

INFORMES DE SITUACIÓN DEL SUELO

Versión 0.5 SEPTIEMBRE 2021

Se analizan los casos en los que debe presentarse informes de situación del suelo de acuerdo con lo establecido en el Art. 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, así como los diferentes tipos de informes, sus Características Generales, Contenido y Resolución por parte de la Administración.

CASOS EN LOS QUE DEBE PRESENTARSE INFORME DE SITUACIÓN DEL SUELO

Los **casos** contemplados en el art. 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), en los que debe presentarse **Informe de Situación del Suelo** son los siguientes:

- [Actividades potencialmente contaminantes activas.](#)
- [Establecimiento de una nueva actividad potencialmente contaminante.](#)
- [Ampliación o modificación sustancial de una actividad potencialmente contaminante.](#)
- [Clausura de una actividad potencialmente contaminante.](#)
- [Establecimiento de otra actividad \(diferente de las actividades potencialmente contaminantes\) en suelo en el que se desarrolló una actividad potencialmente contaminante.](#)
- [Cambio de uso del suelo en el que se desarrolló una actividad potencialmente contaminante.](#)
- [Actividades potencialmente contaminantes afectadas por la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.](#)

Tal y como establece el artículo 4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tomando en consideración la información recibida en aplicación del artículo 3, así como otras fuentes de información disponibles, el órgano competente de la Comunidad Autónoma declarará un suelo como contaminado para los correspondientes usos, atendiendo a los criterios expuestos en el anexo III del Real Decreto. La valoración de esta información se realizará teniendo en cuenta el objeto de protección en cada caso, bien la salud humana, bien los ecosistemas.

En la Comunidad de Madrid, el [Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados en la Comunidad de Madrid](#) (BOCM nº 280, de 25 de noviembre) establece el procedimiento de declaración de suelos contaminados.

En general, los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo tendrán la obligación de notificar los incidentes o accidentes con repercusiones negativas en la calidad del suelo, cuando éstos se produzcan, a la Dirección General de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, con independencia de los informes derivados de la aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES ACTIVAS

Para las instalaciones en las que se desarrollan actividades calificadas como potencialmente contaminantes del suelo se establece la obligación para el titular de la misma de presentar un [informe preliminar de situación](#) del suelo conforme al art. 3.1. y 3.2. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

El contenido de dicho informe será el establecido en el Anexo II del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, además de aquella información que la Comunidad de Madrid ha considerado imprescindible para la valoración de la posibilidad de que se hayan producido o se produzcan afecciones significativas en la calidad del suelo sobre el que se asienta o se haya asentado la actividad.

Como consecuencia del análisis y evaluación del informe preliminar, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir alguno de los siguientes informes:

- [Informe complementario de datos.](#)
- [Informe complementario de caracterización analítica](#), cuando se detectan indicios de contaminación. En cualquier caso se requerirá y establecerá la periodicidad correspondiente al preceptivo:
- [Informes periódicos de situación.](#)

Si de los resultados de la caracterización analítica se dedujese una incidencia negativa en la calidad del suelo, y según los casos, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la realización de:

- [Informe complementario de caracterización detallada](#), cuando la concentración de contaminantes supera los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), y por tanto es preceptivo llevar a cabo la Valoración detallada de Riesgos.
- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

ESTABLECIMIENTO DE UNA NUEVA ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE

Los titulares de una nueva actividad potencialmente contaminante del suelo, según el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), están obligados a presentar un informe de situación. Este informe se denomina [informe de situación de caracterización analítica \(tipo A\)](#), y deberá presentarse con carácter previo a la implantación de la actividad, siendo su objetivo determinar el **blanco ambiental** de la situación preoperacional, si no se detectan indicios de contaminación. En este caso, y **una vez operativa la actividad**, pasará a ser considerada **actividad potencialmente contaminante activa** y en el plazo de dos años deberá presentar un [informe preliminar de situación](#).

Mediante la presentación del [informe preliminar de situación](#), se informará sobre las cantidades reales de sustancias, residuos, productos, y sus formas de almacenamiento, etc., involucrados en la actividad, dado que en el informe de situación presentado antes de la implantación se incluirían datos estimados sobre esos aspectos, y para valorar la posibilidad de contaminación del suelo son necesarios datos del funcionamiento real.

El plazo de dos años establecido para la presentación del informe preliminar de situación, se computará a partir de la correspondiente autorización administrativa que determina el inicio de la actividad, y que será notificada a esta Administración.

Si de los resultados de la caracterización analítica se dedujese una incidencia negativa en la calidad del suelo, y según los casos, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la realización de:

- [Informe complementario de caracterización detallada](#), cuando la concentración de contaminantes supera los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), y por tanto es preceptivo llevar a cabo la Valoración detallada de Riesgos.
- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE UNA ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE

En el caso de ampliación o modificación de una actividad potencialmente contaminante del suelo, el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), establece que se presentará ante el órgano ambiental competente el correspondiente informe de situación. En la Comunidad de Madrid, en estos casos se deberá presentar el denominado [informe de situación de caracterización analítica \(tipo A\)](#).

De acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE nº 157 de 2 de julio), a fin de calificar la ampliación o modificación como sustancial se tendrá en cuenta la mayor incidencia de la modificación proyectada sobre la seguridad, la salud de las personas y el medio ambiente, en los siguientes aspectos:

- Tamaño y producción de la instalación
- El volumen, peso y tipología de los residuos generados.
- Afección a áreas de alta vulnerabilidad a la contaminación del suelo y aguas subterráneas
- El riesgo de accidente
- La incorporación o aumento en el uso de sustancias peligrosas

Si de los resultados de la caracterización analítica se dedujese una incidencia negativa en la calidad del suelo, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá condicionar la autorización de ampliación o modificación y exigir otros tipos de informes, en función del grado de afección encontrado:

- [Informes complementarios de caracterización detallada](#), cuando la concentración de contaminantes supera los niveles genéricos de referencia (NGR), y por tanto es preceptivo llevar a cabo la Valoración detallada de Riesgos.
- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

CLAUSURA DE ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE

En el caso de clausura de actividades potencialmente contaminantes del suelo, el artículo 3.4. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), establece que se presentará el correspondiente informe de situación. Este informe se denomina [informe de situación de caracterización detallada](#) y su objetivo es detectar si existe contaminación derivada de las actividades potencialmente contaminantes llevadas a cabo en el emplazamiento.

