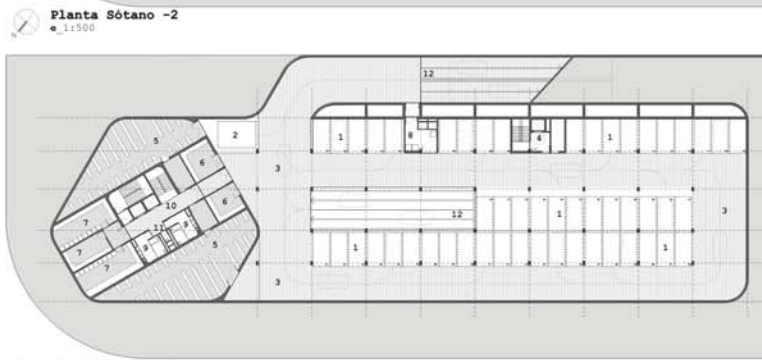
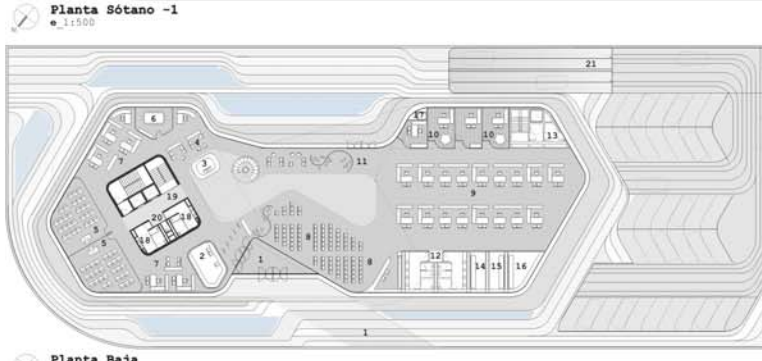


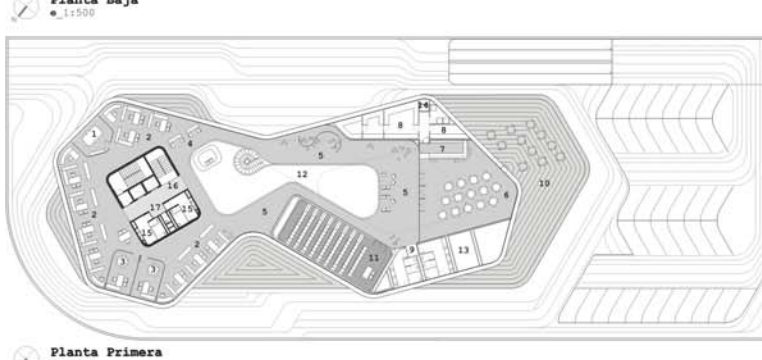
- PLANTA | USO**
Sótano -2
1. Aparcamiento Empleado
 2. Aparcamiento Municipal
 3. Circulaciones
 4. Escalera evacuación apartamento
 5. Alcobas
 6. Alcobas
 7. Instalaciones
 8. Vestibulos
 9. Ascos
 10. Escaleras/ascensores
 11. Almacén limpieza
 12. Rampas
- Distribución del programa**
- > aparcamiento empleado
 - > servicios generales del edificio



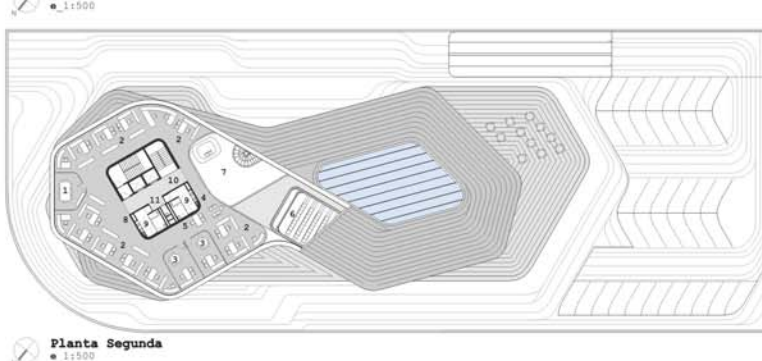
- PLANTA | USO**
Sótano -1
1. Aparcamiento Empleado
 2. Aparcamiento Municipal
 3. Circulaciones
 4. Escalera evacuación apartamento
 5. Alcobas
 6. Alcobas
 7. Instalaciones
 8. Vestibulos
 9. Ascos
 10. Escaleras/ascensores
 11. Almacén limpieza
 12. Rampas
- Distribución del programa**
- > aparcamiento empleado
 - > servicios generales del edificio



