

## **ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO**  
**ARQUITECTO: PEDRO BURGUILLOS GONZÁLEZ.**

**JUNIO 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 futuro 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.

Las plantas de la primera a la quinta, así como el salón de actos, sólo se ejecutarán a nivel de demoliciones, estructuras, acabados y carpinterías exteriores y cubierta. Una vez puesta en marcha la Factoría de innovación, y conforme a las necesidades que se planteen, se acometerá el acabado y puesta en uso de cada una de las plantas de forma progresiva, sin afectar a las plantas inferiores.

### **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 m<sup>2</sup>; Sup. útil: 529 m<sup>2</sup>)

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

PLANTAS TIPO (1ª a 4ª) (Sup. construida:342 m<sup>2</sup>; Sup. útil: 270 m<sup>2</sup>)

-oficinas	189	m <sup>2</sup>
-aseos	10	m <sup>2</sup>
-vestíbulos (circulaciones)	29	m <sup>2</sup>

PLANTA 5ª (Sup. construida:252 m<sup>2</sup>; Sup. útil: 204 m<sup>2</sup>)

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

ESPACIOS EXTERIORES (2.742 m<sup>2</sup>)

- marquesina	61	m <sup>2</sup>
- plazas de aparcamiento	61	plazas.

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

## 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, junio de 2010

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Pedro Burguillos González.

