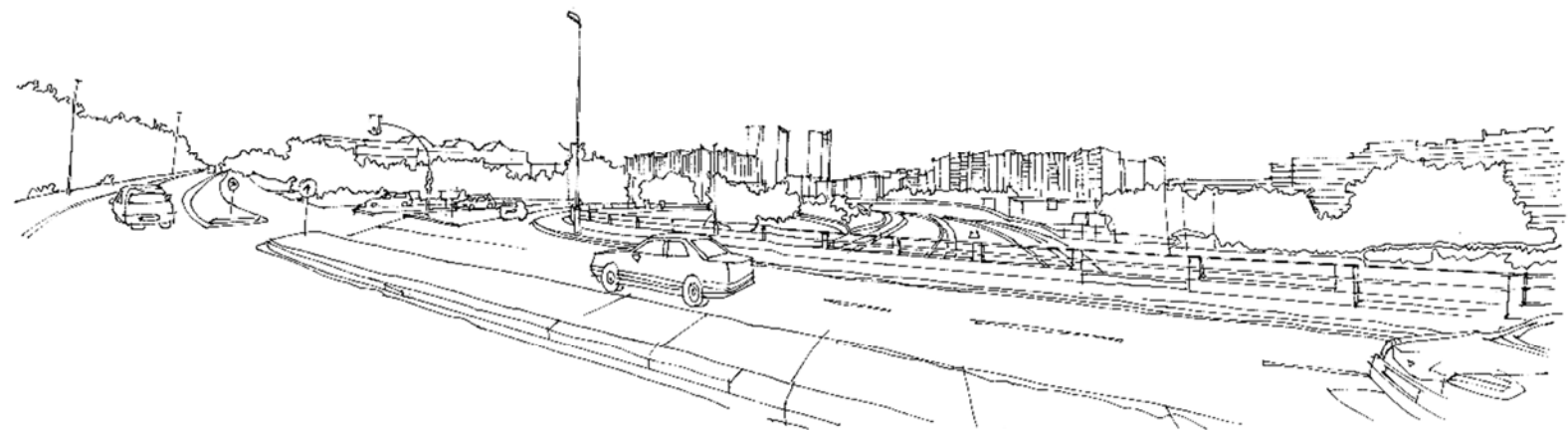


MEMORIA

Breaking Dawn

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA



Breaking Dawn

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA

Introducción

El funcionamiento de la ciudad en sí comparte la complejidad intrínseca de la sociedad que la habita, el equilibrio que genera la agrupación de individuos y al sistema de gestión que eligen para dar solución a los problemas de futuro. Debido a esta complicada relación entre la ciudad y los usos que la conforman resulta necesario estudiar el entorno en el que se ha de desarrollar la infraestructura analizando los condicionantes de partida que se desprendan del estudio para poder aportar la mejor solución.

Las soluciones aportadas para la resolución de este concurso tienen que ser consecuentes con la demanda de servicios y usos que manifiesta la sociedad y el motor económico de la ciudad, teniendo en cuenta en todo momento que se trata de una inversión privada y que se ha de aportar valor rentabilizando la propuesta.

