



CONSTRUCTORA:

CONSTRUCCIONES BARTOLOMÉ RAMÓN S.A.U.

PROMOTORA:

INMOBILIARIA MONTAURA S.L.U

BINIARRROI 8 / 10

CONTENIDOS

CONSTRUCTORA / PROMOTORA	03	_____
Historia y actividad		
_____	04	LOCALIZACIÓN
SITUACIÓN DEL EDIFICIO	05	_____
_____	06	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y OBRA EJECUTADA
MEMORIA DE CALIDADES	07	_____
_____	17	PLANOS



CONSTRUCCIONES BARTOLOMÉ RAMÓN S.A.U.

Construcciones Bartolomé Ramón lleva desde 1940 construyendo Mallorca. Desde entonces y durante los últimos 80 años, ha desarrollado su actividad en la ejecución integral de cualquier tipo de edificio, tanto público como privado, obra nueva, reforma, rehabilitación o actuaciones especiales y singulares de restauración. CBR ha ido transformando la ciudad con proyectos como la restauración del Palacio de la Almudaina, los jardines de S'Hort del Rei, el Casal Solleric, el Casal Balaguer y la rehabilitación del Teatro Mar i Terra entre otros.

Construcciones Bartolomé Ramón es una empresa familiar moderna y con un capital humano experimentado que se ha ido adaptando de generación en generación y ha hecho frente a todos los desafíos. En los últimos años se ha ido especializando en la construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de alta calidad prestándole la atención al detalle que cada proyecto requiere.

Desde sus inicios, apuesta por una firme política de responsabilidad social empresarial. Su constante compromiso con la sociedad, con su comprometido equipo humano, con sus clientes, con sus proveedores y colaboradores y con el medio ambiente, se ha convertido en un pilar básico de su identidad.

PROMOTORA: INMOBILIARIA MONTAURA S.L.U.

El 9 de enero de 1989 se creó **Inmobiliaria Montaura S.L.U.** con el fin de compra-venta de inmuebles, promociones y alquileres de oficinas entre otras actividades.

Como resultado de la fructífera, duradera y estrecha colaboración entre Construcciones Bartolomé Ramón e Inmobiliaria Montaura nace una gran variedad de proyectos:

- La compra de edificios antiguos para la ejecución de sus reformas y posterior venta y/o alquiler. Entre ellos, el edificio Lonja Suites apartamentos, situado en pleno barrio de la Lonja, y el edificio recientemente reformado situado en C/Jaume II, entre la Plaza Mayor y Plaza de Cort, del que se han obtenido 12 lujosas viviendas y 2 Locales.
- Compra de viviendas en edificios del Casco antiguo, para actuación de reforma íntegra y alquiler de las mismas, como el apartamento del barrio situado en Sta. Creu y los del edificio de Can Savellà, Leo y Capricornio.
- El edificio Alba, un moderno centro de negocios que ofrece un espacio de trabajo dinámico y profesional para empresas: suites ejecutivas, espacios colaborativos, salas y cabinas de reuniones equipadas, zonas office y áreas comunes.



Mallorca

Mallorca, la joya del Mediterráneo, es la isla más grande del archipiélago Balear. Tiene 3.640,11 km² de extensión y 859.289 habitantes lo que la convierte en la cuarta isla más poblada del Mar Mediterráneo. Sus costas se extienden a lo largo de unos 550 kilómetros, ofreciendo innumerables playas de aguas cristalinas, calas escondidas y acantilados imponentes. En el norte, se encuentran las montañas de la Sierra de Tramuntana, declaradas Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, el escenario perfecto para senderistas y amantes de la naturaleza.

En el centro de la isla, extensos campos de almendros y olivares pintan el paisaje, contribuyendo al encanto rural de Mallorca. Pueblos con encanto como Valldemossa y Deià se esconden entre las laderas, con calles adoquinadas y viviendas de piedra que evocan la esencia histórica de la isla.

La ubicación geográfica de Mallorca también ha influido en su clima mediterráneo, caracterizado por veranos cálidos e inviernos suaves. Esta combinación climática, junto con la variada topografía, crea un entorno perfecto para una diversidad biológica única, con flora y fauna que prosperan en este rincón paradisíaco.

En resumen, Mallorca tiene un encanto particular, es un paraíso para los amantes de la aventura, el turismo de playa y los deportes acuáticos. Es una isla con una gran cultura, patrimonio, gastronomía, diversidad de ciudades y pueblos donde se puede disfrutar de compras, ocio, montaña, sol y playa. Tiene una amplia oferta, variada y de calidad, lo que hace que sea un destino seguro para satisfacer las deseadas vacaciones o un lugar ideal para vivir.