## **PLANOS**

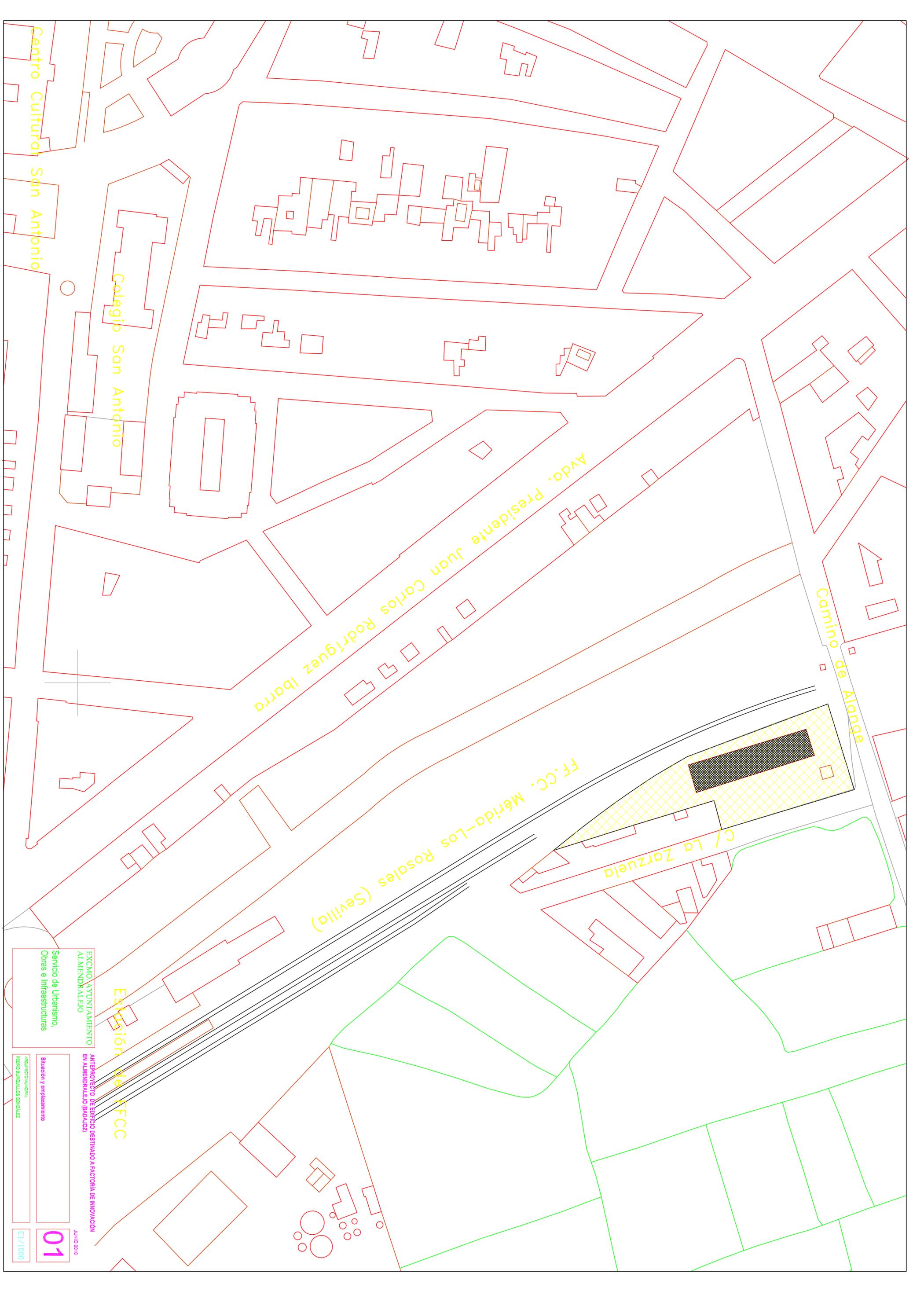
1 SITUACIÓN

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).



Centro Cultural San Antonio

Colegio San Antonio

Avda. Presidente Juan Carlos Rodríguez Ibarra

FF.CC. Mérida-Los Rosales (Sevilla)

C/ La Zarzuela

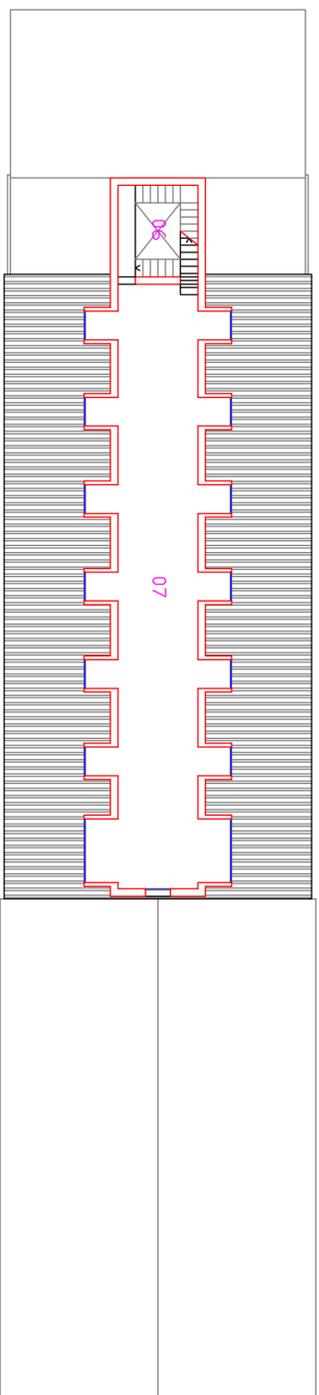
Camino de Alange

Estación de FFCC

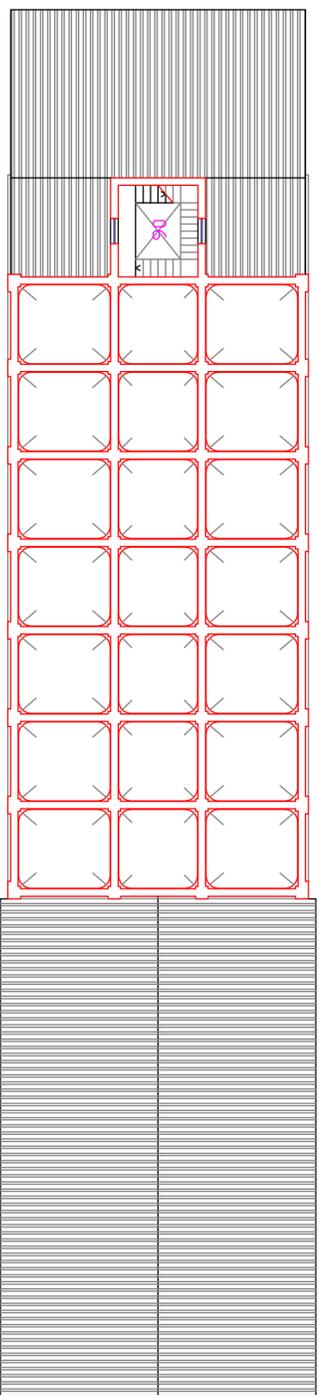
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
ALMENDRALEJO  
Servicio de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras

ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORIA DE INNOVACIÓN  
EN ALMENDRALEJO (BAJAJO)  
Situación y emplazamiento  
ARQUITECTO URBANISTA:  
PEDRO BURGUILLOS GONZÁLEZ

