

Resumen y Comentarios

Esta Evaluación Ambiental de Sitio (EAS), Fase I se realizó en el Lote 9G, tal como lo indica el Plan de Terrenos, sin Aprobación obligatoria, Ubicados en New Bedford, MA, el cual fue preparado por Kenneth R. Ferreira el 26 de octubre de 2005 para la Autoridad de Reurbanización de New Bedford (New Bedford Redevelopment Authority - NBRA). El Lote 9G está ubicado dentro de la propiedad de lo que antes fuera el Standard Time Field de New Bedford, Massachusetts (el "Sitio"). El terreno adentro y alrededor del Standard Time Field es un área que le pertenecía a la Ciudad de New Bedford, y que ha sido mancomunada, dividida o renombrada según ha sido necesario para facilitar iniciativas para su venta o reurbanización. Como consecuencia, el Lote 9G está constituido por la totalidad de los antiguos Lotes 55, 60 y 62 y una porción del antiguo Lote 63. la primera fase de la EAS la preparó la TRC Environmental Corporation (TRC) para la Ciudad (el "Cliente") en conformidad con la Norma E 1527-00 de la Sociedad Americana de Ensayos y Materiales (ASTM - American Society for Testing and Materials). El Propósito de esta evaluación es identificar Condiciones Ambientales Reconocidas (Recognized Environmental Conditions - RECs) según definición siguiendo norma ASTM E1527-00, con relación al Sitio.

El Sitio comprende aproximadamente 2,03 acres de terreno, los cuales hacen parte del antiguo Standard Time Field de New Bedford, Massachusetts. En noviembre de 1998, la NBRA le compró la propiedad de Standard Time Field, de aproximadamente 25 acres, a la Ciudad de New Bedford y la destinó para el desarrollo urbano mediante la creación de una subdivisión de 10 lotes industriales.

El Standard Time Field estuvo ocupado anteriormente por la Hilandería de Algodón de Acushnet Mill Corporation (Acushnet Mills) entre los 1880 y los 1930. El molino dejó de funcionar en los años 30 y, según se dice, los edificios del conjunto industrial fueron demolidos alrededor de 1935. El sitio evaluado permaneció en gran parte desocupado y subdesarrollado desde los años 40. No hay registros disponibles sobre la demolición del edificio. Los mapas de seguros de la Compañía Sanborn® Map indican la presencia de pilas de carbón en varios lugares de la propiedad. No existen registros sobre la utilización del sitio ni indicación alguna de la presencia de estructuras permanentes en el sitio entre los años 30 y los años 90. Sin embargo, a finales de los años 30 el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos utilizó la propiedad como área de agrupamiento durante la construcción, cerca de allí, de una barricada contra huracanes.

La propiedad está zonificada como "Zona Industrial B" y se encuentra dentro del "Distrito de la Franja de Protección Costera" establecido por la Ciudad de New Bedford. El propósito del Distrito de la Franja de Protección Costera de sustentar las actividades industriales relacionadas con el mar (por ejemplo, el procesamiento de pescado o las actividades relacionadas). Desde 1946 hasta 1966, el sitio fue un espacio no edificado y de propiedad de E. Anthony and Sons, Incorporated (dueños del New Bedford Standard Times). Aparecen registrados varios dueños del sitio entre 1966 y 1988 como se especifica abajo.

La Fase I de la EAS consistió de las siguientes tareas:

- Reconocimiento del Sitio;
- Revisión de los registros locales;
- Revisión de la base de datos ambiental;
- Preparación de este informe que resume los hallazgos, las opiniones y las conclusiones.

Esta Evaluación Ambiental del Sitio reveló las siguientes Condiciones Ambientales Reconocidas con relación al Sitio:

Daños posibles a la tierra y las aguas subterráneas debido a un tanque de almacenamiento subterráneo (Underground Storage Tank - UST) de 150.000 galones de aceite combustible, que se sospecha que posiblemente estuvo localizado en el sitio evaluado, y a otros tanques de almacenamiento subterráneo en los alrededores del sitio.

Un mapa de Acushnet Mills de junio de 1920, preparado para el Departamento de Planos de las Associated Mutual Insurance Companies mostraba que antes había un tanque de almacenamiento subterráneo de 150.000 galones de aceite combustible en el sitio evaluado. La determinación de la TRC se basó en una superposición a escala del mapa de Acushnet Mills de 1920, citado anteriormente, sobre un mapa actual de parcelación de la tierra de la Ciudad de New Bedford. Además, la ubicación de un antiguo tanque de almacenamiento subterráneo de 550 galones de gasolina, asociado con la antigua hilandería se encuentra a aproximadamente 30 pies al oeste (cuesta arriba) del sitio evaluado. Así mismo, la ubicación de dos tanques de almacenamiento subterráneo de 7.000 galones de aceite combustible que era utilizado por la antigua hilandería, se encuentra a aproximadamente 50 pies al oeste (cuesta abajo) del sitio evaluado.

Se desconoce la condición de estos tanques de almacenamiento subterráneo. Sin embargo, un estudio geofísico y un programa de excavación de pozos de sondeo llevados a cabo como parte de una evaluación de Brownfield's Targeted Site (BTSA) de Metcalf & Eddy, Incorporated (M&E) revelaron evidencia de la posible presencia de un tanque de almacenamiento subterráneo (una anomalía geofísica cilíndrica y grande) en el sitio observado, aproximadamente en el mismo lugar del tanque de almacenamiento subterráneo de 150.000 galones de aceite combustible. Según M&E, se detectaron hidrocarburos de petróleo en el análisis de una muestra de tierra con aspecto de brea recolectada en un agujero en la parte superior de la estructura de este lugar.