Mancor de la Vall

Municipio de Mallorca situado en la Sierra de Tramuntana y el Raiguer. El pueblo cuenta con una extensión de 19,82 km² y una población de 1230 habitantes, con una densidad de 44,80 h/km². El área montañosa está cubierta principalmente por bosques de pinos y encinas, y los cultivos predominantes son los de secano y el olivo. La única industria presente es la del calzado.

En cuanto a su historia y patrimonio, Mancor de la Vall cuenta con diversos elementos arquitectónicos de interés, como la capilla de Santa Llúcia, la iglesia parroquial y varias posesiones y casales. Además, se han hallado restos prehistóricos como talaïots, lugares fortificados y cuevas utilizadas para rituales.

La localidad ha experimentado varios acontecimientos a lo largo de los siglos, desde su época islámica hasta la conquista cristiana, pasando por revueltas campesinas y mejoras en la calidad de vida durante el siglo XIX. En el siglo XX, se produjeron avances importantes, como la instalación de electricidad, la creación de la parroquia de San Juan Bautista, la segregación del municipio de Selva y el desarrollo de la industria del calzado.

Mancor de la Vall se expande a los pies del Puig de Massanella (1.364 m), rodeado de montañas. Es una de las mejores zonas de la isla para realizar excursiones y actividades al aire libre. Al norte del término se reúnen las alturas máximas que se alcanzan en el Puig de Sa Fita (895 m), el monte del Suro (644 m) y el Puig de sa Creu (610 m). Mancor es surcado por los torrentes de Massanella y de Biniarroi, que confluyen antes de llegar al pueblo para desembocar en el torrente San Miguel en Campanet.

Ferias y fiestas

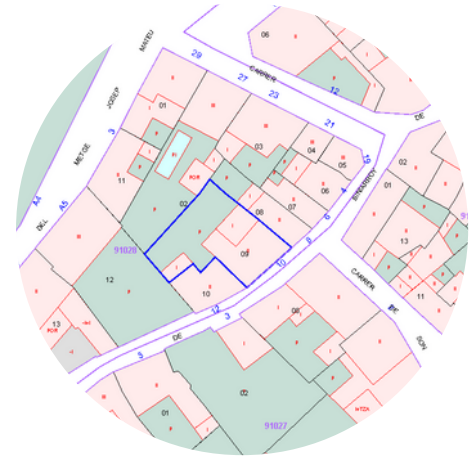
Entre las que destacan:

Sant Antoni: durante el mes de enero se celebran hogueras, torradas, bendiciones de San Antonio, carrozas y el descenso del cuervo Rasputín.

Fiestas patronales: día 24 de junio, San Juan Bautista es el patrón del pueblo. Se celebran una serie de actos culturales y festivos. El pueblo disfruta de actividades para grandes y pequeños como verbenas, ball de bot, corridas, demonios, gigantes, cabezudos, cena popular..., etc.

Feria de l'esclata-sang y la montaña: a finales del mes de noviembre. Durante tres días en Mancor se pueden visitar exposiciones, participar de los bailes populares que se organizan en las plazas del pueblo, la Noche de Fuego, encuentro de gigantes, xeremiers, muestra de productos artesanos y también todo tipo de platos elaborados con setas.