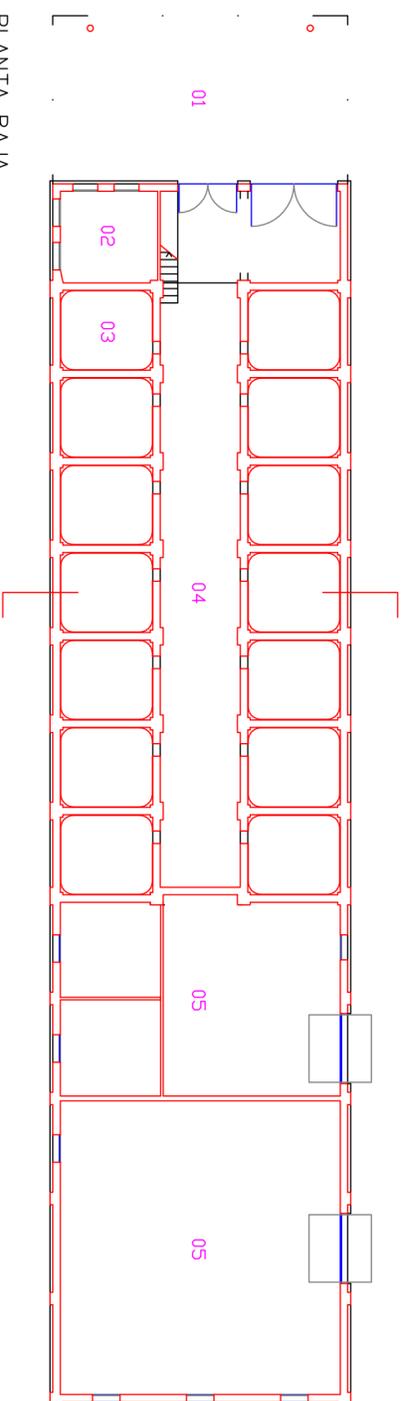
JUNIO 2010  
01  
E1/1000



PLANTA SUPERIOR

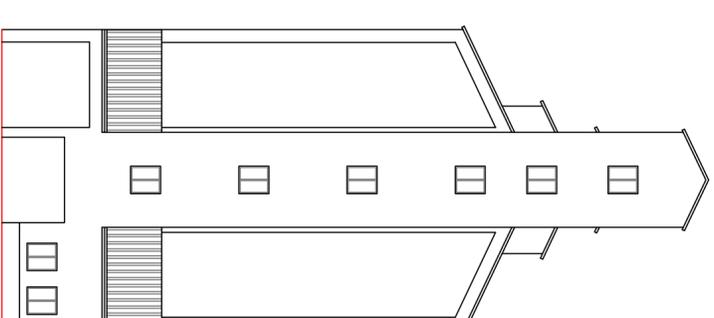


PLANTA TIPO

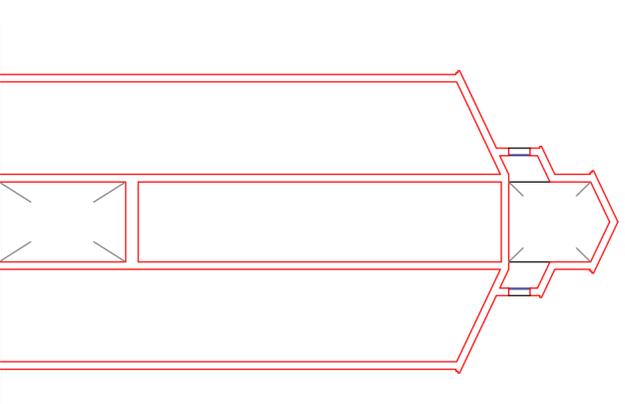


PLANTA BAJA

- 01. porche
- 02. control
- 03. depósitos
- 04. galería (salida grano)
- 05. almacén
- 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)

