

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO
ARQUITECTO: PEDRO BURGUILLOS GONZÁLEZ.

MARZO 2010.

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN

ÍNDICE

Página

3	MEMORIA
7	RESUMEN DE PRESUPUESTO
8	PLANOS

MEMORIA

Objeto del anteproyecto.

El objeto del presente documento es la descripción de las transformaciones necesarias para acondicionar el edificio del Silo de cereal de Almendralejo a un nuevo uso como centro de innovación tecnológica, o, como se ha dado en llamar, *factoría de la innovación*.

El promotor de esta rehabilitación es el Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, propietario del inmueble.

Situación

El Silo de Almendralejo se sitúa junto a la línea de ferrocarril que atraviesa de Norte a Sur su término municipal (línea Mérida-Los Rosales), en concreto el el punto donde la línea se cruza con el Camino de Alange, a unos 300 m al norte de la Estación de Tren.

La parcela en que se ubica, de referencia catastral 6354903QC2865S0001FS, tiene actualmente unos 3400 m² de superficie. Presenta una forma irregular alargada y fachadas al citado Camino de Alange y a la denominada Calle La Zarzuela. En su extremo sureste, linda con la parte trasera de varias naves agrícolas, mientras que el al oeste linda con las infraestructuras del ferrocarril, a las que el edificio del Silo estuvo ligado durante su funcionamiento.

Descripción del edificio

El edificio del Silo se ubica en el extremo norte de la parcela., ocupando una superficie en planta de 348 m². Consta de 21 celdas o tolvas verticales para el almacenamiento y control del grano que agrupadas dan lugar a un edificio de 12 m de anchura, por 25 de longitud y 24,5 m de altura de cumbrera.

En su parte delantera cuenta con una marquesina, correspondiente a la zona de carga y descarga, que tenía lugar a través de un sistema de conducciones metálicas. Alrededor de estas conducciones se desarrolla una caja de escaleras que comunica la planta baja con la parte superior del silo o, dicho de otra manera, la galería de inferior de distribución con la galería superior de reparto de grano.

Adosada a la fachada trasera (sur) se encuentra una nave almacén de menor altura que el edificio principal y de 240 m² de superficie construida.

El edificio del Silo, actualmente sin uso, corresponde a una tipología edificatoria propia de la arquitectura industrial española de mediados del s. XX, propiciada por el Ministerio de Agricultura. Sus cerramientos macizos, sin prácticamente huecos y su volumen han marcado el paisaje agrario y urbano de gran parte del país, razón por la cual puede ser considerado un elemento de interés patrimonial, al menos desde los puntos de vista etnológico y arquitectónico.

Descripción de la propuesta

El Ayuntamiento de Almendralejo pretende transformar el inmueble del Silo –lo que incluye tanto el edificio principal, sus construcciones anexas y el espacio no construido de la parcela- en un centro de innovación tecnológica y digital.

Manteniendo las características volumétricas fundamentales del silo, se propone cambiar el funcionamiento interno del mismo, teniendo en cuenta que el nuevo uso no precisará de espacios de gran altura y que deberá albergar confortablemente a unos nuevos usuarios.

Se introducen, por lo tanto, compartimentaciones horizontales (forjados) que delimitarán 6 plantas de altura y se introducen nuevos núcleos de comunicaciones verticales –escaleras y ascensores- que permitan la circulación a las personas asegurándoles la accesibilidad –y la fácil evacuación- de todos los niveles del edificio.

Para la transformación del espacio de almacenaje de grano en un entorno de trabajo, de ocio y de cultura, se hace necesario el vaciado parcial del edificio, esto es, la supresión de una parte del conjunto de celdas que lo componen.

La propuesta de actuación gira en torno a un núcleo central de las tres celdas (que se mantienen con toda su altura). Alrededor de ellas en cada planta se dispondrán los espacios de trabajo y las zonas de circulación. La celda central contendrá los aseos de planta, mientras que las otras dos, sin forjados intermedios, actuarán a modo de patios de luz poniendo en relación los distintos niveles del edificio y dando una idea de la escala interior original del Silo.

El edificio resultante estaría compuesto de una planta baja, cuatro plantas tipo y una planta superior comunicadas entre sí mediante dos ascensores (situados dentro del edificio original) y una caja o torre de escaleras (construida como un cuerpo exento comunicado con el antiguo Silo mediante pasarelas en cada una de las plantas).

La planta baja contendría los espacios de acceso, recepción y control, parte de los espacios de uso público (zona de exposiciones), y un salón de actos de 140 localidades –ubicado en la nave anexa a la fachada sur- así como los aseos de público y una pequeña parte de las oficinas. Interiormente se articula mediante una galería central que recorre longitudinalmente de norte a sur todo el edificio (correspondiente con la actual galería de distribución y carga del grano) La gran altura de esta planta (5,60 m) podría permitir si fuera necesario, la construcción de futuras entreplantas.

Las cuatro plantas tipo, de 3,50m de altura libre, siguen el esquema tipológico antes mencionado de oficinas diáfanas alrededor de un núcleo central en que se sitúan los aseos y celdas de luz. Los vestíbulos de cada planta permiten la comunicación de las oficinas con los ascensores y con las pasarelas que conducen a la nueva torre de escaleras.

La planta quinta (a +20.40 m de altura sobre la rasante) se propone como un espacio público del edificio destinado a cafetería-restaurante, aprovechando las cualidades de esta parte del silo como excelente mirador sobre el paisaje de Almendralejo y de la Tierra de Barros.

Espacios exteriores

Se prevé la posibilidad de acceso al edificio tanto de manera peatonal como rodada. Así mismo, se contempla la construcción o reserva de plazas de aparcamiento para automóviles (61), motocicletas (7) y bicicletas (>10) en los espacios exteriores de la parcela.

Los espacios exteriores estarán dotados de árboles de sombra en las zonas de aparcamiento de coches y en vértice sur de la parcela.

CUADRO DE SUPERFICIES (no incluye las comunicaciones verticales)

PLANTA BAJA (Sup. construida:635 m²; Sup. útil: 529 m²)

-acceso cubierto (marquesina)	-	
-control / recepción	40	m ²
-circulaciones	93	m ²
-oficinas	34	m ²
-sala de exposiciones	86	m ²
-aseos generales de público	25	m ²
-vestíbulo del salón de actos	46	m ²
-salón de actos	176	m ²

PLANTAS TIPO (1ª a 4ª) (Sup. construida:342 m²; Sup. útil: 270 m²)

-oficinas	189	m ²
-aseos	10	m ²
-vestíbulos (circulaciones)	29	m ²

PLANTA 5ª (Sup. construida:252 m²; Sup. útil: 204 m²)

- cafetería / restaurante	118	m ²
-office / cocina	16	m ²
- aseos	10	m ²
- vestíbulos (circulaciones)	14	m ²

ESPACIOS EXTERIORES (2.742 m²)

- marquesina	61	m ²
- plazas de aparcamiento	61	plazas.

Superficie útil total	1.813	m ²
Superficie construida:	2.255	m ²
Superficie ocupada:	635	m ²
Coeficiente de ocupación:	19	%
Edificabilidad:	0,67	m ² /m ² .

ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO

Presupuesto de Ejecución material:	573.394,10 €
Gastos generales (13%)	74.541,23 €
Beneficio Industrial (6%)	34.403,65 €
Suma (1):	682.338,98 €

Honorarios profesionales

Redacción de proyecto y Estudio de Seguridad y Salud (2):19.440,00 €

Suma 1+2:	701.778,98 €
I.V.A. (18%):	126.320,22 €

IMPORTE TOTAL: 828.099,20 €

En Almendralejo, a 26 de marzo de 2010

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Pedro Burguillos González.

