

ANEXO V – INVESTIGACIÓN, GESTIÓN Y DEMOLICIÓN DE INSTALACIONES QUE HAN SOPORTADO UNA ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE EN EL SUELO**1. INTRODUCCIÓN.**

Existe la posibilidad que emplazamientos objeto de procedimientos desarrollados en el Reglamento para Suelos Contaminados son de uso industrial 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 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 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 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 labores 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 fuera de aplicación. Si se hubieran gestionado maquinaria o residuos antes de la intervención de la entidad acreditativa, deberá hacerlo constar y recabar información sobre su destino.

De cara a la posterior investigación de la contaminación 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 cubierto o expuesto a la intemperie, si se encuentra en depósitos subterráneos/aéreos, en cubetos, en tuberías, si la presencia de residuos de 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