- PLANTA | USO**
Baja
1. Acceso general edificio
 2. Control acceso/seguridad
 3. Punto general información
 4. Sala espera acceso oficinas
 5. Sala recepción/embarcadero
 6. Sala trabajo en grupo
 7. Sala trabajo abierta
 8. Atención pública/zona espera
 9. Atención al público/información y exposición
 10. Atención al público/ atención personalizada
 11. Atención al público/ atención personalizada
 12. Atención al público/ atención personalizada
 13. Escalera evacuación apartamento
 14. Alcobas
 15. Instalaciones
 16. Vestibulos
 17. Ascos
 18. Escaleras/ascensores
 19. Almacén limpieza
 20. Rampas
 21. Rampas acceso apartamento empleado
 22. Alcobas
- Distribución del programa**
- > área comercial/ atención al público
 - > área administración
 - > servicios/ formación
 - > servicios generales del edificio



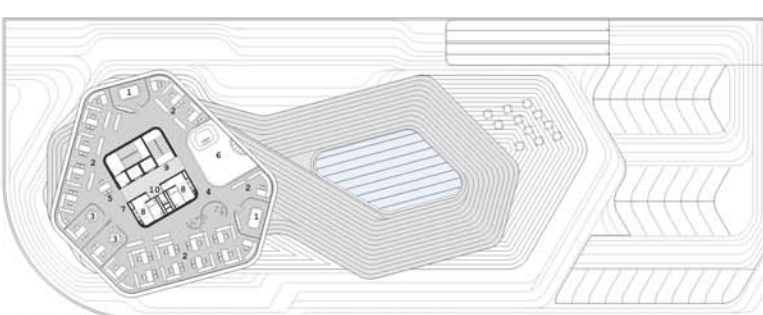
- PLANTA | USO**
Primera
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Vestibulo general edificio
 6. Cafetería/Restaurante
 7. Recepción
 8. Sala Conferencia/Alcoba
 9. Acceso Conferencia/Alcoba
 10. Terreno Catálogo
 11. Salón Actos/ Sala Múltiple
 12. Sala espera acceso vestibulo
 13. Instalaciones
 14. Vestibulos
 15. Ascos
 16. Escaleras/ascensores
 17. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > vestibulo general del edificio
 - > área administración
 - > sala espera acceso edificio
 - > servicios generales del edificio
 - > servicios/ restauración



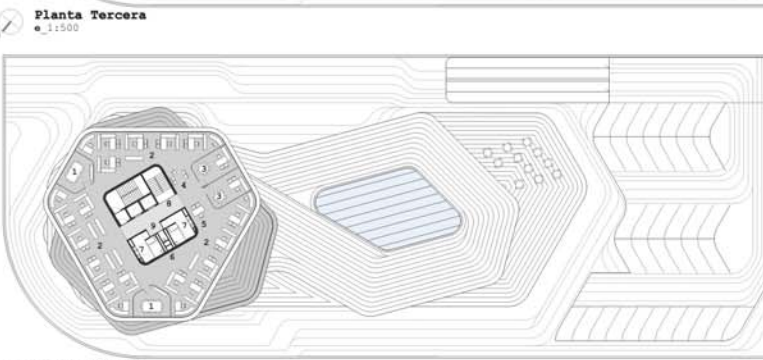
- PLANTA | USO**
Segunda
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Salón Actos/ Sala Múltiple
 7. Sala espera acceso vestibulo
 8. Instalaciones
 9. Ascos
 10. Escaleras/ascensores
 11. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área administración
 - > área de recursos humanos
 - > servicios generales del edificio



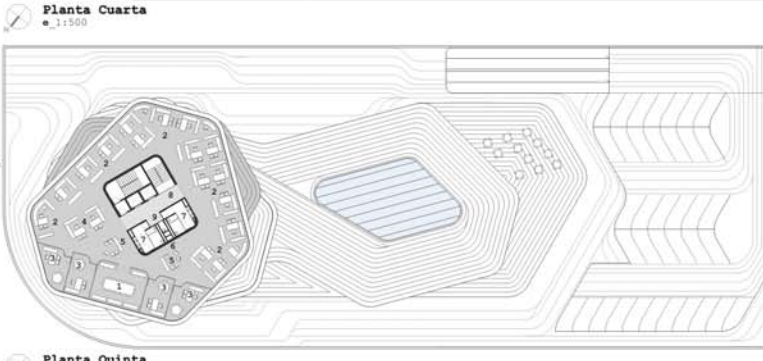
- PLANTA | USO**
Tercera
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área de explotación, operación y reparación
 - > servicios generales del edificio



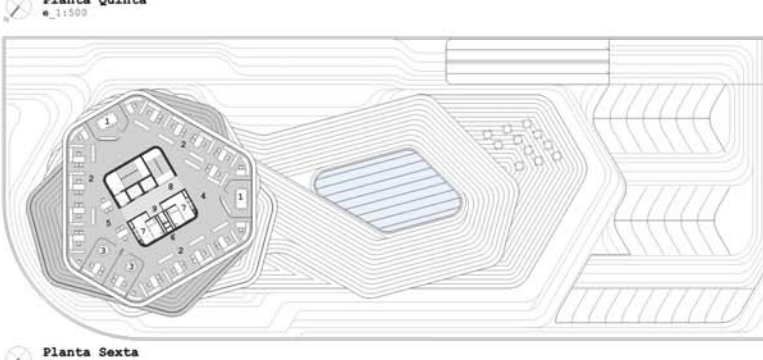
- PLANTA | USO**
Cuarta
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área técnica, planificación y proyectos
 - > área de explotación, operación y reparación
 - > servicios generales del edificio



