

# Comisión de Ferrocarriles de Texas

## Programa de Respuesta de Brownfields

### Preguntas Frecuentes

#### 1. ¿Qué es un Brownfield y qué es el Programa de Respuesta de Brownfields?

Un "brownfield" es una propiedad con contaminación real o percibida en la que esa contaminación está obstaculizando la reurbanización de la propiedad. El Programa de Brownfields es un programa nacional dirigido por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) que proporciona subvenciones y asistencia técnica a comunidades, estados, tribus y otros para evaluar, limpiar de manera segura y reutilizar de manera sostenible propiedades contaminadas.

En Texas, hay dos agencias estatales, la Comisión de Ferrocarriles de Texas (RRC) y la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ), con jurisdicción sobre la contaminación ambiental. La jurisdicción de la RRC es generalmente sobre la exploración y producción de petróleo y gas, y la jurisdicción de la TCEQ es generalmente sobre los desechos sólidos (consulte [16 TAC § 3.30](#) para más información). Tanto los Programas de Brownfields de la RRC como de la TCEQ reciben [fondos de subvención de CERCLA § 128\(a\)](#) cada año de la EPA para proporcionar evaluaciones ambientales y limpiezas gratuitas a solicitantes calificados.

#### 2. ¿Cuánto cuesta el programa?

Como solicitante calificado con una propiedad/sitio calificado, no pagará nada por la evaluación ambiental o la limpieza realizada por la RRC. El programa es gratuito para los solicitantes calificados gracias a los [fondos de subvención de CERCLA § 128\(a\)](#) de la EPA.

#### 3. ¿Quién es un solicitante calificado?

Cualquier persona/entidad que no sea una persona responsable, según se define en [16 TAC § 4.405\(10, 13\)](#), y la propiedad inscrita en el programa está siendo investigada/remediada en nombre de los siguientes:

- Gobiernos estatales, locales y tribales
- Organizaciones sin fines de lucro
- Agencias cuasi-gubernamentales
- Universidades y distritos escolares
- Corporaciones de Desarrollo Económico, o
- Propietarios privados con proyectos apoyados por la comunidad

#### 4. ¿Cuándo y por qué debo usar el Programa de Brownfields?

Como solicitante elegible, debe usar el Programa de Brownfields de la RRC o de la TCEQ para realizar una Evaluación Ambiental del Sitio de Fase I (ESA) antes de que usted o su organización compren o adquieran una propiedad. Al hacerlo, estará protegido de la responsabilidad si compra la propiedad dentro de los 180 días posteriores a la finalización del informe. Además, los resultados de la ESA de Fase I pueden ayudarle a determinar mejor el valor de la propiedad, así como si hay posibles fuentes de contaminación en la propiedad. Además, la ESA de Fase I puede ayudar a determinar a qué Programa de Brownfields, RRC o TCEQ, debe inscribirse la propiedad para continuar la evaluación y posible limpieza de la

contaminación. Dado que las evaluaciones y limpiezas mencionadas anteriormente se proporcionan a los solicitantes elegibles de forma gratuita, usted y su organización ahorrarán una cantidad significativa de dinero que se puede reasignar a otros proyectos. También tenga en cuenta que, como solicitante elegible, puede ingresar al programa en cualquier momento durante el proceso de evaluación. Por ejemplo, si usted o su organización ya han completado una ESA de Fase I o incluso una ESA de Fase II y se necesita trabajo adicional, aún puede solicitar el programa para la evaluación adicional o limpieza necesaria en la propiedad.

#### **5. ¿Qué propiedades son elegibles?**

Cualquier propiedad es elegible para una ESA de Fase I. Esta evaluación ayuda a la RRC a determinar si hay actividades abandonadas bajo la jurisdicción de la RRC o la TCEQ, así como si la propiedad cumple con los estándares requeridos por la Regla de Indagaciones Apropriadas (AAI) (vea la pregunta 7 a continuación para más detalles). Si la propiedad cumple con la AAI y si se identifican actividades abandonadas bajo la jurisdicción de la RRC en la propiedad, la RRC puede continuar evaluando y limpiando la propiedad utilizando fondos de Brownfield.

#### **6. ¿Qué debo esperar mientras esté en el programa?**

Lo que debe esperar mientras esté en el programa dependerá de qué evaluaciones se hayan realizado, si es que alguna, en la propiedad antes de la inscripción en el programa de la RRC. Sin embargo, cada actividad (evaluación o limpieza) sigue el mismo proceso general descrito a continuación:

Después de aceptar su solicitud, la RRC trabajará con una de nuestras empresas de ingeniería contratadas para desarrollar una orden de trabajo para la evaluación o limpieza a realizarse. Una vez aprobada la orden de trabajo, la RRC programará una reunión con usted y la empresa de ingeniería para discutir el cronograma de trabajo y revisar cualquier requisito especial de la propiedad. Dependiendo del trabajo a realizar, puede ser necesario desarrollar y enviar un Plan de Muestreo y Análisis (SAP) a la EPA para su aprobación antes de comenzar el trabajo de campo. La aprobación de un SAP por parte de la EPA puede tardar hasta 30 días en completarse. Una vez aprobado un SAP, el trabajo de campo generalmente comenzará dentro de dos semanas. La presentación de un informe final que detalle el trabajo realizado en el sitio generalmente se entregará dentro de los 60 días posteriores a la finalización del trabajo de campo. La RRC luego proporcionará una copia del informe final a usted y puede programar una reunión para revisar los resultados según sea necesario.