Si se deduce la presencia de contaminantes en concentraciones superiores a los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) correspondientes, el informe recogerá la información necesaria y la Valoración detallada de los Riesgos para la salud de las personas y/o los ecosistemas (dependiendo del objetivo de protección establecido).

En caso de detectarse afecciones que representen un riesgo aceptable, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir:

- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

ESTABLECIMIENTO DE OTRA ACTIVIDAD (DIFERENTE A LAS ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES) EN SUELO EN EL QUE SE DESARROLLO UNA ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE

Cuando se pretenda el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes, en suelos en los que en el pasado se realizaron actividades potencialmente contaminantes del suelo, conforme al art. 3.5 Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero) y con el fin de determinar si existen afecciones derivadas de actividades anteriores, los propietarios del suelo están obligados a presentar el correspondiente **informe de situación**. El contenido de este informe es el del denominado [informe de situación con caracterización analítica \(tipo A\)](#), y se presentará junto a la solicitud de autorización o licencia administrativa, necesarias para el ejercicio de la actividad.

Si de los resultados de la caracterización analítica se dedujese una incidencia negativa en la calidad del suelo, y según los casos, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la presentación de:

- [Informe complementario de caracterización detallada](#), cuando la concentración de contaminantes supera los niveles genéricos de referencia (NGR), y por tanto es preceptivo llevar a cabo la Valoración detallada de Riesgos.
- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

CAMBIO DE USO DEL SUELO (USO URBANÍSTICO)

Cuando se pretenda cambiar el uso de un suelo* sobre el que se ha venido desarrollando una actividad potencialmente contaminante del suelo, se presentará el correspondiente Informe de Situación, según lo establecido en el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Asimismo, el art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Dicho Informe se incluirá en el estudio ambiental que acompañe a los documentos a someter a informe previo de análisis ambiental.

Por tanto, en estos casos se deberán presentar el denominado [informe de situación de caracterización analítica \(tipo B\)](#), cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

Si de los resultados de la caracterización analítica se dedujese una incidencia negativa en la calidad del suelo, y según los casos, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la presentación de:

- [Informe complementario de caracterización detallada](#), cuando la concentración de contaminantes supera los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), y por tanto es preceptivo llevar a cabo la Valoración detallada de Riesgos.
- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

* Cambio de uso desde el punto de vista urbanístico.

ACTIVIDADES AFECTADAS POR LA LEY DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN

Existen actividades potencialmente contaminantes del suelo que a su vez están afectadas por la normativa de prevención y control integrados de la contaminación.

Las actividades sometidas a AAI (Autorización Ambiental Integrada) que acrediten la calidad del suelo en el marco de los procedimientos tramitados por el Órgano competente, se considerará que han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 3.6 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Si en la caracterización se detectan indicios analíticos de contaminación del suelo se podrán requerir otros tipos de informes, en función del grado de contaminación encontrado:

- [Informes complementarios de caracterización detallada](#), cuando la concentración de contaminantes supera los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), y por tanto es preceptivo llevar a cabo la Valoración detallada de Riesgos.
- [Informes periódicos de control y seguimiento](#), cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR o mediante la Valoración detallada de Riesgos se ha determinado que la afección no entraña riesgo, pero se considera necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados.

TIPOS DE INFORMES

Para cada tipo de informe, y teniendo en cuenta las diferentes situaciones, se detalla el objetivo, los responsables obligados a presentarlos, plazos, contenido, analítica, etc., así como las consecuencias derivadas de los mismos.

Los tipos de informes contemplados en el art. 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15, 18 de enero) son:

- ♦ **INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN***
- ♦ **INFORMES COMPLEMENTARIOS**
 - [Informe complementario de datos](#)
 - [Informe complementario de caracterización analítica](#)
 - [Informe complementario de caracterización detallada](#)
- ♦ **INFORMES DE SITUACIÓN**
 - [Informe de situación de caracterización analítica](#)
 - [Informe de situación de caracterización detallada](#)
- ♦ **INFORMES PERIÓDICOS**
 - [Informe periódico de situación](#)
 - [Informe periódico de control y seguimiento](#)

* La fecha límite para su presentación en el caso de actividades existentes a la entrada en vigor del Real Decreto es el **7 de febrero de 2007**.

INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN

□ OBJETIVO

Valorar la posibilidad de que se hayan producido o se produzcan afecciones significativas a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminantes del suelo.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero)

Art. 3.1., 3.2. y Anexo II

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y para cada uno de los emplazamientos (centros) en los que se desarrolla dicha actividad, que se concretan en:

- actividades relacionadas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero;
- empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 t/año, de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas;
- los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

□ CASOS EN LOS QUE DEBERÁ PRESENTARSE

- **Instalaciones activas:** En el plazo de 2 años desde la entrada en vigor del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Es decir, antes del 7 de febrero de 2007.
- **Nuevas actividades:** Una vez transcurridos dos años desde su puesta en marcha.

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO
<p>Están disponibles la Solicitud y los anexos del informe preliminar de situación así como las instrucciones para su cumplimentación.</p> <p>Asimismo, el titular de la actividad podrá adjuntar al Informe cuanta información complementaria considere conveniente para una mejor valoración de la situación del suelo objeto del informe.</p>
□ ANALÍTICA
<p>La realización del informe preliminar de situación no supone la obligación de realizar ningún tipo de ensayo o análisis específico para este fin, y podrá elaborarse a partir de la información generada en cumplimiento de la legislación vigente en materia de residuos y sustancias peligrosas.</p>
□ PLAZO
<p>Las instalaciones activas deberán presentarlo en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Es decir, antes del 7 de febrero de 2007.</p> <p>Las nuevas actividades deberán presentarlo una vez transcurridos dos años desde su puesta en marcha.</p>
□ PERIODICIDAD
<p>Se presenta una sola vez</p>
□ RESOLUCIÓN
<p>Examinado el informe preliminar de situación por parte de la administración, se podrán requerir uno de los siguientes informes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe complementario de datos: cuyo objetivo será la ampliación de información sobre datos facilitados en el informe preliminar de situación, por ser necesarios para la valoración del mismo.• Informe complementario de caracterización analítica: en el caso de detectarse indicios relevantes de contaminación del suelo, con el fin de confirmar o descartar con datos analíticos dichos indicios. <p>En cualquier caso se requerirá y establecerá la periodicidad correspondiente al preceptivo:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe periódico de situación: si no se detectan indicios relevantes de contaminación se requerirá la presentación de informes periódicos de situación del suelo, actualizando la información del informe preliminar.