Además, TRC identificó la posible presencia de asbesto y residuos de carbón, como se describe a continuación:

Posible presencia de asbesto en el sitio evaluado.

Otras compañías detectaron asbesto en un material de tipo común del Lote 3, una propiedad ubicada a aproximadamente 720 pies al noreste del sitio evaluado. El Lote 3 también formó parte del Standard Time Field y estuvo ocupado por los edificios y las estructuras conexas de Acushnet Mills. Puesto que el sitio evaluado (Lote 9G) también fue ocupado por los edificios de Acushnet Mills, los cuales también se demolieron en los años 30, existe la posibilidad de la presencia de asbesto en el sitio evaluado puesto que los materiales de construcción con asbesto estaban ampliamente disponibles en el mercado de aquella época. El asbesto también se puede asociar con tuberías enterradas. La posible presencia de asbesto en el sitio podría afectar las actividades de desarrollo urbano del lugar. Cualquier presencia de asbesto en el sitio requerirá de un manejo apropiado por parte de personal calificado y autorizado, y su separación y empaque para eliminarlo de manera apropiada, así como de las precauciones necesarias para proteger la salud y seguridad de los trabajadores del lugar.

Nótese que con relación a la contaminación de asbesto en la tierra, el Departamento de Protección del Medio Ambiente de Massachusetts (Massachusetts Department of Environmental Protection – MADEP) planea expedir nuevas regulaciones bajo el Plan de Contingencias de Massachusetts (Massachusetts Contingency Plan – MCP; 310 CRM 40.0000) las cuales probablemente incluirán las concentraciones de asbesto que se deben reportar (Reportable

Concentrations - RCs), así como las normas referentes a la limpieza. Se le debe hacer un seguimiento a la promulgación de estas regulaciones de acuerdo al programa de actividades de desarrollo de este sitio, puesto que es posible que en un futuro cercano se expidan las regulaciones del MCP referentes al asbesto (Desde hace algún tiempo el MADEP ha expresado tener intenciones de promulgar estas regulaciones, y aunque las regulaciones referentes al asbesto que se propusieron no se incluyeron en la última revisión del MCP, el MADEP planteó la reiniciación de las actividades del grupo de trabajo de Asbesto en la Tierra [Asbestos-in Soil - AIS]). El asbesto en la tierra representará muy posiblemente una preocupación en lo que se refiere a las futuras actividades de debida diligencia y de recuperación de sitios en Massachusetts. La posible presencia de asbesto en la tierra, independientemente del progreso del MADEP en expedir las nuevas regulaciones, podría presentar un riesgo para la salud de los trabajadores del lugar, que podrían inhalar el asbesto es perturbado durante la construcción o la excavación.

Posible presencia de carbón en el sitio evaluado.

La BTSa que M&E preparó reveló evidencia de una capa de carbón a una profundidad de 1 a 2 pies en el área evaluada, correspondiente al antiguo depósito de carbón, identificada actualmente como Lote 44. El Lote 44 es la propiedad adyacente al oeste del sitio evaluado. La presencia de carbón o ceniza de carbón no genera una obligación legal de reportarla. Sin embargo, el suelo que contiene residuos de carbón o ceniza de carbón debe controlarse de manera apropiada durante la urbanización del sitio, para evitar situaciones molestas y tratar cualquier daño potencial de la salud.

Una de las exenciones más comunes del MCP para informar estos problemas, tiene que ver con la presencia de carbón o ceniza de carbón [310 CRM 40.317(9)]. En estos casos, a no ser que el MADEP indique lo contrario, no se le exige a las partes que reporten las condiciones del sitio o que se adhieran a los requisitos obligatorios del MCP para que tomen medidas de intervención. El MADEP pone de relieve, sin embargo, que en la mayoría de los casos estos lugares se siguen clasificando como áreas de eliminación y están sujetos a ciertos requisitos y estándares de cumplimiento del MCP (Política del MADEP sobre la Construcción de Edificios en Áreas Contaminadas de, WSC-00-425). Específicamente, según lo estipulado en la cláusula 310 CMR 40.0370 (Requisitos para Desechar Aceites y / o Materiales Peligrosos que no Exigen ser Reportados) se deben tomar las medidas apropiadas en estos sitios para eliminar o mitigar los riesgos, si es necesario; aunque estas acciones no exigen normalmente la notificación, o aprobación del MADEP. En la cláusula 310 CMR 40.0032(3) del MCP también existen estipulaciones “contra la degradación”, las cuales prohíben el transporte y la eliminación o reutilización de tierra contaminada en lugares con concentraciones de aceite y materiales peligrosos significativamente bajas, evitando de esta manera la creación de nuevos lugares de eliminación. Para evitar percances con el manejo de tierras o medios contaminados, típicamente se prepara un Plan de Manejo de Suelos (Soil Management Plan - SMP), el cual se anexa a los documentos de licitación, para controlar la manera como se inspeccionará, analizará (según sea necesario) y utilizará la tierra en la localidad, y / o cómo se controlará esta misma tierra durante su reutilización, reciclaje o eliminación apropiada fuera de la localidad, en caso de que se efectuara alguna actividad de desarrollo urbano del sitio.