

DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS SUELOS CONTAMINADOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid. (1)

La Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, consagra en nuestro ordenamiento jurídico positivo, una moderna concepción de la política de residuos que deriva directamente del derecho comunitario, tal y como ha quedado plasmada en la Directiva 91/156/CEE del Consejo de 18 de marzo de 1991, que modificó a su vez la Directiva 75/442/CEE del Consejo, de 15 de julio de 1975.

Dentro de las principales novedades que introduce la Ley 10/1998 hay que destacar, en lo que aquí interesa, el Título V, que viene referido como *De los suelos contaminados+. En él se introduce, por primera vez, en nuestro derecho el concepto de suelo contaminado que es definido en el artículo 27.1 como aquel en el que existe presencia de componentes de origen humano de carácter peligroso para la salud o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de sus usos, se determinen por el Gobierno previa consulta a las Comunidades Autónomas, después de que dicha Ley atribuya a las mismas la competencia para declarar, delimitar y hacer un inventario de los suelos contaminados. En consecuencia, este Decreto encomienda a la Consejería de Medio Ambiente, las competencias sobre los suelos contaminados en la Comunidad de Madrid.

A la hora de declarar un suelo como contaminado el Decreto articula un procedimiento flexible, que se inicia de oficio y en el que hay que destacar un trámite de información pública que intenta garantizar a todos los afectados por tal declaración el conocimiento suficiente del expediente y, en consecuencia, sus posibilidades de defensa. Asimismo, la declaración de un suelo como contaminado tiene importantes consecuencias, de entre las cuales son de destacar dos: la primera es que a partir de ese momento es precisamente cuando surgen las obligaciones de recuperación y limpieza en los responsables de la contaminación del suelo, operaciones que deberán realizarse en la forma y en los plazos que determine la Consejería de Medio Ambiente; la segunda es la inclusión automática del mismo dentro del Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.

El Inventario, que es un nuevo instrumento al servicio de la protección de los suelos, contiene la relación de los suelos contaminados localizados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid y queda configurado como un registro público de carácter administrativo que depende orgánica y funcionalmente de la Consejería de Medio Ambiente. En él se incluye toda la información relevante sobre los suelos contaminados que abarca, desde la propia delimitación material del suelo, a las

¹.- BOCM 25 de noviembre de 1999, corrección de errores BOCM 2 de diciembre de 1999.

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. (BOCM 31 de marzo de 2003).

actuaciones necesarias para proceder a las operaciones de limpieza y recuperación.

Por último, y en la misma línea de lo mencionado más arriba, el Decreto es respetuoso con las previsiones de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de Regulación del Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal y de la Ley 13/1995, de 21 de abril, de Regulación del Uso de la Informática en el Tratamiento de Datos Personales por la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y en virtud de las competencias asumidas en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, para el desarrollo de normas adicionales en materia de protección de medio ambiente; así como de las atribuciones reconocidas al Consejo de Gobierno en el artículo 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, oído el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 18 de noviembre de 1999,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Decreto tiene como objeto establecer el régimen jurídico de los suelos contaminados situados en el ámbito competencial de la Comunidad de Madrid, así como crear y regular el Inventario de los Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de suelos contaminados aquellos cuyas características físicas, químicas o biológicas hayan sido alteradas negativamente por la presencia de componentes de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, se determinen por el Gobierno, según lo previsto en el artículo 27.1 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. ⁽²⁾

Artículo 2. *Competencia.*

Las competencias que en relación con los suelos contaminados correspondan a la Comunidad de Madrid, se ejercerán por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 3. *Declaración de suelos contaminados.*

1. La declaración de un suelo como contaminado se realizará por la Consejería de Medio Ambiente una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 4.

2. Asimismo corresponde a la Consejería de Medio Ambiente declarar que los suelos han dejado de estar contaminados, previa comprobación de que se ha procedido a la realización de las operaciones de limpieza y recuperación necesarias.

² .- Véase la [Ley 5/2003, de 20 de marzo](#), de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuyo Título VII regula los suelos contaminados.

