



CONSTRUCTORA:

CONSTRUCCIONES BARTOLOMÉ RAMÓN

PROMOTORA:

INMOBILIARIA MONTAURA

EDIFICIO JAUME II

CONTENIDOS

CONSTRUCTORA / PROMOTORA

Historia y actividad

03

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.

Es una de las empresas más representativas de la actividad empresarial en Baleares en el sector de la construcción. Su actividad se remonta a los años 40, cuando se realizaron los proyectos de obra civil y edificación de gran envergadura que cambió la fisonomía de nuestra ciudad, como la restauración del Palacio de la Almudaina, los jardines de S'Hort del Rei, el Casal Solleric o la pavimentación asfáltica de la Avda. Jaime III, Plaza Pío XII (actualmente Juan Carlos I) y Avda. Gabriel Roca (primeras obras ejecutadas en Baleares con aglomerado asfáltico).

Desde entonces, CBR ha desarrollado su actividad en la ejecución integral de cualquier tipo de edificio, tanto público como privado, de obra nueva, reforma, rehabilitación o actuaciones especiales de restauración.

CBR es una empresa con prestigio, moderna, y con un capital humano joven y emprendedor. Hoy, como empresa firme y consolidada que es, sigue ejecutando proyectos importantes de obra nueva como viviendas aisladas, edificios plurifamiliares, hoteles, edificios de oficinas, clínicas, locales comerciales, etc... así como también importantes obras de reforma y rehabilitación tanto en edificación moderna como en edificios singulares catalogados de construcción tradicional. También ha realizado trabajos de demolición de instalaciones muy significativas y de gran envergadura.

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.



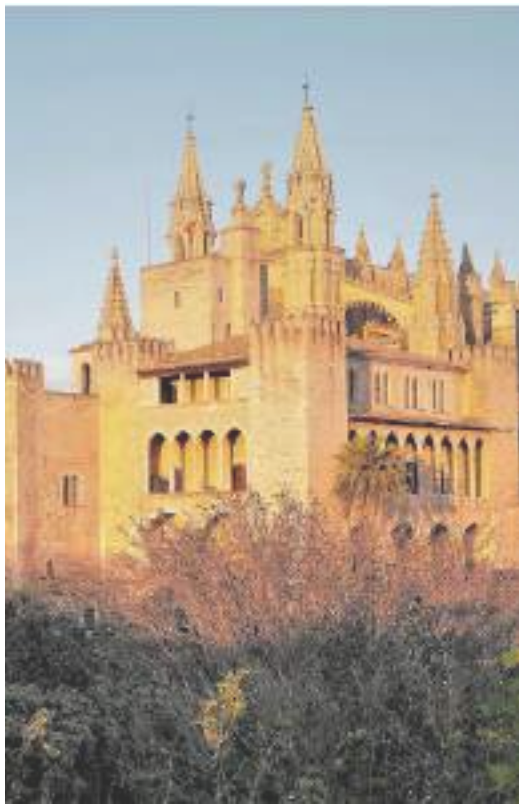
Mallorca

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.



Palma

Palma es una ciudad viva, acogedora y cosmopolita, con un gran valor histórico cuyo casco antiguo, alberga la mayoría de atractivos turísticos, como la majestuosa catedral de La Seu, El Real Palacio de la Almudaina, los baños árabes, La Lonja, el Museo de Arte Contemporáneo de es Baluard, el Gran Hotel, etc... Perdersse entre iglesias góticas, plazas, palacios y casas señoriales con impresionantes patios interiores de siglos de antigüedad no deja indiferente a nadie.

La ubicación estratégica de este inmueble ofrece una combinación única de historia y cultura para quienes buscan un hogar donde la elegancia mediterránea se fusiona con un estilo de vida contemporáneo.

Las estrechas calles empedradas albergan una rica historia y una arquitectura encantadora de estilo gótico, con su Catedral como punto focal. Las vistas al mar desde ciertas áreas del inmueble brindan una experiencia única y relajante, regalando a sus residentes vistas panorámicas incomparables.

Palma tiene una amplia gama de servicios, como restaurantes, tiendas exclusivas, mercados locales, y una gran variedad de opciones de entretenimiento. Además, cuenta con fácil acceso a escuelas, centros de salud y transporte público. Ofrece excelentes conexiones de transporte, incluido el Aeropuerto de Palma de Mallorca, que facilita la movilidad tanto dentro como fuera de la isla.