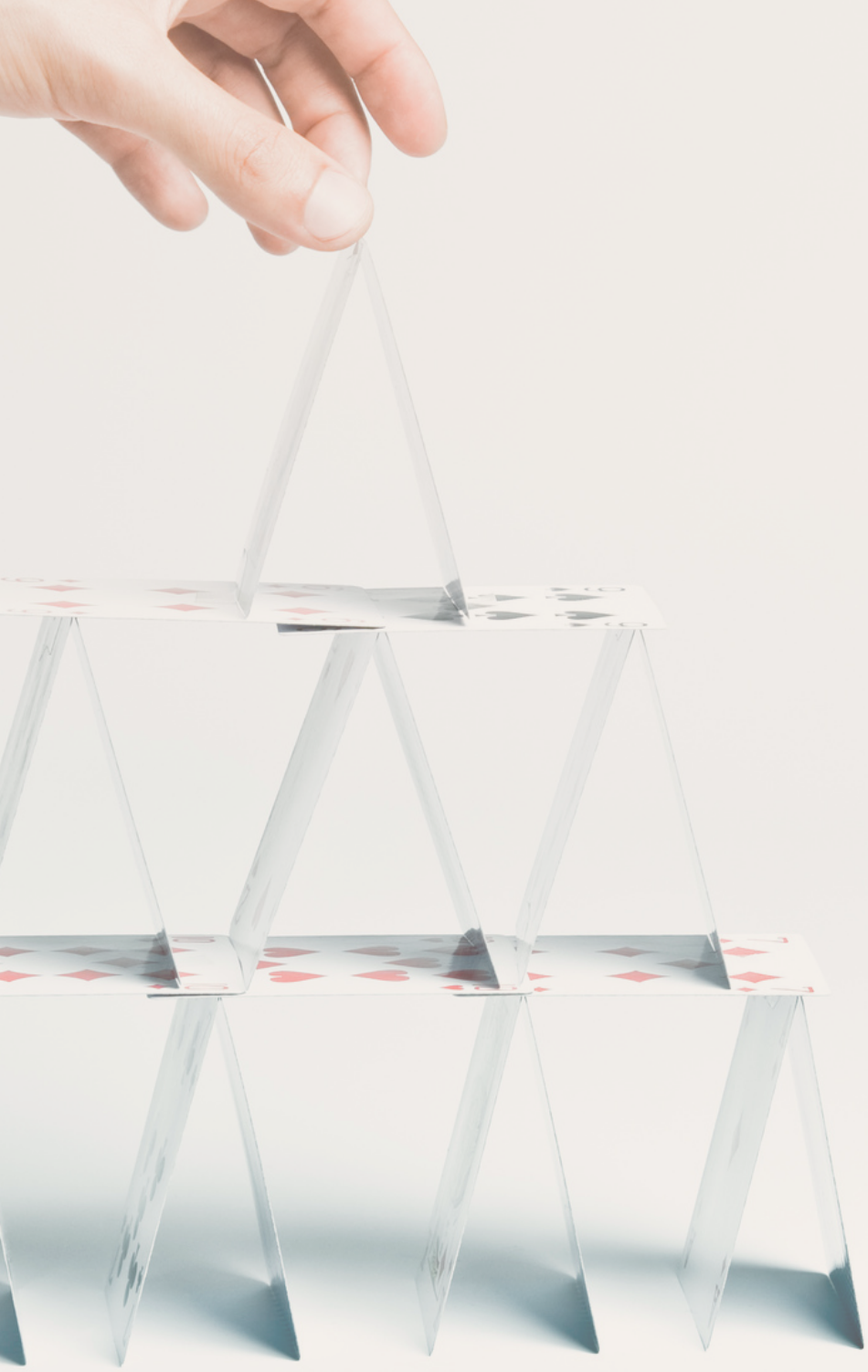
Situado en la calle **Biniarroi 10**, se encuentra a 2' caminando de la plaza del Ayuntamiento y de la iglesia de Mancor de la Vall. Está a menos de 5 km de Inca y tiene fácil acceso, por carretera y en tren, hasta Lloseta, o la misma ciudad de Inca. Por otro lado, es camino, alternativo al de Selva, para acceder a pie, en las montañas de Escorca (Lluc), desde la carretera de Palma.



El proyecto ha tenido como objeto la reforma y ampliación de dos viviendas unifamiliares entre medianeras con piscina.

El estado inicial del inmueble era el de una construcción principal adosada en la calle Biniarroi, y unas construcciones auxiliares en el patio interior. La edificación principal estaba compuesta de dos crujiás paralelas en dicha calle, la primera de dos alturas, y la segunda de una única altura. El proyecto contempló la ampliación de esta segunda crujiá, quedando al igual que la primera en planta baja + planta primera + altillo.

Debido al estado deteriorado del entrevigado y de las viguetas que lo sustentaban se procedió a la sustitución de la cubierta, aprovechando además que para la correcta evacuación del agua se invirtió la inclinación de la vertiente de la crujiá delantera, sacando las aguas a un canalón en fachada, en lugar de crear una limhoya en el muro central que podría provocar problemas de humedades o filtraciones en caso de falta de mantenimiento en esa zona.



~ MEMORIA DE CALIDADES

CUBIERTAS

CUBIERTA INCLINADA

Formación de cubierta inclinada formada por panel sandwich H19+XPS 100 + YESO 13mm, fijada mecánicamente al soporte. Acabado con colocación de teja curva árabe de 50cm color y textura original, fijada con espuma de poliuretano.

TECHOS

Se con viguetas de madera vistas color pino natural, alternando con zonas de falso techo pladur.

Techos suspendidos, continuos en cocinas, baños, aseos y coladurías, conformados mediante perfiles galvanizados suspendidos del forjado, una placa ST (simple) o WA (con tratamiento hidrófugo) según ubicación. Acabado liso y pintado en blanco

ESTRUCTURA Y MUROS DE CARGA

MUROS DE CARGAS

Se mantiene la estructura vertical con los muros de carga existentes, reforzándolos y consolidándolos mediante el proyectado de Mape-Antique Strutturale NHL. Para la formación de la segunda crujía, se crea la fachada trasera con fábrica de ladrillo H-20 de carga.

FORJADOS

Se han sustituido la totalidad del forjado, creando una estructura horizontal y unidireccional con viguetas de madera apoyadas sobre los muros de carga, y creando la capa de compresión mediante la colocación de nervometal como encofrado perdido y con un grueso definitivo de 5cm de espesor.