INFORMES COMPLEMENTARIOS DE SITUACIÓN

INFORME COMPLEMENTARIO DE DATOS

□ OBJETIVO

Ampliación de información sobre los datos facilitados en el Informe Preliminar de Situación por ser necesarios para la valoración del mismo.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Art. 3.3

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo a los que les sea requerido expresamente por el órgano competente.

□ CASOS EN LOS QUE DEBERÁ PRESENTARSE

Cuando sea expresamente requerido por la administración

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier otra **oficina de Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO

Se determinará caso por caso.

□ PLAZO DE PRESENTACIÓN

El establecido en el requerimiento

□ PERIODICIDAD

No aplica

□ RESOLUCIÓN

Examinado el informe preliminar junto con el informe complementario de datos, en su caso, se podrá requerir por el órgano competente uno de los siguientes informes:

- **Informe periódico de situación**: si no se detectan indicios relevantes de contaminación se requerirá la presentación de informe periódico de situación del suelo, actualizando la información del informe preliminar.
- **Informe complementario de caracterización analítica**: si se detectan indicios relevantes de contaminación del suelo la administración requerirá la realización de un informe complementario de caracterización analítica.

INFORMES COMPLEMENTARIOS DE SITUACIÓN

INFORME COMPLEMENTARIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

□ OBJETIVO

El **objetivo general** de estos informes es confirmar o descartar con datos analíticos los indicios de contaminación del suelo detectados en la valoración del informe preliminar de situación.

Objetivos específicos:

- Caracterización básica de los usos del suelo y actividades históricas
- Caracterización básica del medio físico
- Caracterización analítica básica de la calidad del suelo

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Art. 3.3.

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo en las que se hayan detectado indicios de contaminación del suelo, previo requerimiento expreso de la administración y en el plazo señalado en el requerimiento.

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO (RESUMEN)

FASE I: CARACTERIZACIÓN INICIAL

I.1. Definición de los objetivos a alcanzar

I.2. Estudio histórico

- Contexto geográfico (localización de instalaciones en el contexto local).
- Estudio histórico del emplazamiento y entorno inmediato:
 - Evolución histórica de los usos del suelo en el emplazamiento y su entorno
 - Usos actuales del suelo en el entorno
 - Uso actual del suelo del emplazamiento: descripción de la actividad industrial o actividad existente
- Estudio de antecedentes ambientales o episodios contaminantes: vertidos, accidentes, etc., especialmente los antecedentes de actividades potencialmente contaminantes.

I.3. Estudio del medio físico

Definición de las características del medio físico más relevantes (contexto geológico e hidrogeológico del emplazamiento y entorno, climatología, topografía, inventario de puntos de agua).

I.4. Desarrollo del modelo conceptual inicial del emplazamiento

- Organización de la información obtenida en las fases anteriores:
 - Identificación de las fuentes potenciales de contaminación.
 - Identificación de las características del medio físico.
 - Identificación de posibles vías de movilización, exposición y receptores.
- Reconocimiento del emplazamiento. Visita e inspección al emplazamiento.
- Elaboración de un modelo conceptual inicial.

I.5. Conclusiones del estudio

- Definición de si existen o no indicios de afección en el emplazamiento
- Caracterizaciones analíticas que deben realizarse en la fase II, para evaluar o delimitar los indicios de contaminación.

FASE II: CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

II.1. Definición de la estrategia de obtención de datos necesarios

- Diseño del programa de muestreo y análisis de suelos y otros medios de interés (aguas subterráneas, aguas superficiales, etc.).

II.2. Programa de muestreo y análisis

- Programa de muestreo. Distribución, localización y número de puntos de muestreo.
- Programa analítico. Identificación de potenciales contaminantes, NGR para los contaminantes y medios seleccionados, definición de técnicas y métodos analíticos a emplear. Plan de Calidad.
- Selección de técnicas de muestreo y análisis.
- Definición de las medidas de seguridad e higiene necesarias para los trabajos de campo.

II.3. Conclusiones

- Definición de la existencia o no de afección significativa en el suelo del emplazamiento.
- Elaboración de informe conclusivo en el que se reflejen las siguientes etapas a acometer en función de cada caso.

El contenido indicado coincide con el establecido para la Fase de **Investigación preliminar** en la [Guía para la Investigación de la Calidad del Suelo](#) editada por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (2001-2006).

□ ANALÍTICA
Analítica específica según la actividad: La analítica a realizar dependerá de la actividad desarrollada en el emplazamiento, tanto actual como histórica. Se deberá justificar al inicio de la Fase II de Caracterización analítica, tal como se ha indicado en el punto anterior.
□ PLAZO
El establecido en el requerimiento.
□ PERIODICIDAD
No aplica.
□ RESOLUCIÓN
Tomando en cuenta los resultados de la caracterización analítica, y previa valoración caso por caso, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la presentación de: <ul style="list-style-type: none">• <u>Informe periódico de situación</u>: cuando no se detectan contaminantes o se encuentran en concentraciones inferiores a los Niveles Genéricos de Referencia (NGR).• <u>Informe complementario de caracterización detallada</u>: cuando se detecten contaminantes en concentraciones superiores a los Niveles Genéricos de Referencia (NGR).• <u>Informe periódico de control y seguimiento</u>: cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), pero se considera necesario conocer la evolución de dichos contaminantes.

