



GUIA DESMANTELAMENTO · 5 MIN

Lista de verificação para desmantelamento industrial, passo a passo

Lista de verificação para desmantelamento industrial: 12 passos desde a decisão até à entrega do terreno pronto a construir. Disponível para download em PDF.

1. Decisão estratégica e arranque do projeto

Responsável: Direção / Conselho de administração · Prazo: Início do projeto

Tomar a decisão formal de encerrar a fábrica. Nomear a gestão do projeto, definir o orçamento em termos gerais e fixar o calendário. Definir a estratégia de confidencialidade, sobretudo perante os trabalhadores e o público.

2. Levantamento e cadastro de edifícios

Responsável: Gestor de projeto / Empresa de desmantelamento · Prazo: Mês 1–2

Elaborar um cadastro completo dos edifícios: tipos de edifício, construção, ano de construção, historial de utilização, tipo de fundação. Reunir a documentação de obra, as licenças e a documentação operacional existentes.

3. Encomendar a investigação de substâncias perigosas

Responsável: Dono de obra / Perito · Prazo: Mês 1–3

Encarregar um perito qualificado da investigação de substâncias perigosas nos edifícios. Recolher amostras de forma sistemática em todos os edifícios e partes da instalação: amianto, FMA, HAP, PCB, metais pesados, produtos de proteção da madeira. Resultado: cadastro de substâncias perigosas como base para a descontaminação e para o concurso.

4. Investigação do solo e de passivos ambientais

Responsável: Perito ambiental / Geotécnico · Prazo: Mês 2–4

Realizar a investigação histórica (fase I) e, se necessário, a investigação exploratória (fase II) segundo o BBodSchG (lei federal alemã de proteção do solo). Verificar os piezómetros de águas subterrâneas. Resultado: avaliação da suspeita de passivo ambiental e, se necessário, plano de descontaminação.

5. Obter as licenças

Responsável: Gestor de projeto / Projetista de licenciamento · Prazo: Mês 3–6

Apresentar à autoridade competente a comunicação de desativação nos termos do § 15 BImSchG (lei federal alemã de proteção contra emissões). Requerer a licença de demolição segundo o regulamento de construção do estado federado. Articular o plano de gestão de resíduos com a autoridade competente em resíduos. Nomear o coordenador de segurança e saúde (SiGeKo).

6. Plano de gestão de resíduos e determinação de quantidades

Responsável: Empresa de desmantelamento / Operador de gestão de resíduos · Prazo: Mês 3–5

Determinar as quantidades por fluxo de materiais. Definir os destinos para todos os tipos de resíduos. Atribuir os códigos LER (AVV). Celebrar os contratos de gestão de resíduos. Planear a taxa de valorização (objetivo: mais de 90 %).

7. Concurso e adjudicação

Responsável: Dono de obra / Gestor de projeto · Prazo: Mês 4–6

Elaborar o mapa de quantidades com base no relatório de substâncias perigosas e na determinação de quantidades. Consultar pelo menos três empresas de desmantelamento qualificadas. Verificar referências, certificações (ISO 9001, SCC) e planos de gestão de resíduos. Escolher o modelo contratual.

8. Executar a descontaminação de substâncias perigosas

Responsável: Empresa de descontaminação / Fiscalização da obra · Prazo: Mês 6–9

Realizar a descontaminação de substâncias perigosas antes da demolição. Remoção de amianto segundo a TRGS 519 e de FMA segundo a TRGS 521 (regras técnicas alemãs para substâncias perigosas). Instalar zonas confinadas, manter pressão negativa, efetuar medições de libertação. Documentação da descontaminação com registo fotográfico e relatórios das medições de libertação.

9. Remoção de interiores e desmontagem

Responsável: Empresa de desmantelamento · Prazo: Mês 8–11

Desmontar o equipamento técnico, os meios de produção e as instalações. Identificar e comercializar as partes reutilizáveis da instalação. Separar os fluxos de materiais. Garantir a estabilidade estrutural durante a remoção de interiores.

10. Demolição seletiva

Responsável: Empresa de desmantelamento / Engenheiro de estruturas · Prazo: Mês 10–14

Demolição controlada da estrutura do edifício. Separar os materiais por tipo. Respeitar o estudo estrutural da demolição. Aplicar medidas de redução de poeiras. Monitorizar vibrações e ruído. Documentação diária.

11. Descontaminação do solo e aterro

Responsável: Empresa de descontaminação / Perito ambiental · Prazo: Mês 12–16

Escavar os solos contaminados e eliminá-los de forma adequada. Se necessário, iniciar a descontaminação das águas subterrâneas. Aterro com material verificado segundo o EBV (regulamento alemão sobre materiais de construção de substituição). Amostragem em malha para documentar a descontaminação.

12. Documentação final e entrega

Responsável: Gestor de projeto / Dono de obra · Prazo: Mês 16–18

Elaborar o relatório final com balanços de massas, taxas de valorização e comprovativos completos. Amostragem final do solo. Obter a aceitação pelas autoridades e a autorização de utilização. Entregar ao cliente o terreno pronto a construir.

Perguntas frequentes

Posso saltar alguns passos da lista de verificação?

Não. A sequência é imposta por razões técnicas e legais. Em particular, a descontaminação de substâncias perigosas antes da demolição é obrigatória. Saltar passos pode dar origem a riscos de responsabilidade, coimas e paragens da obra.

Preciso de um gestor de projeto próprio ou a empresa de desmantelamento pode assumir essa função?

Recomenda-se nomear um gestor de projeto próprio ou um gestor de projeto externo. A empresa de desmantelamento tem um interesse económico próprio; uma gestão de projeto independente salvaguarda os interesses do cliente.

Fale connosco sobre o seu projeto

Resposta em 24 horas nos dias úteis.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Ler online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/checkliste-industrierueckbau