

PREGUNTAS FRECUENTES

Potomac Manors



ANTECEDENTES

¿Por qué se requiere este trabajo?

El Condado de Montgomery tiene un Permiso Municipal Separado para el Sistema de Alcantarillado Pluvial (“Permiso MS4”) emitido por el Departamento de Medio Ambiente de Maryland bajo la autoridad delegada de la Agencia de Protección Ambiental de EE.UU. que impone varios requisitos y objetivos de mejora de la calidad del agua en el Condado. Este proyecto apoyará los esfuerzos del Condado para cumplir con los requisitos de calidad del agua al abordar la falla de la infraestructura de aguas pluviales, rehabilitar un estanque seco de gestión de aguas pluviales existente y estabilizar los canales de desagüe erosionados.

- Las instalaciones tienen varias deficiencias estructurales y no abordan la calidad del agua. Al actualizar las instalaciones para cumplir con los estándares modernos, el trabajo propuesto ampliará el volumen activo de almacenamiento de aguas pluviales de las instalaciones.
- Además, un canal de desagüe existente está profundamente cortado y erosionado activamente donde se encuentra con Rock Run. La inestabilidad del canal resultante contribuye con sedimentos y nutrientes a las aguas receptoras aguas abajo y amenaza la estabilidad de las áreas aguas arriba, incluidos los humedales, los bosques y las instalaciones de gestión de aguas pluviales existentes.
- El proyecto mejorará la función geomórfica e hidráulica del tramo de corriente estabilizado, mejorará la calidad del agua y ayudará a proteger las propiedades adyacentes de la continua erosión de los bancos y los flujos de tormentas. Específicamente:
 - La rehabilitación de las instalaciones de gestión de aguas pluviales existentes a un Sistema de Gestión de Aguas Pluviales de Grava Sumergida (SGSMS) tratará sedimentos, nutrientes y otros contaminantes, mejorando así la calidad del agua.
 - El aumento del volumen de almacenamiento activo de aguas pluviales reducirá los flujos pluviales.
 - La estabilización de aproximadamente 300 pies lineales de canales que se están erosionando activamente y que conducen la escorrentía y el agua subterránea desde las instalaciones de gestión de aguas pluviales existentes reducirá la erosión, mejorará la calidad del agua y preservará el hábitat y la infraestructura río arriba.

¿Qué es un Sistema de gestión de aguas pluviales de grava sumergida (SGSMS)?

Los SGSMS son características que imitan los procesos hidrológicos y ecológicos naturales para capturar y tratar la escorrentía de aguas pluviales, filtrando sedimentos y contaminantes a través de una combinación de plantas de humedales y medios de grava. Estos sistemas reducen la escorrentía al atrapar y almacenar las aguas pluviales y al introducir flujos de agua superficial en el subsuelo a través del medio de grava. La eliminación de contaminantes se logra mediante la absorción biológica de algas y bacterias dentro del medio filtrante y materiales vegetales en la superficie. Los sistemas están diseñados para capturar y tratar 1” de lluvia durante un periodo de 24 horas.

¿Qué es la estabilización de desagües?

La estabilización de desagües incluye la construcción de un canal estable que se extienda desde un desagüe de tubería de aguas pluviales en tierras altas hasta un canal receptor de arroyos. Proporciona un transporte de aguas pluviales permanentemente estable a través de prácticas de ingeniería como nivelación, caídas escalonadas, cascadas y/o protección de bancos de arroyos de rocas.

¿Qué es GreenVest y cuál es su papel en este proyecto?

GreenVest es una pequeña empresa con sede en Maryland con más de 30 años de experiencia en el desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza diseñadas para gestionar la escorrentía de aguas pluviales de forma más sostenible. El Condado de Montgomery ha contratado a GreenVest en varios proyectos activos en el Condado para abordar la falla de la infraestructura y ayudar al Condado a cumplir con sus requisitos de calidad del agua. GreenVest actúa como desarrollador y administrador de proyectos para estos proyectos con el apoyo de un equipo de ingenieros y especialistas en construcción altamente experimentados, capacitados y capaces. Estas empresas, muchas de las cuales tienen su sede en el Condado de Montgomery, tienen una amplia experiencia en este tipo de trabajo y saben cómo reducir los impactos en las comunidades en las que trabajan.

PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

¿Cómo se actualizará a la comunidad sobre el proyecto?