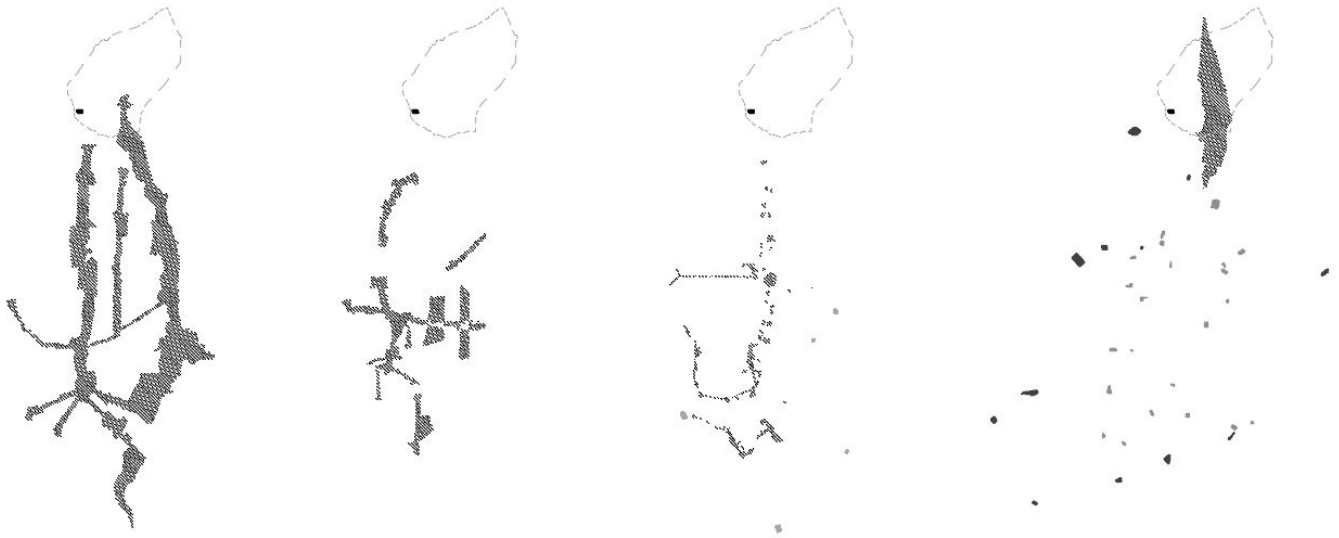
Para llevar a cabo esto es necesario analizar estos factores a varias escalas, atendiendo a la composición actual del tejido urbano y sus usos así como el crecimiento que experimentará en un futuro cercano, pues de la adaptación a estos dos puntos temporales dependerá el éxito de la propuesta.

Bajo estas líneas podemos ver la ubicación del Barrio de Valverde dentro del Distrito de El Pardo, lugar donde se ubica CLESA así como su relación con los sistemas de comunicaciones principales y zonas verdes de la ciudad.



Actualidad y futuro de la Castellana

Madrid se ha convertido en una ciudad Cosmopolita gracias a la gran oferta cultural, y comercial que ha ido desarrollando a lo largo del tiempo debido a su localización geográfica privilegiada, concentrando en gran medida la actividad entorno a la zona centro y los distritos financieros formando la espina dorsal de la ciudad.



En los esquemas que encontramos encima de estas líneas se muestra la relación entre el Barrio donde se ubica CLESA y los ejes económicos que dominan la ciudad, en los tres primeros encontramos la localización de los ejes de actividad, ejes comerciales y ejes culturales más destacables mientras que en el último se muestran las alternativas sostenibles y de autoempleo, que han ido germinando en los últimos años y que empiezan a ser una parte importante del tejido económico de la ciudad, y la futura implantación de la ordenación del futuro Distrito Castellana Norte que pretende ser un punto de referencia tecnológico y económico a nivel Nacional y Europeo.

Es evidente que la zona donde se ubica la intervención carece de elementos destacables en estos cuatro ámbitos y que hacen que los residentes en la zona tengan que desplazarse para encontrar alternativas de ocio, negocio y emprendimiento, cabe destacar que el proyecto que atañe al nuevo Distrito Castellana Norte incorporará un gran número de viviendas al tejido urbano así como espacios empresariales y tecnológicos para grandes corporaciones generando un gran número de puestos de trabajo que modificarán las sinergias y los ejes que vemos en los dos primeros diagramas.

Si es verdad que la nueva implantación resuelve de forma satisfactoria la parte económica y tecnología que la sociedad está demandando en la actualidad, pero no llega a entrar en la sostenibilidad y la ampliación de los ejes culturales con propuestas firmes que permitan que la Administración tome las medidas necesarias para impulsar políticas de estímulo en esta dirección.

La ciudad Universo



Dada la complejidad que conforma la ciudad creemos que no es descabellado verla como el resultado de la anexión de sistemas de forma análoga al funcionamiento del Universo.

Una vez analizado lo que ocurre a nivel municipal es hora de adentrarnos en el estudio del sistema que conforma el Barrio donde se ubica CLESA para identificar con claridad cuáles son las carencias que ha de suplir la propuesta.

Siguiendo con la analogía del Universo la ciudad sería a una galaxia (conjunto de sistemas que giran en torno a un centro gravitatorio) como el Barrio a un Sistema planetario, en el que la fuerza ejercida por la estrella condiciona el funcionamiento, localización y función de cada uno de los cuerpos que lo orbitan.

