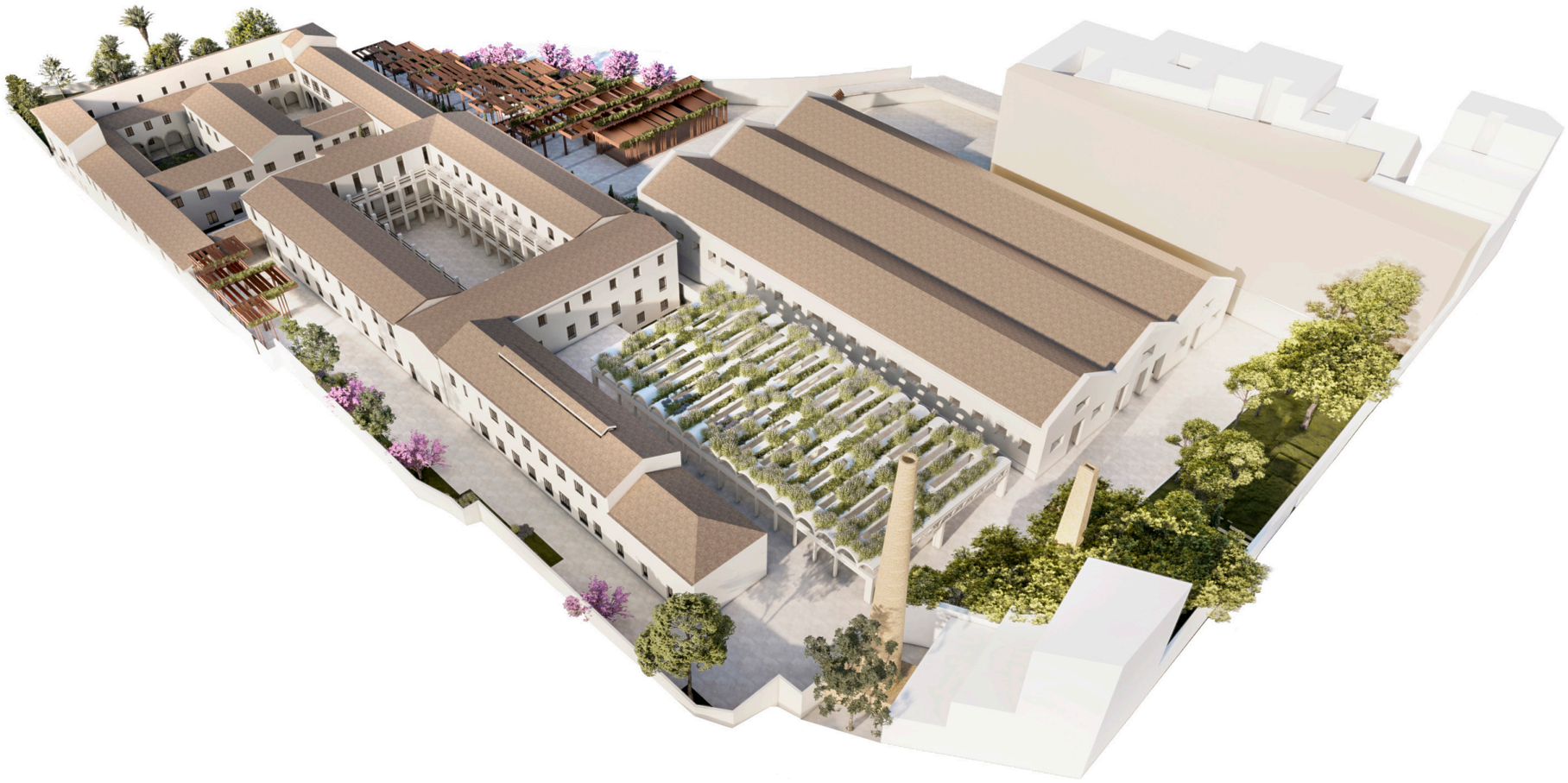


PROMOTOR
Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de urbanismo
Servicio de Estudios y Proyectos y Viario
Departamento Técnico de Edificación y Arquitectura

SITUACIÓN
Edusi Alicante, área de las Cigarreras

POBLACIÓN
Alicante

ARQUITECTOS
Ramón Esteve Estudio de Arquitectura SLP
Vicente Manuel Vidal Vidal
Ciro Manuel Vidal Climent
Ivo Eliseo Vidal Climent
Isaac Montava Belda

ESTUDIO PREVIO DEL ÁREA DE LAS CIGARRERAS
I MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

EDUSI ALICANTE
Área Las Cigarreras

UNIÓN EUROPEA
FEDER
Fondo Europeo de Desarrollo Regional
Una manera de hacer Europa

52710252W JOSE RAMON ESTEVE (R: B97084594)
Digitally signed by 52710252W JOSE RAMON ESTEVE (R: B97084594)
Date: 2021.09.29 16:48:30 +02'00'

CONCEJALÍA DE URBANISMO
ALICANTE

Índice

01. Memoria
02. Planos
03. Cuadros de superficies
04. Estimación económica

01. Memoria

1.1 INTRODUCCIÓN

Las Cigarreras es un lugar icónico para la ciudad de Alicante, cuya historia ha cobrado gran importancia a lo largo de los años. Se trata de una antigua fábrica donde trabajaban mayoritariamente mujeres.
Además, las instalaciones contaban con elementos pioneros para la época como una zona reservada para guardería e incluso un espacio para lactancia.
Cigarreras es símbolo del trabajo y evolución de estas mujeres.

Este proyecto busca rescatar la esencia de lo que fue el conjunto de Las Cigarreras y dar paso al futuro con un planteamiento que promueva actividades económicas, educativas, culturales y sociales.
Una de las formas de lograrlo es abriendo la manzana a la ciudadanía, para que Cigarreras pase de ser un ámbito cerrado que fragmenta la ciudad a actuar como elemento de conexión entre los barrios de San Antón y Carolinas Bajas.
El proyecto contempla la creación de una plaza pública con vegetación y sombras abriendo esos límites que actualmente cierran la manzana, aunque manteniendo las trazas históricas del muro perimetral.

En el otro lado del conjunto, por la calle Cuesta de la Fábrica, se plantea una intervención similar de apertura de la plaza pública de modo que este lateral gana valor y deja de ser la fachada trasera del conjunto. Con el fin de fomentar esta apertura, se derriba parcialmente el muro que cerraba el conjunto por las dos plazas, respetando su memoria histórica de una

ESTUDIO PREVIO DEL ÁREA DE LAS CIGARRERAS

RE_CIVI

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - CONCEJALÍA DE URBANISMO
SERVICIO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS Y VIARIO
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN Y ARQUITECTURA
ARQUITECTO U.T.E. RAMÓN ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP
SITUACION EDUSI ALICANTE, ÁREA DE LAS CIGARRERAS

forma abstracta, manteniendo algunos fragmentos en forma de bancos para sentarse y abriéndolo estratégicamente por los puntos relevantes de conexión.

La plaza cambia exponencialmente la relación de Cigarreras con el barrio de San Antón.

Otro de los objetivos principales de la intervención, como se ha introducido, es que Cigarreras pueda conectar San Antón con Carolinas Bajas.
Para ello se abre un paso interno accesible al público que permite atravesar el conjunto por el interior del edificio. Esta galería se apropia de un corredor que históricamente ha servido para articular internamente los edificios entre sí.

A nivel constructivo, la intervención en Cigarreras es muy respetuosa con la arquitectura original. Por ello se está trabajando para que la intervención arquitectónica en Casa Misericordia sea lo más armónica y cuidadosa posible con los elementos históricos de valor.

En cuanto a la vegetación, se pretende generar un jardín que quiere evocar el concepto de tabaco mediante especies autóctonas de la zona de Alicante, mientras que el entramado de pérgolas de acero actúa como una materialización escultórica del mismo.

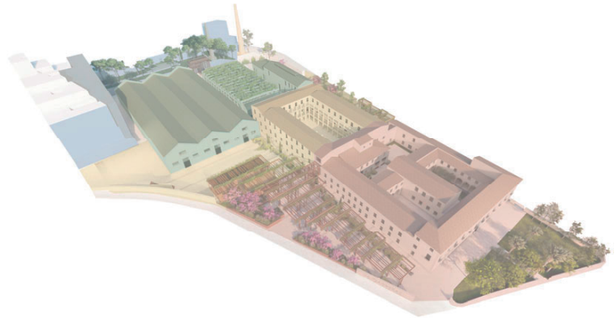
Este proyecto persigue la conexión entre la ciudadanía y estos espacios recuperados en las emblemáticas Cigarreras.

Por ello se trabajan cuidadosamente los espacios exteriores, mediante la generación de plazas ajardinadas y conexión con los espacios públicos colindantes.