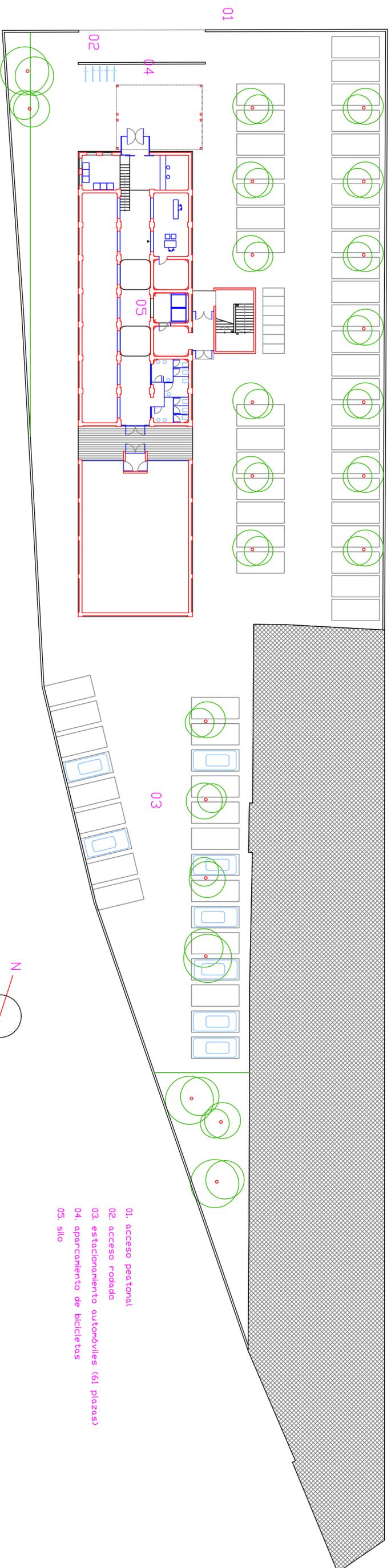
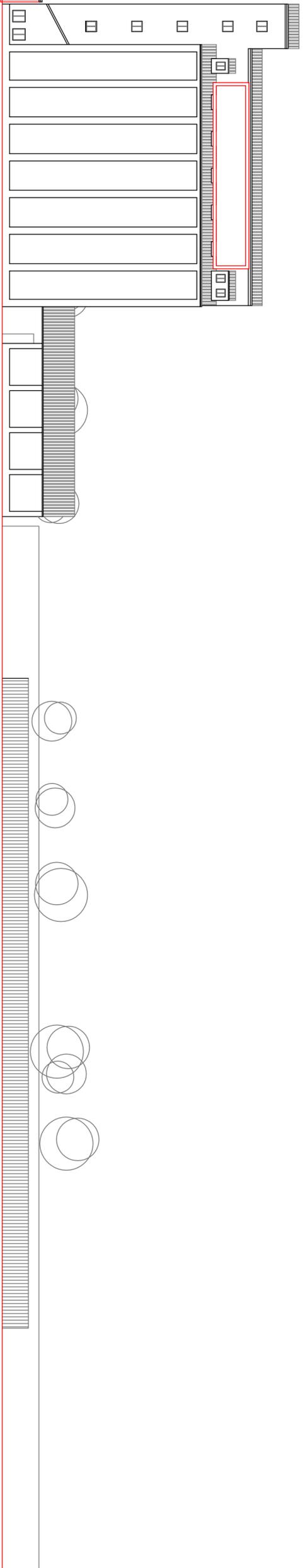
Estado actual del edificio

ARQUITECTO LEVANTE  
PEPITO BURGUILLOS COMPAÑEZ

JUNIO 2010

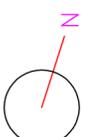
02

E: 1/200



PLANTA ORDENACION

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras

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

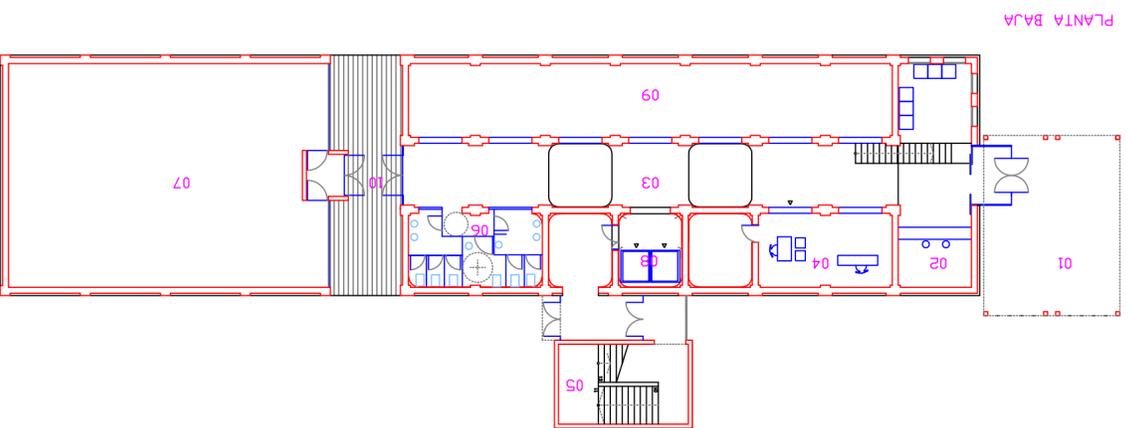
Arzalo Suroeste  
Ordenacion de la parcela