Se han colocado viguetas de madera laminadas de calidad GL-24 con variedad de escuadrías.



FACHADAS

Las fachadas principales ya han sido restauradas con anterioridad. En los muros de piedra medianeros que forman parte de los patios, se ha realizado un trabajo de saneado de las juntas, limpieza de piedra viva y eliminación de malezas, dejando los acabados tradicionales de la edificación antigua.

Se han aislado térmica y acústicamente los muros y cerramientos exteriores, tanto los existentes como los nuevos.

VENTANAS Y BALCONERAS

Ventanas y balconeras de madera IROKO con apertura hacia el interior, marco oculto y sin tapajuntas. Formación de foseado perimetral en las carpinterías, quedando los paramentos en completa alineación con las carpinterías. Apertura de hojas correderas en los accesos a patios, y solapadas practicables / oscilo batientes en balconeras y ventanas. Acristalamiento climalit 3+3/cámara 12/4+4 mm y acabado lacado al agua tratamiento traslucido.

CONTRAVENTANAS

Contraventanas en ventanas de la fachada Principal, persianas mallorquinas, en madera de abeto tratada. Apertura hacia el exterior, sin marco con correas y fallebas. Acabado lacado color verde.

BARANDILLAS EXTERIORES

Las barandillas exteriores sobre las balconeras se han realizado con diseño y composición tradicional, con hierro macizo y tratado con imprimación adherente antioxidante en base de resinas epoxi y dos manos de acabado pintura lisa poliuretano dos componentes, color gris forja.

CERRAMIENTOS INTERIORES

Los nuevos cerramientos entre ambas viviendas se han ejecutado con ladrillo H16 y trasdosado en ambas caras con doble panelado de yeso laminado ST de 13mm en su cara, banda estanca en los encuentros con forjados, tratamiento de juntas e incluso colocación de lana mineral de 40mm en su interior. Se ha aprovechado en parte la existencia del muro de carga, previamente consolidado, para división de las viviendas en planta baja. En los altillos la división se ha realizado con ladrillo H20 de carga y trasdosado de igual forma.

Las distribuciones interiores se han realizado mediante tabiques auto portantes de espesores varias, de 14cm a de 10cm, en función de la estancia. Formados por estructura metálica a base de canales de diferentes grosores en función del tabique a conseguir, montantes en vertical, modulados a cada 400mm, aislamiento y con doble placa. Las estancias que lo precisen sustituirán la placa interior ST por placa de yeso resistente a la humedad. Las paredes interiores tendrán un acabado liso.



PAVIMENTOS Y ALICATADOS

PAVIMENTOS INTERIORES/EXTERIORES Y APLACADOS

Se ha intentado crear un acabado natural e integrado con el entorno de la vivienda y los muros exteriores de piedra viva que dividen los patios con las edificaciones colindantes. Tanto los pavimentos como los aplacados en baños, se han ejecutado con piedra natural GRIS ZARCI abujardada y envejecida de formato 60x60.

ALTILOS

Se ha conseguido sacar provecho a las alturas entre forjados, para conseguir ubicar dos generosos, diáfanos y luminosos altillos de almacenaje que se ha pavimentado con parquet laminado MEISTER LL150 6413 Roble nova, con aislante acústico EVA y lámina de altar densidad de 2mm con zócalo macizo WPC de 80mm acabado lacado blanco.

ESCALERAS

Escaleras fabricadas con perfil UPN empotrado en muros y peldaño de chapa de hierro de 6mm con huella y contrahuella vista.

La escalera compensada del altillo vivendar es la única que tiene las huellas acabadas en madera de 2cm.

Las barandillas se terminan se han definido según los huecos y dimensiones, respetando un mismo diseño de acabado, con barrotes verticales lisos y chapa ciega.



CARPINTERIA INTERIOR

PUERTA DE ACCESO

Puerta de hoja lisa prefabricada de 90cm lacada en color blanco en la cara interior y plafonada en madera Iroko barniz transparente en Hall. Puerta de seguridad con bisagras anti palanca, burlete de goma y dotada de cerradura de seguridad de tres puntos. Juego de manetas.

PUERTAS INTERIORES

Puertas interiores de paso de una hoja abatible de ancho variable. Puertas lisas, espesor de la hoja de 35mm de tablero DM, con premarco, marco pino norte y sin tapajuntas. Acabado en lacado blanco mate, con manillas lisas cromadas, cierre magnetizado, bisagras ocultas y burlete de goma.

PUERTAS DE PASO CORREDERAS

Puertas correderas compuestas por marco pino norte, puerta lisa de rhoja en DM hidrófugo lacado en blanco con sus correspondientes herrajes, ceniceros y dedal. Puertas insertadas en cajón de chapa metálica para alojado de la puerta corredera.