- Se planean reuniones públicas para informar a la comunidad. La primera de estas reuniones tendrá lugar en el verano de 2023.
- Los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de revisar los planes del proyecto en varias etapas antes de la construcción y serán invitados a recorrer el sitio con el equipo de GreenVest antes y después de la construcción.
- Se publicarán actualizaciones periódicas en el sitio web del proyecto (<http://www.GreenPotomacManors.com>), donde los residentes también pueden registrarse para recibir actualizaciones por correo electrónico y/o alertas de texto.
- Se enviarán entregas por servicio postal, correos electrónicos y alertas de texto antes de las reuniones públicas.
- Los residentes también pueden comunicarse con el equipo del proyecto por correo electrónico (info@GreenPotomacManors.com) o por teléfono/texto al 240-839-6780.

¿Se accederá a mi propiedad antes o durante la construcción por algún motivo?

- GreenVest y su equipo deberán acceder al sitio para completar las investigaciones preliminares de las condiciones existentes, el estudio topográfico y la perforación geotécnica necesarios para completar el diseño del trabajo. Muchas de estas actividades ya están completas. Se notificará a los residentes si GreenVest o su equipo necesitan ingresar a su propiedad.
- GreenVest está en coordinación directa con el personal de administración comunitaria en el vecindario para coordinar las actividades de evaluación requeridas.
- El personal que acceda al sitio usará ropa de alta visibilidad y llevará cartas que describan su función en el proyecto y proporcionen información de contacto para obtener más información según sea necesario.

INFORMACIÓN TÉCNICA

¿El SGSMS dará como resultado agua estancada y mosquitos

- El agua superficial puede ser evidente en el estanque después de grandes tormentas. El agua estancada estará presente por menos de 24 horas después de una tormenta. Esto no proporcionará un hábitat adecuado para las larvas de mosquitos.

¿Cómo se verá el sitio cuando esté terminado?

- Se plantarán flores silvestres y otras plantas nativas y proporcionarán una estética visualmente atractiva. Las plantas con flores atraerán y servirán como hábitat para las especies polinizadoras, mejorando el crecimiento de las plantas y la biodiversidad en la región al facilitar un paso clave en los procesos de reproducción de las plantas. No se utilizará material vegetal invasivo o no nativo.

- Los bancos de los arroyos se nivelarán de nuevo a una pendiente más natural y estable. Se colocarán esteras temporales de fibra de coco en los bancos de los arroyos que han sido niveladas para proporcionar una estabilización inmediata del suelo. Los pastos nativos crecerán a través de estas esteras que se descompondrán naturalmente en 2 a 3 años una vez que la vegetación tenga raíces y sea capaz de mantener la tierra en su lugar.
- Las características utilizadas para la estabilización del desagüe se construirán con piedra natural procedente de canteras locales, así como con árboles que se hayan extraído del lugar. Solo se aprovecharán aquellos árboles que requieran ser retirados para facilitar el acceso y la construcción o en los casos en que un árbol esté muriendo o con riesgo de caída.
- Se plantará vegetación nativa, incluidos pastos, árboles y arbustos, dentro de la zona de amortiguamiento ribereña del arroyo para reducir la compactación del suelo, estabilizar los suelos erosionables y filtrar los flujos pluviales.
- Imágenes de trabajos similares posteriores a la construcción y en plena madurez están disponibles en el sitio web del proyecto (<http://www.GreenPotomacManors.com>).

¿Será necesaria la tala de árboles?

- Se realizará una remoción limitada de árboles para facilitar el acceso y la construcción o en los casos en que un árbol se esté muriendo o corra el riesgo de caerse. El material de los árboles se utilizará en el sitio en la estructura del arroyo y para el hábitat de la vida silvestre. Los árboles que se eliminen serán replantados. La intención del diseño es minimizar la pérdida de árboles en la mayor medida posible.

CONSTRUCCIÓN

¿Cuándo comenzará y terminará la construcción?

- Actualmente, la construcción está programada para comenzar en el invierno de 2025 y durará aproximadamente de cinco a seis meses. La mayor parte de la excavación y el tráfico de camiones ocurrirán dentro de un periodo de 8 a 10 semanas en medio de la construcción.
- La construcción se llevará a cabo regularmente de lunes a viernes, de 7 am a 5 pm, y cumplirá con todos los reglamentos de ruido del Condado. No se realizará ningún trabajo los fines de semana o días festivos del Condado, a menos que se obtenga un permiso.

