.
- **Horario de silencio:** La fábrica observará las horas de silencio y se adherirá a las regulaciones de nivel de ruido establecidas por la ciudad y el condado para ser considerado con los vecinos y los espacios abiertos cercanos.
- **Alarmas de seguridad:** Las carretillas elevadoras utilizadas en la Fábrica y sus alrededores no tendrán alarmas de retroceso. Las entregas de camiones y las recogidas de módulos se realizarán de forma que se evite el uso de alarmas de retroceso.
- **Basura y reciclaje:** La recogida de basura y reciclaje sólo se realizará durante las horas de funcionamiento de la Fábrica.

Con estas medidas se pretende garantizar que la fábrica funcione de forma eficiente y, al mismo tiempo, sea respetuosa con la comunidad y el medio ambiente que la rodea.

7. ¿Qué medidas se han tomado para asegurarse de que todo el campus de BVSD sigue las normas de cielos oscuros?

Como condición para incluir a todo el campus dentro de los límites de la ciudad de Boulder, BVSD ha acordado cumplir con las regulaciones municipales de iluminación en exteriores. Estas regulaciones cumplen con los requisitos de la iniciativa de cielos oscuros.

8. La ciudad de Boulder y el BVSD, ¿considerarán plantar árboles a lo largo de la línea de propiedad para que no se pueda ver la fábrica, las operaciones de BVSD ni Eco-Cycle?

El humedal Sombrero Marsh es un área designada como pradera, por lo que plantar árboles allí no sería adecuado. Sin embargo, el BVSD está abierto a plantar árboles en otras partes

de su propiedad siempre y cuando no interrumpa sus operaciones. El gobierno gubernamental y el BVSD continuarán explorando diferentes opciones.

9. ¿Fue necesario un proceso de revisión de la Ley nacional de política medioambiental ya que el proyecto está financiado con fondos federales?

Se requirió una evaluación ambiental para determinar si la financiación federal del proyecto podría causar efectos ambientales significativos. Al completarse la evaluación se determinó que el proyecto no tendrá un impacto significativo sobre el medio ambiente. Por lo tanto, no era necesaria una Declaración de Impacto Ambiental completa. Puede consultar la evaluación ambiental en el sitio web del proyecto.

La Declaración de Impacto Ambiental sólo es necesaria cuando se espera que una acción federal importante afecte significativamente al medio ambiente.

10. ¿Se analizó cómo va a ser la calidad del aire durante la construcción?

Sí, contrataron a un experto en calidad del aire para analizar el impacto de las obras, tal como exige la evaluación ambiental. El experto examinó los niveles de óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos volátiles, que se sabe contribuyen a la formación de ozono. Actualmente, el condado ya tiene niveles de ozono superiores a los aceptados a nivel federal. El análisis tuvo en cuenta la actividad de construcción en el lugar del proyecto y las emisiones de los vehículos que se desplazan hacia y desde ese sitio. La conclusión fue que la cantidad de estos contaminantes generada durante la construcción es muy baja y no supera los límites permitidos para el incumplimiento o el mantenimiento de las normas de calidad del aire.

11. ¿Cuáles son las fechas probables del proyecto?

Construcción de la fábrica comienza: en el verano de 2023

Construcción de la fábrica termina: en la primavera de 2024

Producción de casas comienza: en el verano de 2024

Para más información visite el sitio web del proyecto:

<https://bouldercolorado.gov/es/projects/affordable-housing-modular-factory>

o comuníquese con:

Jay Sugnet - sugnetj@bouldercolorado.gov - 303-441-4057