En nuestro sistema no es la gravedad la que ejerce la fuerza que da forma al sistema sino la suma de los individuos que conforman la sociedad y que demandan una serie de servicios para poder alcanzar el estado de bienestar.

En nuestro caso los cuerpos celestes que conforman nuestro sistema hacen referencia a los usos necesarios para el correcto funcionamiento del mismo según la demanda.

En un primer anillo encontramos los dos cuerpos que procuran la implantación del sistema, protegiendo y marcando las pautas para el correcto funcionamiento, éstos serían la normativa de aplicación y los sistemas generales que hacen factible la implantación de los demás usos. Estos primeros cuerpos son pequeños y sencillos permitiendo la articulación del sistema, pues elementos más masivos serían absorbidos por la Fuente de energía.

En un segundo anillo encontramos los usos que garantizan la implantación de la sociedad a través de la vivienda y generación o adquisición de bienes de primera necesidad (Sector primario o sector servicios según la envergadura de la fuente de energía).

A partir de este punto según la magnitud que alcance la estrella podrá llegar a atraer más o menos elementos dotacionales, en primer lugar público y por último privado.

En el caso que nos compete al analizar a través de esta analogía el barrio donde se ubica CLESA encontramos que al tener una gran sociedad demandando bienestar llegamos hasta el último nivel contando en varios planetas con satélites que lo completan.

Regeneración del Sistema

Este proyecto no trata de dar Salida al conflicto existente en la zona norte de Madrid en cuanto a la necesidad de eliminar barreras y unificar los diferentes núcleos de población separados por los terrenos de Renfe ya que la solución pasa por la aplicación del Plan de Desarrollo del Distrito de Castellana Norte, eliminando esta frontera psicológica, pero sí que es la alternativa para eliminar las diferentes barreras urbanas generando un punto de atracción para diferentes sectores de la sociedad.

Es importante analizar el estado actual y la repercusión que tendrá el desarrollo del Distrito de Castellana Norte sobre la zona de intervención para poder ofrecer la mejor alternativa posible, pues una propuesta arriesgada podría generar al promotor grandes pérdidas a futuro.

El futuro Distrito Castellana Norte hace una apuesta por la ampliación del Paseo de la Castellana generando un nuevo centro financiero a la altura de las cuatro torres existentes y un zona exclusiva para empresas tecnológicas que impulsen de forma sostenible la economía de la región, ciertamente esta zona quedaría muy vinculada con la sede de Telefónica, empresa de nuevas tecnologías muy vinculada a proyectos start up.

Es por esto que creemos que la mejor alternativa para CLESA es la implantación de usos comerciales y culturales que siembren la semilla del Eje cultural Norte y que se retroalimente del crecimiento del Distrito.

Implantación de usos

La elección del programa adecuado para la reactivación de CLESA debe contemplar la relación que tendrá con el entorno, atendiendo a la población que reside en las inmediaciones, las dotaciones públicas y los negocios, así como a lo que hemos comentado con anterioridad sobre el desarrollo del Distrito Castellana Norte.

Esto se materializa a través de los distintos usos que se implantan en el edificio de CLESA así como la incorporación de un HOTEL en la parcela P07 que aportarán alternativas de ocio tradicional, sostenible y cultural, mejorando la percepción del ámbito de actuación sobre el entorno a la vez que suma por una ciudad cosmopolita y activa a nivel supramunicipal.

Podemos distinguir tres grandes Bloques dentro de los usos predominantes de la intervención: Educativo, Cultural y Turístico y de servicios.

El primer bloque busca eliminar la frontera y dar un carácter emblemático a la Antigua Fábrica de CLESA aportando valores a la sociedad y concienciando a las diferentes generaciones de la necesidad impetuosa de cambiar los hábitos de consumo energético y enseñando al espectador a aprovechar al máximo los recursos de la ciudad en pro del medio ambiente.

En este bloque encontramos el CIAS (Centro de Investigación de Alternativas Sostenibles) y los talleres y aulas de formación en agricultura urbana y alternativas de auto abastecimiento sostenibles en el ámbito urbano.