PLANOS

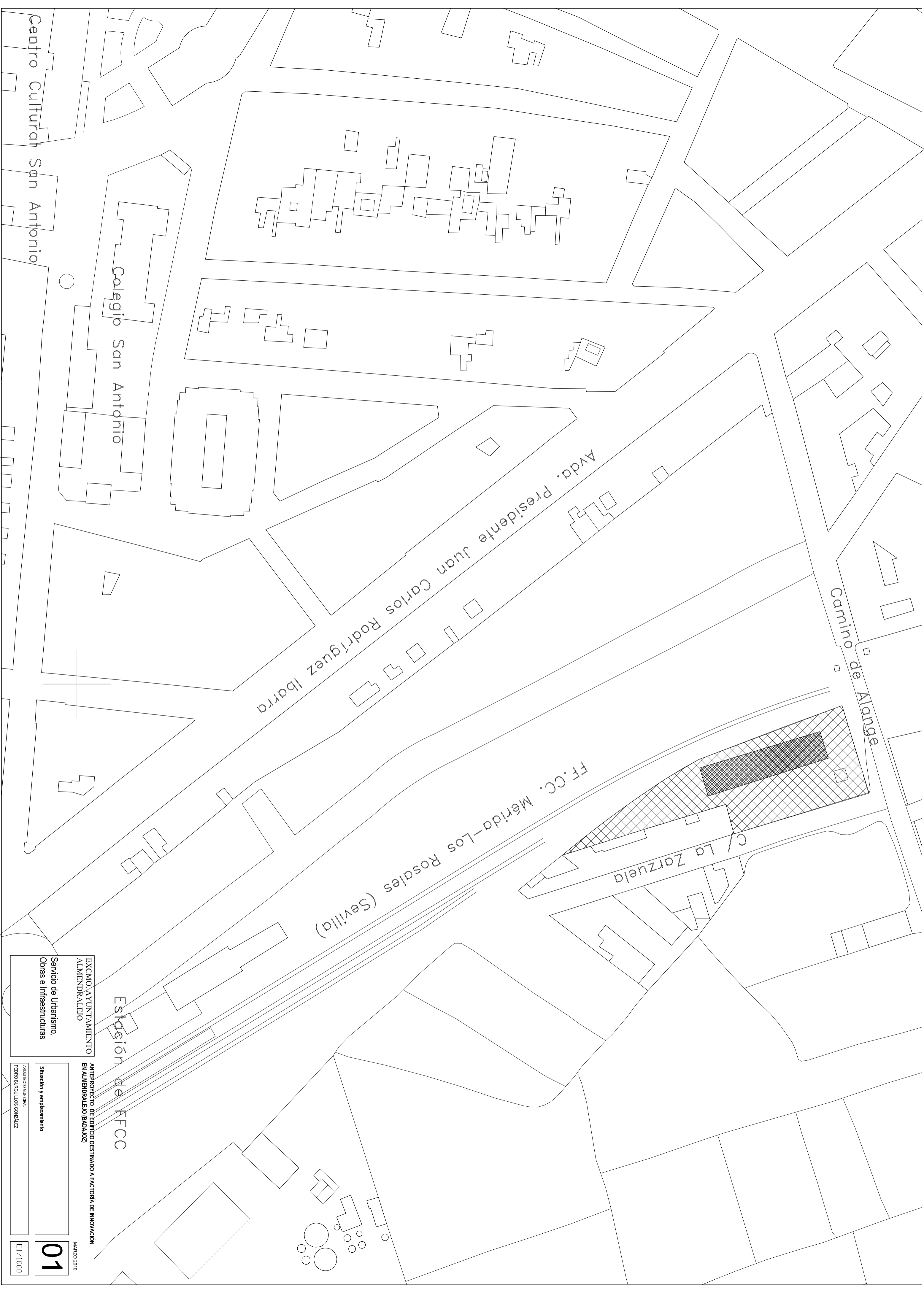
1 SITUACIÓN

2 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

3 ORDENACIÓN DE LA PARCELA Y ALZADO SUROESTE. (ESTADO MODIFICADO).

4 PLANTAS. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. (ESTADO MODIFICADO).

5 ALZADOS (ESTADO MODIFICADO).



Camino de Alange

C/ La Zarzuela

FF.CC. Mérida-Los Rosales (Sevilla)

Avda. Presidente Juan Carlos Rodríguez Ibarra

Colegio San Antonio

Centro Cultural San Antonio

Estación de FFCC

EXCMO. AYUNTAMIENTO
ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN
EN ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

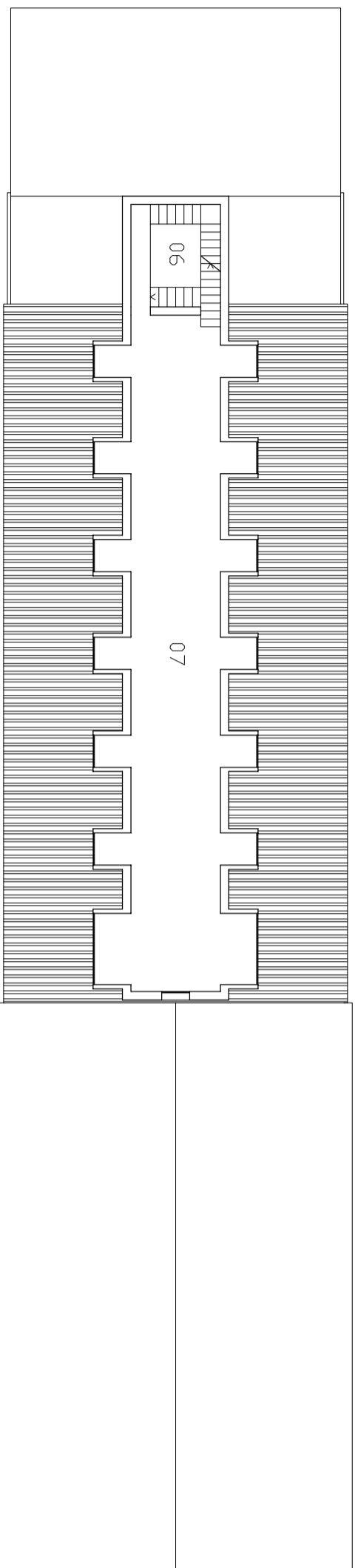
MARZO 2010

Situación y emplazamiento

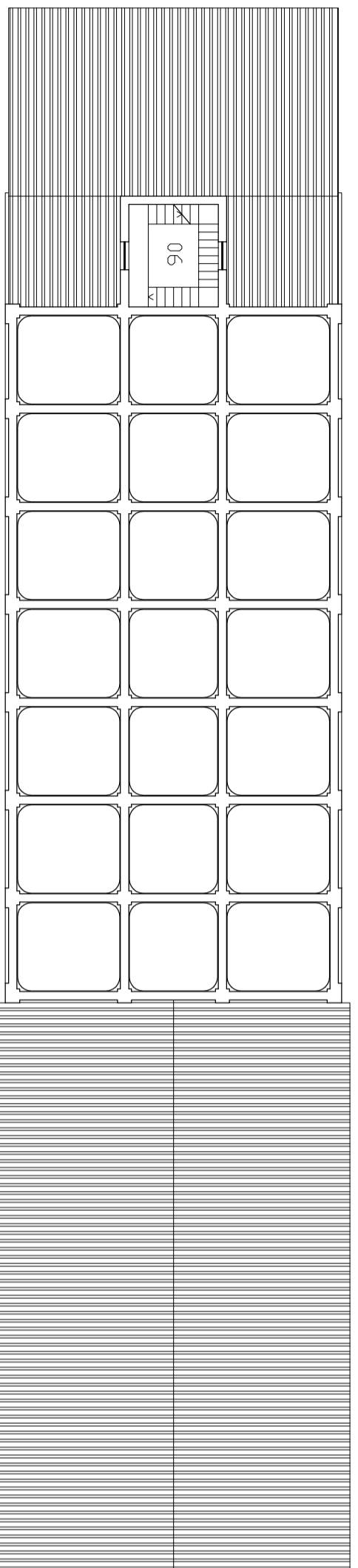
ARQUITECTO MUNICIPAL
PEDRO BIRRELLLOS GONZÁLEZ