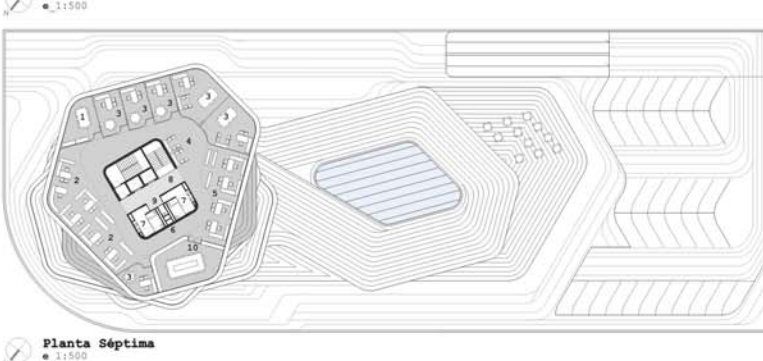
- PLANTA | USO**
Quinta
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área técnica, planificación y proyectos
 - > servicios generales del edificio



- PLANTA | USO**
Sexta
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área técnica, planificación y proyectos
 - > servicios generales del edificio



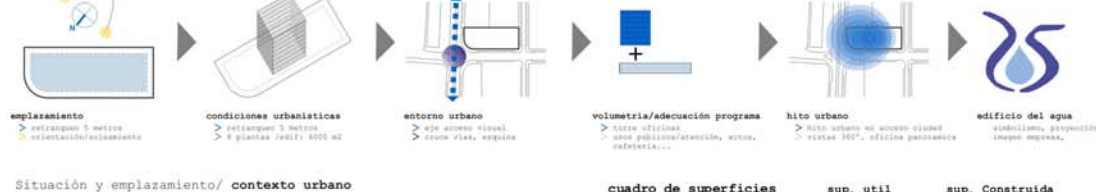
- PLANTA | USO**
Séptima
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área administración
 - > área de recursos humanos
 - > servicios generales del edificio



- PLANTA | USO**
Octava
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área administración
 - > área de recursos humanos
 - > servicios generales del edificio



- PLANTA | USO**
Novena
1. Sala trabajo en grupo
 2. Zona trabajo abierta
 3. Zona trabajo individualizada/espacio
 4. Sala espera oficinas
 5. Secretaría planta
 6. Instalaciones
 7. Ascos
 8. Escaleras/ascensores
 9. Almacén limpieza
- Distribución del programa**
- > área administración
 - > área de recursos humanos
 - > servicios generales del edificio



Situación y emplazamiento/ contexto urbano

DOMUS AQUAE: casa del agua.

NUEVA SEDE DE EMASAGRA/CONTEXTO URBANO: A medio camino entre la ciudad consolidada y un ensanche de la misma, la próxima edificación de equipamientos próximos, así como la densificación de los programas residenciales, producirá un tipo de ciudad de ensanche, con baja densidad, edificios de entre cinco y ocho plantas y amplios bulevares y zonas verdes.

El eje de acceso (carretera de Jaén) se convierte en un referente urbano, surgiendo toda una serie de hitos que enmarcan el acceso desde el Norte a la ciudad. Son los usos civiles, administrativos y comerciales los que configuran y pugnan por un espacio de notoriedad en dicha vía rápida.

La materialización del programa y los condicionantes urbanísticos (6.000 m2 sobre rasante, 8 plantas) devienen en un edificio compacto y poco esbelto. La propia sugerencia del programa, el cual requiere una amplia superficie de atención al público y una serie de usos semi-públicos tales como cafetería, aulas de formación, salón de usos múltiples, nos sugieren una respuesta en la organización volumétrica del edificio a dichos condicionantes programáticos, de modo que sobre una base de uso público, el edificio se estrecha y se convierte en una torre esbelta que se aproxima al cruce, generando un hito urbano en el acceso y consiguiendo separarse de edificios vecinos en busca de las mejores vistas y soleamiento para los espacios de oficinas.

Se propone por tanto un "zócalo de usos públicos del cual emerge una "torre" de oficinas.

La organización de edificio suponen un apilamiento de niveles de oficina de planta libre que forman una panorámica de 360º: oficina paisaje. La centralidad de los núcleos estructurales y la dimensión reducida de la crujía de oficinas permite la iluminación natural de todos los espacios de trabajo.

