

Documento de preguntas frecuentes de la demolición de Damen Silos | julio de 2025

INFORMACIÓN GENERAL

Resumen

- Damen Silos está situado en un terreno de 23 acres en 2900 South Damen Avenue propiedad de MAT Limited Partnership, que compró la propiedad al estado de Illinois en 2022 por \$6.5 millones.
- El propietario del terreno ha presentado cinco (5) solicitudes de permiso de demolición para cinco estructuras revisadas por el Departamento de Edificios de Chicago (Chicago Department of Buildings, DOB) y el Departamento de Salud Pública (Department of Public Health, CDPH).
- Debido al tamaño del terreno y su proximidad con el río, la demolición se califica como una [demolición ambientalmente compleja](#).
- El propietario del terreno no ha determinado un uso futuro para el terreno.

Antecedentes

- Damen Silos ha existido por lo menos 100 años y solía usarse para procesar granos, cuando se hacían esas actividades. El Estado tomó el control del terreno alrededor de la década de 1920.
- Cuando se llamó a la licitación el estado de Illinois declaró que Damen Silos era “insalvable” y “sin valor positivo”. El Estado no hizo ningún mantenimiento preventivo ni trabajo de reparación en los silos durante décadas.
- El propietario debe trabajar con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército (Army Corps of Engineers) y con la Oficina de Preservación Histórica del Estado (State Historical Preservation Office) basándose en su Memorándum de Acuerdo para la preservación histórica.
- Los silos no han operado desde la década de 1970.

RESUMEN DE RESPONSABILIDADES DEPARTAMENTALES PARA DEMOLICIÓN

El Departamento de Edificios de Chicago (DOB)

DOB es responsable de asegurarse de que el contratista de demolición esté siguiendo las disposiciones de la Sección 14B-33-3303 del Código de construcción de Chicago. Esto incluye entre otros, el método de demolición que se usa y asegurarse de que el contratista haga la demolición de una manera estructuralmente segura y prudente. Los inspectores de DOB pueden detener la demolición si no se siguen los procedimientos obligatorios adecuados.

El Departamento de Salud Pública de Chicago (CDPH)

CDPH es responsable de proteger la salud humana y el medioambiente. Cuando una demolición se considera ambientalmente compleja, la ciudad de Chicago exige una revisión más estricta y la participación pública relacionada con los efectos de la demolición como parte del proceso de extensión de permisos. Dos componentes principales del proceso de revisión de la solicitud de CDPH incluyen monitoreo del aire y planes de control del polvo. Durante la demolición, CDPH está a cargo de la supervisión relacionada con el ambiente de las actividades de demolición y si no se siguen los procedimientos obligatorios adecuados los inspectores pueden detener la demolición.



El Cuerpo de Ingenieros del Ejército de Estados Unidos (USACE)

Como la entidad con jurisdicción principal en Chicago River, USACE define las medidas necesarias para proteger las vías fluviales durante la demolición.

Comuníquese con la especialista en reglamentación de [USACE del distrito de Chicago](#), Lyn Nitz-Mercaeant, si tiene preguntas específicas relacionadas con la función de USACE y el Memorándum de Acuerdo: Linda.C.Nitz-Mercaeant@usace.army.mil o 312-846-5512

DEMOLICIÓN – DOB

¿Quién es el contratista de demolición?

- [Heneghan Wrecking Company](#)

¿Qué supervisión proporciona la Ciudad durante la demolición?

- Los inspectores de los Departamentos de Edificios de Chicago y Salud Pública estarán en el lugar durante toda la demolición.

¿Cuándo comienza la demolición?

- Lunes, 14 de julio de 2025

¿Cuál es la duración aproximada de la demolición?

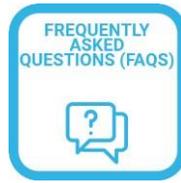
- 6 meses, dependiendo del clima

¿Cuáles son las cinco estructuras que se van a demoler?

- Dos silos de diez pisos de concreto combinado
- Edificio de dos pisos de mampostería
- Estructura de metal prediseñado de un piso
- Edificio de metal prediseñado de un piso

¿Cuál es el método de demolición?