INFORMES COMPLEMENTARIOS DE SITUACIÓN

INFORME COMPLEMENTARIO DE CARACTERIZACIÓN DETALLADA

□ OBJETIVO

Este informe es consecuencia de la detección de algún contaminante presente en el suelo en una concentración superior al Nivel Genérico de Referencia (NGR), o en el que se detecten más de 50 ppm de TPH, confirmados mediante informes complementarios de caracterización analítica o informes de situación de caracterización analítica.

Su objetivo es determinar si el riesgo potencial existente para la salud humana y/o ecosistemas puede o no considerarse aceptable. En aquellos casos en los que exista un riesgo inaceptable se definirán los objetivos de calidad del suelo específicos a alcanzar para que el riesgo potencial pueda considerarse aceptable.

En este proceso de caracterización detallada se delimitará el alcance de afección al medio: identificando los focos de contaminación, delimitando las áreas afectadas tanto horizontal como verticalmente, y se estimará la evolución temporal y espacial de la contaminación.

La Valoración detallada de Riesgos, se realizará de acuerdo con el Anexo VIII del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Tal y como establece el artículo 4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tomando en consideración la información recibida en aplicación del artículo 3, así como otras fuentes de información disponibles, el órgano competente de la Comunidad Autónoma declarará un suelo como contaminado para los correspondientes usos, atendiendo a los criterios expuestos en el anexo III del Real Decreto. La valoración de esta información se realizará teniendo en cuenta el objeto de protección en cada caso, bien la salud humana, bien los ecosistemas.

Se incluirán los datos necesarios para la determinación de los métodos de recuperación a emplear o para la elaboración de un plan de control y seguimiento ambiental a desarrollar en el lugar.

□ BASE LEGAL

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 elaboración de suelos contaminados (BOE nº 15, 18 de enero de 2005).

Artículo 3.3.

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Titulares de actividades, propietarios de suelos o promotores de nuevos usos urbanísticos de suelos, en lo que se haya detectado la presencia de algún contaminante en el suelo en una concentración superior al nivel genérico de referencia, o en el que se detecten más de 50 ppm de TPH, confirmados mediante [informes complementarios de caracterización analítica](#) o [informes de situación de caracterización analítica](#), **previo requerimiento** expreso de la administración y en el **plazo señalado en el requerimiento**.

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General del Medio Ambiente en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO (RESUMEN)

En el **Anexo VIII** del Real Decreto 9/2005 se establecen los elementos que debe contener la **Valoración detallada de Riesgos** asociados a suelos contaminados o a los suelos en los que concurre alguna de las circunstancias del Anexo IV del Real Decreto 9/2005 Criterios para la identificación de suelos que requieren Valoración de Riesgos Ambientales.

La metodología para llevar a cabo los informes complementarios de caracterización detallada es la establecida para la Fase de **Investigación detallada** en la [Guía para la Investigación de la Calidad del Suelo](#) y la [Guía de Análisis de Riesgos](#), editadas por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (2001.2006). Las actividades se dividen en tres fases:

FASE I: CARACTERIZACIÓN DETALLADA

- 1. Revisión del modelo conceptual inicial**, obtenido en la fase anterior de caracterización analítica.
 - Revisión de la información existente relativa al estudio histórico del emplazamiento, estudio del medio físico y análisis de la afección detectada.
 - Revisión del modelo conceptual inicial con el fin de establecer la estrategia de muestreo, mediante la identificación de fuentes potenciales de contaminación, la identificación de las características del medio físico y la identificación de posibles vías de movilización, exposición y receptores.
- 2. Estrategia de obtención de datos necesarios**
 - Desarrollo del programa de prospección, muestreo y análisis de suelos y otros medios de interés para determinar el alcance de la afección.
 - Selección de técnicas de prospección y muestreo.
 - Ejecución de los trabajos de campo y laboratorio.
 - Valoración de resultados.
- 3. Definición de modelo conceptual del emplazamiento**
 - Caracterización geológica e hidrogeológica del emplazamiento.
 - Caracterización del alcance de la afección del medio: contaminantes presentes, medios afectados, distribución espacial y caracterización analítica.
 - Caracterización del comportamiento de la contaminación en el medio: mecanismos de movilización, evolución espacial y temporal. Modelos matemáticos.
 - Vulnerabilidad del medio: receptores potenciales, poblaciones expuestas, vías de exposición a considerar en el análisis de riesgos.

FASE II: IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE RIESGOS

- 4. Análisis de riesgos**
 - Análisis de la toxicidad.
 - Análisis de la exposición.
 - Caracterización del riesgo.
 - Análisis de incertidumbres.
- 5. Conclusiones**
 - Definición de la existencia o no de riesgos para la salud humana y/o los ecosistemas.
 - Gestión de riesgos: evaluación de las posibles alternativas de actuación para controlar los riesgos analizados.

En caso de que se identifique la existencia de riesgos inaceptables en el emplazamiento se acometerá la Fase III.

FASE III: DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS PARA LA RECUPERACIÓN

- 6. Definición de los objetivos de calidad a alcanzar**

ANALÍTICA

Se definirá en el segundo punto de la Fase I, en función de los resultados de las fases anteriores y dependiendo de la actividad, tanto actual como histórica.

PLAZO

El establecido en el requerimiento.

□ **PERIODICIDAD**

No aplica

□ **RESOLUCIÓN**

Tomando en cuenta los resultados de la caracterización analítica, y previa valoración caso por caso, el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la presentación de:

- **Informe periódico de situación**: cuando el riesgo se considere aceptable y no se considere necesario conocer la evolución de los contaminantes detectados en el emplazamiento.
- **Informes periódicos de control y seguimiento**: cuando el riesgo se considere aceptable, pero se establezca la necesidad de conocer la evolución de los contaminantes detectados en el emplazamiento.

Si se considera un riesgo inaceptable, y tal y como establece el artículo 4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tomando en consideración la información recibida en aplicación del artículo 3, así como otras fuentes de información disponibles, el órgano competente de la Comunidad Autónoma declarará un suelo como contaminado para los correspondientes usos, atendiendo a los criterios expuestos en el anexo III del Real Decreto. La valoración de esta información se realizará teniendo en cuenta el objeto de protección en cada caso, bien la salud humana, bien los ecosistemas.