ARMARIOS

Armarios integrados, realizados en el interior con melamina cottoner de 19mm, revestidos interiormente con, estante mailetero, baldas, y cajoneras con guías con freno. Las puertas abatibles lisas, en DM hidrófugo con bisagras cazoleta y sistema de apertura uñero. Totalmente lacado en blanco.





PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERIAS

PLATOS DE DUCHA

A medida de SOLID SURFACEKron, mineral compacto de última generación, color Snow White.

GRIFERIAS

Conjunto de grifería para plato de ducha de la colección ROUND CROMO, formado por monomando encastrado cromado, mango de 3 posiciones anti cal, maneta ducha mínima con tubo flexible de 150cm PVC plata y rociador de encastre redondo de 30cm de diámetro.

LAVABOS

Sobre encimera, de la colección INSPIRA ROUND de 50 cm. Blanco Mate.

INODORO

Inodoro conjunto INSPIRA ROUND suspendido con asiento con caída amortiguada. Color Blanco.

COCINAS

Modelo elegido Cocinart Cz. De altura final 225 cm con zócalo de 10 cm, con muebles colgantes de 90 cm. Mobiliario lacado color Sand, con las golas y zócalos lacados en el mismo color. Interior de la cocina en gris antracita. Apertura mediante fresado en el marco. Cuberteros de madera y leds en interior.

Encimera

Encimera de 65cm de profundidad en mármol gris zarci abujardado y cepillado de 2cm de espesor. Forros de pared en el mismo material de 55cm de altura y 2cm de grueso.

ELECTRODOMÉSTICOS

CAMPANA DE TECHO

Campana de 95 cm de ancho de color blanco., con iluminación LED, AirClean, mando a distancia Touch y sistema de detección automática de saturación de filtros
PANDO Ref. E-297 9800 A

GRUPO FILTRANTE 60

Con TOUCH control, 3 velocidades + powe, silenciador integrado y recirculación opcional
NOVY Ref. Novy Fusion Pro 8710

HORNO

Serie 4 Horno 60 x 60 cm. Acero inoxidable.
BOSCH Ref. HBA512ESO

FRIGORÍFICO

Serie 4 frigorífico combi integrable 177,2 x 54,1 cm. Puerta deslizante
BOSCH Ref. KIVB6VSEO

LAVAVAJILLAS 60 cm Serie 2

Totalmente integrable
BOSCH Ref. SMV2ITX18E

PLACA DE INDUCCIÓN 60

Placa de inducción con tres unidades, control touchselect con 17 niveles de cocción.
BOSCH Ref. PUJ631BB5E

MICROONDAS INTEGRABLE Serie 4

BOSCH Ref. BFL520MSO-B



PRODUCCIÓN ACS

BOMBA DE CALOR Nuos PLUSEVO A+, con una capacidad de 150 L, instalada para realizar la producción de A.C.S., en cada vivienda (aeroterminia)

Con la instalación de estos equipos de producción de ACS de Alta eficiencia, bombas de calor, se obtiene un ahorro Energético que cubre la producción mínima de ACS obligada Por vivienda según el DB-HE4.