- La demolición de este lugar completo será demolición mecánica; **NO** se usarán explosivos.
- El edificio uno es un silo de concreto de 80 pies con una torre de 110 pies de altura y el edificio dos es un silo de concreto de 80 pies que se demolerán usando grúas y excavadoras de alto alcance con rompedores integrados. Habrá embarcaciones a lo largo de las elevaciones del norte y del este adyacentes a las estructuras para proteger las vías fluviales de los desechos.
- El edificio tres es un edificio de mampostería de dos pisos y los edificios cuatro y cinco son edificios de metal prediseñado que se demolerán usando excavadoras con garfios y cucharones.
- Todos los edificios aparecen numerados en el APÉNDICE A.
- La SECCIÓN 3303 DEMOLICIÓN de los Códigos de construcción de Chicago establecen:
 - **3303.1 Procedimiento.** La demolición de cualquier edificio o estructura debe comenzar en la parte de arriba de este y cada piso se debe arrasar o demoler por completo y se debe extraer por completo el material resultante antes de que comience el trabajo de demolición en el piso de abajo, a menos que el representante de edificios apruebe un procedimiento alternativo.



- **3303.3 Medios de salida.** Una salida horizontal no se debe destruir a menos y hasta que se proporcione un medio de salida sustituto.
- **3303.4 Rellenado y nivelación.** Cuando una estructura se ha demolido o eliminado, el lote vacante se debe rellenar, donde sea necesario, con tierra, cenizas u otro material inorgánico y se debe nivelar a un nivel que no sea menos de 12 pulgadas (305 mm) ni más de esto sobre el nivel de las aceras, callejones o propiedades adyacentes, con el margen de asentamiento apropiado.
- **3303.5 Acumulación de agua.** Se deben hacer las estipulaciones para evitar la acumulación de agua o el daño a cualquier cimiento en las instalaciones o en las propiedades adyacentes.
- **3303.7 Seguridad contra incendios durante la demolición.** La seguridad contra incendios durante la demolición debe cumplir los requisitos correspondientes de este capítulo.
- **3303.8 Eliminación de desechos.** Los desechos de la demolición de un edificio o estructura se deben eliminar del lugar a medida que la demolición avanza. El material recuperado, si se deja en el lugar, se debe almacenar cuidadosamente.

¿Qué sucede si algo cae al agua?

- Los inspectores de los Departamentos de Edificios y de Salud Pública extenderán de inmediato una orden para detener toda la demolición; nos comunicaremos con el Departamento de Transporte de la ciudad de Chicago (City of Chicago Department of Transportation) que es la Capitanía del Puerto (Harbor Master) de la ciudad de Chicago, ellos se comunicarán con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de Estados Unidos (USACE) en conexión con el incidente pues el río está bajo su jurisdicción.
- Aunque USACE tiene la jurisdicción principal de Chicago River, CDPH estará preparado para detener la demolición si el material va a caer al río y estará preparado para extender multas, si fuera necesario.
- La demolición no se reanudará hasta que el contratista resuelva todos los requisitos de USACE y hasta que modifique cualquier plan solicitado por DOB o CDPH.

¿Qué constituye una detención inmediata de la demolición de DOB?

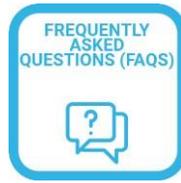
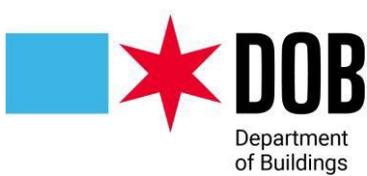
- En caso de que el contratista encuentre una condición desconocida, el inspector de DOB en el lugar detendrá inmediatamente el proceso de demolición y evaluará la condición para reevaluar el plan de demolición.

¿Cómo podemos asegurarnos de que las embarcaciones atraparán los desechos a pesar de la “brecha”?

