

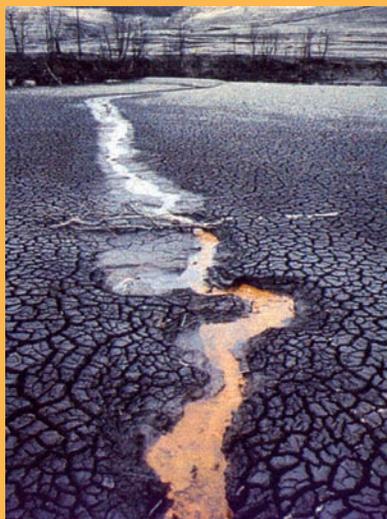


REAL DECRETO PARA EL  
SANEAMIENTO DE SUELOS  
CONTAMINADOS

# Limpio por decreto

LOS TALLERES DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS Y LOS CENTROS AUTORIZADOS DE TRATAMIENTO DE VEHÍCULOS FUERA DE USO DEBEN AFRONTAR UN NUEVO RETO MEDIOAMBIENTAL, EL IMPUESTO POR EL REAL DECRETO 9/2005, "POR EL QUE SE ESTABLECE LA RELACIÓN DE **ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES** Y LOS CRITERIOS Y ESTÁNDARES PARA LA DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS". ESTA LEGISLACIÓN AFECTARÁ TANTO A LOS PROPIETARIOS COMO A LOS ARRENDATARIOS DE LOS TERRENOS DONDE SE UBICAN ESTAS ACTIVIDADES

Por **Armando Clemente Arbesú**



**El interés** de los diferentes Estados en la defensa del suelo como un elemento vulnerable ecológicamente ya viene de hace años, mediante la promoción de acciones de protección y el intento de legislar tímidamente su control.

La Agencia Europea de Medioambiente estimó, en 1999, entre 300.000 y 1.500.000 el número de zonas o áreas contaminadas en Europa occidental. En España, su protección comienza con la ley 10/98 de Residuos, en cuyos artículos 27 y 28 ya indicaba la regulación de los aspectos legales de los suelos contaminados, pero sólo la comunidad de Madrid, desde el 2003, y el País Vasco, desde 2005, desarrollaron legislación sobre este aspecto en el campo de los residuos.

Posteriormente, el Plan nacional de recuperación de suelos contaminados (1995-2005) inventarió 4.532 emplazamientos como potencialmente contaminados. Estas zonas suponían áreas más o menos extensas, pero no se referían a emplazamientos minifundistas.

El nuevo RD 9/2005 da un paso muy importante en la valoración de suelos, al descender al entorno empresarial tanto en la definición de suelos como de los estándares de medición.

Este decreto afecta a más de 101 sectores empresariales y establece una serie de obligaciones para los titulares, así como para los poseedores y propietarios de los terrenos donde se ubican, determinando valores máximos de concentración para más de 60 sustancias químicas.

Entre las actividades potencialmente contaminantes se encuentran los talleres de automóviles (mantenimiento de vehículos a motor) y los centros autorizados de tratamiento de vehículos fuera de uso (reciclaje de chatarra y desechos no metálicos). También se incluyen las empresas que manejen más de 10 Tm al año de determinadas sustancias peligrosas, las que almacenen más de 50.000 litros de combustible y las que consuman más de 300.000 litros.

Entre las obligaciones que derivan de este Real Decreto destacan los siguientes apartados:

### Informe preliminar

Las empresas afectadas deberán presentar, **antes del 7 de febrero de 2007**, un informe en el que reflejen los datos de la actividad que ejercen, almacenamientos, productos y residuos, planos e histórico de las actividades. Este informe preliminar de situación del suelo tiene como fin último valorar la posibilidad de que se hayan producido o se produzcan contaminaciones significativas del suelo, y la empresa podrá aportar análisis o información complementaria que considere para demostrar el estado del terreno en el que se asienta. Este informe no supone la obligación de realizar análisis del terreno, pero, a la vista de él, la comunidad autónoma podrá solicitar a la empresa otros que lo complementen, de manera más detallada, con datos o análisis, que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

A partir de este primer informe preliminar, se deberán remitir periódicamente a la administración informes de situación. El contenido y la periodicidad de los mismos serán determinados por las comunidades autónomas, en cada caso.

Si se solicita una licencia para una actividad diferente o el cambio de uso del suelo, también se deberá entregar un informe de situación.

Para facilitar el cumplimiento del informe preliminar, alguna comunidad autónoma ha editado impresos en los que se recogen todos los datos a cubrir para facilitar la uniformidad de la información.

### Declaración de suelo contaminado

Si el terreno es declarado como contaminado, existirá la obligación de su descontaminación. Estarán obligados a realizar las labores de limpieza y recuperación, en primer lugar, **los causantes** de la contaminación, y si son varios responderán de forma solidaria. Si éstos no estuvieran definidos, la responsabilidad será subsidiariamente primero de los **poseedores de suelos contaminados (arrendatarios, etc.)** y, por último, de los **propietarios no poseedores**.

Los suelos declarados contaminados deberán indicarse como tales en el registro de la propiedad por medio de una nota marginal. Esta nota se cancelará cuando la comunidad autónoma certifique la descontaminación. Como vemos, estas actuaciones supondrán importantes consecuencias en el mercado inmobiliario.

Para que un suelo pierda su condición de contaminado, deberá existir una resolución administrativa firme por parte de la comunidad autónoma.

Además, los suelos sobre los que se realicen o se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes constarán en escritura pública y se inscribirán en el registro de la propiedad.

### Descontaminación del suelo

El Real Decreto regula la obligación de descontaminar, pero no indica la forma concreta de hacerlo, aunque sí algunas peculiaridades:

- ▶ Descontaminarlo hasta niveles aceptables para el uso actual o futuro del suelo afectado.
- ▶ Emplear las mejores técnicas para la descontaminación disponibles, con preferencia de las técnicas de descontaminación "in situ".
- ▶ Dar preferencia a las técnicas orientadas a la eliminación de los focos y a la reducción de las concentraciones sobre las destinadas a disminuir la exposición.

A partir de esta legislación, puede concluirse que los talleres y CAT's habrán de realizar un esfuerzo adicional para cumplir el compromiso medioambiental con la sociedad. Aún queda por legislar mucha normativa autonómica derivada de este Real Decreto y, con el paso del tiempo, verificar su efectividad y repercusión ❌

### CONTENIDO DEL INFORME PRELIMINAR

- ▶ Datos generales de la actividad
- ▶ Datos registrales de la finca
- ▶ Datos de la actividad
- ▶ Materias primas consumidas "peligrosas"
- ▶ Productos intermedios o finales "peligrosos"
- ▶ Residuos o subproductos generados
- ▶ Información de almacenamiento (materia, producto, residuo)
- ▶ Almacenamiento en superficie
- ▶ Depósitos en superficie
- ▶ Depósitos enterrados
- ▶ Áreas productivas de la instalación
- ▶ Histórico de actividades
- ▶ Planos de la instalación



### PARA SABER MÁS

- ▶ RD 9/2005 de 14 de enero (BOE de 18/01/05)
- ▶ Área de Medioambiente de Cesvimap [calidad@cesvimap.com](mailto:calidad@cesvimap.com)
- ▶ Ministerio de Medio Ambiente [www.mma.es](http://www.mma.es)
- ▶ [www.cesvimap.com](http://www.cesvimap.com)