

**ANEXO IX AL DECRETO 209/2019 DE 26 DE DICIEMBRE****INVESTIGACIÓN, GESTIÓN Y DEMOLICIÓN DE INSTALACIONES INDUSTRIALES EN  
EMPLAZAMIENTOS QUE HAN SOPORTADO UNA ACTIVIDAD POTENCIALMENTE  
CONTAMINANTE DEL SUELO****1.– INTRODUCCIÓN.**

Un número elevado de emplazamientos objeto de procedimiento de declaración de la calidad del suelo son terrenos industriales en los que a menudo existen restos de la actividad como naves, edificios e instalaciones en distintos grados de conservación, en los que persisten residuos abandonados, edificaciones afectadas por contaminación y otras fuentes de impacto ambiental. Una actuación correcta en estos emplazamientos debe integrar la identificación, cuantificación y gestión de estos elementos y el proceso de investigación y recuperación de la calidad del suelo.

En caso de abandono, estas instalaciones industriales constituyen en sí mismas focos de contaminación debido a que la exposición de residuos o elementos contaminados a los agentes meteorológicos en ausencia de mantenimiento, los actos y desmontajes vandálicos y otras acciones pueden originar nueva contaminación o contribuir a la dispersión de ésta. Al mismo resultado conducen las operaciones de desmantelamiento o retirada de residuos cuando no se llevan a cabo de una forma controlada.

Tanto el inventario de residuos como la investigación de la contaminación de edificios e instalaciones tratan de localizar, identificar la naturaleza y cuantificar los residuos o elementos contaminados o con potencial contaminante que tras el cese de la actividad hayan quedado en el emplazamiento. Esta información, además de resultar relevante para la posterior investigación de la calidad del suelo, será imprescindible para realizar una buena descontaminación y gestión. Así se evitará el traslado de material contaminado a otros emplazamientos o la transmisión de un pasivo ambiental a la nueva actividad a desarrollar en el emplazamiento sin olvidar la reducción de la probabilidad de producir contaminación adicional del suelo durante los trabajos de retirada de residuos o el desmantelamiento.

La actuación sobre residuos, instalaciones y edificaciones se llevará a cabo no sólo en aquellos casos en los que exista un proyecto de demolición sino también cuando, al cese de la actividad, no se prevea el desmantelamiento de las edificaciones o cuando una nueva actividad o uso reutilice edificaciones e instalaciones preexistentes. Cualesquiera que sean las circunstancias, el emplazamiento deberá quedar libre de residuos y elementos que puedan suponer un riesgo para el medio ambiente o para la salud de las personas.

**2.– SANEAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.****2.1.– Actividades a desarrollar en el ámbito del saneamiento de edificaciones e instalaciones.**

El saneamiento de edificaciones e instalaciones incluirá básicamente tres tareas: la gestión de los residuos y materiales abandonados, el desmantelamiento de las instalaciones tras su limpieza y la eliminación de la contaminación de paramentos y soleras.

Con objeto de llevar a cabo estas tareas de la forma más adecuada manteniendo pautas de control y seguimiento ambiental así como de seguridad y salud laboral, se afrontarán las actuaciones que se describen a continuación.

- **Inventario, caracterización y clasificación de materiales/residuos abandonados.** El estudio de la actividad o actividades desarrolladas en el emplazamiento junto a la inspección exhaustiva de éste permitirá realizar un inventario de los materiales/residuos abandonados. Tras su caracterización y clasificación se definirá la gestión y el destino final más adecuados para cada tipo de residuo o material, de acuerdo a la normativa vigente de residuos o cualquier otra que

resultara de aplicación. Si se hubieran gestionado maquinaria o residuos antes de la intervención de la entidad acreditada, deberá hacerlo constar y recabar información sobre su destino.

De cara a la posterior investigación de la calidad del suelo asociada cobra especial importancia la identificación de elementos que puedan haber actuado como focos de contaminación o puedan llegar a serlo en el caso de un desmantelamiento inadecuado. Por ello, es imprescindible incluir en el estudio no sólo la ubicación de estos elementos y su relación con las actividades desarrolladas en el emplazamiento sino también otros aspectos que puedan haber determinado su potencial contaminante (por ejemplo, si el residuo se encuentra sobre suelo desnudo o sobre solera, está a cubierto o expuesto a la intemperie, si se encuentra en depósitos subterráneos (y en su caso proceder a la anulación de los mismos), en depósitos aéreos, en cubetos, en tuberías, si hay presencia de residuos con amianto sobre el suelo, el estado de conservación de soleras, ubicación y dirección de flujo de canalizaciones y desagües, etc.). Asimismo se debe disponer de información sobre cimentaciones, sótanos, conducciones, pozos, etc., que puedan generar vías preferentes de migración de la contaminación.