ARQUITECTO LEVANTE  
PEPPO BURRULLOS CONZALEZ

03

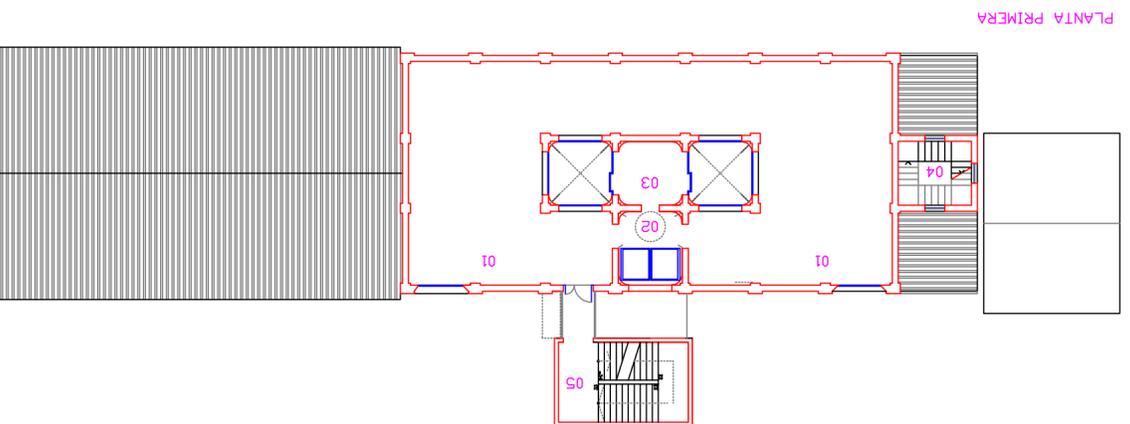
JUNIO 2010

E. 1/300



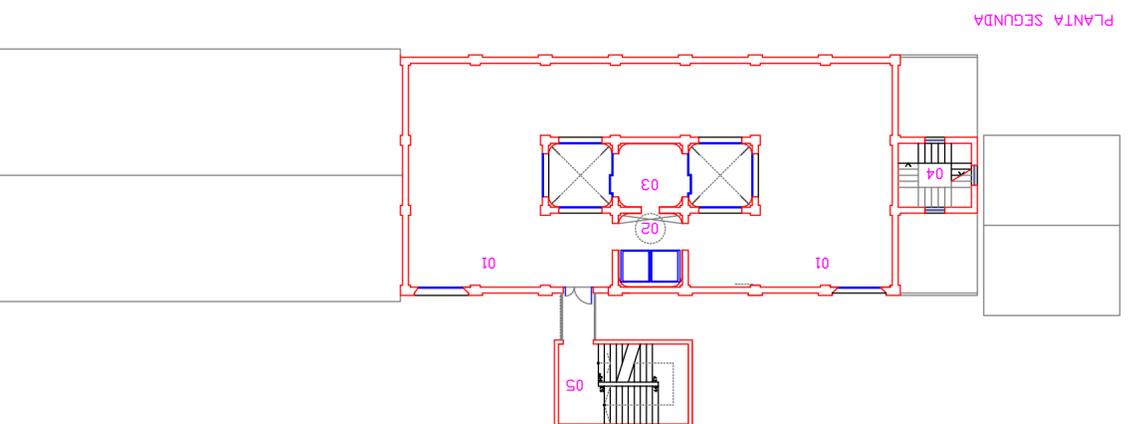
**PLANTA BAJA**

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



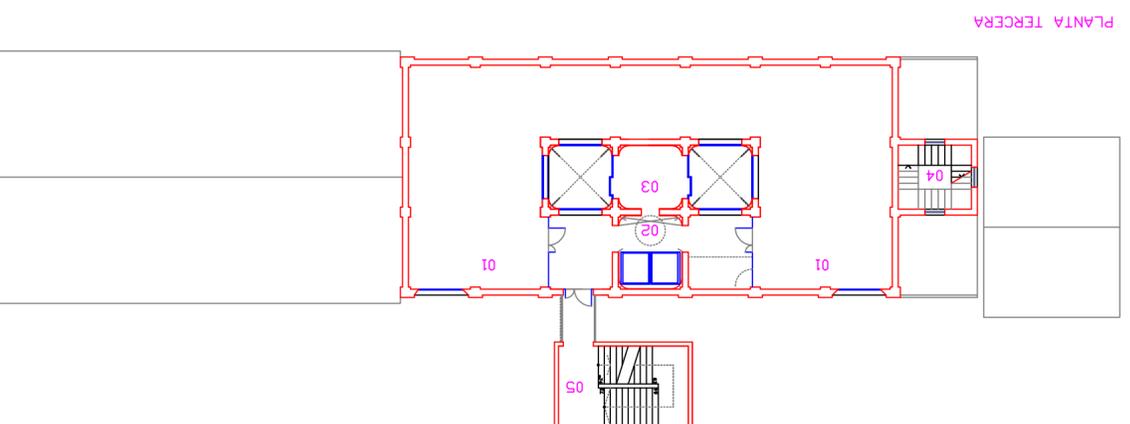
**PLANTA PRIMERA**

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



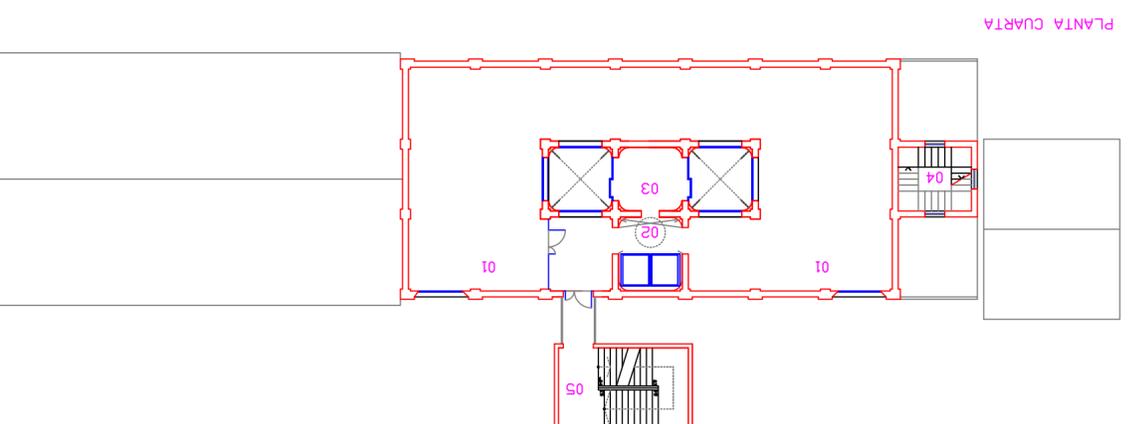