¿Dónde tendrá lugar el acceso a la construcción y el montaje?

- Durante la construcción, se accederá al sitio a través de un camino temporal desde el final de Bit and Spur Lane.
- GreenVest trabajará para establecer una servidumbre de acceso de mantenimiento permanente adicional desde Bit y Spur Lane una vez que se complete el proyecto.
- El estacionamiento para el levantamiento topográfico y la recopilación de datos de referencia se realizará en el callejón sin salida al final de Bit and Spur Lane.

¿Se verá afectado el tráfico por la construcción?

- El acceso a la construcción y el estacionamiento a lo largo de Bit y Spur Lane causarán impactos de tráfico limitados para los residentes. El control de tráfico se diseñará según los estándares del Condado y las agencias del Condado lo revisarán antes de su aprobación. Se prevé cierto aumento en el tráfico de camiones en Bit y Spur Lane y en las carreteras auxiliares durante las horas de trabajo a medida que los materiales se entregan y retiran del sitio.

¿Habrá polvo, vibración o ruido relacionado con la construcción?

- Todo el trabajo del proyecto seguirá requisitos estrictos de control de sedimentos y erosión del suelo establecidos tanto por el Estado como por el Condado para minimizar el polvo durante la construcción.
- Se utilizarán técnicas como mojar durante el día, barrer las calles, pantallas contra el polvo y entradas de construcción estabilizadas para minimizar el polvo y la suciedad durante la construcción.
- Habrá algunas interrupciones de ruido durante la construcción. Además de cumplir con los estándares establecidos en la **Ley de control de ruido** del DEP del Condado de Montgomery, GreenVest utilizará técnicas de mitigación de ruido para minimizar los impactos a los propietarios adyacentes. No se prevé trabajo nocturno.
- La mayor parte del trabajo de excavación se llevará a cabo por debajo de las elevaciones de los cimientos, lo que hará que las vibraciones sean poco probables para los residentes adyacentes. Sin embargo, es posible que los propietarios dentro de los 50 pies del proyecto puedan sentir una vibración mínima durante la excavación.

DESPUÉS DE LA CONSTRUCCIÓN

¿Quién será responsable del mantenimiento de las instalaciones?

- GreenVest ofrece una garantía de 1 año en el proyecto completo que incluye el mantenimiento requerido. Después de este tiempo y en el futuro, el Condado de Montgomery será responsable del mantenimiento estructural de las instalaciones del SGSMS, que incluye:
 - Remoción de acumulación de sedimentos y escombros, si es necesario, después de grandes tormentas.
 - Eliminación semestral de sedimentos, especies de plantas invasoras y replantación en cualquier área mal establecida.
 - Eliminación de la vegetación acumulada y replantación, si es necesario, cada 2-3 años.
- La estabilización del desagüe está diseñada para que no requiera mantenimiento.
 - El Condado monitoreará y dará mantenimiento, si es necesario, a los arroyos por un periodo de cinco años. Esto incluye garantizar que las plantas ribereñas y de llanuras aluviales crezcan y se establezcan con éxito.
 - Después de cinco años, el Condado solo realizará un mantenimiento limitado para abordar las inquietudes que puedan afectar la función del proyecto.
- La HOA seguirá siendo responsable del mantenimiento no estructural en esta área, como lo es actualmente.

¿Se verá afectada la propiedad del terreno a largo plazo?

- La Asociación de Propietarios de Potomac Manors seguirá siendo propietaria del terreno en el que se encuentran las instalaciones. El Condado de Montgomery o GreenVest no serán propietarios del terreno.
- Se establecerá una servidumbre perpetua para permitir que el Condado inspeccione y dé mantenimiento al SGSMS y al desagüe.



CONTACTO

Correo electrónico: info@GreenPotomacManors.com
Llame o envíe un mensaje de texto: 240-839-6780

Para obtener información adicional sobre el proyecto y registrarse para recibir alertas por correo electrónico y mensajes de texto, visite [GreenPotomacManors.com](https://www.GreenPotomacManors.com).

Si desea esta información en otro idioma o formato, o si necesita los servicios de un intérprete, póngase en contacto con Hilary Guzzone en Hilary@GreenPotomacManors.com.