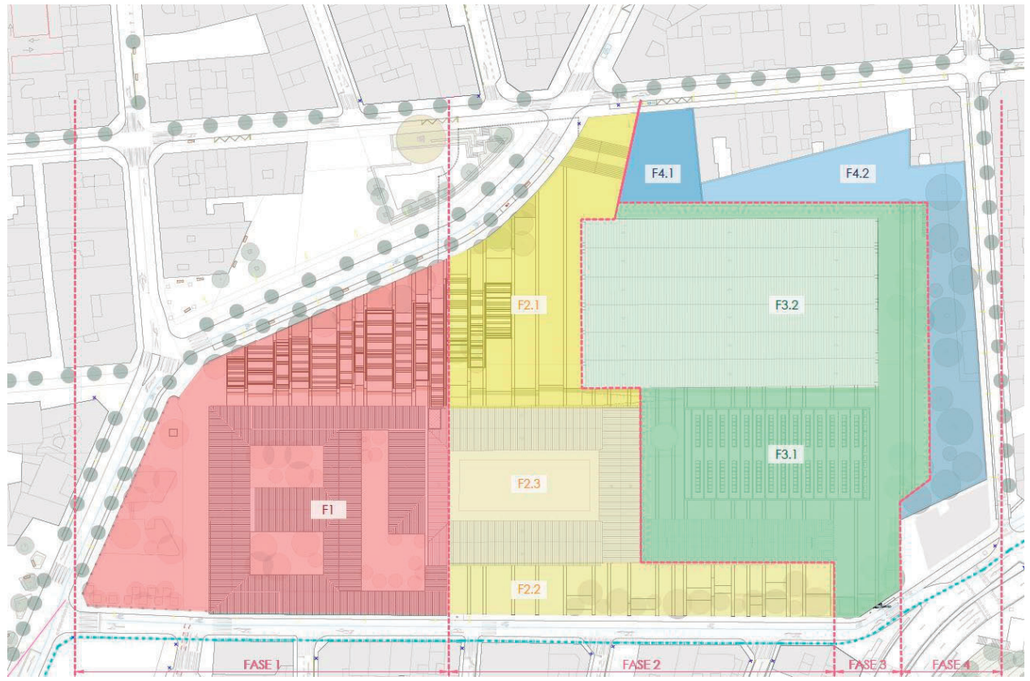
Y, por otra parte, a los espacios interiores se les otorgarán diversos usos enfocados también a lograr esa atracción de usuarios por parte del complejo: usos sociales, culturales, de dinamización económica, educativos, creativos y turísticos. Estos usos se irán incorporando en las sucesivas fases en las que se divide la intervención.

1.2 FASES

La intervención se divide en cuatro fases globales de actuación.
Las distintas fases de la intervención comprenden las sucesivas naves y los espacios exteriores colindantes.



A su vez, las fases se dividen de la siguiente manera:



FASE 1

La primera fase se centra en el conjunto edificatorio más antiguo, Casa de la Misericordia, además de las áreas exteriores inmediatas.
Casa Misericordia comprende más de 6.000m2 distribuidos en tres plantas y tres patios interiores.
Las áreas exteriores tienen forma triangular y una superficie total de 3.500m2.

FASE 2

La segunda fase comprende el volumen anexo a Casa Misericordia sus áreas exteriores correspondientes.
Se subdivide en 3 subfases:

- FASE 2.1
  Abarca la parte restante de la plaza lindante a Calle Adolfo Blanch, de 2.500m2 de superficie. Incluye la urbanización, el aparcamiento subterráneo que sobrepasa el linde estricto de la parcela de Cigarreras (8.500m2 repartidos en 3 plantas) y una cafetería.

- FASE 2.2
  Abarca la plaza de la Calle Cuesta de la Fábrica, de 1.500 m2 de superficie, incluyendo el aparcamiento subterráneo que también rebasa el linde de Cigarreras (6.000m2 repartidos en 3 plantas).

- FASE 2.3
  Se centra en el cuerpo construido anexo a Casa Misericordia, que cuenta con tres plantas con más de 5000m2 de edificación y un claustro central.

FASE 3

En esta se finaliza la actuación de la parcela de Cigarreras.
Se subdivide en 2 partes:

- FASE 3.1
  Abarca los 1.000m2 del volumen de nave anexo a Fase 2 a rehabilitar, 1.500 m2 del volumen de Secadero, el refugio de la Guerra Civil y 3.500m2 de espacio exterior urbanizado.

- FASE 3.2
  Se centra en la rehabilitación de tres naves con una huella de 4.000m2 de superficie.

FASE 4

La última fase incluye el perímetro este de la parcela, la zona más excluida actualmente debido al desnivel existente con respecto al conjunto que comprenden las anteriores fases.

- FASE 4.1
  Se centra en la construcción de un edificio de obra nueva de uso administrativo / cultural , de 2.500m2 de superficie repartidos en 5 alturas.

- FASE 4.2
  En ella se completa la manzana residencial colindante mediante la construcción de otro edificio de obra nueva, de un total de 4.500m2, y se completa la restante superficie de urbanización de la parcela.

ESTUDIO PREVIO DEL ÁREA DE LAS CIGARRERAS
RE_CIVI
PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - CONCEJALÍA DE URBANISMO
SERVICIO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS Y VIARIO
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN Y ARQUITECTURA
ARQUITECTO U.T.E. RAMÓN ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP
SITUACION EDUSI ALICANTE, ÁREA DE LAS CIGARRERAS

1.3 USOS

En base a los requerimientos iniciales de usos y a la información recogida en el proceso participativo, se proponen los usos que consideramos más apropiados teniendo en cuenta las características de cada espacio.

FASE 1

Si dividimos en dos sectores Casa Misericordia, la propuesta reparte los usos de la siguiente manera:

En torno a los dos claustros:

En PB se proponen las áreas administrativas para cubrir las necesidades de gestión de la EDUSI, con conexión directa desde los claustros para su fácil compartimentación y consecuentes accesos. Mientras, en el cuerpo central con acceso desde el vestíbulo y desde la parte más pública que es la cafetería, se ubica un amplio espacio expositivo que puede albergar exposiciones de manera compartida con otros eventos como presentaciones.
En P1 encontramos los espacios que dan respuesta a la necesidad de usos culturales, de formación, empleo o nuevas tecnologías, como son salas de Coworking, el HUB Tecnológico, espacios de Podcasting, Radio, etc., y un gran espacio central a modo de Sala de Actos polivalente.
En P2 se pretende utilizar el espacio diáfano como soporte de los usos de la planta inferior Coworking, Hub Tecnológico. Puede albergar espacios de trabajo y también espacios para charlas, relación...

Sector posterior:

Este espacio que abre a la galería albergaría usos más sociales, como aulas para docencia no reglada y/o talleres, incluida una sala de artes escénicas y danza para ensayos de pequeña entidad.
Y en relación al pasaje de conexión urbana que generamos, se ubicarían usos más públicos, como salas disponibles para las asociaciones o la cafetería en planta baja, ya que se trata de una zona bien comunicada tanto con los demás usos del interior como con las plazas de Cuesta de la Fábrica y Adolfo Blanch, y con conexión a la terraza interior donde se podrían celebrar eventos y actividades musicales e infantiles de pequeño formato o aforo limitado.

FASE 2

En la fase 2 el uso mayoritario propuesto, escuchando la propuesta ciudadana, es el educacional tanto reglado como no reglado, mediante aulas polivalentes en sus tres plantas que, una vez más, se organizan alrededor de un claustro que ofrece mucha facilidad de compartimentación. También se incorpora en esta zona el uso de coworking, muy demandado. Y en la planta baja, en relación con la vida más pública, se ubican usos sociales y lúdicos, relacionados también con el claustro central donde se podrán celebrar eventos y actividades socio-culturales al aire libre.
Estos espacios admiten mucha flexibilidad de usos, según lo que la ciudad pueda ir necesitando.

FASE 3

El uso de biblioteca se plantea en la fase 3, en el volumen Este por su relación directa con el nivel de calle, tamaño, iluminación natural y capacidad de compartimentación.

Al secadero se le asigna un uso de eventos al aire libre ya que es un espacio abierto con muchas posibilidades de adecuación.

En las naves originales de la fábrica se proponen los usos culturales de salas de producción audiovisual, espacio para artes escénicas y exposiciones.
Se trata de tres naves de 1250m2 cada una, de reciente remodelación, en la que además la superficie puede incrementarse con la construcción de altillos como ya sucede en alguna de las naves. En total, más de 5.000m2 que, dando continuidad a los usos que alberga actualmente, se pueden completar para aprovechar mejor los espacios de estas características.
Por sus características arquitectónicas, son espacios idóneos para albergar los usos propuestos, puesto que tienen enorme flexibilidad de tamaño y altura. Además, cuenta con la capacidad de integrar uso con requerimientos acústicos y formales muy particulares.
Funcionalmente tiene sentido además generar este cluster artístico/cultural, como complemento perfecto a todos los usos ya propuestos en el conjunto de las Cigarreras.
Se debe puntualizar que, para lograr esta concentración de usos de índole artística, debe plantearse el traslado del almacén arqueológico que actualmente ocupa la nave central.

FASE 4

Finalmente se plantea completar la manzana de viviendas que completa la manzana de las Cigarreras por San Carlos y la calle Torres Quevedo, con una nueva edificación en altura que cierre el volumen y contenga usos relacionados con el Castillo Santa Bárbara, espacios administrativos y viviendas, recayendo estas a la calle Torres Quevedo.

1.4 OBJETIVO

Esta intervención convierte Cigarreras en un elemento de regeneración urbana y conexión entre la ciudadanía, dinamizador económico y social, que al mismo tiempo pone en valor la memoria histórica y cultural de Alicante.