**PLANTA SEGUNDA**

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



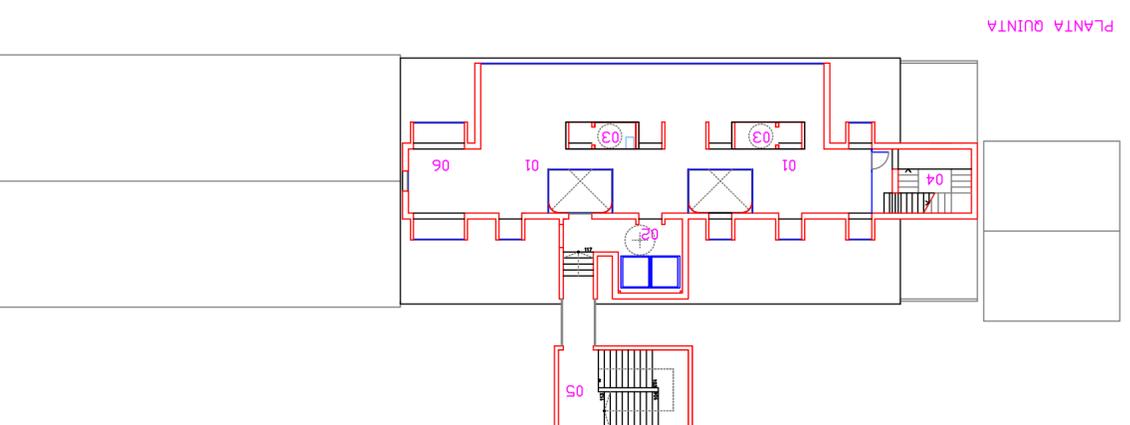
**PLANTA TERCERA**

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



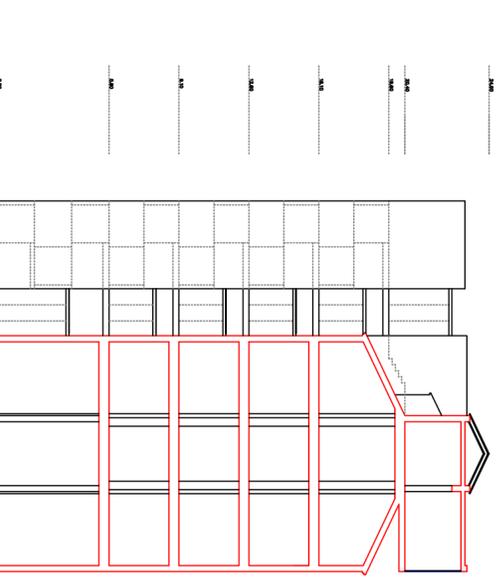
**PLANTA CUARTA**

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



**PLANTA QUINTA**

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