El CIAS pretende ser un centro vinculado parcial o totalmente con la administración pública en la que se recojan y evalúen alternativas para la implementación de nuevas tecnologías y alternativas de ahorro energético y sostenibilidad que mejoren la calidad de vida del ciudadano.

Los talleres y aulas de formación en agricultura urbana y alternativas de auto abastecimiento sostenible se plantea como la Sede de la red de huertos urbanos de Madrid, donde se impartan diferentes actividades escolares y extraescolares de los centros educativos cercanos.

En el bloque Cultural encontramos el espacio de auditorio, el museo y su fundación y las zonas comerciales, englobadas en este bloque dado el carácter del producto que se ofrece, que se encuentran al amparo de la nave principal de CLESA.

Estos usos pretenden generar un punto de atracción que traspase los límites del barrio a través de la oferta del museo, las diferentes conferencias y conciertos que albergue el auditorio y la oferta tecnológica, artesanal y cultural que encontremos en las zonas comerciales.

En la parte superior de la zona comercial se ha integrado una zona de restauración que pretende ser uno de los puntos de encuentro entre los dos primeros bloques, pues a lo largo de la historia de la gastronomía de Española se ha demostrado que la calidad del producto es el que hace a la cocina excepcional, y que mejor modo de conseguir producto fresco que la relación directa con la Sede de la Red de Huertos Urbanos de Madrid.

Por último y no menos importante, encontramos el bloque Turístico y de servicios, que engloba el hotel, el restaurante en planta baja de éste, el gimnasio y la dotación de aparcamiento público.

Estas dotaciones se generan para dar servicio a las necesidades que no llegan a cubrir las dotaciones cercanas mejorando la dotación de aparcamiento y la calidad de pernocta que requiere un hospital como el Ramón y Cajal, tanto para los profesionales que en él trabajan, como para familiares y visitas de pacientes que en él se recuperan.

Del mismo modo el Hotel cuenta con salas de juntas y reuniones que darán servicio a las empresas cercanas para poder concertar citas que en sus instalaciones no podrían atender.

Por otro lado desde el Gimnasio que encontramos en la planta baja del Hotel damos servicio a la creciente demanda de la sociedad de zonas deportivas y atención a la salud, que se ve reforzado con la existencia de múltiples instalaciones deportivas al Norte de CLESA, aportando un espacio de referencia donde desarrollar diferentes actividades extraescolares.

Todos estos usos están dotados de los servicios que marca la normativa de cara al bienestar e higiene, así como a las dotaciones de almacenamiento, seguridad control y un largo etcétera que las permitirán ser punteras en cuanto al servicio al ciudadano.

La apuesta cultural y formativa en el entorno de CLESA fomentará la generación del Eje Norte Cultural que cubrirá el vacío existente en la actualidad y que no se aborda en el desarrollo del Distrito Castellana Norte.

Análisis del programa

Como hemos visto en el análisis inicial se ha optado por la resolución del programa a través de la inclusión de usos culturales para eliminar la barrera que queda marcada a través de las diferentes vías de comunicación que cercan el barrio de Valverde.

Según este criterio y conforme a los espacios libres que marca la normativa de aplicación se ha decidido sectorizar los usos dándolos salida a las diferentes plazas que circundan la intervención, dando a la Plaza Este un carácter más comercial vinculado al uso deportivo y al restaurante que encontramos en la planta baja del Hotel y que se verá potenciada por el futuro desarrollo de locales comerciales de bienes al sur de la intervención en las parcelas de uso predominante residencial, mientras que en la Plaza Oeste se ha apostado la vinculación estrictamente cultural dado que nos encontramos con una zona mejor comunicada con la estación de metro y punto de paso obligatorio para la entrada al aparcamiento público.

De este modo, y comenzando por las antiguas oficinas vinculadas a los almacenes de promoción (colindantes con la antigua caseta de control) se ha establecido la Sede del CIAS (Centro de Investigación de Alternativas Sostenibles), donde se investigará y fomentará a través de charlas y cursos de concienciación acerca de los beneficios de la utilización de energías renovables, conductas sostenibles y proyectos vinculados al concepto de Smart City y Ciudades Sostenibles.