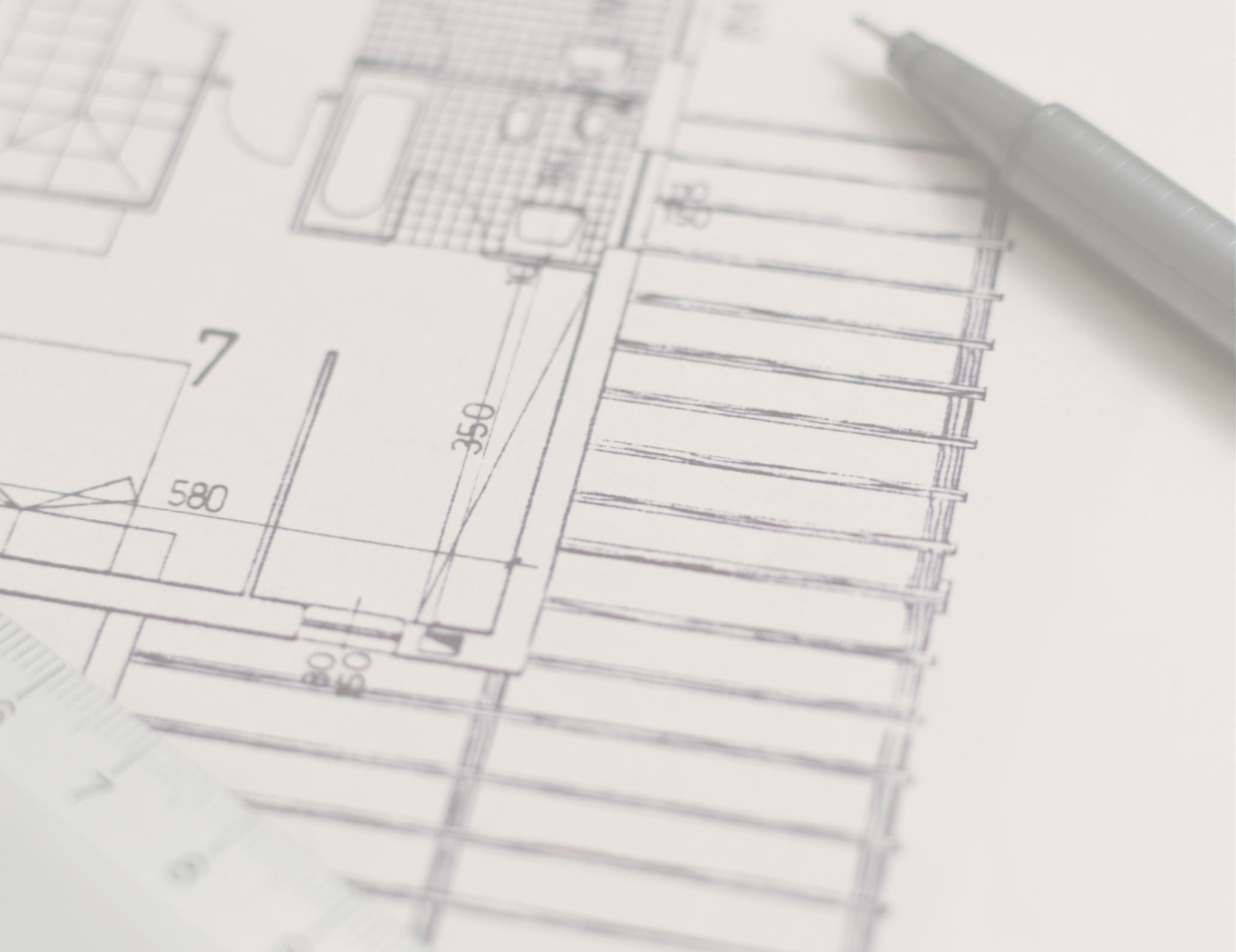
CLIMATIZACIÓN

Las viviendas disponen de un sistema independientes de aire acondicionado marca Mitsubishi y Daikin.

En Vivienda 1 se han instalado los siguientes conjuntos: rúd interior en el estudio anexo, con su correspondiente unidad exterior en terraza (1x1). Unidades interiores ocultas en el resto de dependencias menos en altillo. La Sala de estar es una unidad independiente por ser vertical (Daikin). Las dos unidades exteriores 1x1 y 3x1, compresores, se han ubicado anclados al poyete de fachada, sobre cubierta inclinada. Gran eficiencia, mínimas vibraciones y altamente estables. Distribución interior a través de conductos.

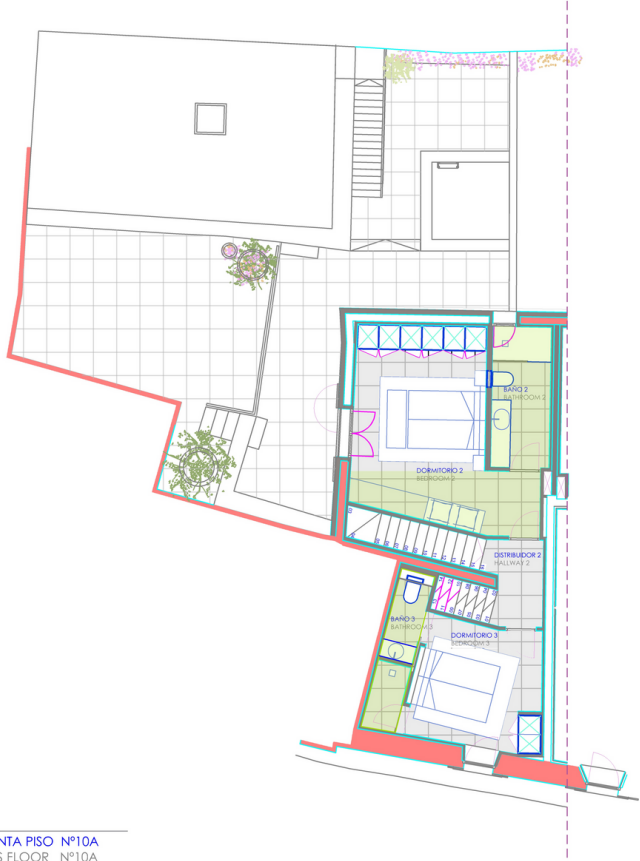
En Vivienda 2, la solución es la misma, instalando únicamente un conjunto 3x1 que climatiza las estancias de la edificación, menos el altillo.