Se propone la incorporación del programa de departamentos mediante una combinación de zonas de trabajo abiertas con salas de reuniones y despachos de departamentos, pudiendo ser una configuración flexible y cambiante en el tiempo mediante sistemas de compartimentación tipo mamparas y suelos técnicos.

| | sup. útil | sup. Construida |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| planta sótano -3 | | |
| alíbeo/ instalaciones | 494,32 m ² | 557,00 m ² |
| TOTAL PLANTA SÓTANO -3 | 494,32 m² | 557,00 m² |
| planta sótano -2 | | |
| instalaciones | 76,10 m ² | |
| archivo | 215,25 m ² | |
| almacén | 42,61 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 101,10 m ² | |
| aparcamiento empleado | 1.525,45 m ² | |
| TOTAL PLANTA SÓTANO -2 | 1.962,77 m² | 2.174,14 m² |
| planta sótano -1 | | |
| instalaciones | 76,10 m ² | |
| archivo | 215,25 m ² | |
| almacén | 42,61 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 101,10 m ² | |
| aparcamiento empleado | 1.525,45 m ² | |
| TOTAL PLANTA SÓTANO -1 | 1.962,77 m² | 2.174,14 m² |
| planta baja | | |
| acceso/ control/ información | 144,63 m ² | |
| vestibulo | 107,37 m ² | |
| oficinas | 164,55 m ² | |
| atención al público | 654,27 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| ases | 37,63 m ² | |
| instalaciones | 24,07 m ² | |
| aulas formación | 95,99 m ² | |
| TOTAL PLANTA BAJA | 1.313,90 m² | 1.455,52 m² |
| planta primera | | |
| vestibulo | 194,30 m ² | |
| oficinas | 326,45 m ² | |
| cafetería/cocina | 185,15 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| ases | 36,81 m ² | |
| instalaciones | 34,33 m ² | |
| usos múltiples | 96,02 m ² | |
| TOTAL PLANTA PRIMERA | 960,29 m² | 1.069,35 m² |
| planta segunda | | |
| oficinas | 336,81 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| TOTAL PLANTA SEGUNDA | 420,04 m² | 485,16 m² |
| planta tercera | | |
| oficinas | 432,89 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| TOTAL PLANTA TERCERA | 516,12 m² | 583,56 m² |
| planta cuarta | | |
| oficinas | 407,63 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| TOTAL PLANTA CUARTA | 490,86 m² | 557,48 m² |
| planta quinta | | |
| oficinas | 426,75 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| TOTAL PLANTA QUINTA | 510,98 m² | 635,35 m² |
| planta sexta | | |
| oficinas | 407,63 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| TOTAL PLANTA SEXTA | 490,86 m² | 557,48 m² |
| planta séptima | | |
| oficinas | 442,09 m ² | |
| núcleo áreas/ escaleras | 83,23 m ² | |
| TOTAL PLANTA SÉPTIMA | 525,32 m² | 641,33 m² |
| TOTAL EDIFICIO | 9.648,22 m² | 10.896,51 m² |
| TOTAL SOBRE RASANTE | 5.228,36 m² | 5.991,23 m² |



RESUMEN DE PRESUPUESTO

| CAPITULO | RESUMEN | EUROS | % |
|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------|
| 1 | DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS | 8.187,84 € | 0,15 % |
| 2 | MOVIMIENTO DE TIERRAS | 65.502,71 € | 1,20 % |
| 3 | CIMENTACIÓN Y PUESTA A TIERRA | 300.220,76 € | 5,50 % |
| 4 | INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO | 81.878,39 € | 1,50 % |
| 5 | ESTRUCTURA | 1.091.711,87 € | 20,00 % |
| 6 | CUBIERTAS | 463.977,54 € | 8,50 % |
| 7 | ALBANILERÍA | 608.629,37 € | 11,15 % |
| 8 | AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES | 163.756,78 € | 3,00 % |
| 9 | INSTALACIÓN ELÉCTRICA | 272.927,97 € | 5,00 % |
| 10 | INSTALACIÓN DE FONTANERÍA | 109.171,19 € | 2,00 % |
| 11 | REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS | 982.540,68 € | 18,00 % |
| 12 | CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y S. DE SEGURIDAD | 272.927,97 € | 5,00 % |
| 13 | APARATOS SANITARIOS | 27.292,80 € | 0,50 % |
| 14 | VIDRIERÍA | 245.635,17 € | 4,50 % |
| 15 | PINTURAS | 81.878,39 € | 1,50 % |
| 16 | DECORACIÓN Y VARIOS | 27.292,80 € | 0,50 % |
| 17 | TELECOMUNICACIONES | 109.171,19 € | 2,00 % |
| 18 | INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y CLIMAT. | 272.927,97 € | 5,00 % |
| 19 | MOBILIARIO | 191.049,58 € | 3,50 % |
| 20 | SEGURIDAD Y SALUD | 81.878,39 € | 1,50 % |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | | 5.458.559,35 € | 100,00 % |