Al otro lado de la pasarela se localiza la Sede de la Red de Huertos Urbanos de Madrid, con múltiples salas de talleres y conferencias en los niveles + 4.33 y + 7.71 y que cuentan con una tienda a nivel + 1.63, además se ha previsto espacios para vestuarios y un pequeño laboratorio en el cuerpo principal de las oficinas en planta + 4.33 para facilitar el trabajo de las zonas de invernadero, los cuales encontramos sobre la zona de pasterizados en el nivel + 4.33 y en +4.33 y +7.71 al sur del edificio de oficinas. Este uso busca captar la atención de los diferentes centros formativos del entorno para acercar el medio ambiente y la sostenibilidad a las futuras generaciones y así poco a poco integrarlo de una forma más eficaz en la ciudad.

Por último, y con salida directa a la Plaza Oeste encontramos el auditorio, adosado a la fachada Este en la cota -1.90, para poder aprovechar en las sesiones que así lo requieran la luz del día, pudiendo sectorizarse en dos salas con entradas diferenciadas y servicios compartidos, y el Museo, que se encuentra con entrada desde el mismo nivel queda centrado en la planta, evitando la luz natural para un mejor control de la exposición lumínica sobre las obras aprovechando el vasto espacio bajo la nave como zona expositiva.

Por otro lado desde la Plaza Este se accede a la zona comercial, enfocada hacia un consumidor cultural a través de la zona de Artesanía, que con sus cuatro niveles genera el recorrido accesible para el resto de los niveles en de la nave de CLESA, el mercado temático a cota de calle,

donde encontraremos diferentes eventos según la época del año y que servirá como foco de atracción para distintos consumidores, zona de venta de artículos tecnológicos, en la misma planta diferenciando estos dos últimos usos a través de la línea central de pilares de la nave de fabricación, una zona de comercio textil a cota + 1.63, a la que se accede por debajo de los invernaderos de la Sede de la Red de Huertos Urbanos de Madrid a través de rampas o escaleras, y, finalmente, en las Plantas + 4.33 y + 7.71 encontramos la zona de restauración y librería, ambas encorsetadas por las estructuras laterales, que se han respetado, y sobre las que se desarrolla parte de ambos programas, cerrando las oquedades con vidrio al ácido sobre una celosía metálica y rematadas con el mismo tipo de barandilla que diseño D. Alejandro de la Sota para esta intervención.

Es reseñable indicar que se han incluido todos aquellos servicios necesarios para el correcto funcionamiento de todos y cada uno de los usos desarrollados mediante la implementación de una pastilla central en la planta baja, cota -1.90, y una pastilla vertical sobre la fachada Sur en plantas 0.00, +1.63, + 4.33 y + 7.7 que absorberá las necesidades programáticas vinculadas a éstos.

Por último se apuesta por despejar la cota - 4.33 para su utilización como zona de carga y descarga, almacén y vestuarios de personal para los usos de comercio y museo, facilitando el traslado de la carga y aportando una dotación adicional de aparcamiento para empleados y vehículos de hasta 3.20 metros de altura, lo que evita el taponamiento de Cardenal Herrera Oria al permitir el acceso de vehículos de carga.

Según se indica en la Normativa Urbanística de aplicación sobre esta manzana se ha incluido un aparcamiento de dos plantas bajo la Plaza Este con capacidad para 190 plazas de aparcamiento, todas de uso público pues desde este aparcamiento se da acceso al aparcamiento en planta de sótano del Hotel y a la zona de carga y descarga de CLESA. Se han implementado 3 puntos de acceso, el primero cerca de las ramas de acceso de vehículos al Norte de la intervención, y dos más distribuidos sobre la Plaza Este.

Aprovechando la excavación del aparcamiento y la topografía de la zona sur de la parcela se ha incluido un graderío que permitirá la puesta en marcha de actuaciones o eventos al aire libre, aprovechando la zona inferior como aljibe de recogida de agua para el riego de las zonas verdes.

Rehabilitación del las naves y elementos anexos

Mantener los alzados, estructura y volumetría original de la antigua fábrica de CLESA, obra del Arquitecto D. Alejandro de la Sota, pasa a ser un condicionante infranqueable adoptado ante el indudable valor del proyecto arquitectónico.

