

Una nueva actividad profesional para la Ingeniería Industrial

SUELOS CONTAMINADOS

Prof. Dr. Luis-Manuel Tomás Balibrea
Decano del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Región de Murcia

El pasado 18/01/2005 se publicó en el BOE el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de *Suelos contaminados*.

Conviene aclarar que dicho RD no es, ni mucho menos, fruto de la improvisación, pues siete han sido los años que ha tardado en ser publicado desde que los técnicos del **Ministerio de Medio Ambiente** comenzaron a trabajar en su redacción.

Este RD supone, en definitiva, la culminación del proceso legislador estatal en esta materia, situando a España como uno de los países Europeos más avanzados en legislación ambiental, pues debe tenerse en consideración que todavía no existe normativa comunitaria sectorial sobre esta temática, siendo muy pocos los países que la han desarrollado: Dinamarca, Holanda, Reino Unido, Alemania, Suecia y Bélgica.

Implicaciones derivadas de la entrada en vigor del RD 9/2005 de Suelos contaminados

El RD establece que las empresas, que se dedican a 105 actividades -entre las que prácticamente se encuentran casi todas las del sector industrial-, están obligadas a presentar an-



Mesa Inaugural de la I Jornada Informativa, celebrada el 01/03/2005 en el Colegio de la Región de Murcia, en la que participaron el Excmo. Sr. Rector de la Universidad de Murcia, el Ilmo. Sr. Subdirector General de Prevención de Residuos del Ministerio de Medio Ambiente, el Ilmo. Sr. Director General de Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Ilmo. Sr. Presidente de la Federación Regional de Empresarios del Metal y el Ilmo. Sr. Decano del Colegio de la Región de Murcia.

te el Órgano competente de su Comunidad Autónoma, en un plazo no superior a dos años, un Informe preliminar, que tiene como fin último proporcionar la información necesaria para que éstas puedan valorar la posibilidad de que se hayan producido, o se produzcan, contaminaciones significativas en el suelo sobre el que se asienta, o se haya asentado, alguna de las actividades potencialmente contaminantes del suelo. Como mínimo, el informe preliminar de situación recogerá datos generales de la actividad, materias consumidas de

carácter peligroso, productos intermedios o finales de carácter peligroso, residuos o subproductos generados, almacenamiento (almacenamiento en superficie, depósitos en superficie, depósitos subterráneos), áreas productivas y actividades históricas.

Del resultado de dicho informe, y de la valoración correspondiente de riesgos en su caso, la Comunidad Autónoma realizará la oportuna declaración, o no, de suelo contaminado.

El RD establece que la declaración de un suelo como contaminado implicará que dicha condición quedará reflejada en una nota marginal en su correspondiente ficha de registro del Registro de la Propiedad, así como que, dicha condición deberá hacerse constar, por parte del Registrador de la Propiedad, en cualquier Escritura pública.

La declaración de un suelo contaminado obligará a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su limpieza o recuperación, de tal manera que se garantice que la contaminación remanente, si la hubiera, se encuentre dentro de los límites establecidos para el uso (industrial, urbano y otros usos) actual y el previsto del terreno. La recuperación de un suelo se llevará a cabo aplicando las mejores técnicas disponibles, priorizando, en la medida de lo posible, las técnicas de tratamiento *in situ* que eviten la generación, traslado y eliminación de residuos. El coste de dicha descontaminación deberá ser asumido, en primer lugar, por los causantes de la



Una adecuada cumplimentación tan sólo podría ser realizada desde un ámbito técnico de multidisciplinar, como el de la Ingeniería Industrial.

contaminación, resultando obligados subsidiarios los poseedores (usufructuario, arrendatario, etc.) y, en último caso, sus propietarios.

Los suelos contaminados perderán dicha condición cuando se realicen las oportunas actuaciones de descontaminación y sea firme la resolución administrativa que así lo declare.