01

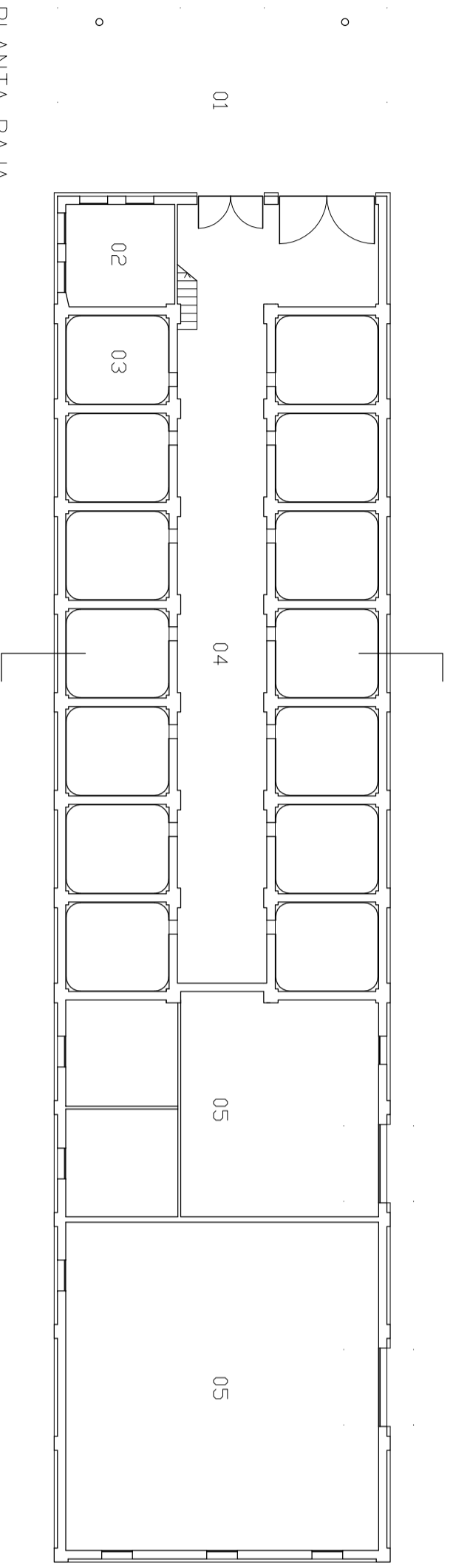
E1/1000



PLANTA SUPERIOR

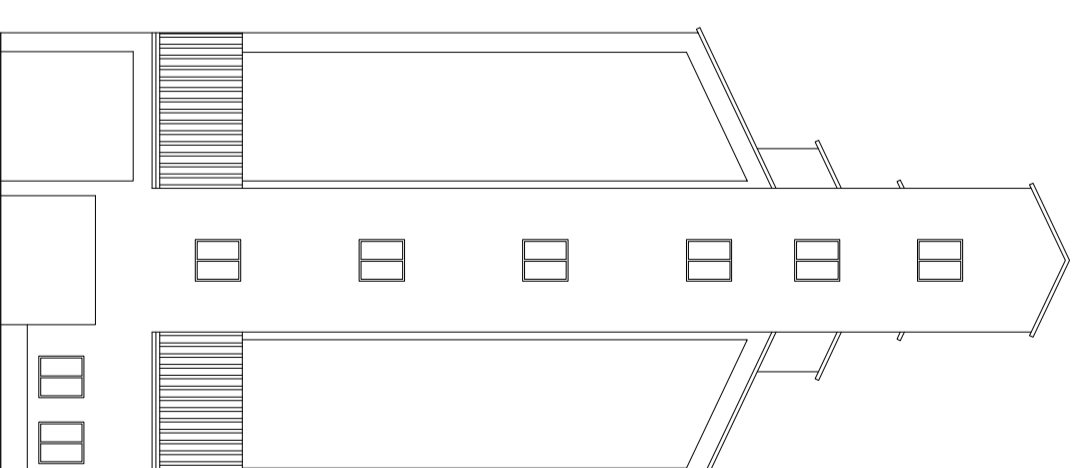


PLANTA TIPO

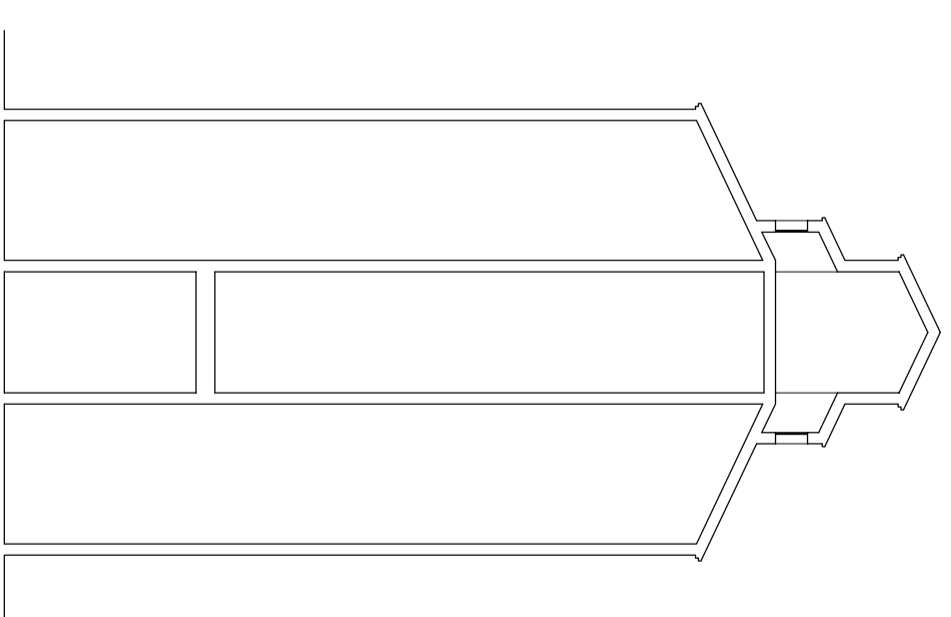


PLANTA BAJA

- 01. porche
- 02. control
- 03. depósitos
- 04. galería (salida grano)
- 05. elevación
- 06. escaleras (subida grano)
- 07. galería (reparto grano)



ALZADO FRONTAL



SECCIÓN TRANSVERSAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO
ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN
EN ALMENDRALEJO (BAJAJOZ)