02. Planos

RE_CIVI

ESTUDIO PREVIO
ÁREA DE LAS CIGARRERAS

Nº	Descripción	N. PLANO	ESCALA
1	Urbanización_Apertura de muros	1.1.1	1/200, 1/400
2	Fase I_Usos Planta baja	1.2.1	1/200, 1/400
3	Fase I_Usos Planta primera	1.2.2	1/200, 1/400
4	Fase I_Usos Planta segunda	1.2.3	1/200, 1/400
5	Fase II,III, IV_Usos Planta baja	1.3.1	1/200, 1/400
6	Fase II,III, IV_Usos Planta primera	1.3.2	1/200, 1/400
7	Fase II,III, IV_Usos Planta segunda	1.3.3	1/200, 1/400
8	Fase II,III, IV_Usos Planta tercera a quinta	1.3.4	1/200, 1/400

NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.
Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION	Nº PLANO
00	1.1.1

FECHA	ESCALA
	1 | 500 (A1) 1 | 1000 (A3)

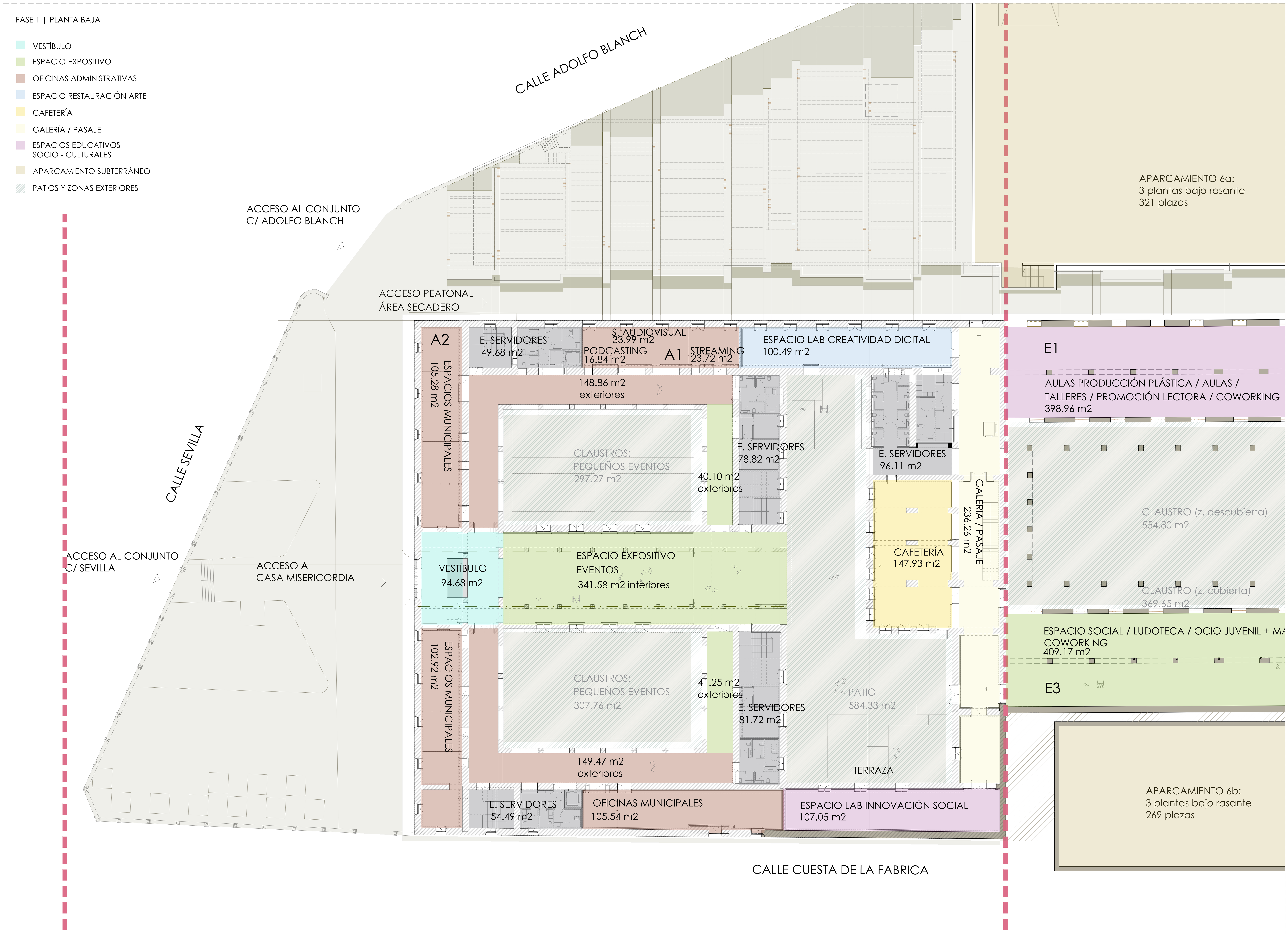
PLANO

URBANIZACIÓN
APERTURA DE MUROS

N

RE_CIVI

PLANTA BAJA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.

Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION	Nº PLANO
00	1.2.1
FECHA	ESCALA
	1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

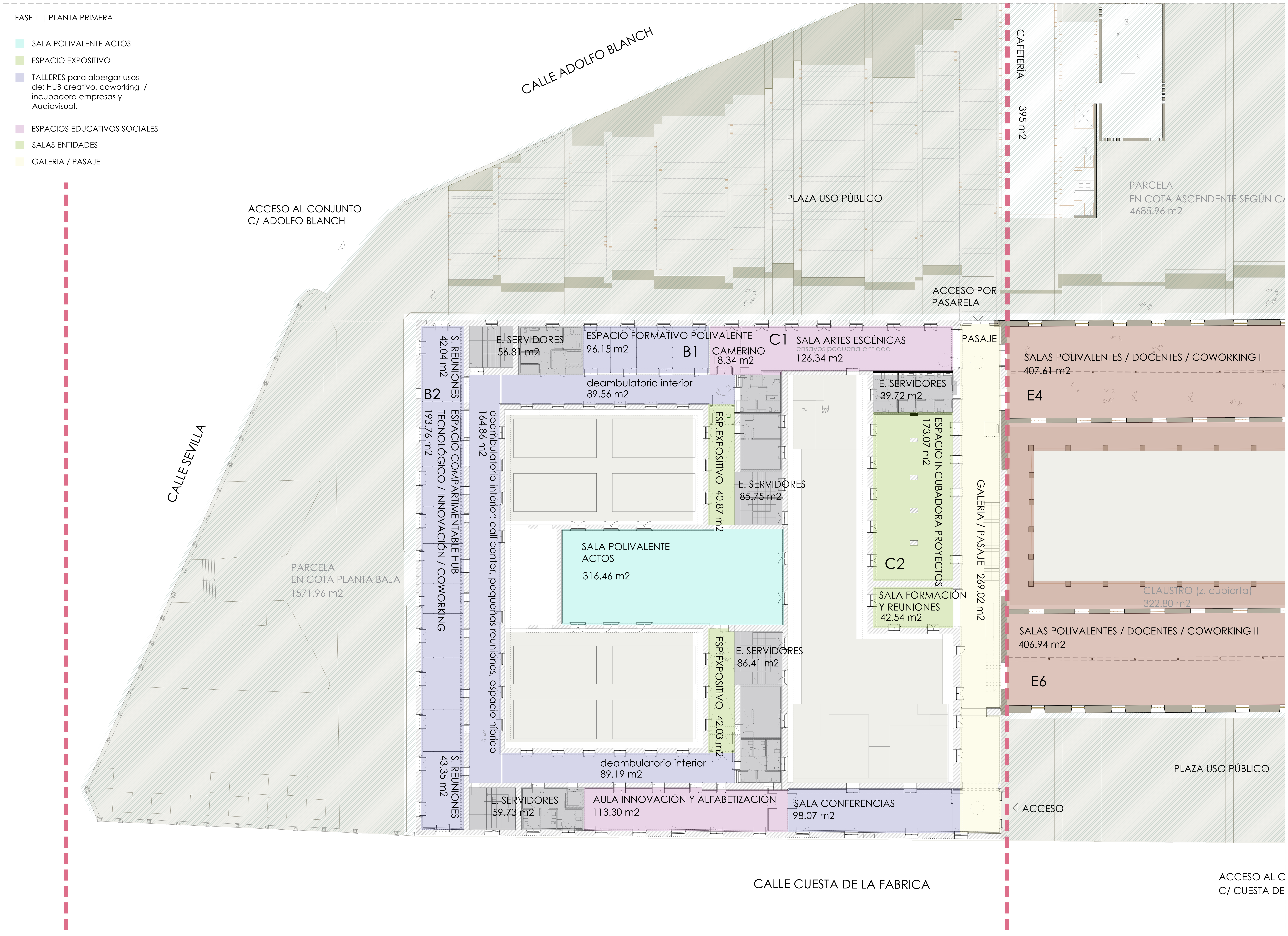
PLANO

PLANO DE USOS
FASE 1
PLANTA BAJA

N

RE_CIVI

PLANTA PRIMERA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE
ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO
CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO
REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION
00