Artículo 4. *Procedimiento de declaración de suelos contaminados.*

1. El procedimiento para la declaración de un suelo contaminado se iniciará de oficio por la Consejería de Medio Ambiente. El acuerdo de inicio se notificará al propietario o propietarios registrales del suelo y a su poseedor o poseedores en caso de que no sean los mismos, en la forma prevista en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Acordado el inicio del procedimiento se dará trámite de información pública mediante la publicación del acuerdo en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid+. El anuncio contendrá, al menos, la identificación y delimitación catastral de la finca o fincas objeto de estudio, las supuestas causas de la contaminación, el lugar donde pueda consultarse el expediente y el plazo para formular alegaciones, que será de veinte días.

3. Terminado el trámite de información pública al que se refiere el párrafo anterior, el órgano encargado de la tramitación del procedimiento podrá solicitar informes, efectuar requerimientos o realizar investigaciones y, en general, cuantas actuaciones considere necesarias para facilitar la decisión final.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y de la información obtenida, dicho órgano dará audiencia y vista del expediente completo a aquellos que tengan la consideración de interesados, y dictará resolución que ponga fin al procedimiento.

5. *El plazo para la tramitación del procedimiento para la declaración de un suelo contaminado no podrá exceder de seis meses.* ⁽³⁾

6. Una vez acordado el inicio del expediente, el órgano competente para adoptar la declaración de suelo contaminado podrá, en cualquier momento, adoptar las medidas cautelares adecuadas para evitar posibles riesgos o para garantizar la eficacia de la resolución que ponga fin al procedimiento.

7. En lo no previsto en este artículo serán de aplicación las normas de procedimiento previstas en el Título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las especialidades que por razón de la materia puedan establecerse en desarrollo de este Decreto.

Artículo 5. *Contenido de la resolución que declare un suelo como contaminado.*

Cuando la resolución que ponga fin al procedimiento previsto en el artículo anterior declare un suelo como contaminado, incluirá, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Delimitación del suelo contaminado.
- b) Usos que no podrán realizarse en el mismo mientras subsista la declaración.
- c) Operaciones de limpieza y recuperación que deban realizarse, en función de los usos futuros previstos del suelo, así como su forma y plazos de

³.- Apartado 5, derogado tácitamente por el artículo 56.1 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

ejecución. Estas determinaciones tendrán carácter subsidiario en caso de que se formalicen acuerdos o convenios de colaboración, en los que se prevean.

- d) Sujetos obligados a realizar las operaciones de limpieza y recuperación.

Artículo 6. *Efectos de la declaración de un suelo como contaminado.*

1. La declaración de un suelo como contaminado obliga a los responsables identificados en la misma a realizar las operaciones de limpieza y recuperación en la forma y plazos que determine la Consejería de Medio Ambiente. Estos responsables, que seguirán siéndolo con independencia de las ulteriores transmisiones de la propiedad que se puedan producir, también deberán hacerse cargo de los estudios de limpieza y recuperación de los suelos que sea preciso realizar.

2. La declaración de un suelo como contaminado será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Dicha nota se cancelará cuando el suelo deje de estar contaminado en los términos que prevé el artículo 3.2 de este Decreto.

3. La transmisión de un suelo que tenga la calificación de contaminado o donde se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante requerirá la comunicación a la Consejería de Medio Ambiente en un plazo de quince días desde su formalización.

4. La limpieza y recuperación de un suelo declarado como contaminado deberá hacerse necesariamente de forma previa a su urbanización o edificación.

Artículo 7. *Responsables de las operaciones de limpieza y recuperación de suelos contaminados.*

1. Previo requerimiento de la Comunidad de Madrid, estarán obligados a realizar las operaciones de limpieza y recuperación de suelos contaminados, siendo por tanto responsables de las mismas, los causantes de la contaminación, que cuando sean varios responderán de esta obligación de forma solidaria.

2. Si no fuera posible determinar los causantes de la contaminación, responderán de las obligaciones previstas en el apartado anterior, subsidiariamente, y por este orden, los poseedores de los suelos contaminados y los propietarios no poseedores.

