CONSTRUCCIÓN CIRCULAR Y REUTILIZACIÓN

Auditoría pre-demolición

¿Cómo vamos a reutilizar lo que ya está construido si no sabemos qué tenemos?

Construir con lo que ya existe

Qué es

Una primera documentación detallada de los **materiales y componentes** de un edificio antes de una intervención importante.

Su función

Saber qué hay antes de derribar.

Analizar el potencial de circularidad de los materiales existentes.

Hacer visible a todos los agentes el valor material del inmueble.

Activar el mercado circular.

LA CLAVE

No solo ayuda a reutilizar.

Caracterizar bien los materiales también permite **reciclarlos manteniendo más valor**.

Porque no partimos de un residuo indiferenciado, sino de un **material conocido y caracterizado**.

FASES

Cuándo entra lo cambia todo

1 **Antes de decidir el derribo**

Ayuda a conservar.

2 **Durante el diseño**

Funciona como catálogo de materiales con los que diseñar.

3 **Justo antes de derribar**

Solo queda optimizar el reciclaje.

Si la auditoría llega después del proyecto, solo sirve para gestionar residuos. **Si llega antes, cambia el proyecto.**

Fuente: fases según DIN SPEC 91484:2023

REFERENCIA

Cuanto antes empieza, más tiempo hay para encontrar destino a los elementos.

El proyecto europeo FCRBE (Interreg Noroeste de Europa) publicó en 2022 *The reclamation audit*, una guía para inventariar los productos reutilizables antes de derribar.

<1 %

de los materiales que salen como residuo de obras y derribos se reutiliza hoy.

2–12×

menor puede ser el impacto de un producto reutilizado frente a uno nuevo equivalente, según el análisis de ciclo de vida.

Fuente: FCRBE (2022), *The reclamation audit*, p. 3–4

Del escaneo rápido al inventario detallado

1 **Escaneo visual**

En cuanto se decide derribar. No debería llevar mucho tiempo.

2 **Auditoría rápida**

Lista cada elemento con foto, cantidad, medidas, observaciones y posibles destinos.

3 **Auditoría complementaria**

Si aparece interés: inspección a fondo, pruebas de desmontaje y una ficha por lote para comunicarlo.

Fuente: FCRBE (2022), *The reclamation audit*, p. 15–16

DIFERENCIA

Auditoría de residuos no es auditoría de reutilización

Residuos

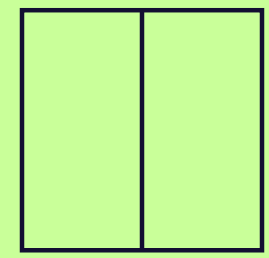
Se organiza por códigos LER, por materiales.



Una ventana = cierta cantidad de vidrio + cierta cantidad de madera.

Reutilización

Se organiza por elementos.



La misma ventana, entera = 1 elemento.

Combinarlas es viable si se tienen en cuenta estas diferencias y si el equipo tiene experiencia en reutilización.

Fuente: FCRBE (2022), *The reclamation audit*, p. 18

Cómo detectar el potencial

Por analogía con lo que ya se recupera

Ladrillo macizo, tejas, madera, parquet, baldosas, acero estructural, puertas, radiadores de fundición, sanitarios, piedra.

Con criterios

Estado, cantidad, homogeneidad, valor, facilidad de desmontaje y logística, ahorro de carbono y sustancias peligrosas.

Ningún desmontaje ni ensayo destructivo **antes de evaluar la presencia de amianto.**

Fuente: FCRBE (2022), *The reclamation audit*, p. 16, 31–35

Quién puede hacerla

Cada agente ve cosas distintas.

Arquitectos
Propiedad
Constructoras y empresas de demolición y deconstrucción
Entidades de control técnico
Almacenes de material recuperado
Expertos en reutilización

La guía recomienda combinarlos según los objetivos del proyecto: quien comercializa material detecta lo que ya tiene mercado; un experto en reutilización ve también las oportunidades menos habituales.

Fuente: FCRBE (2022), *The reclamation audit*, p. 10–13

Qué hacer con el inventario

1 **Antes de empezar el derribo**

Informar a la empresa de demolición de qué elementos se recuperan.