Se mantienen las líneas del proyecto acondicionando los cerramientos y acabados a las nuevas necesidades planteadas. De modo que los cerramientos de bloque de hormigón, deteriorados por el paso del tiempo, se sustituyen por nuevos bloques de hormigón blanco, tratados exteriormente con acabado impermeable, para proteger la fachada de los agentes meteorológicos, y con un tratamiento antivandalismo, para mantener el acabado blanco ante grafitis y otras agresiones, respetando la imagen original del proyecto. Interiormente se incorporará aislamiento térmico para mejorar la envolvente energética de determinadas estancias.

Para los cerramientos no protegidos, se ha optado por la inclusión de sistemas de protección solar como lamas horizontales en vanos de fachadas orientadas a sur y muros verdes para amortiguar el golpe térmico en fachadas fuertemente irradiadas.

De igual manera, se mantiene la volumetría de cubierta, sustituyendo la cubrición con elementos de amianto, perjudicial para la salud de los usuarios, por paneles arquitectónicos fotovoltaicos que contribuyan al ahorro energético del complejo.

Otro aspecto importante a destacar es la ventilación de los 2 niveles de aparcamiento enterrado, habiendo focalizado dicha extracción a través de los núcleos de comunicación vertical del hotel, evitando importantes chimeneas y añadidos disconformes sobre la antigua fábrica de CLESA.



Descripción hotel

Ante la demanda de alojamiento temporal, se plantea la construcción de un hotel en varios niveles, que mejore la oferta de alojamiento temporal para equipamientos como el Hospital Ramón y Cajal y el foco que generarán los nuevos usos incluidos en la antigua fábrica de Clesa.

En su distribución, los servicios generales se concentran en plantas baja (gimnasio, comedor, salas de reunión, lavandería...) y cubierta (piscina y actividades deportivas). Ofertando 5 tipos de habitación que, ordenadas de mayor a menor son: suit doble, suit sencilla, habitación accesible, habitación doble y habitación sencilla. Todas ellas cuentan con ventilación e iluminación natural, orientación Este u Oeste y balcón exterior que conforma el ritmo contrapeado que marca la fachada.

Para la concepción de este edificio se ha tenido en cuenta el soleamiento como germen ideológico, que ha dado como resultado la propuesta que ofrece este proyecto. Atendiendo a la normativa urbanística se ha aprovechado el espacio de cubierta, respetando los planos que marca la ordenanza, para uso deportivo y huerto urbano, que permitirá al huésped disfrutar de un mayor confort durante su estancia, tener una zona cubierta por una pérgola por donde pasear y suministrar producto fresco al Restaurante ubicado en planta baja.

Como medida de protección arquitectónica de CLESA, y atendiendo a la normativa específica para extracción en garajes, se ha decidido que la evacuación de las plantas de parking público se hagan a través de dos torres de hormigón interiores a los núcleos de comunicación vertical en la fachada Este del Hotel para evitar cualquier impacto visual e higiénico sobre la antigua fábrica de CLESA.

Atendiendo al condicionante que D. Alejandro de la Sota tuvo durante la concepción del proyecto objeto de esta rehabilitación se ha considerado la necesidad de ser austero a la hora de elegir la mejor los materiales que han de levantar el Hotel, de este modo se levantarán 17 grandes pantallas de hormigón que conformarán la espina dorsal del proyecto, atirantando las zonas vanos exteriores para configurar la cuadrícula que da lugar a las fachadas principales.

Conscientes con la necesidad de optimizar los recursos del planeta creemos oportuno la implantación de un parasol solar conformando la fachada Sur que, a la vez que protege a los usuarios de la incidencia del sol en la capital, este conformado por lamas con paneles fotovoltaicos que den servicio a la dotación, liberando el máximo de espacio posible en cubierta para los usos antecitados.



Justificación económica

El estudio económico realizado para la propuesta contempla para su análisis una estimación del coste de ejecución material, una estimación de ingresos por alquiler y uso, y un gasto estimado del 20% de los ingresos en concepto de mantenimiento del inmueble.

Se estima por tanto unos gastos formados por el coste de construcción de 16.468.339,49 euros y una estimación en concepto de mantenimiento formado por el 20% de los ingresos estimados por valor de 940.455,15 euros, formando un montante de gastos total de 17.408.794,63 euros.

Respecto a los ingresos generados por alquiler y uso de las instalaciones previstas, se ha estimado un montante de 4.702.275,71 euros anuales.

