

# PREGUNTAS FRECUENTES

## Manchester Farm



## 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 infraestructura deficiente de aguas pluviales, rehabilitar dos estanques de gestión de aguas pluviales secas existentes, y estabilizar arroyos erosionados y canales de desagüe.

- Los dos estanques secos existentes que sirven a la comunidad de Manchester Farm tienen varias deficiencias que incluyen tuberías defectuosas y oxidadas y entradas obstruidas con escombros y sedimentos.
- Varios canales de desagüe que fluyen hacia y a través de los estanques secos existentes se están erosionando activamente y contribuyendo a la carga de sedimentos y contaminantes río abajo. Los bancos erosionados están socavando árboles grandes, lo que representa un riesgo para la seguridad y afecta la salud del bosque.
- 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 reconversión de los dos estanques secos 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 restauración de aproximadamente 1,250 pies lineales de canales en erosión activa reducirá la erosión, mejorará la calidad del agua, mejorará el hábitat y protegerá la infraestructura.
  - Los canales de desagüe pluvial en el extremo de la red de drenaje pluvial existente se están erosionando activamente. Estos canales de desagüe se estabilizarán, lo que reducirá la erosión y protegerá la infraestructura.

### ¿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 restauración de arroyos?

- La restauración de arroyos es un conjunto de técnicas utilizadas para proteger las propiedades y la infraestructura mediante la reducción de la erosión de los bancos de los arroyos, la minimización de la tala de los lechos de los arroyos y la restauración de los ecosistemas naturales de los arroyos.

## ¿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 junio 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.GreenManchesterFarm.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@GreenManchesterFarm.com](mailto:info@GreenManchesterFarm.com)) o por teléfono/texto al 301-960-5355..

## ¿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. 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. Muchas de estas actividades ya están completas.
- 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 proyecto reducirá las inundaciones?

- Además de proporcionar tratamiento de calidad del agua, las mejoras permitirán una mayor capacidad para almacenar aguas pluviales durante fuertes lluvias y tormentas para reducir los flujos aguas abajo del SGSMS. No habrá incrementos a inundaciones en el área del SGSMS.

## ¿Las instalaciones propuestas crearán agua estancada?

- El agua superficial puede ser evidente en el SGSMS después de grandes tormentas. El agua estancada estará presente por menos de 24 horas después de una tormenta.

## ¿El SGSMS dará como resultado agua estancada y mosquitos?

- El agua estancada solo estará presente después de grandes tormentas y disminuirá dentro de las 24 horas. 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.
- Se plantará vegetación nativa, incluidos pastos, árboles y arbustos dentro de la zona de amortiguamiento ribereña del arroyo para reducir la compactación del suelo y estabilizar los suelos erosionables.
- 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 las orillas de los arroyos 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 restauración de arroyos y la estabilización de desagües 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.
- Imágenes de trabajos similares posteriores a la construcción y en plena madurez están disponibles en el sitio web del proyecto (<http://www.greenmanchesterfarm.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 10 a 12 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 los montajes?

- El estacionamiento para la construcción, los montajes y el apilamiento de materiales para la rehabilitación del SGSMS se realizarán a lo largo de Steeple Road, cerca del punto de acceso existente para mantener las instalaciones existentes.
- Los canales de los arroyos se utilizarán como puntos de acceso primarios para trabajos de restauración de arroyos y estabilización de desagües para minimizar la remoción de árboles y preservar las cuencas visuales residenciales existentes en la mayor medida posible.
- 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.

## ¿Se verá afectado el tráfico por la construcción?

El acceso a la construcción y el estacionamiento a lo largo de Steeple Road 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 un aumento en el tráfico de camiones en Steeple Road 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 restauración de arroyos y la estabilización de desagües están diseñados para que no requieran 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 la Comunidad de Manchester Farm seguirá siendo propietaria del terreno en el que se ubican las instalaciones y los canales de los arroyos. 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 a los arroyos/desagües.

## ¿Se mantendrá el espacio abierto disponible para la comunidad?

El espacio abierto permanecerá disponible informalmente para el acceso público, como en las condiciones actuales.

## CONTACTO

Correo electrónico: [info@GreenManchesterFarm.com](mailto:info@GreenManchesterFarm.com)  
Llame o envíe un mensaje de texto: 301-960-5355

**Para obtener información adicional sobre el proyecto y registrarse para recibir alertas por correo electrónico y mensajes de texto, visite [GreenManchesterFarm.com](http://GreenManchesterFarm.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@GreenManchesterFarm.com](mailto:Hilary@GreenManchesterFarm.com).

