



GUÍA DESMANTELAMIENTO · 5 MIN

## Lista de comprobación del desmantelamiento industrial paso a paso

Lista de comprobación del desmantelamiento industrial: 12 pasos desde la decisión hasta la entrega del terreno listo para edificar. Descargable en PDF.

### 1. Decisión estratégica e inicio del proyecto

Responsable: Dirección / Consejo de administración · Plazo: Inicio del proyecto

Adoptar formalmente la decisión de cierre de la planta. Designar la dirección del proyecto, definir un presupuesto aproximado y fijar el marco temporal. Establecer una estrategia de confidencialidad, sobre todo frente a la plantilla y la opinión pública.

### 2. Levantamiento del estado actual e inventario de edificios

Responsable: Jefe de proyecto / Empresa de desmantelamiento · Plazo: Mes 1–2

Elaborar un inventario completo de edificios: tipos de edificio, sistema constructivo, año de construcción, historial de uso y tipo de cimentación. Recopilar la documentación de obra, las autorizaciones y la documentación de explotación existentes.

### 3. Encargar el estudio de sustancias peligrosas

Responsable: Promotor / Perito · Plazo: Mes 1–3

Encargar a un perito cualificado el estudio de sustancias peligrosas en los edificios. Tomar muestras de forma sistemática en todos los edificios y partes de la instalación: amianto, fibras minerales artificiales (FMA), hidrocarburos aromáticos policíclicos (HAP), PCB, metales pesados y productos protectores de la madera. Resultado: inventario de sustancias peligrosas como base para la descontaminación y la licitación.

### 4. Estudio del suelo e investigación de contaminación histórica

Responsable: Perito ambiental / Geotécnico · Plazo: Mes 2–4

Realizar la investigación histórica (fase I) y, en su caso, la investigación orientativa (fase II) conforme a la BBodSchG (Ley Federal alemana de Protección del Suelo). Revisar los piezómetros de control de aguas subterráneas. Resultado: evaluación de la sospecha de contaminación y, en su caso, concepto de descontaminación.

## 5. Obtener las autorizaciones

Responsable: Jefe de proyecto / Técnico de autorizaciones · Plazo: Mes 3–6

Presentar ante la autoridad competente la notificación de cese de actividad según el § 15 de la BImSchG (Ley Federal alemana de Control de Inmisiones). Solicitar la licencia de demolición conforme al reglamento de edificación del estado federado. Coordinar el concepto de gestión de residuos con la autoridad competente en materia de residuos. Designar al coordinador de seguridad y salud (SiGeKo).

## 6. Concepto de gestión de residuos y cálculo de cantidades

Responsable: Empresa de desmantelamiento / Gestor de residuos · Plazo: Mes 3–5

Calcular las cantidades por flujos de materiales. Definir las vías de gestión para todos los tipos de residuos. Asignar los códigos LER según la AVV. Formalizar los contratos de gestión de residuos. Planificar la tasa de valorización (objetivo: más del 90 %).

## 7. Licitación y adjudicación

Responsable: Promotor / Jefe de proyecto · Plazo: Mes 4–6

Elaborar el pliego de prestaciones a partir del informe de sustancias peligrosas y del cálculo de cantidades. Solicitar ofertas a al menos tres empresas de desmantelamiento cualificadas. Comprobar referencias, certificaciones (ISO 9001, SCC) y conceptos de gestión de residuos. Elegir el modelo de contrato.

## 8. Ejecutar la descontaminación

Responsable: Empresa de descontaminación / Supervisión de obra · Plazo: Mes 6–9

Retirar las sustancias peligrosas antes de la demolición. Retirada de amianto conforme a la TRGS 519 y de FMA conforme a la TRGS 521 (reglas técnicas alemanas para sustancias peligrosas). Habilitar zonas confinadas, mantener la depresión y realizar mediciones de liberación. Documentar la descontaminación con reportaje fotográfico y actas de medición de liberación.

## 9. Vaciado interior y desmontaje

Responsable: Empresa de desmantelamiento · Plazo: Mes 8–11

Desmontar el equipamiento técnico, los medios de producción y las instalaciones. Identificar y comercializar los componentes aprovechables. Separar los flujos de materiales. Garantizar la estabilidad estructural durante el vaciado.

## 10. Demolición selectiva

Responsable: Empresa de desmantelamiento / Ingeniero de estructuras · Plazo: Mes 10–14

Demolición controlada de la estructura del edificio. Separar los materiales por tipos. Respetar el cálculo estructural de la demolición. Aplicar medidas de reducción de polvo. Vigilar vibraciones y ruido. Documentación diaria.

## 11. Descontaminación del suelo y relleno

Responsable: Empresa de descontaminación / Perito ambiental · Plazo: Mes 12–16

Excavar los suelos contaminados y gestionarlos correctamente. En su caso, iniciar la descontaminación de aguas subterráneas. Rellenar con material controlado conforme a la EBV (Reglamento alemán de materiales de construcción secundarios). Muestreo en malla para documentar la descontaminación.

## 12. Documentación final y entrega

Responsable: Jefe de proyecto / Promotor · Plazo: Mes 16–18

Elaborar el informe final con balances de masas, tasas de valorización y trazabilidad documental completa. Muestreo final del suelo. Obtener la recepción por parte de la autoridad y la autorización de uso. Entregar al cliente el terreno listo para edificar.

## Preguntas frecuentes

### ¿Puedo saltarme algunos pasos de la lista de comprobación?

No. El orden viene determinado por razones técnicas y jurídicas. En particular, la retirada de sustancias peligrosas antes de la demolición es obligatoria. Saltarse pasos puede acarrear riesgos de responsabilidad, multas y paralizaciones de la obra.

### ¿Necesito un jefe de proyecto propio o puede asumirlo la empresa de desmantelamiento?

Se recomienda designar un jefe de proyecto propio o una dirección de proyecto externa. La empresa de desmantelamiento tiene un interés económico propio; una dirección de proyecto independiente salvaguarda los intereses del cliente.

### Hablemos de su proyecto

Respuesta en 24 horas en días laborables.

[info@sbs-rs.de](mailto:info@sbs-rs.de)

**+49 89 541 960 200** Leer en línea: [www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/checkliste-industrierueckbau](http://www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/checkliste-industrierueckbau)