Analizando el periodo de amortización del conjunto de la propuesta se estiman en torno a 5 años para conseguir amortizar la inversión realizada, siendo un valor extrapolado a todos los usos como conjunto, debiéndose analizar cada uno de los 3 elementos principales que encontramos, siendo estos periodos de amortización los siguientes:

- 1.- Edificio de CLESA: en torno a 6 años.
- 2.- Nuevo edificio HOTEL: en torno a 4 años.
- 3.- Aparcamiento público: en torno a 3 años

Superficie, precio de construcción y mantenimiento y ganancia por alquiler y servicios

Planta -4,30 / -1,65					
Propuesta arquitectónica		Construcción y mantenimiento		Ganancia en alquiler	
Uso	Área	Precio / m ²	Precio	Precio / m ²	Precio
Administración pública	241,00 m ²	474,76 €/m ²	121.357,96 €	12,00 €/m ²	34.704,00 €/año
Aparcamiento público	5.727,71 m ²	238,67 €/m ²	1.476.472,55 €	Por plazas	547.200,00 €/año
Auditorio	1.569,05 m ²	812,83 €/m ²	1.317.130,91 €	Por horas	208.800,00 €/año
Centro Comercial	784,80 m ²	623,12 €/m ²	506.918,02 €	9,50 €/m ²	89.467,20 €/año
Educativo	83,21 m ²	850,60 €/m ²	71.776,95 €	5,00 €/m ²	4.992,60 €/año
Jardinería	10,96 m ²	276,94 €/m ²	3.140,48 €	4,00 €/m ²	526,08 €/año
Aparcamiento Hotel	1.183,00 m ²	1.070,92 €/m ²	1.293.353,39 €	Por plazas	132.300,00 €/año
Museo y Fundación	978,24 m ²	892,49 €/m ²	934.045,07 €	25,97 €/m ²	304.858,71 €/año
Total	10.577,97 m²	-	5.724.195,32 m²	-	1.322.848,59 €/año

Planta 0,00 / 1,63					
Propuesta arquitectónica		Construcción y mantenimiento		Ganancia en alquiler	
Uso	Área	Precio / m ²	Precio	Precio / m ²	Precio
Administración pública	302,11 m ²	474,76 €/m ²	152.130,51 €	12,00 €/m ²	43.503,84 €/año
Auditorio	41,28 m ²	812,83 €/m ²	33.553,62 €	Por horas	0,00 €/año
Centro Comercial	1.362,04 m ²	623,12 €/m ²	879.768,88 €	9,50 €/m ²	155.272,56 €/año
Comercio Temporal	1.018,99 m ²	623,12 €/m ²	658.186,02 €	9,50 €/m ²	116.164,86 €/año
Educativo	366,41 m ²	850,60 €/m ²	316.065,27 €	5,00 €/m ²	21.984,60 €/año
Gimnasio	365,64 m ²	672,57 €/m ²	258.204,00 €	14,00 €/m ²	61.427,52 €/año
Hotel	725,18 m ²	1.070,92 €/m ²	849.180,32 €	Por servicios - Rte - Bar	362.868,00 €/año
Museo y Fundación	257,11 m ²	892,49 €/m ²	245.494,28 €	25,97 €/m ²	80.125,76 €/año
Urbanización parcela	8.361,07 m ²	79,13 €/m ²	661.611,71 €	0,00 €/m ²	0,00 €/año
Total	12.799,83 m²	-	4.054.194,61 m²	-	841.347,14 €/año

Planta 2,8 / 4,33					
Propuesta arquitectónica		Construcción y mantenimiento		Ganancia en alquiler	
Uso	Área	Precio / m²	Precio	Precio / m²	Precio
<i>Administración pública</i>	96,61 m²	474,76 €/m²	48.648,93 €	12,00 €/m²	13.911,84 €/año
<i>Centro Comercial</i>	1.612,56 m²	623,12 €/m²	1.041.584,76 €	9,50 €/m²	183.831,84 €/año
<i>Educativo</i>	696,92 m²	850,60 €/m²	601.163,19 €	5,00 €/m²	41.815,20 €/año
<i>Gimnasio</i>	231,31 m²	672,57 €/m²	163.344,18 €	14,00 €/m²	38.860,08 €/año
<i>Hotel</i>	516,52 m²	1.070,92 €/m²	567.995,59 €	Por servicios - Rte - Bar	74.230,80 €/año
Total	3.153,92 m²	-	2.422.736,65 m²	-	352.649,76 €/año