INFORMES DE SITUACIÓN

INFORME DE SITUACIÓN CON CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

Son dos los tipos de informes de situación con caracterización analítica, según los casos de que se trate:

Tipo A:

- Nuevas actividades o ampliación de actividades ya existentes calificadas como potencialmente contaminantes del suelo.
- Actividades calificadas como no potencialmente contaminantes del suelo, que se establezcan en suelos en el que se desarrolló una actividad potencialmente contaminante.

Tipo B:

- Cambios de uso urbanístico de suelos en los que antes había una actividad potencialmente contaminante.

INFORMES DE SITUACIÓN

INFORME DE SITUACIÓN CON CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

TIPO A

□ OBJETIVO

El objetivo de los informes de situación con caracterización analítica es detectar si existe afección previa a la calidad en un emplazamiento en el que se desea implantar una nueva actividad o ampliar una ya existente.

En caso de no detectarse contaminación, los resultados obtenidos servirán para definir la situación preoperacional.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Artículos 3.4. y 3.5.

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Titulares de las siguientes actividades:

- Actividades potencialmente contaminantes del suelo de nueva implantación.
- Nuevas actividades (calificadas como no potencialmente contaminantes del suelo) que se establezcan en suelos en los que se desarrolló anteriormente una actividad potencialmente contaminante del suelo.

Dado que la implantación o ampliación de todo tipo de actividades requieren la solicitud de licencias o autorizaciones, los informes de situación con caracterización analítica deben presentarse junto a la documentación exigida para la obtención de las correspondientes licencias o autorizaciones y por tanto con carácter previo a la ejecución de la ampliación o desarrollo de la actividad.

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO (RESUMEN)

FASE I: CARACTERIZACIÓN INICIAL

I.1. Definición de los objetivos a alcanzar

I.2. Estudio histórico

- Contexto geográfico (localización de instalaciones en el contexto local).
- Estudio histórico del emplazamiento y entorno inmediato:
 - Evolución histórica de los usos del suelo en el emplazamiento y su entorno
 - Usos actuales del suelo en el entorno
 - Uso actual del suelo del emplazamiento: descripción de la actividad industrial o actividad existente, en su caso, descripción de la actividad prevista.
 - Estudio de antecedentes ambientales o episodios contaminantes: vertidos, accidentes, etc., especialmente los antecedentes de actividades potencialmente contaminantes.

I.3. Estudio del medio físico

- Definición de las características del medio físico más relevantes (contexto geológico e hidrogeológico del emplazamiento y su entorno, climatología, topografía, inventario de puntos de agua).

I.4. Desarrollo del modelo conceptual inicial del emplazamiento

- Organización de la información obtenida en las fases anteriores:
 - Identificación de las fuentes potenciales de contaminación.
 - Identificación de las características del medio físico.
 - Identificación de posibles vías de movilización, exposición y receptores.
- Reconocimiento del emplazamiento. Visita e inspección al emplazamiento.
- Elaboración de un modelo conceptual inicial.

I.5. Conclusiones del estudio

- Definición de si existen o no indicios de afección en el emplazamiento
- Caracterizaciones analíticas que deben realizarse en la fase II, ya sea para evaluar o delimitar los indicios de contaminación, ya sea para la definición del blanco ambiental.

FASE II: CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

II.1. Definición de la estrategia de obtención de datos necesarios

- Diseño del programa de muestreo y análisis de suelos y otros medios de interés (aguas subterráneas, aguas superficiales)

II.2. Programa de muestreo y análisis

- Programa de muestreo. Distribución, localización y número de puntos de muestreo.
- Programa analítico. Identificación de potenciales contaminantes, NGR para los contaminantes y medios seleccionados, definición de técnicas y métodos a emplear. Plan de Calidad.
- Selección de técnicas de muestreo y análisis.
- Definición de las medidas de seguridad e higiene necesarias para los trabajos de campo.

II.3. Conclusiones

- Definición de la existencia o no de afección significativa en el suelo del emplazamiento.
- Elaboración de informe conclusivo en el que se reflejen las siguientes etapas a acometer en función de cada caso.

El contenido de este tipo de informes es el establecido para la Fase de **Investigación preliminar** en la [Guía para la Investigación de la Calidad del Suelo](#) editada por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (2001-2006).

□ ANALÍTICA
<p>La analítica a realizar dependerá de la información disponible sobre las actividades históricas desarrolladas en el emplazamiento y en su caso, la relativa a la actividad propuesta, se deberá justificar al iniciarse la Fase II de Caracterización analítica, en función de la información recogida en la Fase I.</p> <p>Si se desconoce la actividad histórica o no se llevaba a cabo ninguna actividad industrial o comercial en el emplazamiento, se propone realizar la analítica básica siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suelos: pH, conductividad, contenido en materia orgánica y arcilla, TPH y metales pesados (As, Cu, Cr, Co, Cd, Ni, Pb, Hg, Zn) - Aguas subterráneas: pH, conductividad, TPH y metales pesados (As, Cu, Cr, Co, Cd, Ni, Pb, Hg, Zn) <p>Si se conocen las actividades desarrolladas en el emplazamiento, como ocurre en el caso de ampliaciones de actividades ya existentes, la analítica a realizar se determinará teniendo en cuenta las peculiaridades de dicha actividad.</p>
□ PLAZO
El establecido en el requerimiento.
□ PERIODICIDAD
No aplica

□ RESOLUCIÓN

Se pueden dar las siguientes situaciones, tras la evaluación de los informes de situación con caracterización analítica:

- a) **No se detecta presencia de contaminantes.** En este caso se podrá seguir adelante con la obtención de la licencia o autorización para la nueva actividad o ampliación de actividad existente.

Las actividades que son objeto de ampliación deberán presentar el [informe periódico de situación](#) en la fecha que les corresponda, incluyendo la información relativa a la ampliación.