Situado en la calle Jaume II y Can Escursac, se encuentra a 1' andando de la Plaza Mayor y de la Plaza de Cort y 4' de La Seu. También se encuentra a 8' de la Plaza España desde la que existen diferentes posibilidades de transporte a elegir.



SITUACIÓN PREVIA

El proyecto ha tenido como objeto la reforma y rehabilitación del edificio existente y la anexión de parte del edificio colindante, sin variar ni su carácter residencial ni su volumetría.

Este edificio se encuentra ubicado en suelo urbano, en la calle Jaime II, números 23 y 25 y calle Can Escursac n6, dentro del centro histórico de la ciudad de Palma. El entorno predominante de la zona es la tipología de edificios de viviendas entre medianeras y con antigüedad superior a cien años.

El solar tiene una superficie aproximada de 176,79 m². Tiene dos fachadas una de 9,14 m que da a la calle Jaime II y otra de 7,98 m que da a la calle Can Escursac.

La estructura original era y sigue siendo tras la reforma de muros de carga y forjado unidireccional de vigas de madera.

EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Debido al estado de degradación progresivo en el que se encontraban las viviendas y no presentando las condiciones adecuadas de habitabilidad, se inicia la reforma de rehabilitación y consolidación estructural, manteniendo su uso residencial, mejorando su accesibilidad y optimizando la distribución actual de las viviendas, destacando los siguientes puntos:

- Cambio de acceso ubicándolo en calle Can Escursac, sin modificar su volumetría ni su fachada.
- Anexión de parte del pequeño edificio colindante con fachada y acceso en la calle Jaime II.
- Refuerzo y consolidación estructural de los forjados y muros de carga existentes.
- Se reforma y mantiene la cubierta mixta: plana e inclinada de teja árabe.



MEMORIA DE CALIDADES

CUBIERTAS

CUBIERTA INCLINADA

Formación de cubierta inclinada con refuerzo de aislamiento térmico y acústico mediante placas thermochip 10mm URSA

XPS NIII L sobre formación de capa de compresión (hormigón ligero), previa impermeabilización mediante la colocación de Placa granonda (onduline BT-150 PLUS) fijada mecánicamente al soporte. Acabado con colocación de teja curva árabe de 50cm color y textura original, fijada con espuma de poliuretano.



CUBIERTA PLANA

Protección acústica y térmica mediante la colocación de planchas de poliestireno extrusionado de 10mm y formación de pendientes con mortero de cemento 3cm de espesor medio, con impermeabilización mediante lámina EPDM sobre la misma con doble lámina de geotextil 150 g/m2 para protección y recibido de la capa de compresión de mortero y fibra de vidrio. Listo para recibido del embaldosado pétreo.



TECHOS

TECHOS CON VIGUETAS DE MADERA

Vistas lacadas en color blanco. Protección al fuego y aislamiento del entrevigado mediante placa de yeso FOC y colocación de lana mineral de 40mm y membrana acústica de 4mm adherida en el reverso de la placa.



TECHOS SUSPENDIDOS

Continuos en cocinas, baños, aseo 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. Suministro y colocación de lámina acústica Tecsound 70 en rollos, incluso sellado de juntas con cinta adhesiva sobre forjados, previo recibido pavimento.



FACHADAS

Las fachadas se han restaurado por completo:

- Se han saneado los muros de piedra de marés existentes desde el interior y exterior.
- El acabado exterior de las fachadas se ha ejecutado con mortero de cal respetando los acabados tradicionales del edificio.
- Se han restaurado los recercos perimetrales de puertas y ventanas balconeras.
- Se han aislado térmica y acústicamente las fachadas mediante formación de estructura metálica a base de canales de 48mm y montantes de 46mm, modulados a cada 400mm con un doble aplacado por su cara vista con paneles de yeso-laminado ST en 13mm, banda estanca en los encuentros con forjados y tratamiento de juntas con colocación de lana mineral de 50mm. En zonas húmedas como baños y cocinas, la placa exterior se sustituirá por W resistente a la humedad.