Artículo 8. *Acuerdos y convenios de colaboración.*

1. Para garantizar la realización de las actuaciones de limpieza y recuperación, las personas obligadas a realizarlas podrán formalizar acuerdos entre sí o suscribir convenios de colaboración con las Administraciones Públicas competentes. En todo caso, los costes de limpieza y recuperación de los suelos contaminados correrán a cargo del obligado, en cada caso, a realizar dichas operaciones.

2. Los acuerdos contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Alcance de las operaciones de limpieza y recuperación a realizar.
b) Obligaciones asumidas por cada uno de los responsables de dichas

- operaciones.
- c) Plazo de ejecución de las operaciones.
- d) Presupuesto y mecanismos de financiación.

3. Los acuerdos deberán ser autorizados por la Consejería de Medio Ambiente, la cual dispondrá de un plazo de seis meses para resolver acerca de las autorizaciones que se soliciten. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, la autorización se entenderá otorgada. Estas autorizaciones podrán prever la obligación de constituir una garantía que asegure el cumplimiento de los compromisos asumidos.

4. Los convenios de colaboración que se suscriban con la Comunidad de Madrid para realizar las operaciones de limpieza y recuperación de suelos contaminados habrán de ser aprobados por el Gobierno de la Comunidad de Madrid y serán suscritos en nombre de ésta por el órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente. Estos convenios deberán contemplar la forma y plazos de ejecución de las operaciones de limpieza y recuperación y podrán prever incentivos económicos que puedan servir de ayuda para financiar los costes de tales operaciones.

Artículo 9. *Ejecución subsidiaria.*

Si los obligados a realizar las operaciones de limpieza y recuperación de suelos contaminados no lo hicieran en el plazo establecido al efecto, o no fuera posible determinar tales responsables, dichas operaciones las realizará la Consejería de Medio Ambiente, por sí o a través de las personas, físicas o jurídicas, que determine, a costa y por cuenta del obligado.

Artículo 10. *Plusvalías.*

1. Cuando las operaciones de limpieza y recuperación de suelos contaminados se realicen con financiación de la Comunidad de Madrid, bien mediante la concesión de ayudas o bien mediante la ejecución subsidiaria, las plusvalías que puedan generarse como consecuencia de la limpieza o recuperación del suelo contaminado revertirán a la misma, en la cuantía que haya sido objeto de financiación.

2. Los beneficiarios de las ayudas contempladas en el apartado anterior no podrán recibirlas si previamente no han asegurado la efectividad de la revisión de las plusvalías, en caso de que se produzcan.

Artículo 11. *Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.*

1. Se crea el Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid, en adelante Inventario, como un registro público de carácter administrativo que contiene la relación de suelos declarados como contaminados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

2. La declaración de un suelo como contaminado determinará automáticamente su inclusión en el Inventario. De la misma forma, una vez que el suelo haya dejado de estar contaminado, previa comprobación de que se han realizado las correspondientes operaciones de limpieza y recuperación, se procederá de oficio a excluirlo del mismo.

3. El Inventario depende orgánica y funcionalmente de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 12. *Contenido del Inventario de Suelos Contaminados.*

1. El Inventario contendrá las siguientes menciones:

- a) Identificación del suelo contaminado y uso actual según la normativa urbanística vigente.
- b) Causantes de la contaminación.
- c) Poseedores del suelo contaminado.
- d) Propietarios del suelo contaminado.
- e) Obligados a realizar las operaciones de limpieza y recuperación.
- f) Actividades contaminantes que se desarrollen o se hayan desarrollado sobre el terreno.
- g) Contaminantes que contiene el suelo.
- h) Posibles actuaciones necesarias para proceder a su limpieza y recuperación, y forma y plazos en que éstas se deban llevar a cabo.
- i) Coste y financiación de las operaciones de limpieza y recuperación.
- j) Afectación, en su caso, del suelo a la financiación de las operaciones de limpieza y recuperación.
- k) Cualquier otra mención que se establezca en desarrollo de este Decreto.