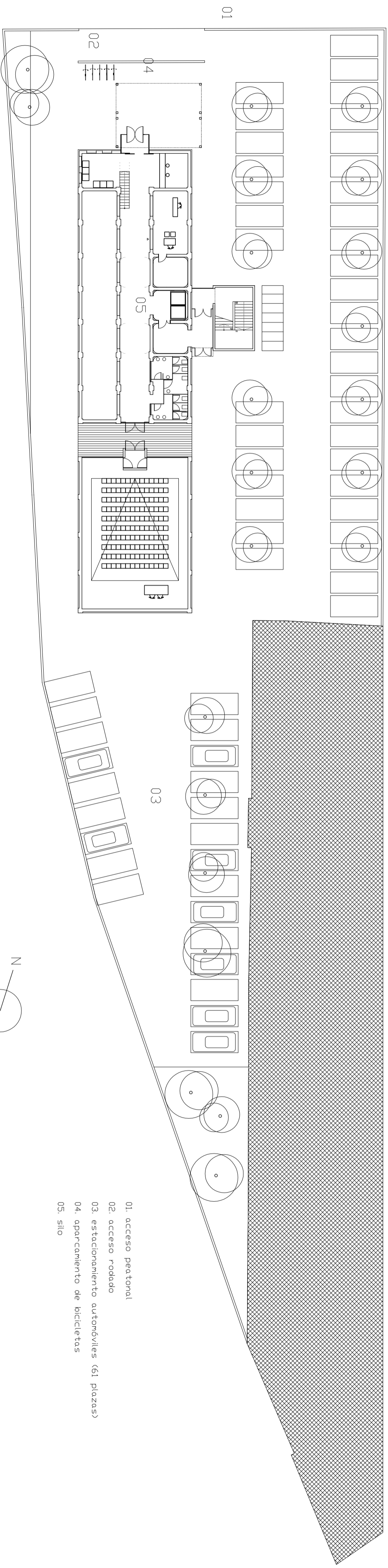
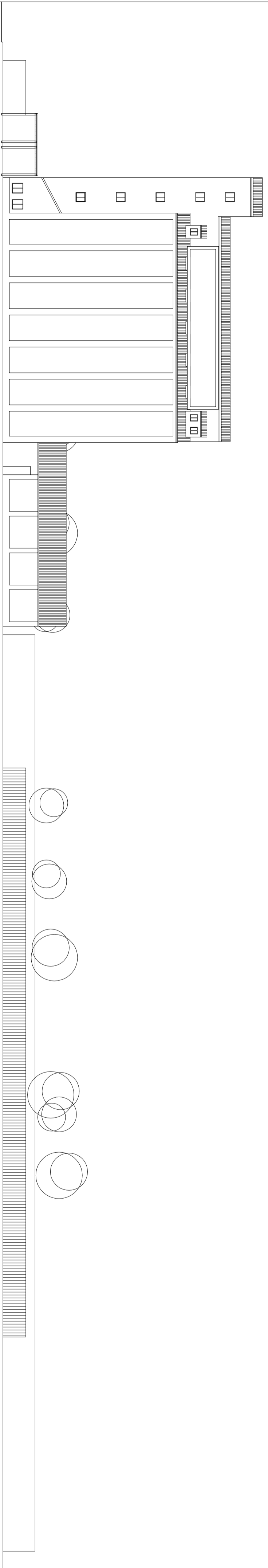
MARZO 2010

Estado actual del edificio

02

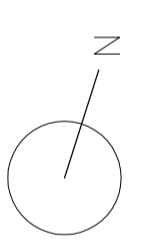
ARQUITECTO MUNICIPAL
PEDRO BIRRELLLOS GONZALEZ

E. 1/200



PLANTA ORDENACION

- 01. acceso peatonal
- 02. acceso rodado
- 03. estacionamiento automoviles (61 plazas)
- 04. aparcamiento de bicicletas
- 05. sitio



EXCMO. AYUNTAMIENTO
ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORIA DE INNOVACION
EN ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