VENTANAS, GALERÍAS Y BALCONES

VENTANAS Y BALCONERAS

Son de madera IROKO, apertura hacia el interior, marco, junquillos y tapajuntas de madera maciza IROKO. Apertura practicable y oscilo batiente. Herraje perimetral de cierre de seguridad. Apertura mediante falleba de palanca, manilla. Acristalamiento climalit 3+3/cámara/4+4 mm, sellado interior y exterior del cristal con silicona neutra del mismo color que la carpintería. Acabado lacado al agua tratamiento traslucido.

CONTRAVENTANAS

Persianas mallorquinas, en madera de abeto tratada. Apertura hacia el exterior, sin marco con correas y fallebas. Acabado lacado al agua color beige.

BARANDILLAS EXTERIORES

Se han restaurado manteniendo el aspecto, diseño y composición tradicional del edificio, 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 muros entre viviendas se han realizado mediante tabiques auto portantes de espesor total 20cm y las distribuciones interiores de espesor 10cm. Formados por estructura metálica a base de canales de diferentes grosores en función del tabique a conseguir, montantes en vertical, modulados a cada 400mm, siempre con un doble aplacado por su cara vista con paneles de yeso-laminado ST en 13mm. Banda estanca en los encuentros con forjados, tratamiento de juntas e incluso colocación de lana mineral de 40mm en su interior.

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.



CARPINTERIA INTERIOR

PUERTAS DE ENTRADA

Puerta de hoja lisa prefabricada de 90cm en madera Iroko, con bisagras anti palanca, burlete de goma y dotada de cerradura de seguridad de tres puntos. Tapajuntas de madera Iroko en ambas caras. Juego de manetas. Acabado interior y exterior en barniz transparente.

PUERTAS DE PASO

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 tapajuntas pino norte. Acabado en lacado blanco mate, con manillas lisas cromadas, cierre magnetizado, bisagras ocultas y burlete de goma.

PUERTAS CORREDERAS

Puertas correderas de diferentes medidas, compuestas por marco pino norte, puerta lisa de 1hoja 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 barra para colgar, estante maletero, 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.



CANTERIA PATIOS, TERRAZAS Y ESCALERAS

PAVIMENTO EN PATIOS Y TERRAZAS

Solado caliza Gris Balear formato 60x60x2 cm acabado abujardado, colocado según despiece y recibido con cemento cola flexible clasificación C2, S1, TE, sobre soporte previamente preparado.

Juntas de 1 mm y rejuntado material flexible para junta fina de exteriores.

ESCALERAS METÁLICAS

Escaleras interiores entre pisos fabricadas en hierro con perfiles metálicos y peldaños en chapa aluminio de 8mm. Estructura de hierro tratada con imprimación epoxi y acabada con pintura color de poliuretano. Formación de peldaños en madera maciza de Fresno lacada color.



CLIMATIZACIÓN

Las viviendas disponen de un sistema independientes de aire acondicionado de la marca MIDEA MINI ECO. Se han instalado un total de 12 unidades exteriores con compresores Inverter doble rotativo, de gran eficiencia, mínimas vibraciones, altamente estables y presión sonora máxima 52dB(A), ubicadas en cubierta.

Distribución interior a través de CONDUCTOS MIDEA, con capacidad de refrigeración entre 2,80kW / 3,60 KW y capacidad de calor 3,20kW/4,20W (según cálculo superficies a climatizar).

Conducto CLIMAVER NETO auto portante para la distribución de aire climatizado en interior, ejecutado en lana de vidrio de alta densidad que aporta altos rendimientos térmicos y acústicos.

Termostato ambiente y rejillas blancas de impulsión y retorno. Las unidades exteriores de todas las viviendas se encuentran ubicadas en la cubierta y protegidas acústicamente mediante una cabina acústica fonoabsorbente creada por un conjunto

vertical de estructura de acero galvanizado y paneles modulares con lana de roca, fibra de vidrio y chapa prelacada color blanco. Esta cabina, a su vez, se encuentra cubierta por un conjunto abierto de celdillas de lana mineral lacadas en blanco, que paralelamente colocadas sobre las máquinas de aire acondicionado, forman un silenciador de descarga. Todo este conjunto, protege acústica y estéticamente al Edificio y a su entorno.

PAVIMENTOS Y ALICATADOS

SUELO LAMINADO

Suelos laminados replicando a la perfección la madera natural.