**RESUMEN DE SUPERFICIES**

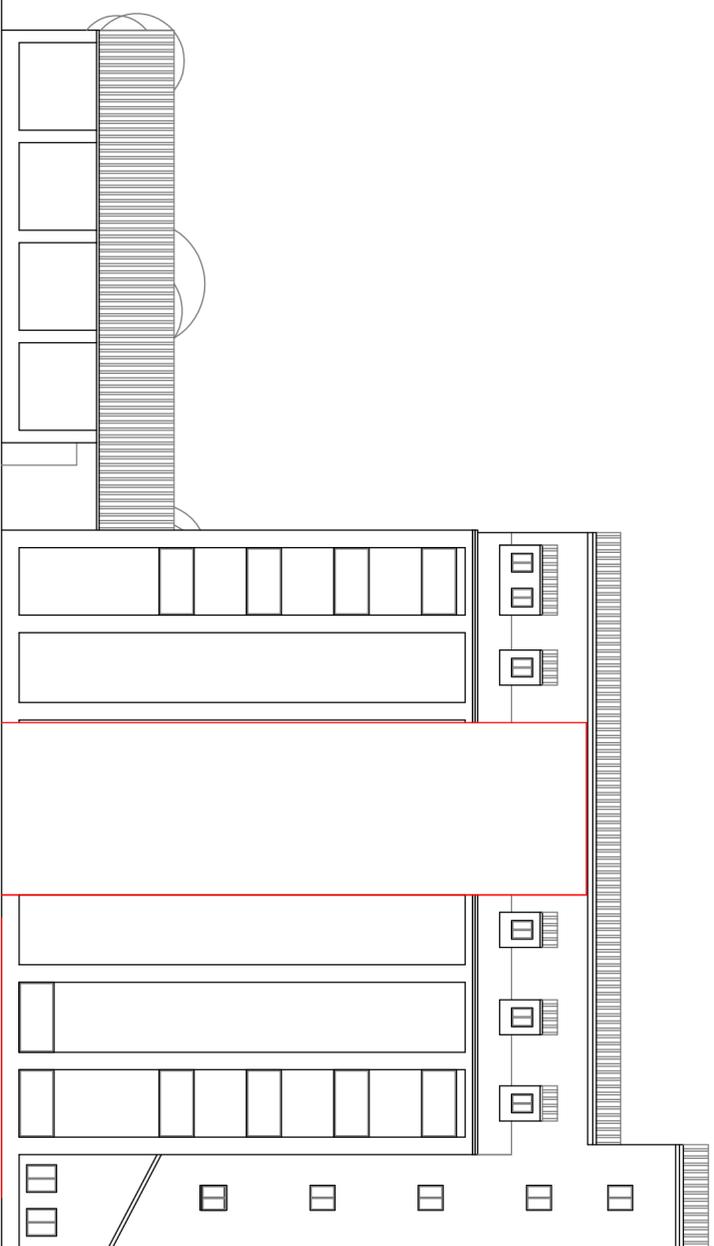
SUP. OTIL SILD	1813	m <sup>2</sup>
SUP. CONST. SILD 2255	m <sup>2</sup>	
SUP. PARCELA	3377	m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	19	%
EDIFICABILIDAD	067	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
ALMENDRALEJO**  
Servicio de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras