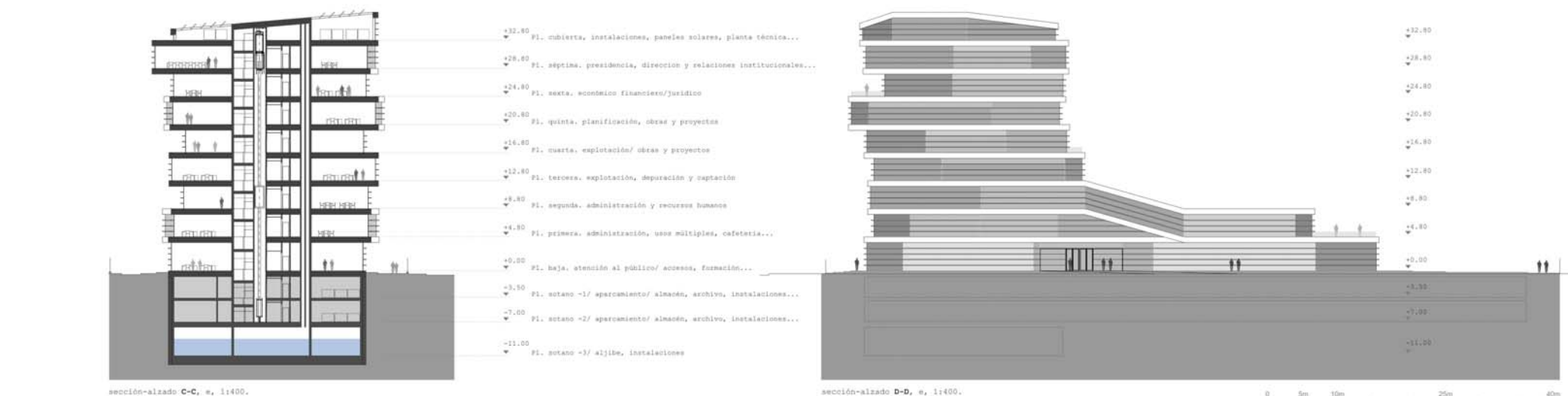
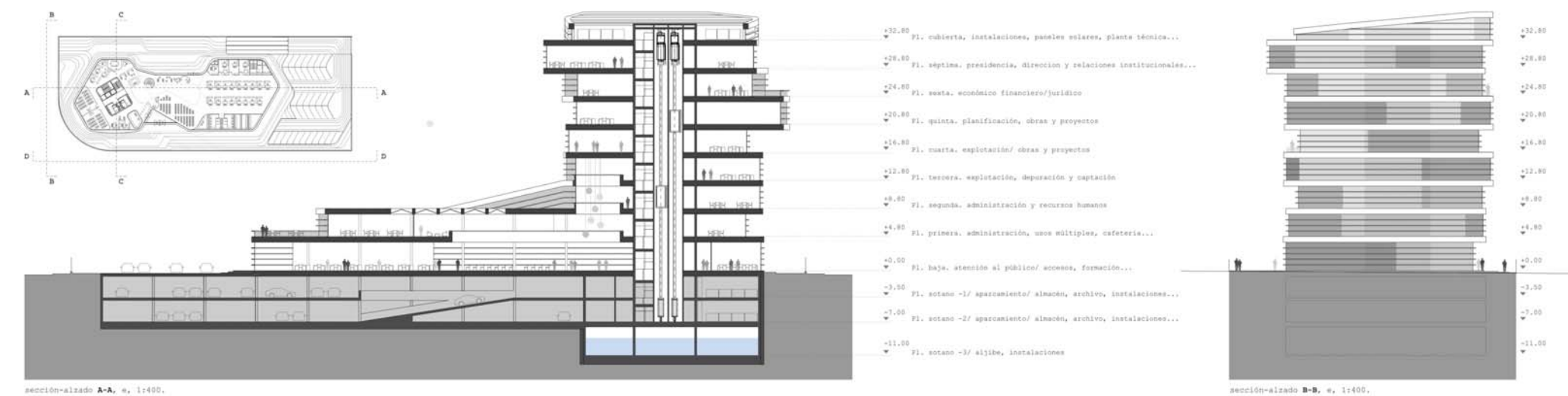
Organización de los espacios/ calidades generales