Cuando sea el caso, se identificarán y cuantificarán los elementos que contengan amianto, como cubiertas, tuberías, depósitos, recubrimientos, etc. que, cuando deban ser retirados, lo serán conforme a lo establecido en la legislación en vigor relativa a esta materia. De forma previa a la ejecución de retirada de estos residuos se deberá contar con la autorización de la autoridad laboral competente.

- **Investigación de la contaminación de edificios e instalaciones.** El estudio de la actividad industrial y la inspección exhaustiva permitirán también identificar y cuantificar aquellos elementos de los edificios e instalaciones que se hayan visto afectados por la contaminación y que por lo tanto, deben ser retirados y gestionados de acuerdo a su caracterización como residuo previamente a su reutilización o en su caso, demolición.

La cuantificación de la contaminación implicará la obtención de datos tanto de las superficies afectadas como de la profundidad de la afección en los diferentes elementos constructivos.

En ocasiones, la gestión de residuos o a la retirada de materiales acopiados podrá sacar a la luz afecciones no identificadas durante la investigación de la contaminación de edificios. Esto podría conducir a que la investigación se llevara a cabo en diferentes fases.

- **Plan de control y seguimiento ambiental.** Este plan describirá todas aquellas operaciones ejecutadas para controlar la posible afección asociada los diferentes trabajos, incluidos en su caso, los de desmantelamiento de instalaciones y edificaciones. Asimismo se considerará parte de estos trabajos la comprobación del nivel de saneamiento alcanzado tras la recuperación de los elementos constructivos, edificaciones e instalaciones. En caso de demolición el **proyecto de demolición** incluirá las acciones necesarias para minimizar el impacto ambiental de las obras de desmantelamiento.
- **Gestión de la seguridad y salud laboral.** Los trabajos de retirada de residuos, saneo de elementos edificatorios contaminados y en su caso, la demolición de instalaciones y edificaciones industriales puede suponer la exposición de las personas trabajadoras a riesgos adicionales a los que se derivan del desmantelamiento de otro tipo de edificaciones (por ejemplo, exposición a compuestos químicos). Esta circunstancia deberá ser considerada específicamente en el **plan de seguridad y salud** y sus acciones ejecutadas en el desarrollo de las diferentes operaciones.

## 2.2.– Estudio de saneamiento de instalaciones y edificaciones.

El estudio de saneamiento de instalaciones y edificaciones será remitido al órgano ambiental previamente a la reutilización o demolición de las instalaciones o edificaciones. En el caso de que se prevea la demolición de las instalaciones, este informe se asimilará al **estudio adicional** al que hace referencia el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición* y sin perjuicio de la aplicación de otra legislación en materia de residuos que pudiera ser de aplicación.

El estudio de instalaciones y edificaciones incluirá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Descripción de las instalaciones y edificaciones objeto de actuación.
- b) Descripción del destino de las instalaciones y edificaciones, especificando si serán objeto de reutilización o demolición una vez saneadas.
- c) Resultados del inventario de residuos incluyendo datos sobre su naturaleza, caracterización y clasificación, cantidad estimada, ubicación y condiciones de almacenamiento (tipo y estado de conservación del contenedor (depósito aéreo, depósito subterráneo, cubetos, tuberías, etc.), tipo de protección del suelo sobre el que se ubican (desnudo o sobre solera, estado de conservación de la solera) y elementos de protección contra los agentes meteorológicos (a cubierto o expuesto a la intemperie).
- d) Resultados de la investigación de edificaciones e instalaciones: datos sobre el tipo, la localización y la magnitud de la afección (en relación a la superficie pero también en la profundidad) sobre estos elementos.
- e) Identificación de la afección o de las posibilidades de afección por los elementos potencialmente contaminantes a la calidad del suelo.
- f) Propuesta de plan de actuación incluyendo la identificación de los destinos de todos los materiales que serán objeto de gestión. El inventario de residuos y la investigación de la contaminación en instalaciones y edificaciones (caracterización y cuantificación de las zonas afectadas) deberá permitir identificar las alternativas más sostenibles para eliminar la contaminación y gestionar los diferentes tipos de residuos.
- g) Plan de control y seguimiento ambiental.
- h) Lista de comprobación (PCL) completadas en todas las casillas que sean de aplicación.
- i) Descripción de los trabajos a realizar por la dirección/asistencia ambiental.
- j) Planos de detalle de la ubicación de los diferentes tipos de residuos y las afecciones a edificaciones e instalaciones.
- k) Delimitación gráfica de la posición de las muestras de caracterización de residuos, instalaciones y edificaciones.
- l) Reportaje fotográfico a color de apoyo a los resultados de la investigación, que cubra la totalidad de las edificaciones mostrando en detalle su estado, incluso para demostrar ausencia de afección.
- m) Boletines analíticos de cuantas caracterizaciones se hayan realizado.