- b) **Se detecta presencia de contaminantes:**

- **Si no se superan los NGR:** Se podrá seguir adelante con las autorizaciones o licencias y tomando en cuenta los resultados de la caracterización analítica, y previa valoración caso por caso. El órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá requerir la presentación de:
 - [Informe periódico de control y seguimiento](#): cuando la concentración de contaminantes está por debajo de los NGR, pero se considera necesario controlar su evolución.
- **Si se superan los NGR y/o la concentración de TPH es superior a 50 ppm:** no se podrá conceder la licencia o autorización para las nuevas actividades o ampliaciones, las cuales quedarán condicionadas a los resultados de la evaluación Valoración detallada de Riesgos y/o a la recuperación ambiental del emplazamiento y se presentará en todo caso:
 - El [Informe complementario de caracterización detallada](#), con el fin de evaluar el riesgo en el emplazamiento.
- **Si se superan los NGR en 100 veces,:** no se podrá conceder la licencia o autorización para las nuevas actividades o ampliaciones, las cuales quedarán condicionadas a los resultados de la evaluación Valoración detallada de Riesgos y/o a la recuperación ambiental del emplazamiento y se podrá declarar el suelo como contaminado incluso sin la realización del análisis de riesgos.

INFORMES DE SITUACIÓN

INFORME DE SITUACIÓN CON CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

TIPO B

□ OBJETIVO

Los informes de situación con caracterización analítica para **nuevos usos urbanísticos** tendrán como objetivo general determinar la viabilidad de los usos previstos en el ámbito de ordenación. Para ello, el informe de situación deberá orientarse a los siguientes objetivos específicos:

- Determinar si los suelos presentan indicios de afección.
- En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la contaminación y, en su caso, los trabajos necesarios para su recuperación.
- Si no se detectan indicios de afección, el informe deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Artículo 3.5.

Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo).

Artículo 61

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Promotores del planeamiento urbanístico o en su caso propietarios del suelo objeto del nuevo uso.

□ CASOS EN QUE DEBE PRESENTARSE

En aplicación del artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar.

En aplicación del artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, deberá presentarse cuando se pretenda establecer una actividad no potencialmente contaminante del suelo (p.e. residencial), sobre un suelo donde anteriormente si se desarrolló una actividad potencialmente contaminante.

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO (RESUMEN)

FASE I: Estudio Histórico y del Medio Físico

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas, caracterización hidrogeológica básica, identificación de puntos de agua.
- Estudio histórico de los ámbitos de estudio y sus inmediaciones.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes y la del planeamiento propuesto.
- Planos con delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos y/o actividades potencialmente contaminantes.
- Conclusiones y recomendaciones.

FASE II: Estudio de Caracterización Analítica

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado, y resultados de las analíticas de laboratorio.
- Interpretación de los resultados y elaboración del informe.

La metodología establecida para llevar a cabo los trabajos de ambas fases coincide con la planteada para la **Fase de Investigación preliminar** en la [Guía para la Investigación de la Calidad del Suelo](#) editada por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (2001-2006) y en las directrices "[Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico](#)" elaboradas por la Comunidad de Madrid.

□ ANALÍTICA

La analítica a realizar dependerá de la información disponible sobre las actividades históricas desarrolladas en el emplazamiento y debe justificarse al iniciarse la Fase II de caracterización analítica, tal como se ha indicado en el apartado anterior.

Si se desconoce la actividad histórica o no se llevaba a cabo ninguna actividad industrial o comercial en el emplazamiento, se propone realizar la analítica básica siguiente:

- **Suelos:** pH, conductividad, contenido en materia orgánica y arcilla, TPH y metales pesados (As, Cu, Cr, Co, Cd, Ni, Pb, Hg, Zn).
- **Aguas subterráneas:** pH, conductividad, TPH y metales pesados (As, Cu, Cr, Co, Cd, Ni, Pb, Hg, Zn).

□ PLAZOS DE PRESENTACIÓN

- La **Fase I** se presentará como parte del Estudio de Incidencia Ambiental que se somete a informe previo de análisis ambiental de todo el Plan General (incluidas sus modificaciones) o del Plan de Sectorización.
- La **Fase II** se realizará en aquellos Planes de Sectorización para los que los estudios de la Fase I hayan establecido tal obligación. Esta documentación es la que se somete a informe definitivo de análisis ambiental.

Igualmente, deberá incluirse dicho estudio en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos para los que el Plan General estableciera dicha obligación en las fichas urbanísticas correspondientes.

Por último, en el caso de Planes Generales que incluyan ordenación pormenorizada, el documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental incorporará entre sus contenido un Estudio de Caracterización Analítica en aquellos casos en los que las conclusiones de la Fase I así lo establezcan.

□ PERIODICIDAD

No aplica

□ RESOLUCIÓN

Se pueden dar las siguientes situaciones tras la evaluación del informe de situación con caracterización analítica:

- a) **No se detecta presencia de contaminantes:** es viable el nuevo uso del suelo previsto.
- b) **Se detecta presencia de contaminantes:**
 - **Si no se superan los NGR**, el nuevo uso del suelo es viable. Sin embargo, La administración valorará caso por caso si se exigen o no **informes periódicos de control y seguimiento** de la contaminación, y la periodicidad de los mismos.
 - **Si se superan los NGR y/o la concentración de TPH es superior a 50 ppm**, se exigirá **informe complementario de caracterización detallada**, con el fin de evaluar el riesgo en el emplazamiento y definir con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.
 - **Si se superan los NGR en 100 veces**, la administración podrá declarar el suelo como contaminado, a falta de análisis de riesgos. En este caso **no se podrán ejecutar desarrollos urbanísticos en los ámbitos que incluyan suelos contaminados**, tal como se indica en el art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de la Comunidad de Madrid.

ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (Versión Enero 2015)

0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero.