Nº PLANO
1.2.2

FECHA

ESCALA
1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

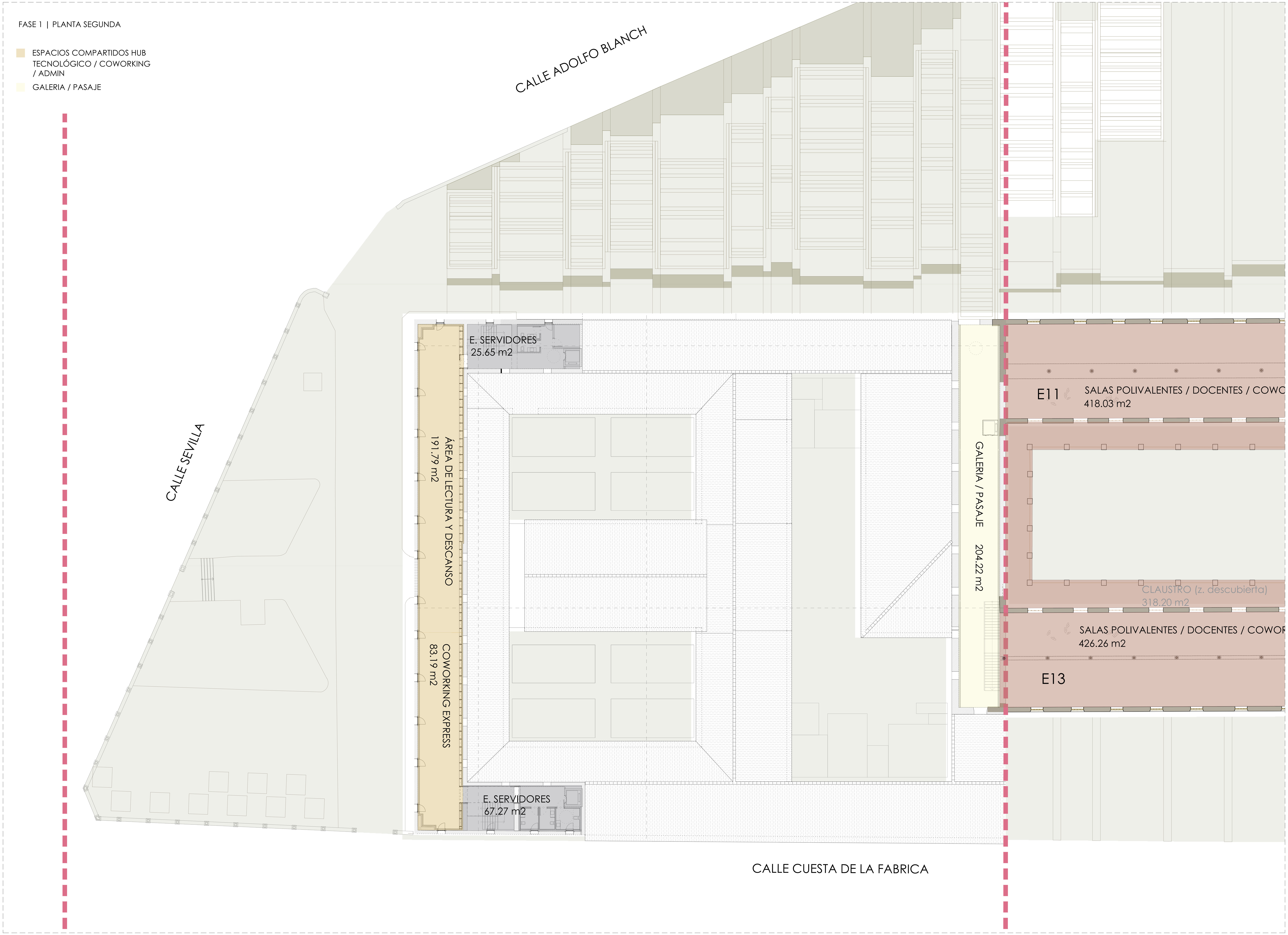
PLANO
PLANO DE USOS
FASE 1
PLANTA PRIMERA

N

FEDER

RE_CIVI

PLANTA SEGUNDA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.
Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION
00

Nº PLANO
1.2.3

FECHA

ESCALA
1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

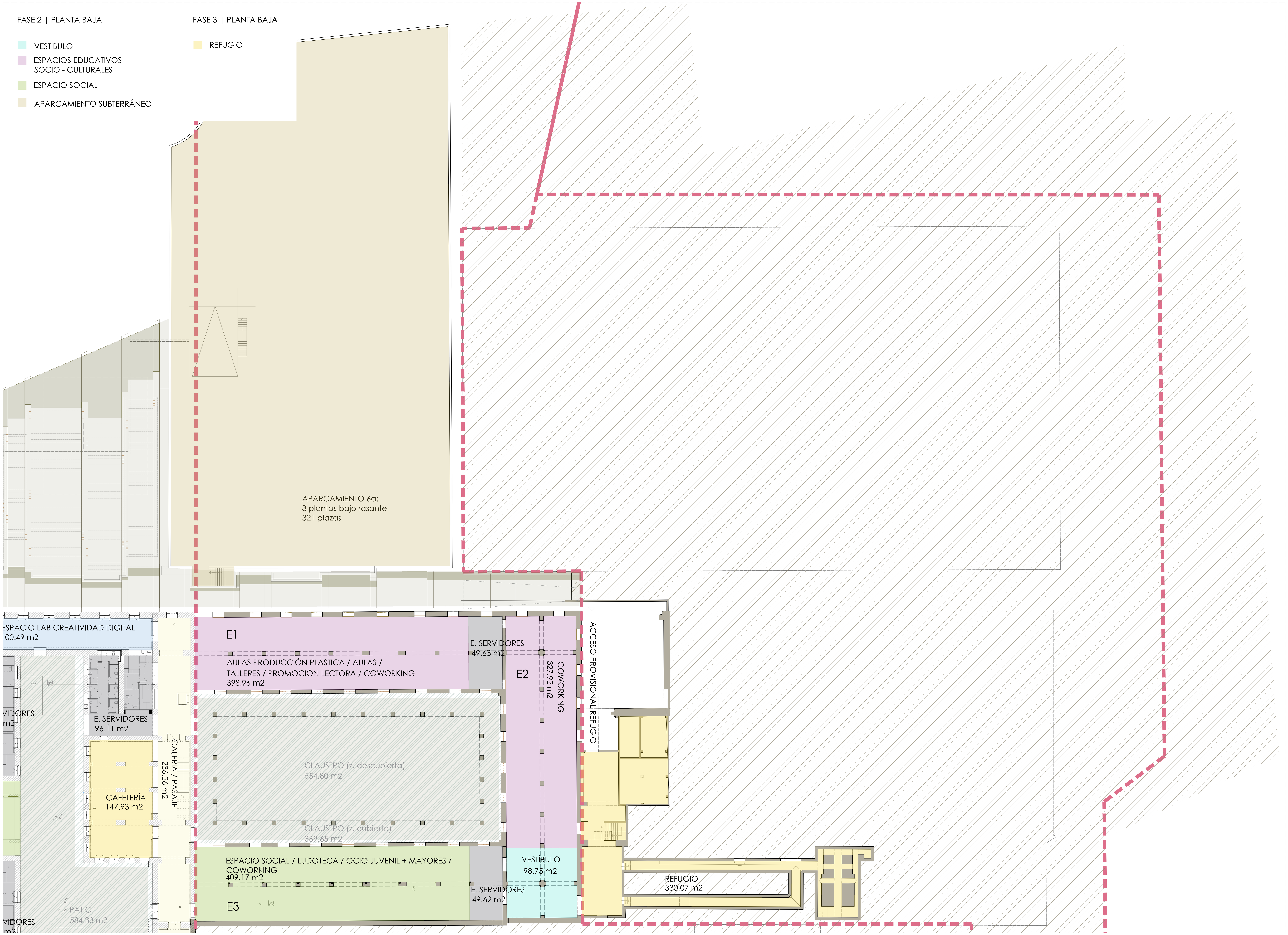
PLANO

PLANO DE USOS
FASE 1
PLANTA SEGUNDA

N

RE_CIVI

PLANTA BAJA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION	Nº PLANO
00	1.3.1