2. El acceso por parte de los particulares a las informaciones que contenga el Inventario se realizará de acuerdo con las previsiones que sobre esta materia establece la Ley 38/1995, de 12 de diciembre, de Derecho de Acceso a la Información en Materia de Medio Ambiente.

Artículo 13. *Tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.*

El tratamiento automatizado de los datos de carácter personal que se contengan en el Inventario se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de Regulación del Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal y en la Ley 13/1995, de 21 de abril, de Regulación del Uso de la Informática en el Tratamiento Automatizado de Datos de Carácter Personal, de la Comunidad de Madrid.

Artículo 14. *Plan de actuación.*

La Consejería de Medio Ambiente establecerá un Plan Regional de Actuación en materia de Suelos Contaminados que concretará las líneas de actuación a poner en práctica y que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Prevención de la contaminación de los suelos.
- b) Control y corrección de la contaminación de los suelos, mediante, al menos, un programa sistemático, un programa sectorial y un programa territorial.
- c) Programa de investigación y desarrollo y elaboración de estudios de base y guías metodológicas.
- d) Determinación del proceso técnico de gestión y de evaluación de los

- suelos contaminados.
- e) Información y concienciación de los interesados y del público en general.
- f) Duración del Plan.
- g) Procedimiento de revisión.
- h) Plan de inversiones y mecanismos de financiación.

Artículo 15. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Decreto se sancionará, cuando proceda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, y demás legislación estatal y de la Comunidad de Madrid que pueda dictarse en esta materia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Condiciones para la declaración de un suelo como contaminado.

1. A los efectos de este Decreto, hasta tanto no se determinen los criterios y estándares regulados en el artículo 27.1 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, se consideran suelos contaminados aquellos emplazamientos que reúnan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Haberse producido o producirse en la misma, de forma voluntaria o involuntaria, vertidos, filtraciones o incorporaciones al suelo de residuos, sustancias derivadas de los mismos, materias primas o productos, cualquiera que sea su estado físico.
- b) Haberse producido o producirse una movilización de contaminantes a las aguas continentales, al suelo o a la atmósfera, que alteren sustancialmente las características físico-químicas de fondo existentes en el entorno natural del emplazamiento.
- c) Conllevar un riesgo grave para la salud humana o el medio ambiente.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran como contaminantes las sustancias, categorías o grupos siguientes:

- a) Compuestos organohalogenados y sustancias que pueden dar origen a compuestos de esta clase en el medio acuático.
- b) Compuestos organofosfóricos.
- c) Compuestos organoestánicos.
- d) Sustancias en las que esté demostrado su poder cancerígeno.
- e) Mercurio y compuestos de mercurio.
- f) Cadmio y compuestos de cadmio.
- g) Aceites minerales e hidrocarburos de origen petrolífero.
- h) Los metaloides y los metales siguientes y sus compuestos: Zinc, cobre, níquel, cromo, plomo, selenio, arsénico, antimonio, molibdeno, titanio, estaño, bario, berilio, boro, uranio, vanadio, cobalto, talio, telurio y plata.
- i) Biocidas y sus derivados.
- j) Compuestos organosilícicos tóxicos o persistentes.
- k) Cianuros y fluoruros.

Segunda. Informes de situación.

1. Cuando el Gobierno apruebe y publique la lista de actividades potencialmente contaminantes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, la Consejería de Medio Ambiente establecerá los criterios de periodicidad de los informes de situación, por sectores o grupos de actividad, según su implantación en el territorio de la Comunidad de Madrid o según criterios de ubicación geográfica.

2. Los informes de situación deberán contener, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Descripción de la actividad y de las instalaciones.
- b) Definición de las medidas de prevención y de control de la contaminación del suelo.
- c) Estudio hidrogeológico.
- d) Muestreo y análisis del suelo y de las aguas subterráneas.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Autorización al Consejero de Medio Ambiente.

Se autoriza al Consejero de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de este Decreto.

[Por [Orden 2770/2006, de 11 de agosto](#), de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid].

Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".