- Heneghan Wrecking instalará placas de acero fijadas desde el edificio uno y tres a la embarcación, como medida para evitar que los desechos caigan a las vías fluviales. Los inspectores de DOB verificarán que las placas de acero se instalen correctamente, antes del inicio de la demolición del edificio uno y del edificio tres.

¿A dónde se transportarán los desechos después de la demolición?

- Los contratistas están obligados a reciclar o reutilizar por lo menos 50 % de los desechos no contaminados de la construcción y de la demolición. Todos los desechos se enviarán a instalaciones de desechos aprobadas.



¿Cómo impediremos que el agua de la demolición fluya hacia el río?

- El material subyacente es una combinación de arena/tierra, que facilitará la absorción del agua que se usa para suprimir el polvo en la tierra en lugar de recolectarla en la superficie y potencialmente contribuir al escurrimiento.
- También se usarán diques de aserrín para recolectar cualquier escurrimiento que sea resultado de humedecer el polvo o de la lluvia.

¿Cuáles son las penalizaciones si algo falla?

- CDPH extiende multas por las violaciones cuando es necesario, como si hay polvo saliendo del lugar, desechos que caen al río o mal manejo del material. El rango de cargos se basa en la naturaleza de la infracción.

¿Cuáles son los distintos requisitos de DOB para demoliciones complejas?

- Las demoliciones complejas exigen documentación mejorada y supervisión además de los permisos de demolición habituales. Además de los requisitos para permisos de demolición estándar, las demoliciones complejas deben presentar tres artículos más con su solicitud de permiso: (1) inspección actual, (2) reporte estructural profesional y (3) plan de seguridad y operaciones como se describe según el Código de construcción de Chicago **14A-4-407.2.1.2 Demoliciones complejas que establece:**
 - Una solicitud de *permiso* para una *demolición compleja* debe incluir:
 1. Una inspección actual marcada con las distancias horizontales entre los *edificios* o estructuras que se van a demoler, *límites de propiedad* y *edificios* en el lugar que no se van a demoler.
 2. Un reporte que documente la condición estructural del *edificio* o estructura que se va a demoler y describir los métodos que se van a usar en la demolición o desmantelamiento. El reporte debe ser preparado, firmado y sellado por un *profesional en diseño registrado*.
 3. Un plan escrito de seguridad y operaciones, preparado por el contratista de demolición o un *profesional de diseño registrado* que describa cómo el proyecto cumplirá los requisitos correspondientes del Capítulo 33 del *Código de edificios de Chicago*.

MONITOREO DEL AIRE Y MITIGACIÓN DE POLVO – CDPH

¿Qué constituye una detención inmediata de la demolición de CDPH?

- Una detención inmediata del trabajo puede ser temporal hasta que se resuelvan los problemas. Los ejemplos incluyen:
 - Material que cae al agua
 - Condiciones del clima, como ráfagas de viento grandes, múltiples o inesperadas
 - Se exceden los límites PM10 basándose en el monitoreo del aire
 - Polvo visible que sale del sitio.

¿Cómo monitorea CDPH la calidad del aire? ¿Qué equipo se usa?

- Cuatro (4) estaciones portátiles de monitoreo del aire se usarán para el sistema de monitoreo de aire en tiempo real.



- Cada estación incluirá un (1) monitor ambiental DustTrak equipado con kits impactadores PM10 y un (1) sensor meteorológico, entre otros aparatos.
- Durante las actividades de demolición, cada estación PAM calculará promedios de bloqueo de 15 minutos. Una computadora central comparará estas mediciones con los niveles de alerta y acción y dará aviso al personal del campo que hay valores elevados, cuando sea necesario.
- El plan de monitoreo de aire implica monitoreo del aire de las condiciones existentes, condiciones durante la demolición y condiciones después de la demolición hasta que se registren los niveles PM10 antes de la demolición.

¿Cuál es el nombre del consultor externo responsable del plan de monitoreo de aire?

- [Axis Response Group](#)

¿Cuál es la información sobre el plan de control del polvo?