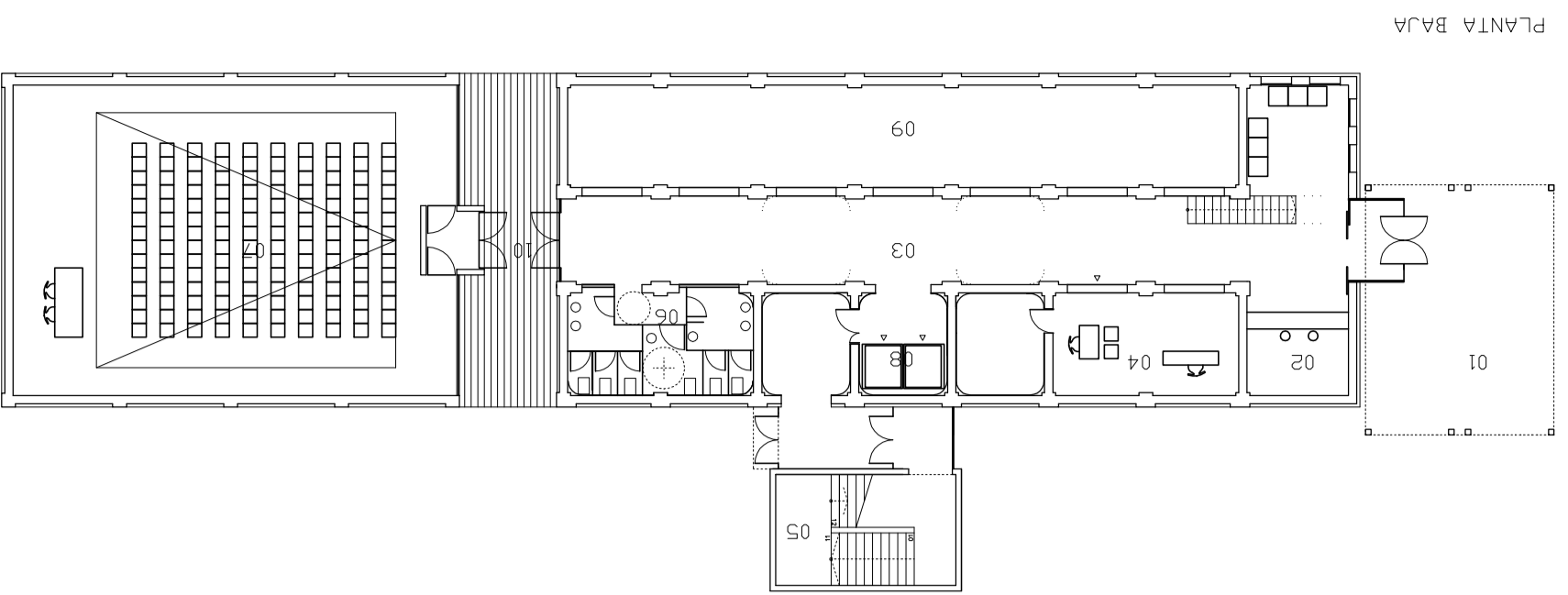
MARZO 2010

Alzajo Suroeste
Ordenación de la parcela

ARQUITECTO MUNICIPAL
PEDRO BURGUILLOS GONZALEZ

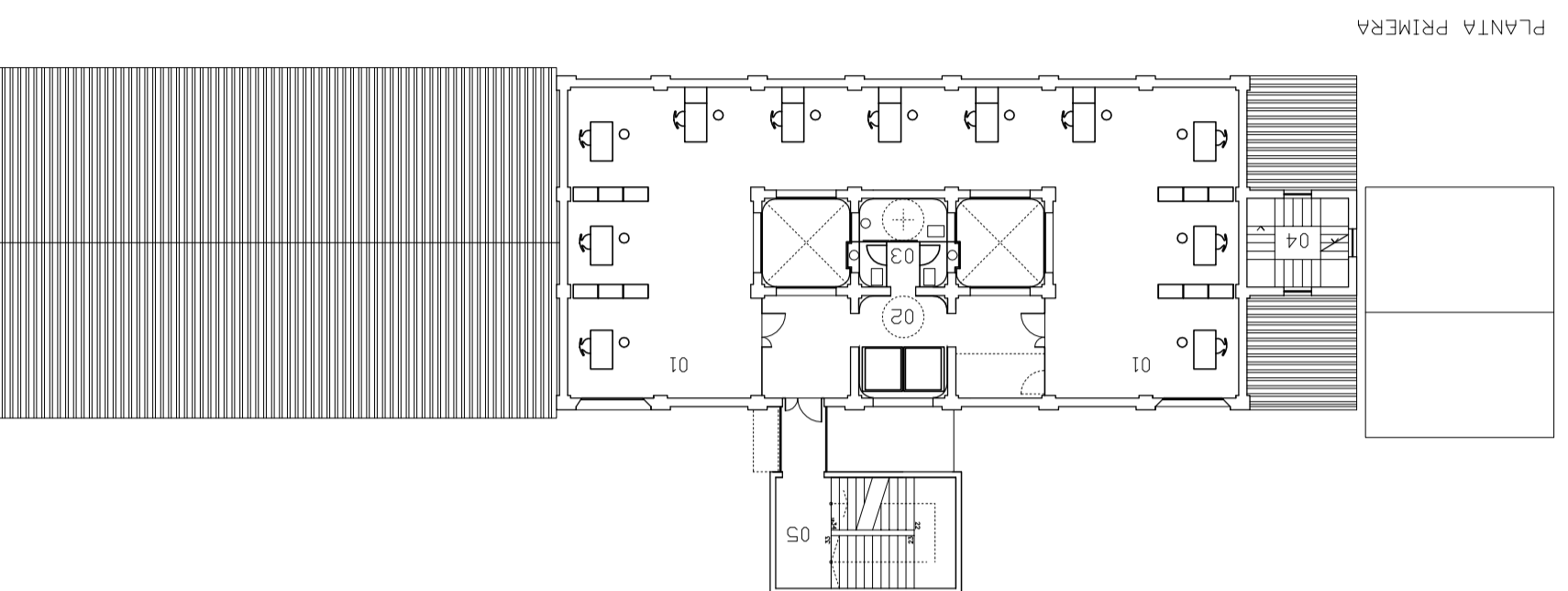
03

E. 1/300



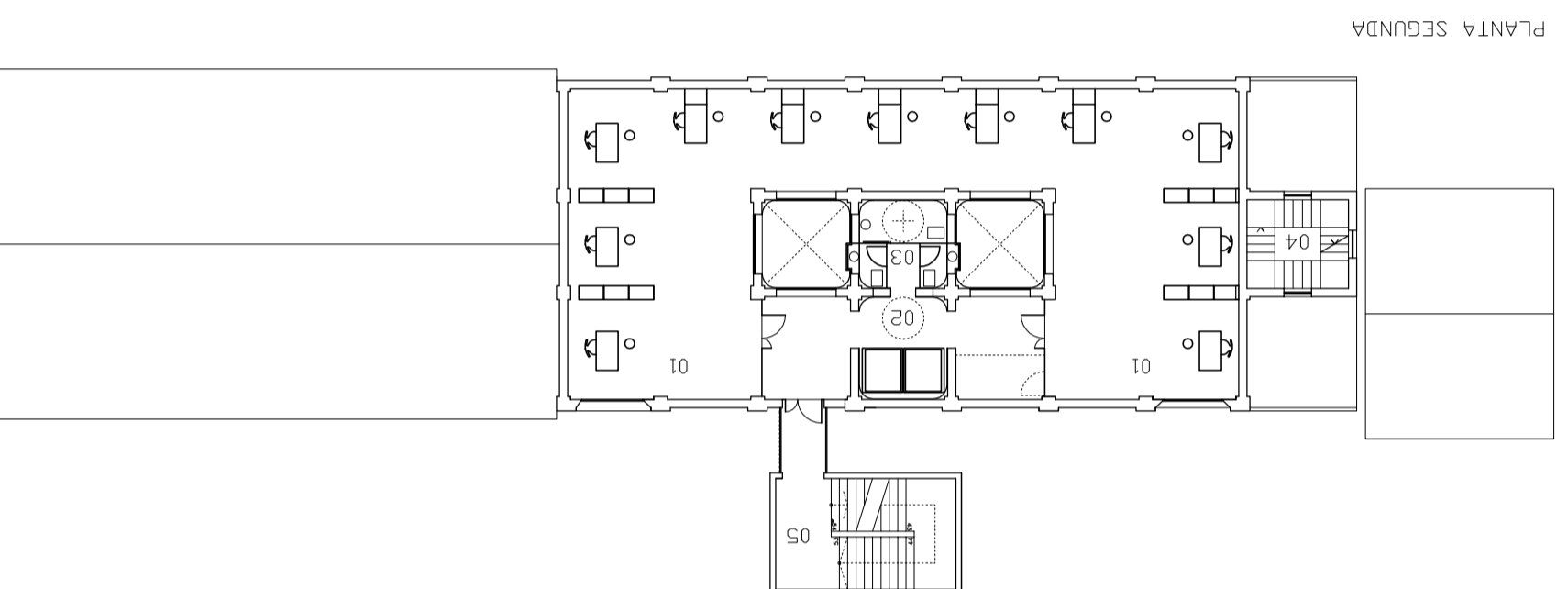
PLANTA BAJA

01. marquesino.	40	m ²
02. control-recepción	93	m ²
03. circulaciones	34	m ²
04. oficinas	29	m ²
05. escaleras nuevas	25	m ²
06. aseos	176	m ²
07. salón de actos	86	m ²
08. ascensores	46	m ²
09. sala de exposiciones	529	m ²
10. vestíbulo salón actos	635	m ²
SUPERFICIE OTIL	529	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	635	m²



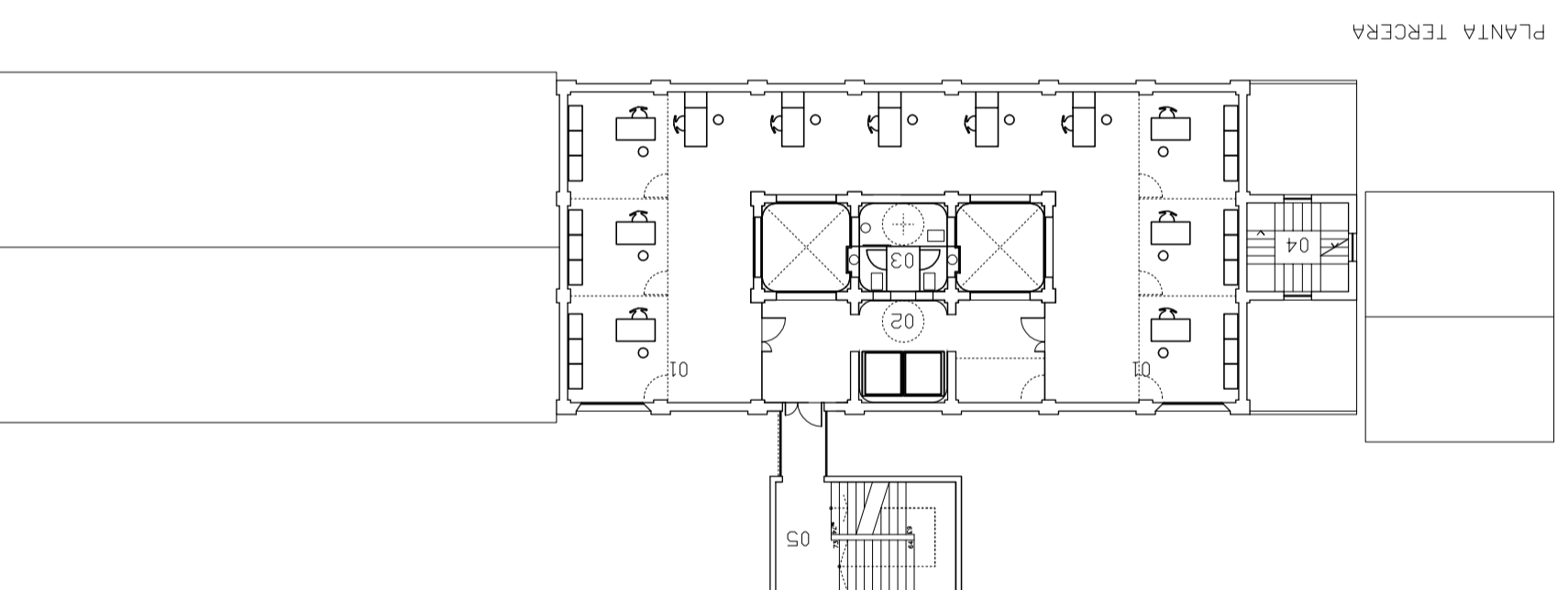
PLANTA PRIMERA

01. oficinas	189	m ²
02. circulaciones	29	m ²
03. aseos	10	m ²
04. escaleras existentes	12	m ²
05. escaleras nuevas	30	m ²
SUPERFICIE OTIL	270	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	342	m²