2 **Para el nuevo proyecto**

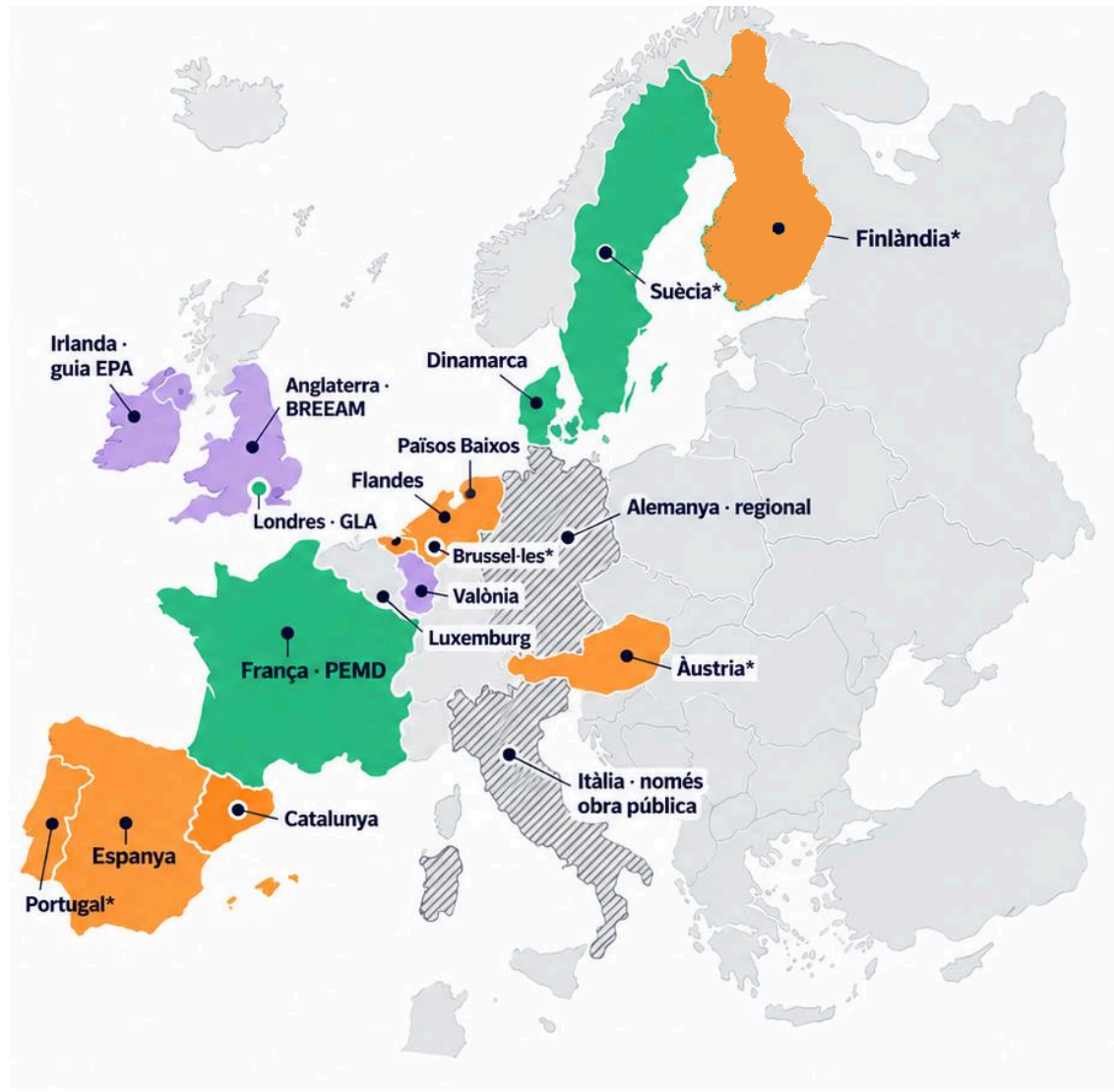
Compartirlo con su equipo, para reutilizar en la misma obra o en otra.

3 **En obra pública**

Anexarlo al contrato de derribo, con una obligación de medios para desmontar con cuidado y buscar destino a los elementos, o usarlo como base de una licitación de desmontaje.

Fuente: FCRBE (2022), *The reclamation audit*, p. 55

Auditorías pre-demolición en Europa



- **Verde · Obligatoria y orientada a la reutilización:** Francia (PEMD, 2023), Dinamarca (2025), Luxemburgo (2022), Suecia, Londres (GLA, 2021).
- **Naranja · Se exige un plan o inventario de residuos, no una auditoría de recursos:** España, Cataluña, Portugal, Flandes, Bruselas, Países Bajos, Austria, Finlandia.
- **Lila · Voluntaria o vía certificación:** Inglaterra (BREEAM), Irlanda (guía EPA), Valonia.
- **Rayado · Obligación parcial:** Italia, solo obra pública (CAM 2022); Alemania, según la región.
- **Gris:** sin obligación específica encontrada.

* Casos mixtos: combinan la lógica de residuos con la identificación de elementos reutilizables.

Fuente: elaboración propia de LOOP a partir de la normativa de cada país (2026).

Desde LOOP realizamos auditorías pre-demolición para identificar **qué merece conservarse, qué puede reutilizarse** y qué materiales pueden seguir circulando con el mayor valor posible.

Hablemos antes de decidir qué se tira.

info@somloop.com

LOOPCOOP, SCCL

Carrer Castella 38 bis, bajos izquierda

El Prat de Llobregat (Barcelona)