FECHA	ESCALA
	1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

PLANO

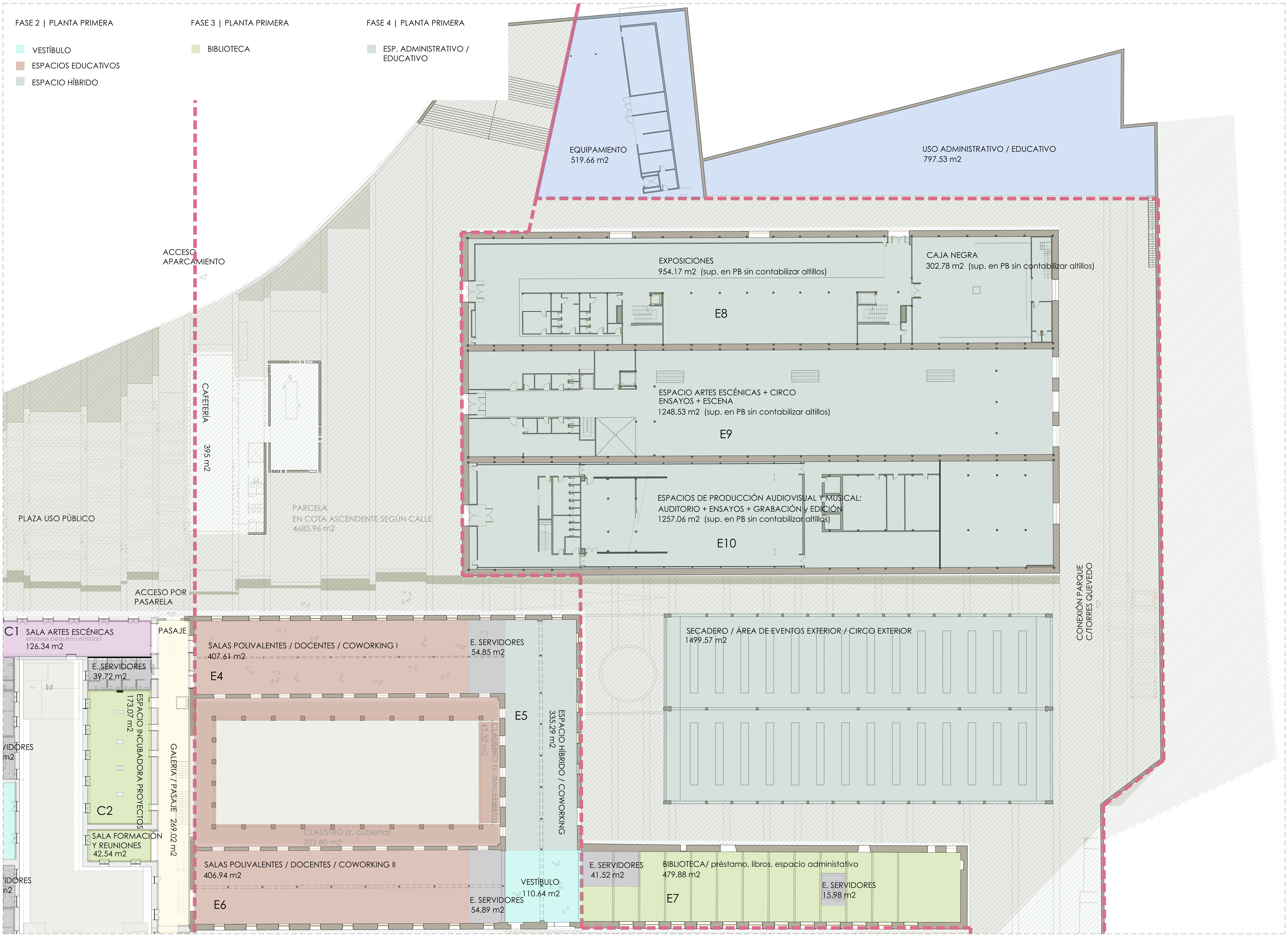
PLANO DE USOS
FASES 2, 3 Y 4
PLANTA BAJA

N

FEDER
Fondo Europeo de Desarrollo Regional
Una manera de hacer Europa

RE_CIVI

PLANTA PRIMERA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP
PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO
CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION	Nº PLANO
00	1.3.2
FECHA	ESCALA
	1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

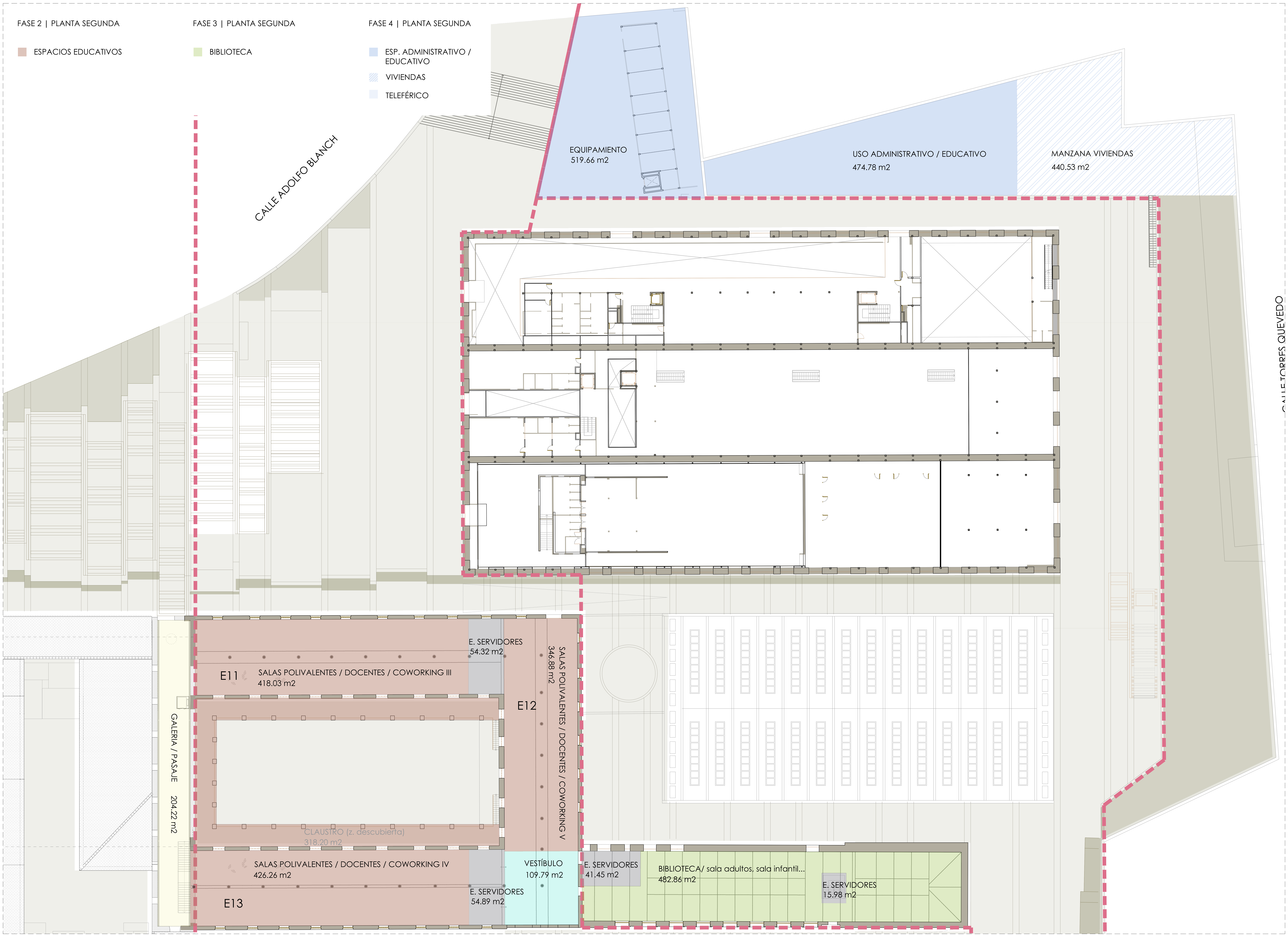
PLANO

PLANO DE USOS
FASES 2, 3 Y 4
PLANTA PRIMERA

N

RE_CIVI

PLANTA SEGUNDA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION	Nº PLANO
00	1.3.3
FECHA	ESCALA
	1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