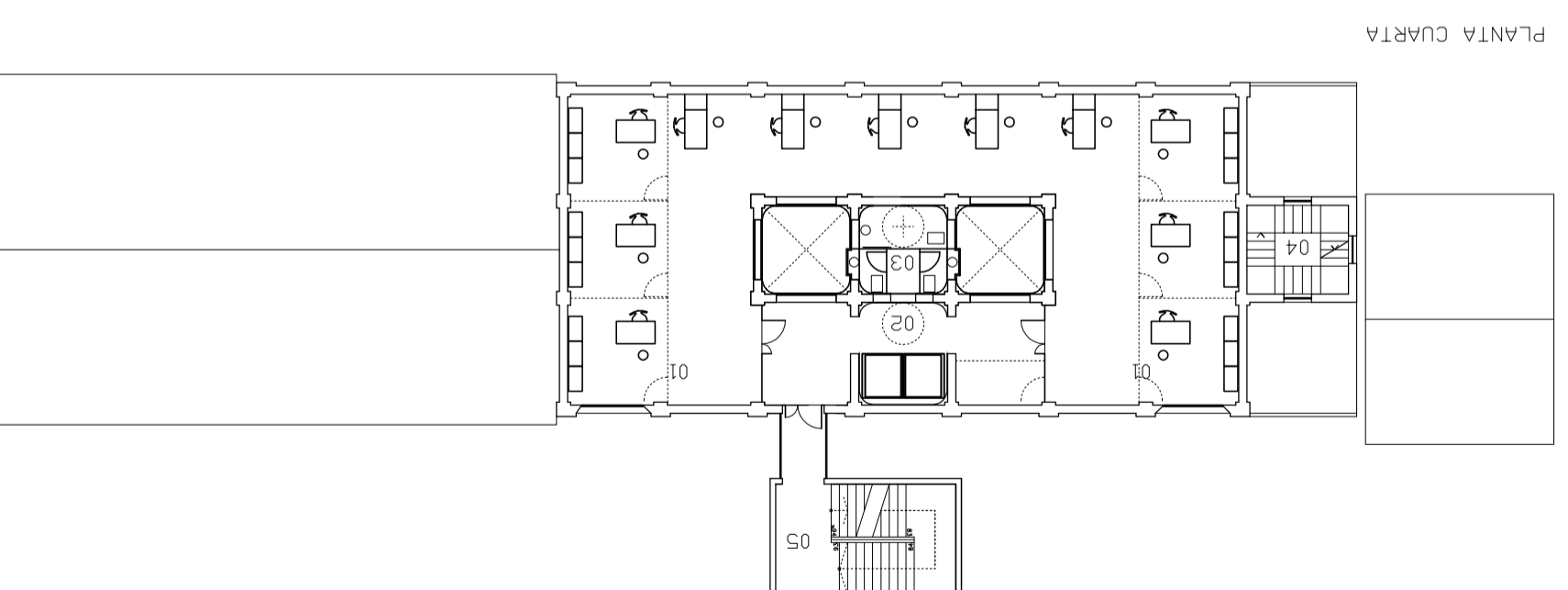
PLANTA SEGUNDA

01. oficinas	189	m ²
02. circulaciones	29	m ²
03. aseos	10	m ²
04. escaleras existentes	12	m ²
05. escaleras nuevas	30	m ²
SUPERFICIE OTIL	270	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	342	m²



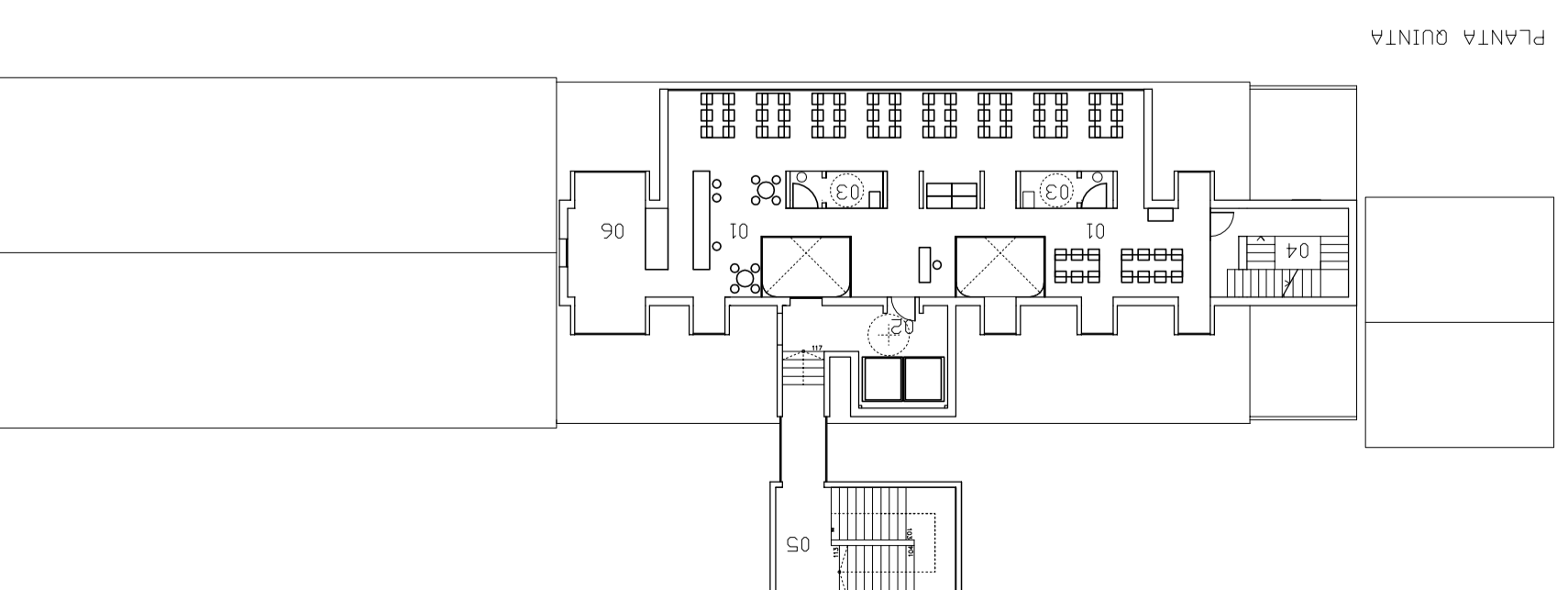
PLANTA TERCERA

01. oficinas	189	m ²
02. circulaciones	29	m ²
03. aseos	10	m ²
04. escaleras existentes	12	m ²
05. escaleras nuevas	30	m ²
SUPERFICIE OTIL	270	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	342	m²



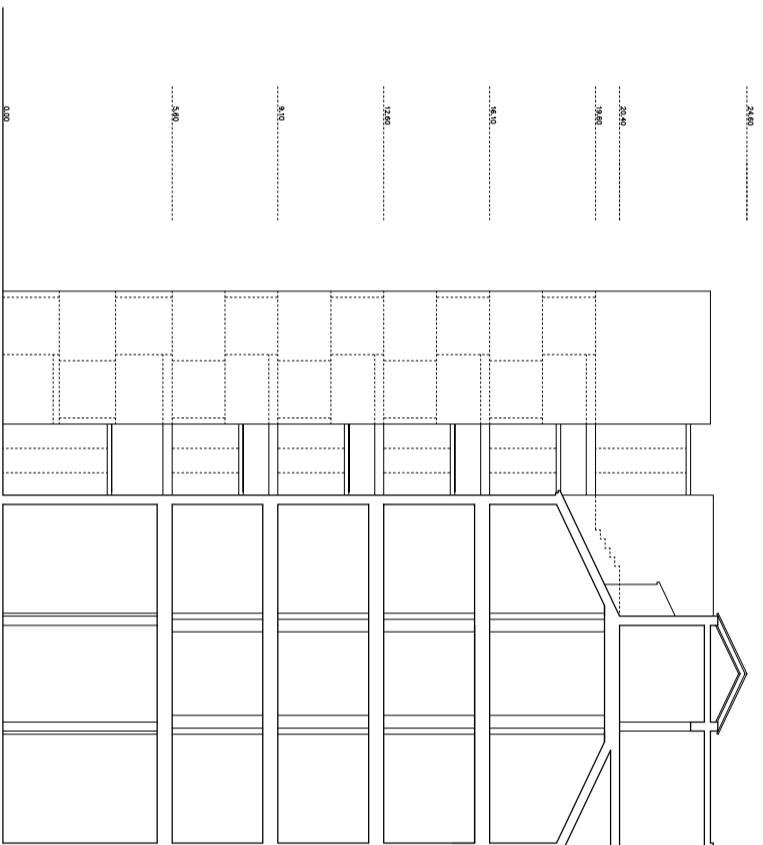
PLANTA CUARTA

01. oficinas	189	m ²
02. circulaciones	29	m ²
03. aseos	10	m ²
04. escaleras existentes	12	m ²
05. escaleras nuevas	30	m ²
SUPERFICIE OTIL	270	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	342	m²



