

Túnel de Alivio de Drenaje Mill Creek/Peaks Branch/State Thomas

Preguntas Frecuentes

¿Cuál es el propósito del proyecto del túnel de alivio de drenaje de Mill Creek/Peaks Branch?

El proyecto de alivio de drenaje de Mill Creek/Peaks Branch es una parte del plan para proveer mejoras al drenaje pluvial en las áreas de Mill Creek, Peaks Branch, East Peaks Branch y State Thomas de Dallas. Los sistemas de drenaje existentes en estas áreas fueron construidos en la década de 1930 y no cumplen con las normas actuales.

¿Se ha hecho un proyecto como el del túnel de alivio de Mill Creek/Peaks Branch anteriormente?

Si, túneles subterráneos grandes son comúnmente usados para proveer alivio al drenaje. Un túnel similar fue construido en San Antonio y otro está bajo construcción en Austin. También la Bóveda de Detención de Cole Park y el túnel de drenaje de North Central Expressway son proyectos de drenaje en Dallas excavados en la misma formación de roca.

¿Cómo fue seleccionada la alineación del túnel de alivio de Mill Creek?

Los alineamientos del túnel de alivio de Mill Creek/Peaks Branch fueron seleccionados para recoger los caudales de aguas pluviales de las alcantarillas existentes en las cuencas de State-Thomas, Mill Creek, Peaks Branch e East Peaks Branch. El alineamiento fue seleccionado de tal manera que las alcantarillas existentes al sur (rio abajo) del túnel tendrían la requerida capacidad una vez que todo el caudal de rio arriba es desviado al túnel de alivio de Mill Creek/Peaks Branch. La geología local y las cuestiones que cruzan el dique de Dallas Floodway hacen desagüe en el arroyo de White Rock más económico que el desagüe en el Rio Trinity.

¿Eliminara el túnel inundaciones en mi calle?

El túnel debe tener un impacto inmediato en la inundación al sur (rio abajo) del túnel. Inundación menor de calles pudiera ocurrir en tormentas mayores, pero esta inundación será abordada en futuros proyectos que mejoran el sistema de drenaje pluvial "lateral" el cual conecta hacia el "tronco" de drenaje pluvial. Inundación al norte (rio arriba) del túnel no se reduce apreciablemente con el nuevo túnel. Mejoras futuras al tronco y lateral al norte del túnel requerirán que se aborde el tema de la inundación al norte del túnel; estas mejoras pudieran ser parte de programas de bonos futuros. El túnel es necesario primero para proveer un "desagüe" para estos sistemas de tronco futuros.

¿Se requieren derechos de vía para este proyecto?

La Ciudad adquirirá derechos de subsuelo de los dueños de propiedades a lo largo del alineamiento. Estos derechos iniciaran aproximadamente 50 pies subterráneos y se extenderán aproximadamente 300 pies en el subsuelo y bajo algunas excepciones no habrá impacto en el uso de la propiedad dentro del usufructo. Muchas agencias han adquirido los derechos de subsuelo para la construcción del túnel a través de los Estados Unidos. La Ciudad se comunicara con usted y ofrecerle información adicional a los dueños de propiedades afectados.

¿Qué es un derecho de subsuelo?

Un derecho de subsuelo otorga el permiso del dueño de la propiedad a la Ciudad para construir y operar instalaciones subterráneas tales como un túnel debajo de la propiedad. Un documento legal será preparado por la Ciudad describiendo el derecho de subsuelo y las condiciones del derecho para revisión del dueño de la propiedad y su ejecución.

¿El valor de mi propiedad será afectado por el derecho de subsuelo?

Estudios detallados realizados por varias agencias en otros proyectos de túneles demuestran que no hay diferencia en el valor de venta en propiedades similares con y sin derechos de subsuelo. Para la mayoría, no habrá restricciones en el uso de la superficie de la propiedad hasta una profundidad de aproximadamente 50 pies sobre el derecho de subsuelo.

¿Proveerá la Ciudad compensación por el derecho de subsuelo?

La Ciudad típicamente paga “valor justo del mercado” por los derechos adquiridos. Sin embargo, la Ciudad agradecidamente acepta donaciones de los derechos de subsuelo necesarios.

¿Habrá restricciones en urbanizaciones futuras de mi propiedad debido al derecho de subsuelo?

Los derechos de subsuelo restringirán las excavaciones y perforaciones a una profundidad específica – típicamente en el orden de 50 pies debajo de la superficie. Construcción mayor de 250 pies de altura, aproximadamente 20 pisos, requerirá una revisión de planos y la aprobación de la Ciudad para confirmar que no habrá impacto al túnel. En la mayoría de los casos, zonificación actual es más restrictiva que la limitación de altura. Además, los dueños de propiedad en Texas tienen el deber de proveer apoyo lateral a terratenientes colindantes, lo que significa que un dueño de propiedad no podrá excavar en su propiedad de tal manera que los terrenos colindantes en su condición natural se colapsen, derrumben, se remojen o deslaven. La combinación de las restricciones de zonificación y obligaciones relativas para proveer apoyo lateral significa que muchos (si no la mayoría o todos) de los derechos de subsuelo que la Ciudad adquiere no restringirán el futuro desarrollo de los proyectos en la superficie.

¿Vendrán personas dentro de mi propiedad para tener acceso al túnel?

Personas no entraran o tendrán acceso al túnel por la propiedad privada. Acceso al túnel para inspección y/o mantenimiento será mediante un tiro ubicado en propiedad de la Ciudad a lo largo de la alineación del túnel. El derecho del subsuelo otorga permiso a la Ciudad para construir en túnel debajo de las propiedades afectadas y ofrece permiso para operar y dar acceso al túnel debajo de las propiedades afectadas.