2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices. Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
 - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;
 - Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
 - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
- Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

4. Publicaciones de consulta

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- “*Guía para la investigación de la calidad del suelo*”. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- “*Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas*”. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- “*Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados*”. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- “*Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid*”. De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002
- “*Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos*”. Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

INFORMES DE SITUACIÓN

INFORMES DE SITUACIÓN DE CARACTERIZACIÓN DETALLADA

□ OBJETIVO

Detectar si existe o no afección a la calidad del suelo en caso de clausura de actividades. En caso afirmativo establecer los planes de control y seguimiento de la misma o evaluar los riesgos para la salud humana y/o los ecosistemas, según los usos previstos del emplazamiento.

Tal y como establece el artículo 4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tomando en consideración la información recibida en aplicación del artículo 3, así como otras fuentes de información disponibles, el órgano competente de la Comunidad Autónoma declarará un suelo como contaminado para los correspondientes usos, atendiendo a los criterios expuestos en el anexo III del Real Decreto. La valoración de esta información se realizará teniendo en cuenta el objeto de protección en cada caso, bien la salud humana, bien los ecosistemas.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Artículo 3.4

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Titular de la actividad potencialmente contaminante del suelo que se va a clausurar.

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO (RESUMEN)

FASE I: CARACTERIZACIÓN DETALLADA

1. Estudio histórico

- Contexto geográfico (localización de instalaciones en el contexto local).
- Estudio histórico del emplazamiento y entorno inmediato:
 - Evolución histórica de los usos del suelo en el emplazamiento y su entorno
 - Usos actuales del suelo en el entorno
 - Uso actual del suelo del emplazamiento: descripción de la actividad industrial o actividad existente
 - Estudio de antecedentes ambientales o episodios contaminantes como: vertidos, accidentes, etc., especialmente los antecedentes de actividades potencialmente contaminantes.

2. Estudio del medio físico

- Definición de las características del medio físico más relevantes (contexto geológico e hidrogeológico del emplazamiento y entorno, climatología, topografía e, inventario de puntos de agua).

3. Desarrollo del modelo conceptual inicial del emplazamiento

- Organización de la información obtenida en las fases anteriores:
 - Identificación de las fuentes potenciales de contaminación.
 - Identificación de las características del medio físico.
 - Identificación de posibles vías de movilización, exposición y receptores.
- Reconocimiento del emplazamiento. Visita e inspección al emplazamiento.
- Elaboración de un modelo conceptual inicial.

4. Conclusiones iniciales

- Definición de si existen o no indicios de afección en el emplazamiento.
- Caracterizaciones analíticas que deben realizarse para evaluar o delimitar los indicios de contaminación.

5. Estrategia de obtención de datos necesarios

- Desarrollo del programa de prospección, muestreo y análisis de suelos y otros medios de interés para determinar el alcance de la afección.
- Selección de técnicas de prospección y muestreo.
- Ejecución de los trabajos de campo y laboratorio.
- Valoración de resultados.

6. Definición de modelo conceptual del emplazamiento

- Caracterización geológica e hidrogeológica del emplazamiento.
- Caracterización del alcance de la afección del medio: contaminantes presentes, medios afectados, distribución espacial y caracterización analítica.
- Caracterización del comportamiento de la contaminación en el medio: mecanismos de movilización, evolución espacial y temporal. Modelos matemáticos.
- Vulnerabilidad del medio: receptores potenciales, poblaciones expuestas y, vías de exposición a considerar en el análisis de riesgos.

7. Conclusiones

En caso de superarse los niveles genéricos de referencia y/o detectarse la presencia de más de 50 ppm de TPH se acometerá la Fase II.

FASE II: IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE RIESGOS

8. Análisis de riesgos

- Análisis de la toxicidad.
- Análisis de la exposición.
- Caracterización del riesgo.
- Análisis de incertidumbres.

9. Conclusiones

- Definición de la existencia o no de riesgos para la salud humana y/o los ecosistemas.
- Gestión de riesgos: evaluación de las posibles alternativas de actuación para controlar los riesgos analizados.

En caso de que se identifique la existencia de riesgos inaceptables en el emplazamiento se acometerá la Fase III.

FASE III: DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PARA LA RECUPERACIÓN

10. Definición de los objetivos de calidad a alcanzar

La metodología para llevar a cabo los informes de situación de caracterización detallada en caso de clausura coincide con la establecida para la Fase de **Investigación detallada** en la [Guía para la Investigación de la Calidad del Suelo](#) y la [Guía de Análisis de Riesgos](#), editadas por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (2001-2006).

□ ANALÍTICA

La analítica a realizar dependerá de las actividades desarrolladas en el emplazamiento y deberá justificarse en el punto 5 de la Fase I, tal como se ha indicado en el apartado anterior.

□ PERIODICIDAD

No aplica

□ RESOLUCIÓN

Tras la evaluación de los informes de situación con caracterización detallada, pueden darse las siguientes situaciones.

- a) **No se detecta presencia de contaminantes:** Los resultados analíticos obtenidos se podrán emplear como blanco ambiental para la nueva actividad que se implante en el emplazamiento.
- b) **Se detecta presencia de contaminantes:**
 - **Si no se superan los NGR:** La administración valorará caso por caso la necesidad o no de presentación de [informes periódicos de control y seguimiento](#). Para ello tendrá en cuenta factores como la toxicidad o peligrosidad de los contaminantes de que se trate y la vulnerabilidad del medio, entre otros factores.
 - **Si se superan los NGR y/o la concentración de TPH es superior a 50 ppm:**
 - La administración podrá exigir nuevos **informes de situación de caracterización detallada** de otras áreas del emplazamiento que no hayan podido caracterizarse por estar ocupadas por edificios, instalaciones, equipos, etc.
 - Se exigirá la realización de una **Valoración detallada de Riesgos** en el emplazamiento.
 - Si el **riesgo es aceptable**, como en el caso anterior, la administración valorará caso por caso la necesidad o no de presentación de Informes periódicos de control y seguimiento
 - Si el **riesgo no es aceptable** la administración declarará el suelo como contaminado.
 - **Si se superan los NGR en 100 veces:** La administración podrá declarar el suelo como contaminado, a falta de análisis de riesgos.

