



GUÍA DESMANTELAMIENTO · 12 MIN

Autorizaciones y normativa en el desmantelamiento industrial

Todas las autorizaciones y normas del desmantelamiento industrial en Alemania: BImSchG, GefStoffV, KrWG, normativa urbanística y prevención de riesgos laborales, de un vistazo.

Ley Federal alemana de Protección contra Inmisiones (BImSchG)

La BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) es la ley central para la construcción, la explotación y el cese de instalaciones industriales en Alemania. Quien pone fuera de servicio una instalación sujeta a autorización debe notificarlo a la autoridad competente conforme al § 15 BImSchG. La autoridad comprueba si existen obligaciones posteriores al cese, en particular la de restablecer un estado adecuado del recinto de la planta.

- § 15 BImSchG: notificación de cese al menos un mes antes de detener la actividad
- § 5, apdo. 3, BImSchG: obligaciones posteriores al cese (prevención de peligros, restablecimiento)
- § 17 BImSchG: posibilidad de órdenes posteriores de la autoridad
- 4.ª BImSchV (Reglamento sobre instalaciones sujetas a autorización): relación de instalaciones sujetas a autorización, que determina el alcance de las obligaciones

Nota: Instalaciones no sujetas a autorización — También las instalaciones no incluidas en la 4.ª BImSchV están sujetas a la obligación general del titular según el § 22 BImSchG. En ese caso, el cese no requiere una notificación formal, pero se mantiene la obligación de evitar efectos ambientales nocivos durante el desmantelamiento.

Reglamento alemán de sustancias peligrosas (GefStoffV) y reglas técnicas

Los edificios industriales, sobre todo los construidos antes de 1995, contienen con frecuencia sustancias peligrosas como amianto, fibras minerales artificiales (FMA), hidrocarburos aromáticos policíclicos (HAP) o policlorobifenilos (PCB). La GefStoffV (Gefahrstoffverordnung) regula la manipulación de estas sustancias y obliga al promotor a encargar un estudio cualificado de sustancias contaminantes antes de cualquier desmantelamiento.

- TRGS 519: Amianto. Trabajos de demolición, descontaminación o mantenimiento (trabajos ASI)
- TRGS 521: Trabajos de demolición, descontaminación y mantenimiento con lana mineral antigua
- TRGS 524: Medidas de protección en actividades en zonas contaminadas
-

TRGS 559: Polvo con contenido de cuarzo, relevante en trabajos de demolición

- Acreditación de competencia según TRGS 519, n.º 2.7, para empresas y personas responsables

Nota: Informe de sustancias contaminantes antes de la primera demolición — Ningún desmantelamiento puede comenzar sin un informe cualificado de sustancias contaminantes elaborado por un perito. El coste del informe es marginal en comparación con los riesgos de responsabilidad derivados de una manipulación inadecuada de sustancias peligrosas. Prevea entre 4 y 8 semanas para el informe.

Ley alemana de economía circular (KrWG) y normativa de residuos

La KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) define la jerarquía de residuos, que también debe respetarse obligatoriamente en el desmantelamiento industrial: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otras formas de valorización y, por último, eliminación. Para el desmantelamiento, esto significa que los materiales deben recogerse por separado, clasificarse y valorizarse con la mayor calidad posible.

- § 6 KrWG: jerarquía de residuos, en cinco niveles y de obligado cumplimiento
- § 50 KrWG: obligación de justificación para residuos peligrosos (documentos de acompañamiento)
- § 49 KrWG: obligaciones de registro, entre otros, para productores y gestores de residuos peligrosos
- AVV (Reglamento alemán sobre la lista de residuos): clasificación según códigos LER
- EBV (Reglamento alemán de materiales de construcción sustitutivos): valorización de residuos minerales como materiales de construcción sustitutivos

Nota: Procedimiento electrónico de justificación (eANV) — Desde el 1 de abril de 2010, el procedimiento electrónico de justificación a través del portal eANV es obligatorio para los residuos peligrosos. Asegúrese de que su empresa de desmantelamiento esté registrada en el eANV y lleve correctamente los justificantes. Las lagunas en la trazabilidad documental pueden acarrear multas considerables.

Normativa urbanística y licencia de demolición

La licencia de demolición se concede conforme a las normativas urbanísticas de cada estado federado y, por regla general, es necesaria para edificios comerciales e industriales. La solicitud incluye el plan de demolición, los cálculos estructurales del proceso de desmantelamiento, información sobre la gestión de residuos y, en edificios a partir de cierto tamaño, la acreditación de un coordinador de seguridad y salud (SiGeKo).