- Las medidas de control del polvo incluyen usar camiones de agua, Dust Bosses (APÉNDICE B) y tuberías de agua conectadas a las unidades que hacen el trabajo.
- El material/desechos acumulados se monitoreará durante la jornada laboral para minimizar las emisiones de polvo. Se completarán rociados periódicos del material acumulado según sea necesario durante el turno de trabajo. La adición o eliminación de material de las pilas de almacenamiento se detendrá temporalmente durante condiciones de mucho viento.
- Cuando las condiciones del viento sean de 20 mph o más, las operaciones se ajustarán para reducir la probabilidad de emisiones de polvo o se detendrán temporalmente si el polvo no se puede controlar.
- Todos los remolques de desechos se taparán con lonas apropiadamente antes de salir del lugar.
- Una malla de tela se fijará al frente de la cerca del lugar de construcción y se mantendrá ahí por la duración del proyecto.
- Las carreteras pavimentadas y no pavimentadas se humedecerán según sea necesario basándose en las condiciones del clima y en las observaciones visuales.
- Para evitar que el polvo/desechos/lodo se arrastre a las carreteras públicas, se instalará una lavadora de neumáticos en la puerta sur. También se rociará agua en la ruta de los camiones que remolcan desechos que provocan dicha condición.
- Habrá señales de límite de velocidad indicando 15 mph que se respetarán en el lugar.
- Si hay cualquier arrastre, la compañía de demolición debe barrer la calle.

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD E INFORMACIÓN PÚBLICA

¿Cómo mantendremos informadas a las comunidades durante el proceso de demolición?

- Se avisará a los residentes cuando comience la demolición mediante varios modos de comunicación de DOB, CDPH y OEMC.

¿Recibirán los residentes reportes en tiempo real de la calidad del aire?

- CDPH evaluará la mejor manera y con qué frecuencia es factible compartir la información de monitoreo del aire con el público.



¿Qué está en la jurisdicción del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de Estados Unidos (USACE)?

- Comuníquese con la especialista en reglamentación de USACE Chicago, Lyn Nitz-Mercaeant a Linda.C.Nitz-Mercaeant@usace.army.mil o 312-846-5512 para obtener más información sobre la jurisdicción de USACE y la función en esta demolición.

¿Cuál es el plan de tráfico para la demolición de CDOT?

- El flujo de tráfico entrará al lugar dirigiéndose hacia el norte en Damen Avenue y saliendo a la carretera de acceso de 29th Street/Marketplace y saldrá al sur a la carretera de acceso 29th Street/Marketplace, dirigiéndose al oeste a Damen Avenue.

¿Cómo reduciremos los desechos e incorporaremos la sostenibilidad en esta demolición?

- Según la [Ordenanza de reciclaje de desechos de lugares de construcción y demolición](#) los contratistas deben:
 - Llevar un registro de la cantidad de desechos de construcción y demolición que se generan en los lugares de los proyectos.
 - Reciclar por lo menos 50 % de los desechos reciclables que se generan.
 - Presentar un formulario de Cumplimiento de reciclaje al Departamento de Salud Pública al final de cada proyecto, junto con una declaración jurada del remolcador o reciclador de desechos.

¿Cómo se preservará el material histórico durante esta demolición?

- El Memorándum de Acuerdo entre USACE, MAT Limited Partnership y SHPO describe las expectativas específicas para recuperar el material histórico.
- Esto no está bajo la competencia de un departamento de la Ciudad.

¿Tiene más preguntas?

- DOB y CDPH tendrán inspectores en el lugar todos los días. Animamos a los residentes a comunicarse con los contactos de abajo si tienen preguntas:
 - Eugene Kuc, inspector de Supervisión de Construcción de Edificios de DOB, 312-446-5619
 - Eamon Reilly, ingeniero ambiental III de CDPH, 312-745-7235
- Los residentes deben reportar las preocupaciones de la comunidad observadas directamente al 311.

APÉNDICE A: Estructuras del terreno de Damen Silos que se van a demoler



APÉNDICE B: Dust Bosses



Ejemplo de un dique de contención de derrames