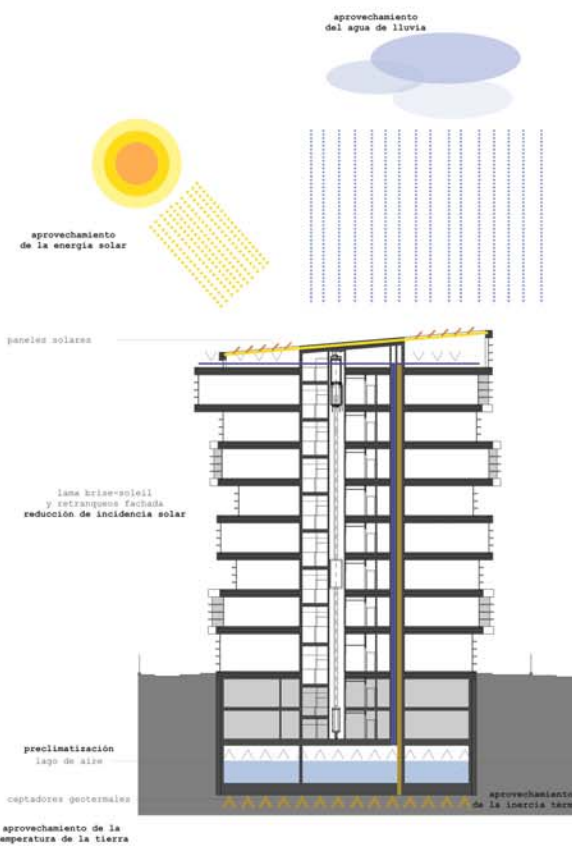
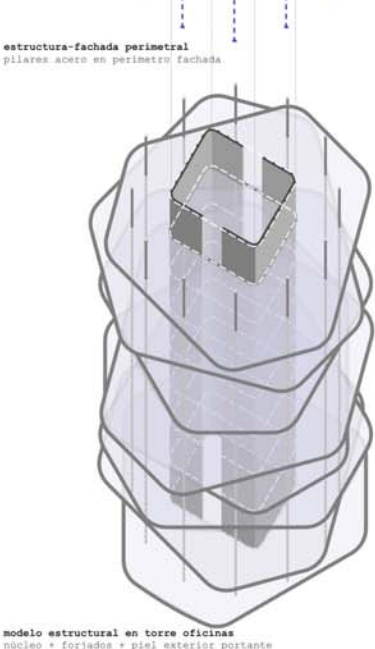
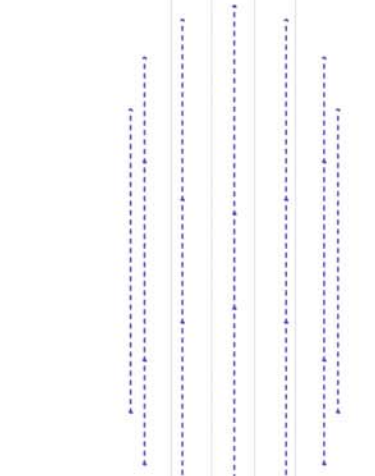
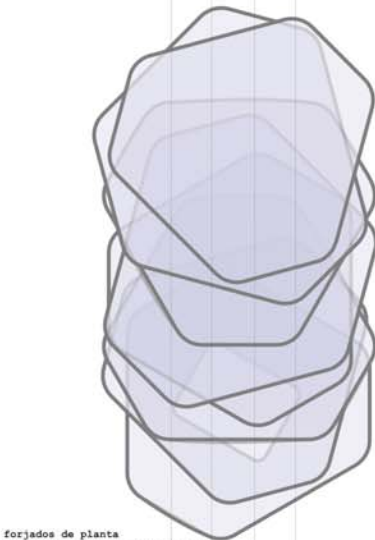
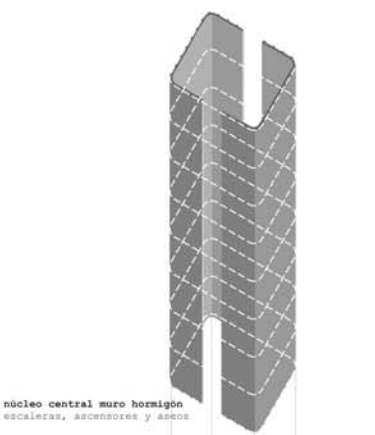
La rotación de las distintas plantas de oficinas da lugar a una arquitectura dinámica y fluida, que sugiere una inmediata relación con el agua, emblema y objeto de la empresa. Dicha rotación produce retranqueos, voladizos y terrazas que cualifican los espacios de oficinas.

Dicha fluidez es recogida asimismo en la transición entre la "torre" de oficinas y el "zócalo" de usos públicos, que vienen a enlazarse a través de un gran vacío de cuatro plantas que pone en relación el vestíbulo de acceso, con los diferentes usos y que dota al edificio del carácter institucional y de la escala de los edificios públicos. La planta baja agrupa el control de acceso e información y segrega los tránsitos de uso público respecto de los propios de empleados y trabajadores quedando, la zona de atención al público en planta baja, con la zona de espera vinculada al gran vacío en el vestíbulo, se ubican en planta baja zonas de información, oficinas y las aulas de formación, permitiendo de este modo ofrecer cursos a público externo sin invadir flujos propios del edificio.