INFORMES PERIÓDICOS

A la vista de los informes desarrollados anteriormente la administración requerirá a los titulares de actividades, propietarios de suelo o promotores de nuevos desarrollos urbanísticos, informes periódicos de situación. Éstos podrán ser de dos tipos:

- **Informes periódicos de situación**. Tienen una función preventiva de la contaminación y el mismo objetivo que el informe preliminar de situación.
- **Informes periódicos de control y seguimiento**. Conllevan la realización de planes analíticos de seguimiento y control como consecuencia de haberse detectado la presencia de contaminantes en el suelo, en concentraciones tales que supone un riesgo aceptable, pero cuya evolución es preciso conocer.

INFORMES PERIÓDICOS

INFORME PERIÓDICO DE SITUACIÓN

□ OBJETIVO

Verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Artículo 3.4

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLO

Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo activas.

□ CASOS EN LOS QUE DEBERÁ PRESENTARSE

Cuando **no se hayan detectado indicios de afección a la calidad del suelo, en el plazo establecido en la Resolución correspondiente.**

□ DÓNDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO

Están disponibles la [Solicitud y los anexos](#) del informe periódico de situación así como las [instrucciones](#) para su cumplimentación. En su caso se incluirán los datos complementarios establecidos por resolución o requerimiento expreso.

Si desde que se presentó el informe preliminar se han producido ampliaciones o modificaciones sustanciales de las instalaciones, y tras su caracterización analítica no se ha detectado la presencia de contaminantes, o sus concentraciones están por debajo de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), el informe periódico de situación contemplará los datos referentes a los suelos e instalaciones ampliadas o modificadas.

□ ANALÍTICA

La realización del informe periódico de situación no supone la obligación de realizar ningún tipo de ensayo o análisis específico, salvo que expresamente sea requerido.

□ **PERIODICIDAD**

La establecida en la correspondiente Resolución

□ **RESOLUCIÓN**

Examinado el informe periódico de situación por parte de la administración, si se detectasen indicios relevantes de afección a la calidad del suelo se requerirá:

- [Informe complementario de caracterización analítica](#), con el fin de confirmar o descartar con datos analíticos dichos indicios.
- En caso de no detectarse indicios relevantes de afección a la calidad del suelo, y con la periodicidad establecida, deberá remitirse un nuevo **Informe periódico de situación**.

INFORMES PERIÓDICOS DE SITUACIÓN

INFORME PERIÓDICO DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

□ OBJETIVO

Realizar un control y seguimiento de la **evolución de los contaminantes** detectados en informes complementarios o de situación con caracterización analítica, realizados en un emplazamiento.

□ BASE LEGAL

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero).

Art. 3.4.

□ QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A PRESENTARLOS

Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo, o en su caso, propietarios de suelos, previo requerimiento de la administración.

□ CASOS EN LOS QUE DEBE PRESENTARSE

Cuando se **hayan detectado indicios analíticos de afección a la calidad del suelo** (especialmente cuando la concentración de algún contaminante es superior el Nivel Genérico de Referencia), en informes con caracterización analítica o caracterización detallada.

La administración comunicará a cada titular o propietario del suelo la obligación de presentar informes periódicos de control y seguimiento y la periodicidad con la que los deben presentar.

□ DONDE SE PRESENTA / DIRIGIDO A

Para su tramitación deberá presentar el informe dirigido al **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Dirección General de Economía Circular en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura sito en C/ Alcalá 16, Planta Baja (28014 – Madrid) o en cualquier **Registro**, ya sea de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos al Convenio Marco de **Ventanilla Única**, en oficinas de Correos y en Representaciones Diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

□ CONTENIDO

El contenido de los informes de control y seguimiento puede ser consultado en la [Guía de Planes de Control y Seguimiento del Suelo de Actividades Potencialmente Contaminantes](#), editado por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Suelos Contaminados (2006-2016).

Se determinará caso por caso el contenido específico, a la vista de las conclusiones obtenidas en los informes que se hayan realizado con anterioridad.

Se concretarán, entre otros los siguientes aspectos:

- **Estrategia de muestreo:** Posibles focos de contaminación y puntos de muestreo, teniendo en cuenta la información disponible sobre el medio físico y el estudio histórico. Se indicarán los medios que deben ser muestreados y analizados (aguas subterráneas, suelos superficiales o en profundidad, aguas superficiales y lixiviados). También se especificarán las técnicas de muestreo a emplear en cada caso.
- **Programa analítico:** Contaminantes que deben analizarse y técnicas analíticas. Los contaminantes serán los que se hayan detectado en informes anteriores y otros que estén relacionados y que puedan ayudar a identificar los focos causantes de la contaminación.
- **Interpretación de los resultados y presentación de informes:** Los resultados analíticos de las muestras se compararán con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) establecidos en el Real Decreto 9/2005 (Anexo V y VI), así como en las órdenes 2770/2006 de 11 de agosto y 761/2007 de 2 de abril relativas a niveles genéricos de referencia de metales y otros elementos traza. Los informes periódicos de control y seguimiento incluirán gráficos que muestren la evolución temporal y espacial de la contaminación.

□ ANALÍTICA

La analítica a realizar dependerá de los contaminantes detectados en informes con caracterización analítica anteriores y del estudio histórico.

□ PERIODICIDAD

La establecida en la correspondiente Resolución o requerimiento.

□ RESOLUCIÓN

Examinado el informe periódico de control y seguimiento por parte de la administración, se podrán dar las siguientes posibilidades, en función de que la evolución de la concentración de contaminantes:

- 1) **Si la concentración de contaminantes aumenta y/o se extiende a puntos más alejados del posible foco**, se requerirán una o varias de las siguientes acciones:
 - En el **informe periódico de control y seguimiento** habrá que **investigar las causas y detectar los posibles focos activos**.
 - Establecer las **medidas para impedir o reducir dicha contaminación**.
 - Si la administración lo considera oportuno, será obligado realizar un [informe complementario de caracterización detallada](#) con el fin de **evaluar los riesgos** para determinar si es admisible o inadmisibles.
 - La administración podrá reducir la periodicidad de los **informes de control y seguimiento**.
- 2) **Si la concentración de contaminantes disminuye:**

Se valorará caso por caso la frecuencia de los informes de control y seguimiento.