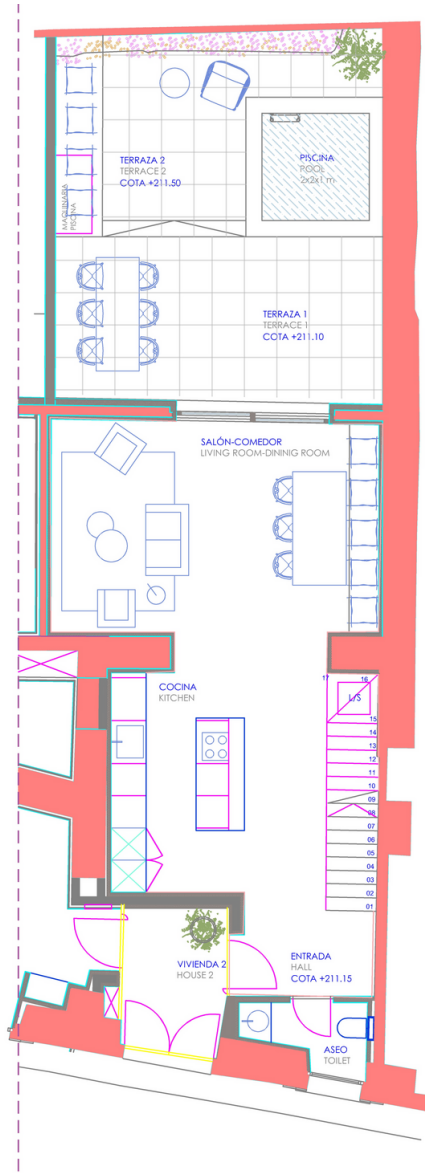
PLANTA BAJA N°10A
GROUND FLOOR N°10A



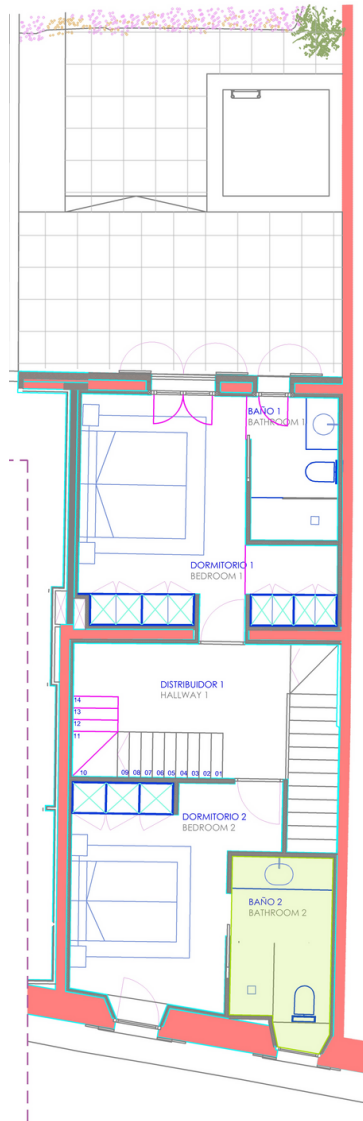
PLANTA PISO N°10A
FIRST FLOOR N°10A





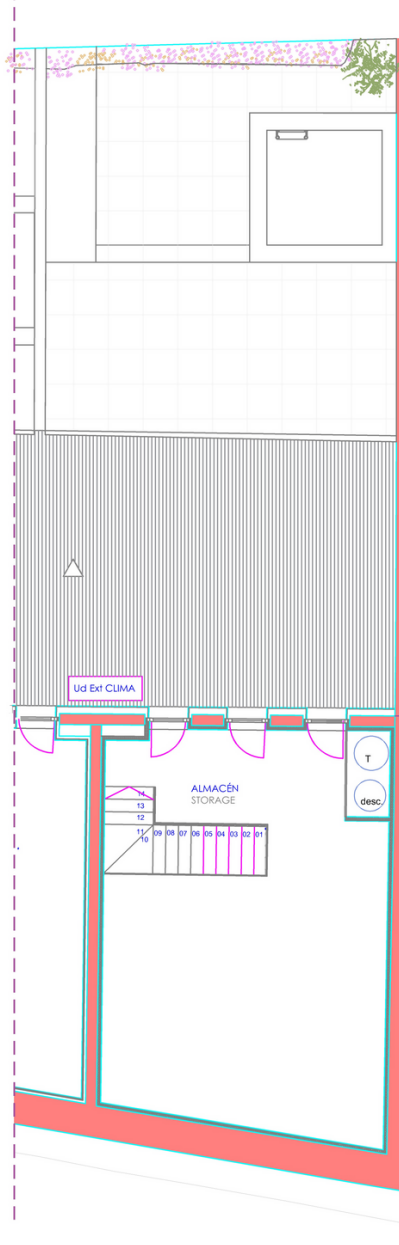


PLANTA BAJA N°10B
GROUND FLOOR N°10B

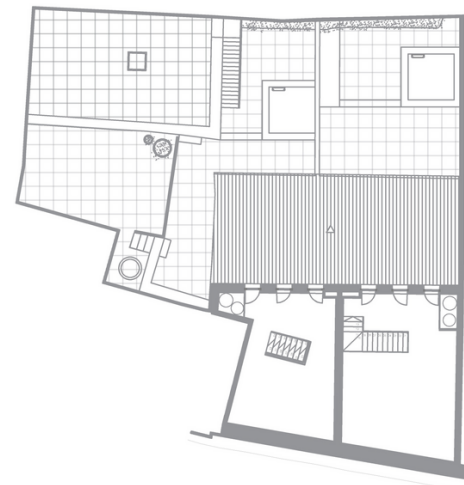