### **2.3.– Acreditación de la correcta intervención. Informe final de gestión.**

Una vez finalizados los trabajos de gestión de residuos y saneamiento de edificaciones e instalaciones, y previamente a su reutilización o demolición, según sea el caso, se presentará ante el órgano ambiental un informe final de gestión, elaborado por una entidad acreditada, que desarrollará, como mínimo, los siguientes contenidos:

- Descripción detallada de las actuaciones realizadas con objeto de gestionar los residuos y materiales abandonados y sanear las instalaciones y edificaciones.
- Datos recopilatorios de los diferentes tipos de materiales (identificación detallada y volumen total de cada uno de los diferentes tipos de materiales) gestionados.
- Tabla comparativa, para los diferentes tipos de materiales, de los volúmenes previstos en el inventario y de los finalmente gestionados y enviados a los diferentes destinos. Justificación, en su caso, de las desviaciones producidas.
- Descripción del estado de las instalaciones una vez finalizadas las operaciones de saneamiento.
- Resultados del plan de control y seguimiento ambiental.
- Reportaje fotográfico comparativo de la situación antes y después de las acciones realizadas.
- Documentación acreditativa de las gestiones efectuadas. Documentos de control y seguimiento y de aceptación o tratamiento/destrucción emitidos en los destinos de los materiales.
- Un certificado firmado por la entidad acreditada encargada del control ambiental que muestre su conformidad con dichas actuaciones.
- El proyecto de demolición y obra civil, en el caso de que éste sea el destino de instalaciones y edificaciones.
- Cuando sea el caso, la fecha prevista para la demolición de forma que, en caso de que se considerara oportuno, los servicios técnicos adscritos al órgano ambiental pudieran proceder a la verificación de la correcta gestión de residuos y saneamiento de edificaciones e instalaciones antes de dicha fecha.

### **3.– DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

La demolición, que será autorizada por el órgano ambiental una vez sean retirados los residuos del emplazamiento y saneada la contaminación presente en instalaciones y edificaciones, debe ser selectiva a fin de contribuir a la reutilización/valorización de los materiales que se generen en esta operación, siguiendo siempre los criterios de caracterización previa establecidos por la normativa en vigor o aquellos otros que el órgano ambiental requiera adicionalmente.

El órgano ambiental, de manera general, autorizará la demolición hasta cota cero, de tal manera que se preservarán las soleras y fosos, que no podrán ser rellenados sin la autorización expresa del órgano ambiental. Las actuaciones de saneamiento superficial de soleras en cota cero (fresado, raspados, etc.) se realizarán, en términos generales, en el marco de actuación de este anexo. Saneamientos más profundos, que incluso puedan poner el suelo a descubierto, deberán ser considerados en el marco de un plan de excavación selectiva o en caso de duda, ser sometidos a consulta al órgano ambiental.

Eliminada la contaminación presente en instalaciones y edificaciones, la demolición se podrá llevar a cabo de la forma convencional permitiéndose la reutilización/valorización de los materiales

resultantes. La reutilización de los residuos procedentes de la demolición en el propio emplazamiento o fuera de éste, exige el cumplimiento de lo establecido en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción*.

Además se atenderá a todo lo recogido en la *ORDEN de 12 de enero de 2015, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial por la que se establecen los requisitos para la utilización de los áridos reciclados procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición*, en especial a la prohibición de reutilización de residuos de construcción y demolición de edificaciones industriales que hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo en la producción de áridos reciclados, salvo que se disponga previamente del correspondiente pronunciamiento emitido por el órgano ambiental que certifique la correcta realización de las labores de limpieza y saneamiento de la instalación industrial.

Todo lo anterior será también de aplicación para instalaciones potencialmente contaminadas en activo en los que se quieren hacer obras de demolición parciales, etc.