Planta 7,71 / Hotel P1					
Propuesta arquitectónica		Construcción y mantenimiento		Ganancia en alquiler	
Uso	Área	Precio / m²	Precio	Precio / m²	Precio
<i>Administración pública</i>	141,12 m²	474,76 €/m²	71.062,39 €	12,00 €/m²	20.321,28 €/año
<i>Centro Comercial</i>	363,88 m²	623,12 €/m²	235.037,37 €	9,50 €/m²	41.482,32 €/año
<i>Comercio Temporal</i>	85,24 m²	623,12 €/m²	55.058,22 €	9,50 €/m²	9.717,36 €/año
<i>Educativo</i>	471,20 m²	850,60 €/m²	406.457,12 €	5,00 €/m²	28.272,00 €/año
<i>Hotel</i>	785,64 m²	1.070,92 €/m²	943.306,29 €	Por habitaciones y servicios	509.760,00 €/año
Total	1.847,08 m²	926,28 €/m²	1.710.921,39 m²	330,01 €/m²	609.552,96 €/año

Planta 11,10 / Hotel P2-P4 / Hotel Cubierta					
Propuesta arquitectónica		Construcción y mantenimiento		Ganancia en alquiler	
Uso	Área	Precio / m²	Precio	Precio / m²	Precio
<i>Centro Comercial</i>	105,59 m²	623,12 €/m²	68.202,69 €	9,50 €/m²	12.037,26 €/año
<i>Cubierta Hotel</i>	552,53 m²	1.070,92 €/m²	598.625,11 €	Por servicios	34.560,00 €/año
<i>Hotel</i>	2.356,92 m²	1.070,92 €/m²	2.829.918,87 €	Por habitaciones y servicios	1.529.280,00 €/año
Total	3.015,04 m²	1.159,77 €/m²	3.496.746,67 m²	522,67 €/m²	1.575.877,26 €/año

Propuesta completa: Edificio CLESA / Hotel / Aparcamiento					
Propuesta arquitectónica		Construcción y mantenimiento		Ganancia en alquiler	
Uso	Área	Precio / m²	Precio	Precio / m²	Precio
<i>Administración pública</i>	780,84 m²	474,76 €/m²	393.199,79 €	12,00 €/m²	112.440,96 €/año
<i>Aparcamiento público</i>	5.727,71 m²	238,67 €/m²	1.476.472,55 €	Por plazas	547.200,00 €/año
<i>Auditorio</i>	1.610,33 m²	812,83 €/m²	1.350.684,53 €	Por horas	208.800,00 €/año
<i>Centro Comercial</i>	4.228,87 m²	623,12 €/m²	2.731.511,71 €	9,50 €/m²	482.091,18 €/año
<i>Comercio Temporal</i>	1.104,23 m²	623,12 €/m²	713.244,24 €	9,50 €/m²	125.882,22 €/año
<i>Educativo</i>	1.617,74 m²	850,60 €/m²	1.395.462,52 €	5,00 €/m²	97.064,40 €/año
<i>Jardinería</i>	10,96 m²	276,94 €/m²	3.140,48 €	4,00 €/m²	526,08 €/año
<i>Gimnasio</i>	596,95 m²	672,57 €/m²	421.548,18 €	14,00 €/m²	100.287,60 €/año
<i>Hotel</i>	6.119,79 m²	1.070,92 €/m²	7.082.379,56 €	Por plazas y servicios	2.642.998,80 €/año
<i>Museo y Fundación</i>	1.235,35 m²	892,49 €/m²	1.179.539,36 €	25,97 €/m²	384.984,47 €/año
<i>Urbanización parcela</i>	8.361,07 m²	79,13 €/m²	661.611,71 €	-	0,00 €/año
Total	31.393,84 m²	554,53 €/m²	17.408.794,63 €	149,78 €/m²	4.702.275,71 €/año

Superficie computada CLESA					8.340,77 m²
Amortización de la construcción y mantenimiento					
CLESA:	6 años	Hotel:	4 años	Aparcamiento público:	3 años