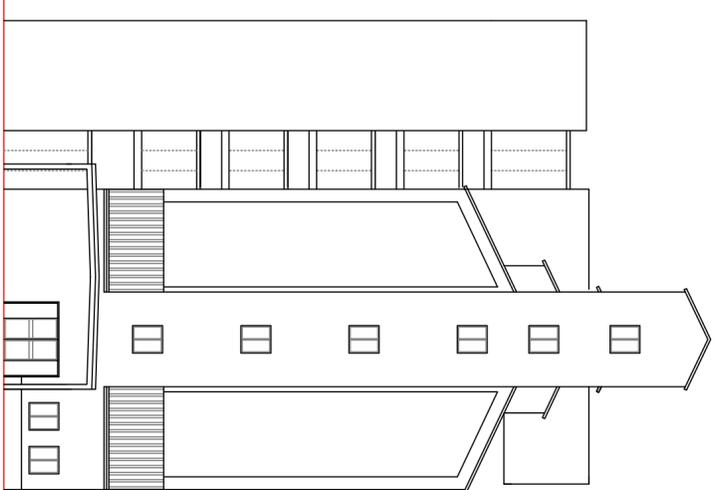
ANTEPROYECTO DE EDIFICIO DESTINADO A FACTORÍA DE INNOVACIÓN  
EN ALMENDRALEJO (BAJAJOZ)

ARQUITECTO MUNICIPAL:  
PEPITO BURRULLOS GONZALEZ

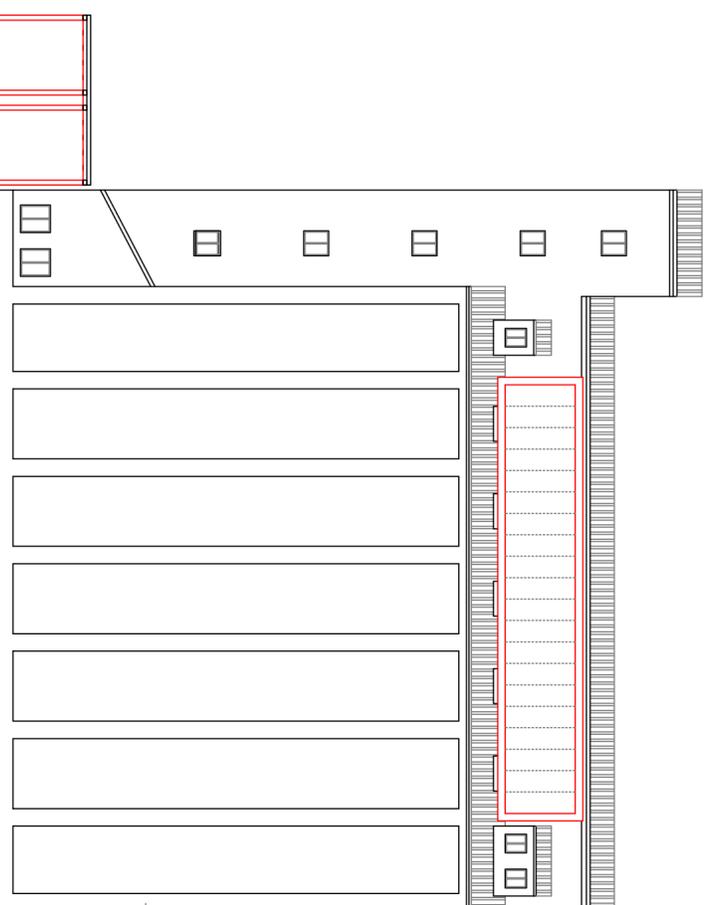
Plantas, Distribución y superficies. Estado modificado.



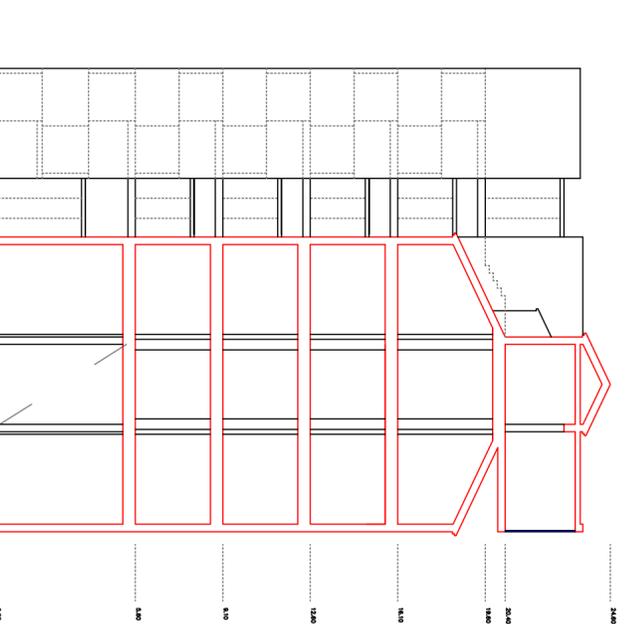
ALZADO ESTE



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 (BAJAJOZ)  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
PEPINO BURGUILLOS GONZÁLEZ

JUNIO 2010  
05  
E: 1/200