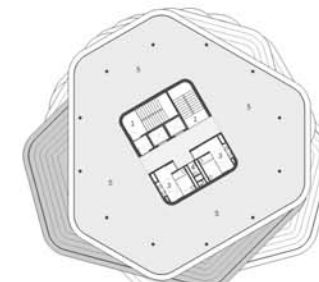
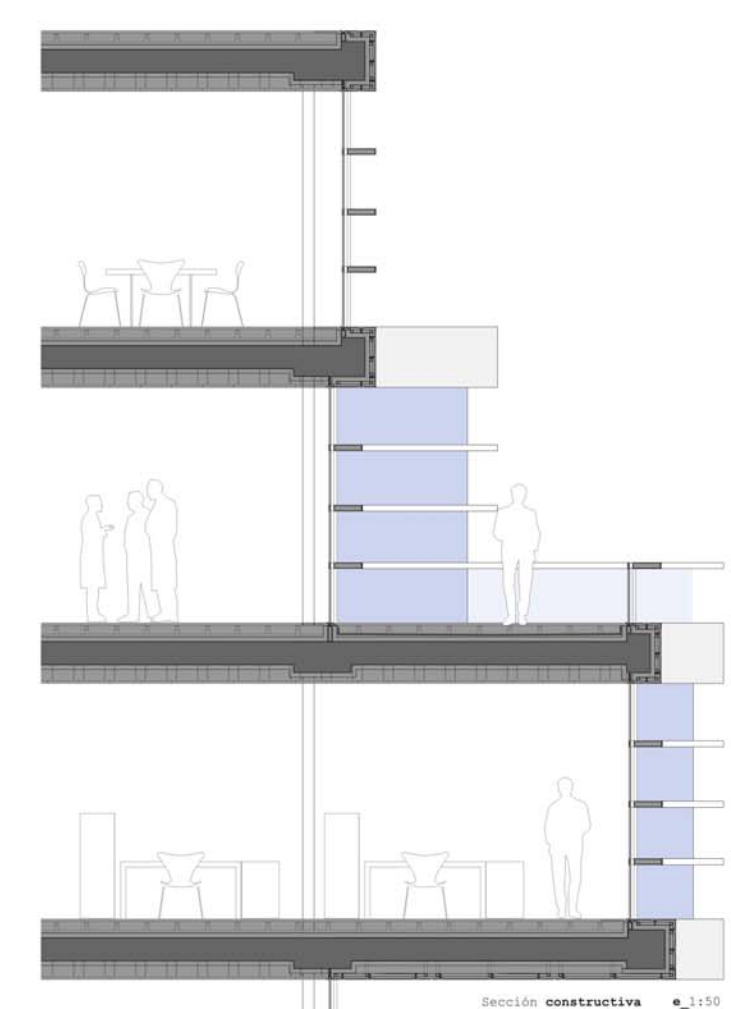
Se organizan otra serie de usos "semipúblicos" tales como las zonas de cafetería-restaurante y el salón de actos en planta primera y directamente vinculados al gran vestíbulo y a la zona de atención al público, dejando abierta la posibilidad de sectorizar el edificio para la celebración de actos, asambleas, conferencias, ect... El proyecto distingue dos zonas claramente diferenciadas, las zonas de oficinas y las zonas representativas e institucionales tales como las zonas de publico, vestíbulos, salón de usos múltiples, cafetería ect...

Se propone un tipo de oficina abierta al disponer en el centro los núcleos estructurales y de servicios (escaleras, ascensores, montantes de instalaciones, cuarto de limpieza, aseos...), quedando por tanto una planta libre que admite todo tipo de configuraciones, desde zona abierta de trabajo a oficina combinada con espacios de reunión cerrados, pasando por plantas de despachos, dirección ect... dicha flexibilidad se conseguirá mediante la división de los espacios con sistemas de mamparas modulares y la utilización de techos y suelos técnicos con distribuciones de instalaciones, redes y acondicionamiento. Se emplearán por tanto suelos técnicos que podrán ser tarimas flotantes en zonas de dirección o presidencia y porcelánicos técnicos en plantas de oficinas.





Sistemas de acondicionamiento pasivo, utilización de energías renovables y limitación de la demanda energética



FLEXIBILIDAD EN LA CONFIGURACIÓN DE LOS ESPACIOS DE TRABAJO, e. 1:400.

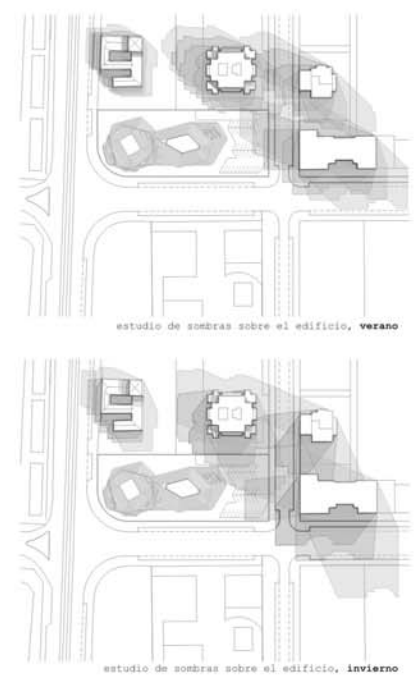
Oficina paisaje. Flexibilidad y organización de los espacios de trabajo.