Lógicamente la declaración de un suelo como contaminado tendrá una considerable repercusión, a la baja, en su valor de mercado. Por eso, a partir de ahora, resultará especialmente importante identificar y valorar los riesgos derivados de cualquier operación de terrenos; en particular, en los que se hubiera llevado a cabo en el pasado actividades industriales o comerciales potencialmente contaminantes del suelo. Por ello, antes de promover o adquirir un terreno, debe investigarse la posible contaminación del suelo, y, en función de los resultados, analizar la mejor estrategia para controlar los riesgos jurídicos que de ello se puedan derivar. Informes técnicos que, en breve, también pasarán a ser demandados por las propias agencias inmobiliarias.

Para hacernos una idea de las repercusiones económicas que este RD tendrá sobre la industria, tan sólo deberemos tener en cuenta que si el *Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados para el periodo 1995-2005*, permitió inventariar 4.532 emplazamientos como potencialmente contaminados y estimó el coste de las inversiones necesarias para su recuperación en más de 790 millones de euros, ¿cuánto puede costar ahora recuperar, de los 26.400 emplazamientos en los que se estiman que se realizan actividades potenciales contaminantes, los 15.000 emplazamientos que se estiman se encuentran contaminados?

Son difíciles de compartir las recientes manifestaciones realizadas en la prensa por algunos representantes empresariales, en el sentido de que este RD *"devaluará la propiedad industrial por afectar a los cambios de los usos del suelo, al tiempo que la inscripción en el Registro de la Pro-*

Los auténticos empresarios, por lo que están preocupados, es por el incremento de coste que pudieran experimentar sus productos

iedad afectará negativamente al tráfico inmobiliario". A nuestro juicio, quienes así se expresan, no son más que meros especuladores inmobiliarios interesados en conseguir para los terrenos industriales un valor que pudieran no tener a través de procesos de recalificación a otros usos, situación que, precisamente, el RD va a corregir. Los auténticos empresarios, por lo que están preocupados, es por el incremento de coste que pudieran experimentar sus productos, caso de precisar la realización de actuaciones de recuperación del suelo en el que se ubican sus empresas al objeto de poder continuar la actividad industrial que vienen desarrollando.



El papel del Ingeniero Industrial

El RD 9/2005 no predetermina quien puede redactar los Informes preliminares o los Estudios de riesgos. De conformidad con el texto legal, sería posible que dicha documentación pudiera ser elaborada por los propios empresarios.

Aun cuando es de suponer que sean las propias Comunidades Autónomas quienes, en la normativa de desarrollo autonómico del citado RD, establezcan algún perfil profesional, y, por si ello en algún caso no ocurriese, sin embargo, sería oportuno concienciar a los empresarios de las graves consecuencias —no sólo de ámbito civil, sino, por la considera-

ción de delito ecológico, también penal— que podría acarrearles la presentación de un informe que no se ajustase a la veracidad o incorporase datos erróneos. Lo que deriva en la conveniencia de que su redacción sea llevada a cabo por profesionales cualificados.

Tras analizar los apartados que debe incluir la elaboración del citado Informe preliminar de situación de suelo —descrito en el Anexo II del citado RD—, se ha observado que **una adecuada cumplimentación tan sólo podría ser realizada desde un ámbito técnico de multidisciplinar, como el de la Ingeniería Industrial.**

Considerando la importancia que puede tener esta emergente nueva actividad para la Ingeniería Industrial, dado el volumen de empresas industriales que van a demandar ser auditadas en los próximos dos años, se hace aconsejable formar a los Ingenieros Industriales en estrategias de gestión de suelos contaminados, a los efectos de que nuestra profesión, no sólo aborde la elaboración de los Informes preliminares, sino también los posteriores proyectos de investigación, caracterización, análisis de riesgos y recuperación de suelos contaminados.

A dichos efectos, los Colegios están promoviendo la organización de Jornadas divulgativas de las implicaciones del RD 9/2005, no sólo para los colegiados, sino también para la concienciación del sector empresarial, que se complementarán con una posterior oferta formativa destinada a la elaboración de informes preliminares de suelos potencialmente contaminados, y a la investigación, caracterización, estudios de riesgos y recuperación de suelos contaminados. ■