- Solicitud de demolición ante la autoridad urbanística competente
- Justificación de la estabilidad durante el proceso de desmantelamiento (requiere un ingeniero de estructuras)
- Información sobre vías y cantidades de gestión de residuos
- SiGeKo según la BaustellV (Reglamento alemán de obras) en obras con varios empleadores
- Participación de los vecinos en demoliciones junto a los lindes de la parcela

Nota: Comprobar la exención de licencia — En algunos estados federados, la demolición de determinados edificios está exenta de licencia y basta con una notificación. Consulte la normativa urbanística del estado federado donde se encuentra su emplazamiento. No obstante, incluso con exención de licencia se aplican todos los requisitos materiales de prevención de riesgos laborales, sustancias peligrosas y gestión de residuos.

Prevención de riesgos laborales en la obra de desmantelamiento

Las obras de desmantelamiento se cuentan entre los entornos de trabajo con mayor siniestralidad. La ArbSchG (Ley alemana de prevención de riesgos laborales), la BaustellV (Reglamento alemán de obras de construcción) y las reglas de las mutuas profesionales de accidentes definen los requisitos mínimos. El promotor es responsable de designar un SiGeKo, elaborar el plan de seguridad y salud y presentar el aviso previo ante la autoridad laboral.

-

Evaluación de riesgos antes de iniciar los trabajos (§ 5 ArbSchG)

- Designación de un SiGeKo en obras con varios empleadores (§ 3 BaustellV)
- Aviso previo ante la autoridad competente (§ 2 BaustellV) si se superan los valores umbral
- Plan de seguridad y salud con información sobre sustancias peligrosas, protección contra caídas y vías de circulación
- Obligación de EPI: protección respiratoria, protección auditiva y ropa de protección según la actividad
- Formación periódica de todos los trabajadores, documentada y firmada

Nota: La certificación SCC como distintivo de calidad — La certificación SCC (Safety Certificate Contractors) acredita que una empresa cumple de forma sistemática los estándares de seguridad y salud en el trabajo. Al seleccionar empresas de desmantelamiento, los clientes deberían tener en cuenta esta certificación, que es estándar en la industria.

Obligaciones de documentación y justificantes

Las obligaciones de documentación en un desmantelamiento industrial proceden de distintos ámbitos jurídicos y deben reunirse en un concepto global. Las autoridades, el cliente y los futuros adquirentes del terreno necesitan justificantes diferentes; un concepto de documentación estructurado ahorra tiempo y evita requerimientos posteriores.

- Inventario de sustancias contaminantes y documentación de la descontaminación con mediciones de liberación
- Justificantes de gestión de residuos: documentos de acompañamiento (eANV), albaranes de recepción, tickets de pesaje
- Documentación de seguridad: evaluaciones de riesgos, justificantes de formación, plan de seguridad y salud
- Documentación del desmantelamiento: reportaje fotográfico, parte diario, medición de cantidades
- Documentación medioambiental: mediciones de inmisiones, de vibraciones y de polvo
- Documentación final: caracterización del suelo, informes de análisis, autorización de uso

Nota: Respetar los plazos de conservación — Los justificantes relativos a residuos peligrosos se llevan en el registro y deben conservarse al menos tres años (§ 49 KrWG en relación con la NachwV, Reglamento alemán de justificación de residuos). La documentación de la descontaminación debería archivar de forma permanente, ya que puede requerirse en cualquier momento en futuras transacciones del terreno o consultas de las autoridades.

Preguntas frecuentes

¿Necesito una autorización para cualquier desmantelamiento?

En la mayoría de los estados federados alemanes, la demolición de edificios comerciales requiere licencia. Aunque se aplique una exención de licencia, deben cumplirse íntegramente los requisitos materiales de prevención de riesgos laborales, de la normativa de sustancias peligrosas y de gestión de residuos.

¿Quién elabora el informe de sustancias contaminantes?

Un perito cualificado con acreditación de competencia según TRGS 519 y experiencia en el estudio de sustancias contaminantes en edificios. El perito no puede ser la misma empresa de descontaminación que ejecuta los trabajos: existe una separación entre estudio y ejecución.

¿Qué sanciones se aplican por infringir la GefStoffV?

Las infracciones de la GefStoffV pueden sancionarse con multas de hasta 50 000 euros. Si se pone en peligro de forma dolosa a los trabajadores o al vecindario, pueden derivarse consecuencias penales. El promotor responde como ordenante de los trabajos.

¿Cuánto dura un procedimiento de licencia de demolición?

Según el estado federado y la complejidad del proyecto, hay que contar con 4 a 12 semanas. En instalaciones sujetas a la BImSchG, el procedimiento puede prolongarse, sobre todo si se requieren evaluaciones de impacto ambiental.

Hablemos de su proyecto

Respuesta en 24 horas en días laborables.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Leer en línea: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/genehmigungen-und-vorschriften