PLANTA QUINTA

01. cafetería.	118	m ²
02. circulaciones	14	m ²
03. aseos	10	m ²
04. escaleras existentes	16	m ²
05. escaleras nuevas	30	m ²
06. office	16	m ²
SUPERFICIE OTIL	204	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	252	m²



RESUMEN DE SUPERFICIES

SUP. OTIL SILD	1813	m ²
SUP. CONST. SILD 2.255	m ²	
SUP. PARCELA	3.377	m ²
Ocupación	19	%
EDIFICABILIDAD	0.67	m ² /m ²

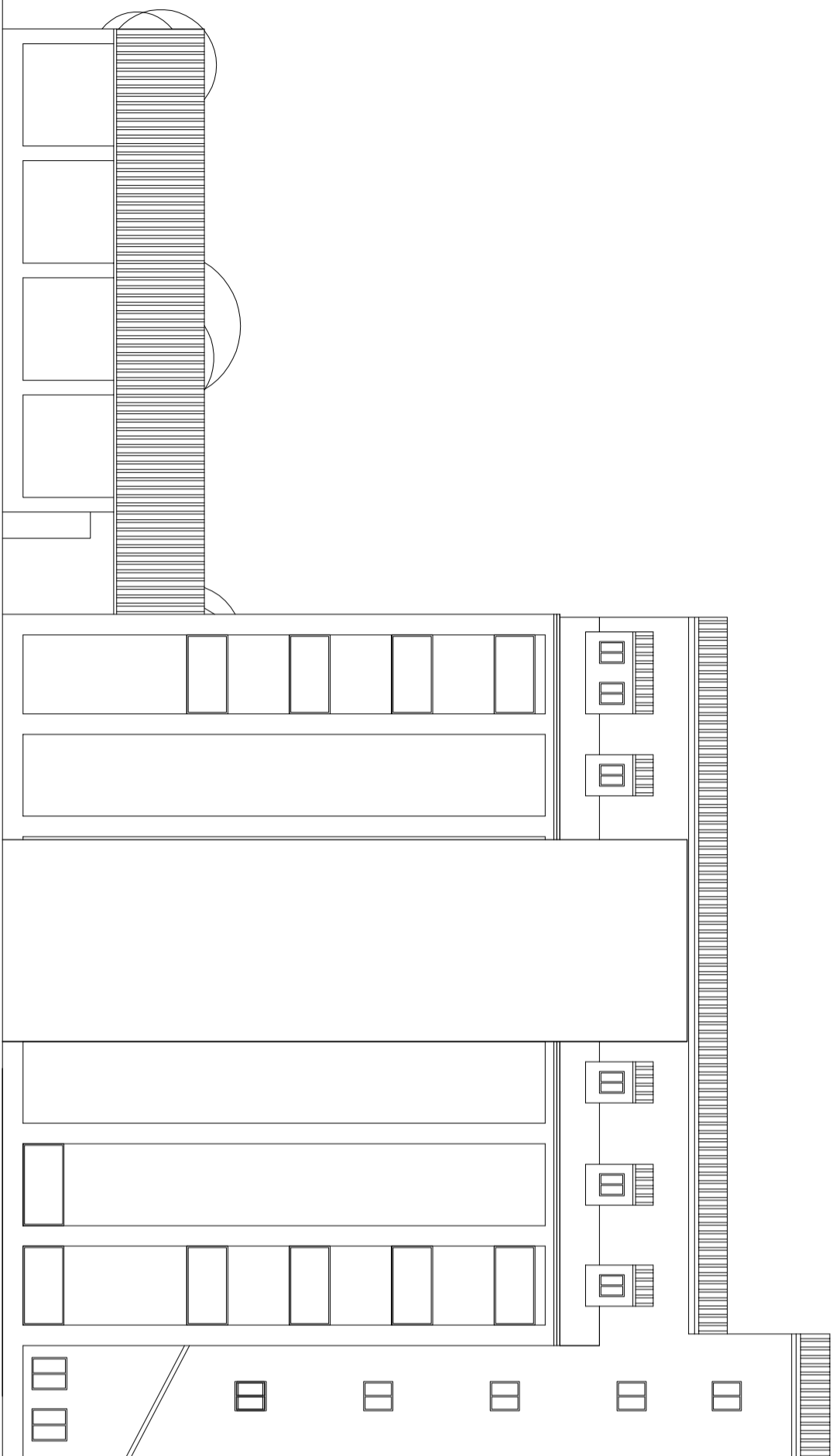
EXCMO. AYUNTAMIENTO
ALMENDRALEJO

**Servicio de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras**

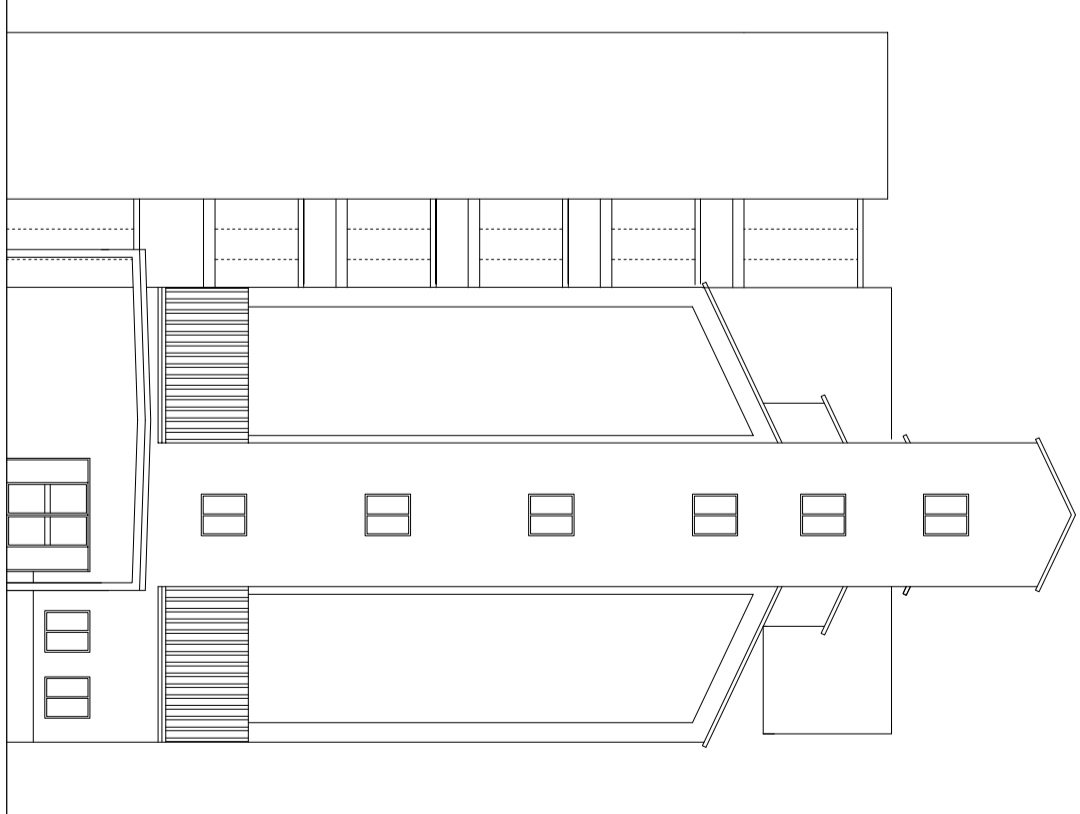
ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN
EN ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