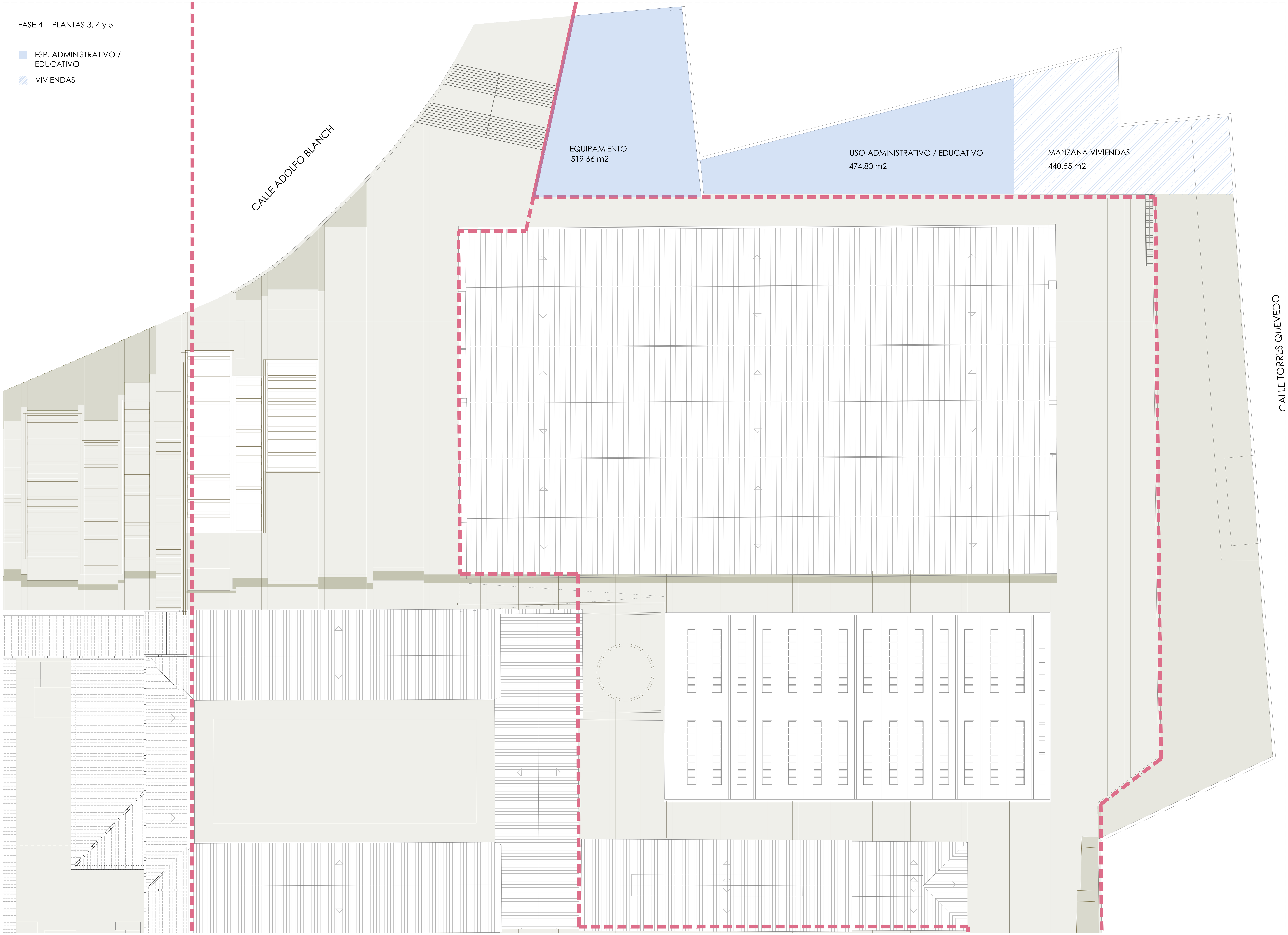
PLANO

PLANO DE USOS
FASES 2, 3 Y 4
PLANTA SEGUNDA

N

RE_CIVI

PLANTA SEGUNDA



NOTAS GENERALES

No tomar medidas sobre planos.
Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
Todas las dimensiones están referenciadas a las divisiones sin tener en cuenta los acabados.
Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
Los planos deben ser leidos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
No válido para construir sin la firma de aprobación de la D.F.
Prohibida la reproducción o difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores.
Prohibida su reproducción o difusión.

© Copyright 2020. Ramón Esteve Estudio de Arquitectura. Valencia.

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA

UTE RE_CIVIC

RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUTIECTURA SLP
VICENTE MANUEL VIDAL VIDAL
CIRO MANUEL VIDAL CLIMENT
IVO ELISEO VIDAL CLIMENT
ISAAC MONTAVA BELDA

REPRESENTANTE:

RAMON ESTEVE CAMBRA
RAMON ESTEVE ESTUDIO DE ARQUITECTURA SLP

PLAÇA PERE BORREGO I GALINDO 7 1º
46003 VALENCIA . TEL 96 351 04 34
www.ramonesteve.com

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de urbanismo
Servicio de estudios y proyectos y viario
Departamento técnico de Edificación y Arquitectura

FASE

ESTUDIO PREVIO

FIRMADO

UBICACIÓN DEL PROYECTO

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

PROYECTO

REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO ARQUITECTÓNICO "LAS CIGARRERAS"

Nº REVISION
00

Nº PLANO
1.4.4

FECHA

ESCALA
1 | 200 (A1) 1 | 400 (A3)

PLANO

PLANO DE USOS
FASES 2, 3 Y 4
PLANTA TERCERA A QUINTA

N

RE_CIVI

03. Cuadros de superficies

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 1

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 1 _ PLANTA BAJA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 1 _ PLANTA BAJA: USO ESPACIO TECNOLÓGICO, CREATIVO - CULTURAL	
	VESTÍBULO	94,68 m2
	ESPACIO EXPOSITIVO	341,58 m2
A1 /A2	ESPACIOS MUNICIPALES	208,2 m2
	OFICINAS MUNICIPALES	105,54 m2
	SALA AUDIOVISUAL	82,04 m2
	ESPACIO LAB CREATIVIDAD DIGITAL	100,49 m2
	CAFETERIA	147,93 m2
	GALERIA / PASAJE	236,26 m2
	ESPACIO LAB INNOVACIÓN SOCIAL	107,05 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	360,82 m2
	DEAMBULATORIO CLAUSTRO PLANTA BAJA ZONA EXPOSICIONES	81,35 m2
	DEAMBULATORIO CLAUSTRO PLANTA BAJA ZONA OFICINAS	298,34 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	606,41 m2
	FASE 1 _ PLANTA BAJA: TOTAL CONSTRUIDO	**2.770,69** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 1 _ PLANTA PRIMERA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 1 _ PLANTA PRIMERA: USO ESPACIO TECNOLÓGICO, CREATIVO - CULTURAL	
	SALA POLIVALENTE ACTOS	316,46 m2
	ESPACIO EXPOSITIVO	82,9 m2
B1	ESPACIO FORMATIVO POLIVALENTE	96,15 m2
	DEAMBULATORIO INTERIOR (asociado a uso Audiovisual)	89,56 m2
B2	SALAS COMPARTIMENTADAS HUB TECNOLÓGICO / INNOVACIÓN / COWORKING	278,97 m2
	DEAMBULATORIO INTERIOR (asociado a uso HUB, etc)	164,86 m2
	AULA INNOVACIÓN Y ALFABETIZACIÓN	113,3 m2
	DEAMBULATORIO INTERIOR (asociado a uso Coworking)	89,19 m2
C1	SALA ARTES ESCÉNICAS	126,34 m2
	CAMERINO	18,43
	SALA CONFERENCIAS	98,07 m2
C2	ESPACIO INCUBADORA PROYECTOS	173,07 m2
C2	SALA FORMACIÓN Y REUNIONES	42,54 m2
	GALERÍA / PASAJE	269,02 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	328,42 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	454,62 m2
	FASE 1 _ PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**2.741,90** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 1 _ PLANTA SEGUNDA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 1 _ PLANTA SEGUNDA: USO ESPACIO TECNOLÓGICO, CREATIVO - CULTURAL	
	ÁREA DE LECTURA Y DESCANSO	191,79 m2
	COWORKING EXPRESS	83,19 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	92,92 m2
	GALERIA / PASAJE	204,22 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	177,88 m2
	FASE 1 _ PLANTA SEGUNDA: TOTAL CONSTRUIDO	**750,00** m2

FASE 1 _ CONSTRUIDA TOTAL **6.263 m2**

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 1 _ ESPACIOS EXTERIORES	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 1 _ INTERIORES CASA MISERICORDIA	
CLAUSTRO NORTE	297,27 m2
CLAUSTRO SUR	307,76 m2
PATIO	584,33 m2
FASE 1 _ EXTERIORES CASA MISERICORDIA	
JARDÍN FRONTAL	1571,96 m2
JARDIN ADOLFO BLANCH	2079,57 m2

FASE 1 _ ESPACIOS EXTERIORES **4.840,89 m2**

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.1

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.1 _ PLANTA BAJA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 2.1 _ PLANTA BAJA: APARCAMIENTO	
APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO 6a (sup. total de las 3 plantas)	8943 m2
FASE 2.1 _ PLANTA BAJA: TOTAL CONSTRUIDO	**8.943,00** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.1 _ PLANTA PRIMERA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 2.1 _ PLANTA PRIMERA: CAFETERÍA	
CAFETERÍA	105,3 m2
ASEOS	27,98 m2
REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	19,23 m2
FASE 2.1 _ PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**152,51** m2

FASE 2.1 _ CONSTRUIDA TOTAL **9.096** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.1 _ ESPACIOS EXTERIORES	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 2.1 _ URBANIZACIÓN	
PLAZA ADOLFO BLANCH	2453,15 m2

FASE 2.1 _ ESPACIOS EXTERIORES **2.453** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.2 _ PLANTA BAJA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 2.2 _ PLANTA BAJA: USO APARCAMIENTO	
APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO 6b (sup. total de las 3 plantas)	6273 m2
FASE 2.2 _ PLANTA BAJA: TOTAL CONSTRUIDO	**6.273,00** m2

FASE 2.2 _ CONSTRUIDA TOTAL **6.273** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.2 _ ESPACIOS EXTERIORES	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 2.2 _ URBANIZACIÓN	
PLAZA DE LA CUESTA	1656,14 m2

FASE 2.2 _ ESPACIOS EXTERIORES **1.656** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.3

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.3 _ PLANTA BAJA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 2.3: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
	VESTÍBULO	98,75 m2
E1	AULAS PRODUCCIÓN PLÁSTICA / AULAS / TALLERES / PROMOCIÓN LECTORA	398,96 m2
E2	COWORKING	327,92 m2
E3	ESPACIO SOCIAL / LUDOTECA / OCIO JUVENIL + MAYORES	409,17 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	99,25 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	196,88 m2
	PLANTA BAJA FASE 2.3 : TOTAL CONSTRUIDO	**1.530,93** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.3 _ PLANTA PRIMERA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 2.3 _ PLANTA PRIMERA: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
	VESTÍBULO	110,64 m2
E4	SALAS POLIVALENTES / DOCENTES I	407,61 m2
E6	SALAS POLIVALENTES / DOCENTES II	406,94 m2
E5	ESPACIO HÍBRIDO	335,29 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	109,74 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	167,86 m2
	FASE 2.3 _ PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**1.538,08** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.3 _ PLANTA SEGUNDA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 2.3 _ PLANTA SEGUNDA: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
	VESTÍBULO	109,79 m2
E11	SALAS POLIVALENTES / DOCENTES III	418,03 m2
E12	SALAS POLIVALENTES / DOCENTES IV	426,26 m2
E13	SALAS POLIVALENTES / DOCENTES V	346,88 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	109,21 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	137,46 m2
	FASE 2.3 _ PLANTA SEGUNDA: TOTAL CONSTRUIDO	**1.547,63** m2