¿Podre notar las actividades de construcción subterráneas?

El ruido y vibraciones de las actividades de construcción del túnel no se espera que sean aparentes en la superficie.

¿Dañara la construcción del túnel propiedades a lo largo de la alineación?

El túnel de alivio de Mill Creek/Peaks Branch será construido en roca. No existe posibilidad que la construcción de un túnel en roca dañara las casas o negocios sobre el túnel. Para asegurar a

los dueños de propiedades y a la Ciudad de que no habrá daños debido a la construcción del túnel, inspección de estructuras sobre el túnel serán conducidas antes y si fuera necesario, después de la construcción.

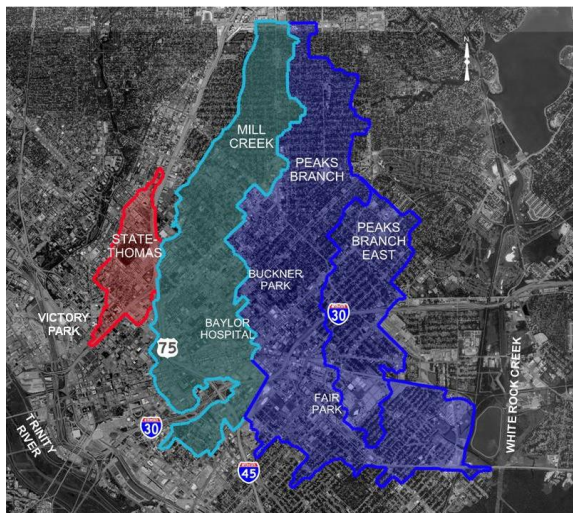
Adicionalmente, el contratista de construcción será requerido que monitoree cosas como vibración, movimiento del suelo para asegurar que los límites no son excedidos.

Si no desea vender a la Ciudad el derecho ¿podrá adquirir la Ciudad ese derecho usando el poder de dominio eminente?

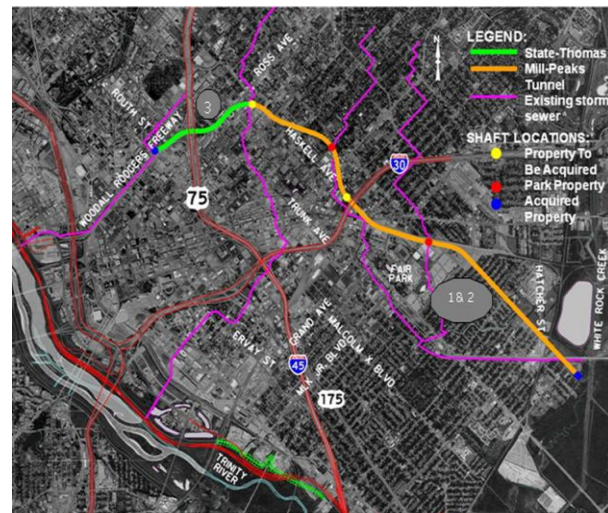
Yes. La Ciudad desea reducir substancialmente las inundaciones a lo largo de Mill Creek y Peaks Branch. Los ingenieros contratados por la Ciudad han determinado donde el túnel debe ser ubicado para poder reducir a lo máximo las inundaciones. En consecuencia, la Ciudad necesita estos derechos para construir el túnel. Antes de que la ciudad use su poder de dominio eminente para adquirir los derechos para este proyecto, la ley requiere que la Ciudad le provea una evaluación por escrito de un evaluador certificado detallando la compensación adecuada que se le debe por ese derecho. Si usted rehúsa la oferta de la Ciudad, usted tiene el derecho a una audiencia ante un panel de tres comisionados especiales designados por la corte. Después de la audiencia, los comisionados especiales determinaran la cantidad de la compensación que la Ciudad le debe por el derecho de vía. Si usted o la Ciudad no están satisfechos con la compensación otorgada por los comisionados especiales, usted y la Ciudad tienen el derecho a un juicio con un juez o jurado. Si ninguno de ustedes está satisfecho con el fallo del juicio, usted y la ciudad pueden apelar la decisión.

Túnel de Alivio de Drenaje Mill Creek/Peaks Branch/State Thomas Hoja de Datos

- El 6 de noviembre de 2012 los ciudadanos de Dallas aprobaron la Proposición #2 para aliviar los problemas de inundaciones a lo largo de las cuencas de Mill Creek, Peaks Branch y State Thomas.
- Para abordar el tema de las inundaciones a través de la parte sur de estas áreas, un túnel de alivio será construido.
- El túnel será construido utilizando maquinaria especial (Tunnel Boring Machine).
- La longitud total del túnel es de aproximadamente 5 millas.
- El diámetro del túnel es de 30 pies.
- La profundidad mínima del túnel 100 pies.
- El proyecto verterá en el arroyo White Rock Creek, al sur de Scyene Road.
- Una vez construido, las áreas rio abajo del túnel tendrán suficiente capacidad pluvial para cumplir con el evento de tormenta de 100-años bajo las condiciones actuales.
- DATOS:
 - 1 año de diseño permanece
 - 2 años para obtener derechos, publicar y licitar el proyecto (simultaneo con el diseño)
 - Se anticipa que la construcción iniciara a principios de 2015
 - Se anticipa que la construcción será terminada en 2019



Cuencas Mill Creek/Peaks Branch/State Thomas



Ubicación del túnel de alivio