PLANTA PISO N°10B
FIRST FLOOR N°10B

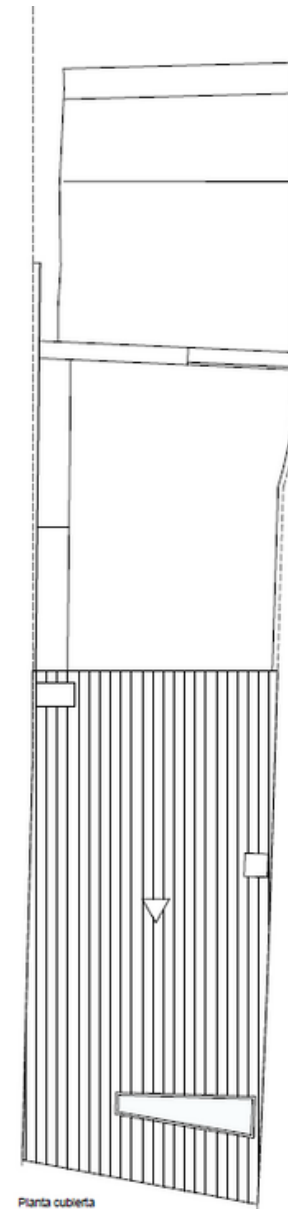
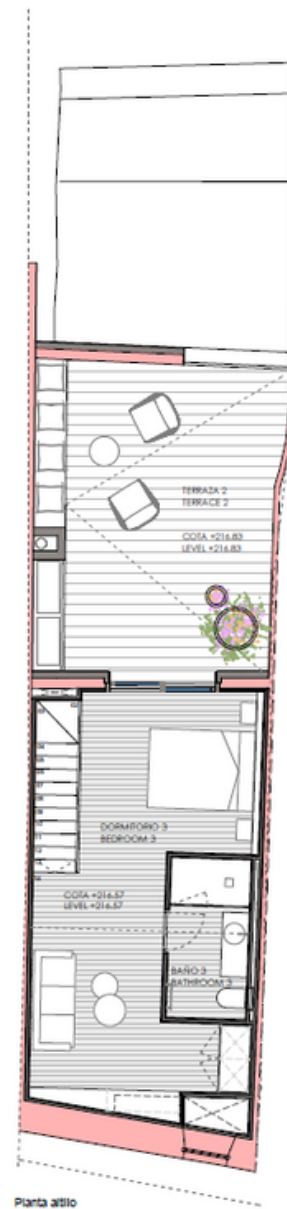
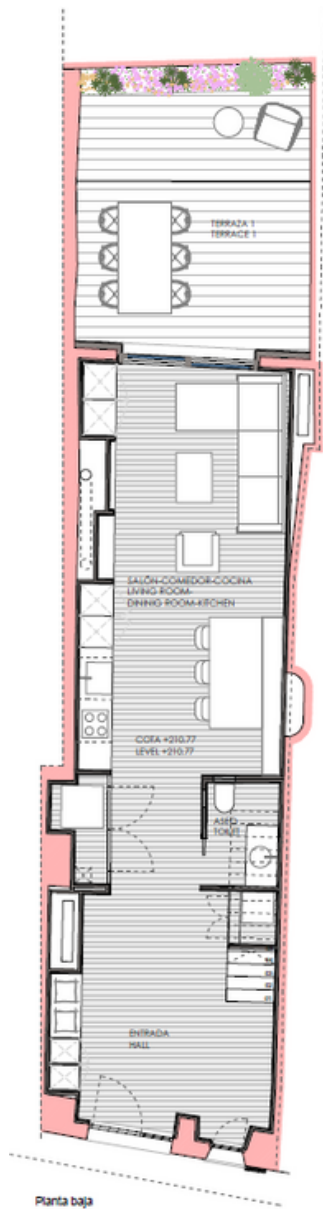




ALTILO N°10B
LOFT N°10B



Nº8:





CONSTRUCCIONES BARTOLOMÉ RAMÓN S.A.U.

INMOBILIARIA MONTAURA S.L.

971 912 000