ARCHITECTO MUNICIPAL
PERO BIRREUILLOS GONZALEZ

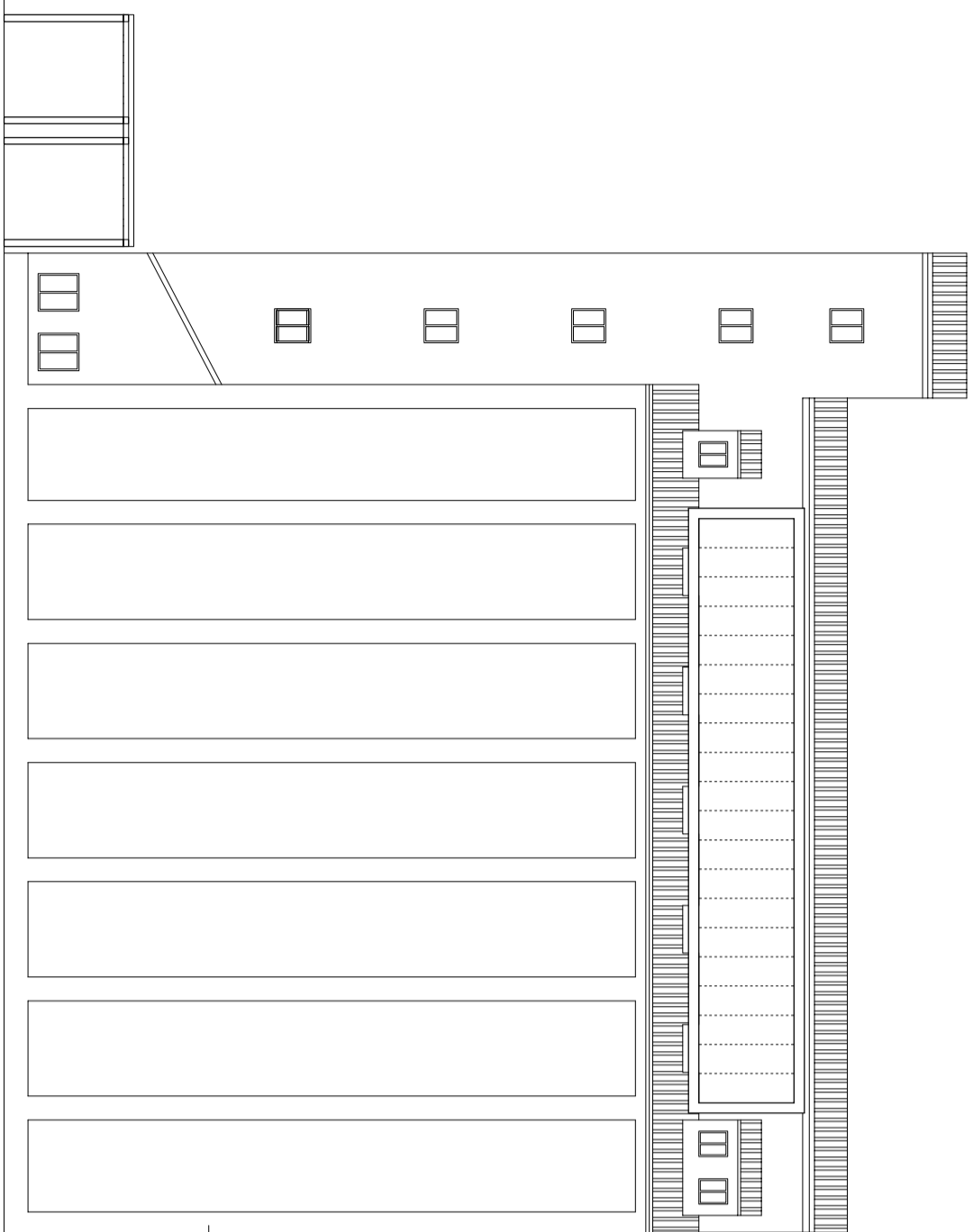
Plantas, Distribución y superficies. Estado modificado.



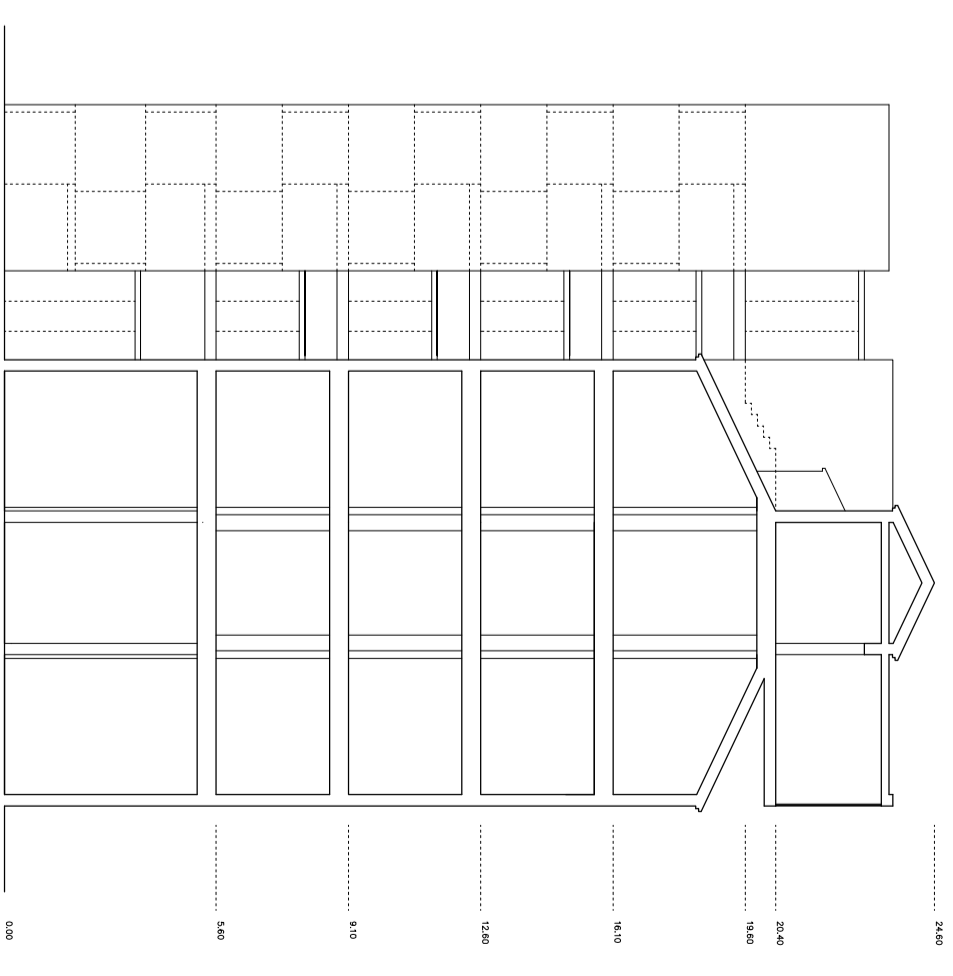
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



SECCIÓN TRANSVERSAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO
ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN
EN ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

MARZO 2010

Alzados, Estado modificado.

ARQUITECTO MUNICIPAL
PEDRO BIRREUILLOS GONZALEZ

05

E. 1/200