Tenga en cuenta que debido a las limitaciones presupuestarias, la RRC generalmente solo puede proporcionar una evaluación o limpieza por sitio por año. Por ejemplo, si solicita el programa para realizar una ESA de Fase I y los resultados de la Fase I indican que se necesita una evaluación adicional, puede tomar hasta 2 años para completar. Este plazo depende de numerosos factores, como el tiempo de la solicitud, las restricciones de financiamiento y el número de otros solicitantes. Los sitios inscritos en el Programa de Brownfields de la RRC generalmente reciben un Certificado de Finalización dentro de los 3 años. Sin embargo, la RRC ha aceptado varios sitios en el pasado con contaminación extensa que tomaron más de cinco años para investigar y remediar completamente. Un ejemplo de un sitio así es Turtle Bayou Nature Preserve, que ha estado inscrito desde 2011. Este sitio está actualmente activo y ha requerido monitoreo anual de aguas subterráneas para garantizar la estabilidad de las concentraciones elevadas de cloruros encontradas en las aguas subterráneas. Más información sobre Turtle Bayou y otros sitios de Brownfield de la RRC se puede encontrar en nuestra página web de [Historias de Éxito de Brownfields](#).

## **7. ¿Debo ser propietario de la propiedad antes de inscribirme?**

No, pero se requiere que proporcione el consentimiento del propietario actual de la propiedad para inscribir la propiedad en el programa. Además, para realizar la evaluación y limpieza de cualquier condición ambiental reconocida en el sitio con fondos de Brownfields, debe seguir la Regla de Indagaciones Apropriadadas (AAI) (40 CFR Parte 312), que requiere:

- Que se realice una ESA de Fase I no más de 180 días antes de la compra de la propiedad (¡podemos ayudarle con eso!)
- Que la propiedad se haya comprado antes del 11 de enero de 2002
- Que la propiedad haya sido adquirida mediante incautación o de otra manera en relación con una actividad de cumplimiento de la ley, o mediante quiebra, morosidad fiscal, abandono u otras circunstancias en las que el gobierno adquirió el título en virtud de su función como soberano (esto solo es aplicable para entidades gubernamentales estatales o locales)

Tenga en cuenta que si no se siguió la AAI (por ejemplo, compró la propiedad antes de realizar una Fase I y después del 11 de enero de 2002), solo se puede realizar una Fase I para el sitio utilizando fondos de Brownfield de la RRC. La RRC puede utilizar fondos de Regulación y Limpieza de Petróleo y Gas (OGRC) para abordar la posible contaminación en el sitio para solicitantes de Brownfield que no siguieron la AAI. Sin embargo, estos sitios se colocarán en la lista de Limpieza Administrada por el Estado (SMCU) y se clasificarán según el riesgo para la salud humana y el medio ambiente. La inclusión en la lista de SMCU no garantiza asistencia inmediata con el sitio.

## **8. ¿Debo ser propietario de la propiedad en algún momento mientras estoy inscrito en el programa?**

No. No está obligado a ser propietario de la propiedad en ningún momento mientras esté inscrito en el programa, pero se requiere tener el consentimiento del propietario actual mientras esté inscrito. Está obligado a notificar a la RRC si la propiedad cambia de propietario durante la inscripción en el programa y debe recibir el consentimiento del nuevo propietario para continuar la inscripción.

## **9. ¿Qué documentos se requieren para el programa?**

- [Formulario de solicitud](#)
- Mapa de los límites de la propiedad (si están disponible)
- Información de impuestos sobre la propiedad
- Un plan de reurbanización para el sitio
- Información sobre su organización
- Consentimiento del propietario actual para participar

## **10. ¿Necesito una exención de responsabilidad?**

Solo se necesita una exención de responsabilidad para las partes no responsables que investigan/remedian el sitio ellas mismas ya que esa parte asume la responsabilidad por la contaminación. Debido a que la RRC está llevando a cabo la investigación/remediación en su nombre a través del Programa de Brownfields, no hay necesidad de una exención de responsabilidad. Sin embargo, recibirá un Certificado de Finalización para el sitio que demuestra que el sitio ya no representa un riesgo para la salud humana y el medio ambiente.

## **11. ¿Puede el solicitante retirarse del programa en cualquier momento? ¿Por cualquier motivo?**

Sí. Sin embargo, tenga en cuenta que la RRC puede solicitar continuar el trabajo en el sitio si los niveles conocidos de contaminación representan una amenaza para el medio ambiente o la salud humana.

**12. ¿Podemos comenzar la reurbanización de la propiedad antes de completar la evaluación y limpieza de la propiedad?**

Técnicamente, sí. Sin embargo, la RRC desaconseja esto ya que la reurbanización de la propiedad puede obstaculizar la capacidad de la RRC para investigar y remediar completamente la contaminación. Si se solicita, la RRC puede aprobar la reurbanización de porciones del sitio que no tienen contaminación o que ya han sido adecuadamente abordadas antes de la emisión de un Certificado de Finalización.