FASE 2.3 _ CONSTRUIDA TOTAL **4.617** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 2.3 _ ESPACIOS EXTERIORES	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2

FASE 2.3 _ PLANTA BAJA	
CLAUSTRO (zona cubierta)	396,65 m2
CLAUSTRO (zona descubierta)	554,8 m2

FASE 2.3 _ PLANTA PRIMERA	
CLAUSTRO (zona cubierta)	322,8 m2
CLAUSTRO (zona descubierta)	43,32 m2

FASE 2.3 _ PLANTA SEGUNDA	
CLAUSTRO (zona descubierta)	318,2 m2

FASE 2.3 _ ESPACIOS EXTERIORES **1.636** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.1

LAS CIGARRERAS USOS _ PLANTA BAJA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 3.1 _PLANTA BAJA: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
	REFUGIO	330,07 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	101,13 m2
	FASE 3.1 _PLANTA BAJA: TOTAL CONSTRUIDO	**431,20** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.1 _ PLANTA PRIMERA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 3.1 _PLANTA PRIMERA: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
E7	BIBLIOTECA	479,88 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	57,49 m2
SECADERO	SECADERO / ÁREA DE EVENTOS / CIRCO EXTERIOR	1499,57 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	117,59 m2
	FASE 3.1 _PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**2.154,53** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.1 _ PLANTA SEGUNDA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 3.1 _PLANTA SEGUNDA: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
	BIBLIOTECA	480,48 m2
	ASEOS / CIRCULACIÓN VERTICAL	56,37 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	116,08 m2
	FASE 3.1 _PLANTA SEGUNDA: TOTAL CONSTRUIDO	**652,93** m2

FASE 3.1 _ CONSTRUIDA TOTAL **3.239** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.1 _ ESPACIOS EXTERIORES	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 3.1 _ URBANIZACIÓN	
JARDÍN ESTE	3327,2 m2

FASE 3.1 _ ESPACIOS EXTERIORES **3.327** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.2 _ PLANTA PRIMERA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 3.2 _ PLANTA PRIMERA: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
E10	AUDITORIO + ENSAYOS + ESPACIOS DE PRODUCCIÓN AUDIOVISUAL Y MUSICAL (sup. en PB sin contabilizar altillos)	1257,06 m2
E9	ESPACIO ARTES ESCÉNICAS + CIRCO (sup. en PB sin contabilizar altillos)	1248,53 m2
E8	EXPOSICIONES (sup. en PB sin contabilizar altillos)	954,17 m2
	CAJA NEGRA (sup. en PB sin contabilizar altillos)	302,78 m2
	REPERCUSIÓN DE SUP. CONSTRUIDA	390,66 m2
	FASE 3.2 _ PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**4.153,20** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 3.2 _ PLANTA ALTILLO		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 3.2 _ PLANTA ALTILLO: USO EDUCATIVO SOCIO - CULTURAL	
	Altillos	2250 m2
	FASE 3.2 _ PLANTA ALTILLO: TOTAL CONSTRUIDO	**2.250,00** m2

FASE 3.2 _ CONSTRUIDA TOTAL **6.403** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.1

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.1 _ PLANTA PRIMERA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 4.1 _ PLANTA PRIMERA: USO CULTURAL	
	EQUIPAMIENTO	519,66 m2
	FASE 4.1 _ PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**519,66** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.1 _ PLANTA SEGUNDA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 4.1 _ PLANTA SEGUNDA: USO CULTURAL	
	EDIFICIO TELEFÉRICO	519,66 m2
	FASE 4.1 _ PLANTA SEGUNDA: TOTAL CONSTRUIDO	**519,66** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.1 _ PLANTA TERCERA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 4.1 _ PLANTA TERCERA: USO CULTURAL	
	EDIFICIO TELEFÉRICO	519,66 m2
	FASE 4.1 _ PLANTA TERCERA: TOTAL CONSTRUIDO	**519,66** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.1 _ PLANTA CUARTA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 4.1 _ PLANTA CUARTA: USO CULTURAL	
	EDIFICIO TELEFÉRICO	519,66 m2
	FASE 4.1 _ PLANTA CUARTA: TOTAL CONSTRUIDO	**519,66** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.1 _ PLANTA QUINTA		
	PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
	FASE 4.1 _ PLANTA QUINTA: USO CULTURAL	
	EQUIPAMIENTO	519,66 m2
	FASE 4.1 _ PLANTA QUINTA: TOTAL CONSTRUIDO	**519,66** m2

FASE 4.1 _ CONSTRUIDA TOTAL **2.598** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2 _ PLANTA PRIMERA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 4.2 _ PLANTA PRIMERA: USO CULTURAL	
ESPACIO USO ADMINISTRATIVO / EDUCATIVO	797,53 m2
FASE 4.2 _ PLANTA PRIMERA: TOTAL CONSTRUIDO	**797,53** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2 _ PLANTA SEGUNDA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 4.2 _ PLANTA SEGUNDA: USO CULTURAL-VIVIENDAS	
MANZANA VIVIENDAS	440,53 m2
ESPACIO USO ADMINISTRATIVO / EDUCATIVO	474,78 m2
FASE 4.2 _ PLANTA SEGUNDA: TOTAL CONSTRUIDO	**915,31** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2 _ PLANTA TERCERA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 4.2 _ PLANTA TERCERA: USO CULTURAL-VIVIENDAS	
MANZANA VIVIENDAS	440,53 m2
ESPACIO USO ADMINISTRATIVO / EDUCATIVO	474,78 m2
FASE 4.2 _ PLANTA TERCERA: TOTAL CONSTRUIDO	**915,31** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2 _ PLANTA CUARTA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 4.2 _ PLANTA CUARTA: USO CULTURAL-VIVIENDAS	
MANZANA VIVIENDAS	440,53 m2
ESPACIO USO ADMINISTRATIVO / EDUCATIVO	474,78 m2
FASE 4.2 _ PLANTA CUARTA: TOTAL CONSTRUIDO	**915,31** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2 _ PLANTA QUINTA	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 4.2 _ PLANTA QUINTA: USO CULTURAL-VIVIENDAS	
MANZANA VIVIENDAS	440,53 m2
ESPACIO USO ADMINISTRATIVO / EDUCATIVO	474,78 m2
FASE 4.2 _ PLANTA QUINTA: TOTAL CONSTRUIDO	**915,31** m2

FASE 4.2 _ CONSTRUIDA TOTAL **4.459** m2

LAS CIGARRERAS USOS _ FASE 4.2 _ ESPACIOS EXTERIORES	
PLAN DIRECTOR	PROPUESTA m2
FASE 4.2 _ URBANIZACIÓN	
JARDÍN CALLE TORRES QUEVEDO	1.187,44 m2

FASE 4.2 _ ESPACIOS EXTERIORES **1.187** m2

04. Estimación económica

CONJUNTO INDUSTRIAL LAS CIGARRERAS
ESTIMACIÓN ECONÓMICA
FASE 1, CASA MISERICORDIA

INTERVENCIÓN EN INTERIORES

DEMOLICIÓN CASA DEL MÉDICO

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
Superficie total	500,00 m2	90,00 €/m2	45.000,00 €
			45.000,00 €

REFUERZO DE FORJADOS

Retirada del pavimento existente y ejecución de capa de compresión con mallazo conectado a los forjados existentes mediante conectores

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
Forjado P1	2.740,00 m2	50,00 €/m2	137.000,00 €
Forjado P2	750,00 m2	50,00 €/m2	37.500,00 €
			174.500,00 €

REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS

Demolición de las cubiertas existentes y reconstrucción de las mismas

Partida	Cantidad	Coste unitario	Importe
Desmontaje cubiertas	3.650,00 m2	25,00 €/m2	91.250,00 €
Nuevas cubiertas	3.650,00 m2	80,00 €/m2	292.000,00 €
			383.250,00 €

REHABILITACIÓN

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
PB	2.740,00 m2	850,00 €/m2	2.329.000,00 €
P1	2.740,00 m2	850,00 €/m2	2.329.000,00 €
P2	750,00 m2	850,00 €/m2	637.500,00 €
			5.295.500,00 €
TOTAL INTERVENCIÓN INTERIORES			**5.898.250,00 €**

URBANIZACIÓN Y EXTERIORES

INTERIORES CASA MISERICORDIA

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
Claustro norte	297,27 m2	105,00 €/m2	31.213,35 €
Claustro sur	307,76 m2	105,00 €/m2	32.314,80 €
Patio	584,33 m2	105,00 €/m2	61.354,65 €
			124.882,80 €

EXTERIORES CASA MISERICORDIA

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
Jardín frontal	1.550,00 m2	85,00 €/m2	131.750,00 €
Jardín Adolfo Blanch	2.013,00 m2	110,00 €/m2	221.430,00 €
Pérgolas	1,00 ud	200.000,00 €/ud	200.000,00 €
			553.180,00 €
TOTAL INTERVENCIÓN EXTERIORES			**678.062,80 €**

PEM		**6.576.312,80 €**
Gastos Generales	13% / PEM	854.920,66 €
Beneficio industrial	6% / PEM	394.578,77 €
PEC		**7.825.812,23 €**
IVA	21% / PEC	**1.643.420,57 €**
TOTAL INTERVENCIÓN		**9.469.232,80 €**