La organización de edificio supone un apilamiento de niveles de oficina de planta libre que forman una panorámica de 360° oficina paisaje. La centralidad de los núcleos estructurales y la dimensión reducida de la cruz de oficinas permite la iluminación natural de todos los espacios de trabajo.

Se propone la incorporación del programa de departamentos mediante una combinación de zonas de trabajo abiertas con salas de reuniones y despachos de departamentos, pudiendo ser una configuración flexible y cambiante en el tiempo mediante sistemas de compartimentación tipo mamparas y suelos técnicos.

La rotación de las distintas plantas de oficinas da lugar a una arquitectura dinámica y fluida, que sugiere una inmediata relación con el agua, emblemática y objeto de la empresa. Dicha rotación produce retranqueos, voladizos y terrazas que cualifican los espacios de oficinas.

Dicha fluides es recogida asimismo en la transición entre la "torre" de oficinas y el "zócalo" de usos públicos, que vienen a enlazarse a través de un gran vacío de cuatro plantas que pone en relación el vestíbulo de acceso, con los diferentes usos y que dota al edificio del carácter institucional y de la escala de los edificios públicos.



DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

- CUBIERTA.**
- > Forjado, losa de H.A. postesada.
 - > Lámina impermeabilizante de EPDM protegida por un geotextil por ambas caras.
 - > Aislamiento de lana de roca de alta densidad 6+4 cm.
 - > Manta de protección SSM45+lámina antirayos MSP-40.
 - > Membrana impermeabilizante chamofof cv 1.2mm pvc.
 - > Filtro sintético geotextil feltemper 300.
 - > protección impermeabilizante.
 - > Acabado de cubierta en baldosas prefabricadas sobre plots regulables de pvc.
 - > Captadores solares integradas en la cubierta técnica del edificio a 45°.
- ESTRUCTURA.**
- > Cimentación mediante losa corrida de hormigón / cálculo sobre hormigón de limpieza. muros de contención en perímetro del sótano.
 - > Núcleo rígido central, contenedor de ascot y vías de ascot, ejecutado mediante pantallas de H.A.
 - > Sobre los muros perimetrales de sótano, pilares metálicos HER-300, preparado anti-incendios y pintado en blanco satinado. Cerchas formadas por perfiles tubulares cuadrados, preparados anti-incendios y pintado en blanco satinado.
 - > Losa de H.A. postesada encajada en borde mediante viga-anillo de tracción y anclaje.
- FACHADA EXTERIOR.**
- > Cactus de fachada mediante panel prefabricado grc 13 mm, sobre bastidor metálico acero galv. (stud frame) conectores fijación Ø8 a.galv atornillado a casquillos fijación.
 - > Falso techo exterior: panel prefabricado grc 13 mm, sobre bastidor metálico acero galv. (stud frame) conectores fijación Ø8 a.galv atornillado a casquillos fijación.
 - > Sistema unitario de carpintería de aluminio con control térmico y cristal de alto rendimiento termoacústico.
 - > Protección solar mediante lámina de alto rendimiento en interior de la cámara sellada de la unidad de doble acristalamiento (transmisión total de energía aprox 20 %) Los coeficientes de transmisión del cristal, incluida su carpintería serán de aproximadamente 1,6-1,8 W/m²K.
 - > Control de repelidor mediante ascot con mecanismo de contra rodillo mueble para tensionar el mismo, eléctricos y operados a distancia.
 - > Lana exterior en grc anclada a subestructura y montantes de carpintería.
- REVESTIMIENTOS/ ACABADOS.**
- > Gres antideslizante y antihongos 20x10 en ascot, vestuarios y cuartos de limpieza.
 - > Pavimento de parquet flotante sobre forjado + aislamiento formando suelo técnico compacto integrado para red de distribución secundaria.
 - > Sistema técnico de falso techo tipo-hierakutic EPV fino, pintado en color natural mate +Aislamiento de lana de roca de alta densidad 6+4 cm registrable con integración de sistemas de iluminación, rejillas y registros de instalaciones.
 - > Compartimentación de espacios de oficinas mediante sistemas de mamparas formica compact.
 - > Cortinas internas integradas en frente de carpintería motorizadas.
 - > Impulsión/ retorno sistemas de climatización.
 - > Iluminación artificial central integrada en falso techo.
 - > Pavimento de baldosa porcelánica técnica (zonas comunes) sobre forjado + aislamiento formando suelo técnico compacto integrado para red de distribución secundaria.
 - > Revestimiento de núcleo común en vidrio templado soles.