CONJUNTO INDUSTRIAL LAS CIGARRERAS
ESTIMACIÓN ECONÓMICA
FASE 2, PLAN DIRECTOR

FASE 2.1

OBRA NUEVA

Edificaciones de nueva creación

NUEVA CREACIÓN

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
APARCAMIENTOS SUBTERRANEO 6a	8.943,00 m2	600,00 €/m2	5.365.800,00 €
CAFETERÍA	395,00 m2	1.400,00 €/m2	553.000,00 €
			5.365.800,00 €

EXTERIORES CASA MISERICORDIA

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
Jardín 6a	2.166,11 m2	85,00 €/m2	184.119,35 €
Urbanización fuera de ámbito Cigarreras	955,71 m2	85,00 €/m2	81.235,35 €
Pérgolas	1,00 ud	60.000,00 €/ud	60.000,00 €
			325.354,70 €

TOTAL INTERVENCIÓN INTERIORES FASE 2.1		**5.691.154,70 €**
PEM		**5.691.154,70 €**
Gastos Generales	13% / PEM	739.850,11 €
Beneficio industrial	6% / PEM	341.469,28 €
PEC		**6.772.474,09 €**
IVA	21% / PEC	1.422.219,56 €
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 2.1		**8.194.693,65 €**

FASE 2.2

OBRA NUEVA

Edificaciones de nueva creación

APARCAMIENTOS SUBTERRANEO

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO 6b	6.273,00 m2	600,00 €/m2	3.763.800,00 €
			3.763.800,00 €

EXTERIORES CASA MISERICORDIA

Ubicación	Cantidad	Coste unitario	Importe
Jardín 6b	1.784,69 m2	85,00 €/m2	151.698,65 €
			151.698,65 €

TOTAL INTERVENCIÓN INTERIORES FASE 2.2		**3.915.498,65 €**
PEM		**3.915.498,65 €**
Gastos Generales	13% / PEM	509.014,82 €
Beneficio industrial	6% / PEM	234.929,92 €

PEC		**4.659.443,39 €**
IVA	21% / PEC	978.483,11 €
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 2.2		**5.637.926,51 €**

FASE 2.3

ESTIMACIÓN EN INTERIORES

OBRA NUEVA

Elementos de nueva creación

Deambulatorio	645,60 m2	90,00 €/m2	58.104,00 €
Claustro (Urbanizacion exteriores)	908,80 m2	90,00 €/m2	81.792,00 €
			139.896,00 €

REFUERZO DE FORJADOS

Retirada del pavimento existente y ejecución de capa de compresión con mallazo conectado a los forjados existentes mediante conectores

Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
Forjado P1	1.797,49 m2	55,00 €/m2	98.861,95 €
Forjado P2	1.795,90 m2	55,00 €/m2	98.774,50 €
			197.636,45 €

REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS

Demolición de las cubiertas existentes y reconstrucción de las mismas

Partida	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
Desmontaje cubiertas	2.348,22 m2	25,00 €/m2	58.705,50 €
Nuevas cubiertas	2.348,22 m2	95,00 €/m2	223.080,90 €
			281.786,40 €

REHABILITACIÓN

Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
PB	1.568,47 m2	850,00 €/m2	1.333.199,50 €
P1	1.548,72 m2	850,00 €/m2	1.316.412,00 €
P2	1.576,39 m2	850,00 €/m2	1.339.931,50 €
			3.989.543,00 €

TOTAL INTERVENCIÓN INTERIORES FASE 2.3		**4.608.861,85 €**
PEM		**4.608.861,85 €**
Gastos Generales	13% / PEM	599.152,04 €
Beneficio industrial	6% / PEM	276.531,71 €
PEC		**5.484.545,60 €**
IVA	21% / PEC	**1.151.754,58 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 2.3		**6.636.300,18 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 2.1 + 2.2 + 2.3 (INCLUYE IVA)		**20.468.920,34 €**

FASE 3.1

INTERVENCIÓN EN INTERIORES

REFUERZO DE FORJADOS

Retirada del pavimento existente y ejecución de capa de compresión con mallazo conectado a los forjados existentes mediante conectores

Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
REFUGIO + BIBLIOTECA			
Refugio	532,20 m2	80,00 €/m2	42.576,00 €
Forjado P1	659,64 m2	50,00 €/m2	32.982,00 €
			75.558,00 €

REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS

Demolición de las cubiertas existentes y reconstrucción de las mismas

Partida	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
Desmontaje cubiertas	918,53 m2	25,00 €/m2	22.963,20 €
Nuevas cubiertas	918,53 m2	90,00 €/m2	82.667,52 €
			105.630,72 €

REHABILITACIÓN

REFUGIO + BIBLIOTECA

Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
Refugio	532,20 m2	800,00 €/m2	425.760,00 €
PB	659,64 m2	800,00 €/m2	527.712,00 €
P1	659,64 m2	800,00 €/m2	527.712,00 €
			1.481.184,00 €

TOTAL INTERVENCIÓN INTERIORES		**1.662.372,72 €**

URBANIZACIÓN Y EXTERIORES

Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
Jardines	4.654,71 m2	80,00 €/m2	372.376,80 €
Cubierta secadero	1,00 ud	40.000,00 €/ud	40.000,00 €
			412.376,80 €

TOTAL URBANIZACIÓN Y EXTERIORES		**412.376,80 €**
PEM FASE 3.1		**2.074.749,52 €**
Gastos Generales	13% / PEM	269.717,44 €
Beneficio industrial	6% / PEM	124.484,97 €
PEC		**2.468.951,93 €**
IVA	21% / PEC	**518.479,91 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 3.1		**2.987.431,83 €**

FASE 3.2

INTERVENCIÓN EN INTERIORES			
REFUERZO DE FORJADOS			
Retirada del pavimento existente y ejecución de capa de compresión con mallazo conectado a los forjados existentes mediante conectores			
Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
NAVES			
Forjado P1	2.250,00 m2	80,00 €/m2	180.000,00 €
			180.000,00 €
REHABILITACIÓN			
NAVES			
Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
PB	3.771,00 m2	500,00 €/m2	1.885.500,00 €
P1	2.250,00 m2	500,00 €/m2	1.125.000,00 €
			3.010.500,00 €
TOTAL INTERVENCIÓN INTERIORES			**3.190.500,00 €**
PEM FASE 3.2			**3.190.500,00 €**
Gastos Generales		13% / PEM	414.765,00 €
Beneficio industrial		6% / PEM	191.430,00 €
PEC			**3.796.695,00 €**
IVA		21% / PEC	**797.305,95 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 3.2			**4.594.000,95 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 3.1 + 3.2 (INCLUYE IVA)			**7.581.432,78 €**

FASE 4.1

NUEVA CREACIÓN			
Edificaciones de nueva creación			
Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
	2.654,90 m2	1.550,00 €/m2	4.115.095,00 €
TOTAL NUEVA CREACIÓN			**4.115.095,00 €**
URBANIZACIÓN Y EXTERIORES			
Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
Torres Quevedo chimeneas	1,00 ud	150.000,00 €/ud	150.000,00 €
Jardín exterior	1.235,00 m2	80,00 €/m2	98.800,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN Y EXTERIORES			**248.800,00 €**
PEM			**4.363.895,00 €**
Gastos Generales		13% / PEM	567.306,35 €
Beneficio industrial		6% / PEM	261.833,70 €
PEC			**5.193.035,05 €**
IVA		21% / PEC	**1.090.537,36 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 4.1			**6.283.572,41 €**

FASE 4.2

NUEVA CREACIÓN			
Edificaciones de nueva creación			
Ubicación	**Cantidad**	**Coste unitario**	**Importe**
	4.262,90 m2	1.550,00 €/m2	6.607.495,00 €
TOTAL NUEVA CREACIÓN			**6.607.495,00 €**
PEM			**6.607.495,00 €**
Gastos Generales		13% / PEM	858.974,35 €
Beneficio industrial		6% / PEM	396.449,70 €
PEC			**7.862.919,05 €**
IVA		21% / PEC	**1.651.213,00 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 4.2			**9.514.132,05 €**
TOTAL INTERVENCIÓN FASE 4.1 + 4.2 (INCLUYE IVA)			**15.797.704,46 €**

CONJUNTO INDUSTRIAL LAS CIGARRERAS

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

RESUMEN, PLAN DIRECTOR

AJUNTAMENT D'ALACANT

EDUSI ALICANTE
Área Las Cigarreras

FEDER
Fondo Europeo de Desarrollo Regional
UNIÓN EUROPEA
"Una manera de hacer Europa"

FASE 01	6.576.312,80 €	**6.576.312,80 €**
FASE 02		**14.215.515,20 €**
FASE 02.1	5.691.154,70 €	
FASE 02.2	3.915.498,65 €	
FASE 02.3	4.608.861,85 €	
FASE 03		**5.265.249,52 €**
FASE 03.1	2.074.749,52 €	
FASE 03.2	3.190.500,00 €	
FASE 04		**10.971.390,00 €**
FASE 04.1	4.363.895,00 €	
FASE 04.2	6.607.495,00 €	
PEM		**37.028.467,52 €**
Gastos Generales	13% / PEM	4.813.700,78 €
Beneficio industrial	6% / PEM	2.221.708,05 €
PEC		**44.063.876,35 €**
IVA	21% / PEC	**9.253.414,03 €**
TOTAL INTERVENCIÓN		**53.317.290,38 €**