La línea Natural iL michigan Clear de L'Antic Colonial de PORCELANOSA, revive el realismo gracias al estampado y tacto de cada tabla. Piezas de 19,30x128,20x0,80cm

COLECCIÓN BOTTEGA CALIZA DE PORCELANOSA

Sus piezas cerámicas simulan la rudeza del cemento con un diseño noble y sofisticado, que a su vez se define por su elegancia y sencillez, riqueza lumínica y táctil consiguiendo un diseño señorial para espacios equilibrados y resolutivos. Bottega hereda la tonalidad natural del cemento y la resistencia propia de la cerámica y crea una atmósfera contenida y relajante que nutre de luz natural cada estancia.

Un añadido que aumenta sus características es el decorado Line Pekín, celosía geométrica de formato 45x120.

ALICATADO BAÑOS

Aplacado en paramentos de ducha y baño con pieza Bottega Caliza formato 45x120

SOLADOS BAÑOS

Solado en aseos y baños con piezas Bottega caliza 59,6x59,6 (A)





PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERIAS

PLATOS DE DUCHA

A medida de SOLID SURFACEKrion, 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 encastrado 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.

PRODUCCIÓN ACS

BOMBA DE CALOR Thermor Aeromax VM100 por unidad de vivienda. Con la instalación de Aeromax VM se disfruta de la aerotermia en instalaciones con espacio reducido, con la posibilidad de instalarse de forma mural tanto en interior como en exterior de la vivienda.

Al ser inviable la instalación de paneles solares, se cubre la producción mínima de ACS de las viviendas (cumpliendo el DBHE4), con la instalación de los equipos de producción de ACS de alta eficiencia, bombas de calor. Obteniendo así un ahorro energético que compensa más de las emisiones de CO2 que hubiesen ahorrado con la instalación de paneles solares.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

MECANISMOS

Mecanismos instalados JUNG LS 990 Blanco.

LUMINARIAS

- Foco 01_ Arkoslight Swap 2700k 7W blanco mate IP20
- Foco empotrado 02_Arkoslight SWAP 2700K 5W blanco mate IP54
- Foco empotrado 03_Arkoslight_SHOT LIGHT 2700 blanco
- Foco empotrado 04_JISO 3000 7 BW blanco
- Luminaria de EMERGENCIA EMPOTRADA serie Hydra modelo NroS de Daisalux, flujo luminoso 165lm y una autonomía de 1h, para enrasar, con acabado en marco blanco.

TELECOS

Video portero Monitor TEGUI 374495 para 12 viviendas.

La instalación de la infraestructura común de telecomunicaciones habilita el edificio para:

- La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrestre, difundidas por las entidades habilitadas dentro del ámbito territorial y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas y locales, y la distribución de las señales de radiodifusión sonora y televisión por satélite hasta los citados puntos de conexión.
- El acceso al Servicio de telefonía disponible al público y los servicios que se puedan prestar a través de dicho acceso, permitiendo la conexión de las distintas viviendas o locales a las redes de los operadores habilitados.
- El acceso a los servicios de telecomunicaciones de banda ancha, permitiendo la conexión de las distintas viviendas o locales a las redes de operadores habilitados (operadores de redes de telecomunicaciones por cable, operadores de servicio de acceso fijo inalámbrico - SAFI- y otros titulares de licencias individuales habilitados para el establecimiento y explotación de redes públicas de telecomunicaciones).
- La incorporación de nuevos servicios que puedan surgir en un futuro próximo.

COCINAS

ZÓCALOS

Reducidos que ofrecen mayor espacio de almacenaje y un nuevo diseño. Con una altura mínima de 6 cm permite diseños sumamente elegantes, creando el efecto de que la cocina está flotando. Fabricado en extrusión de aluminio, con gran resistencia a la oxidación.

MÁXIMA INTEGRACIÓN DE LOS ELECTRODOMÉSTICOS, GRACIAS A LA VERSATILIDAD DE LAS COLUMNAS

Módulos de columna para horno o frigorífico 100% configurables, de esta forma, se consigue una integración precisa y con una estética más depurada de cualquier electrodoméstico. Diseño minimalista con peana de ventilación oculta que soporta el peso del frigorífico y favorece su ventilación.

MAYOR CAPACIDAD DE ALMACENAJE

Los muebles de las cocinas Residence han aumentado ligeramente sus dimensiones y se ha optimizado el espacio interior para aumentar de manera considerable su capacidad de almacenaje.

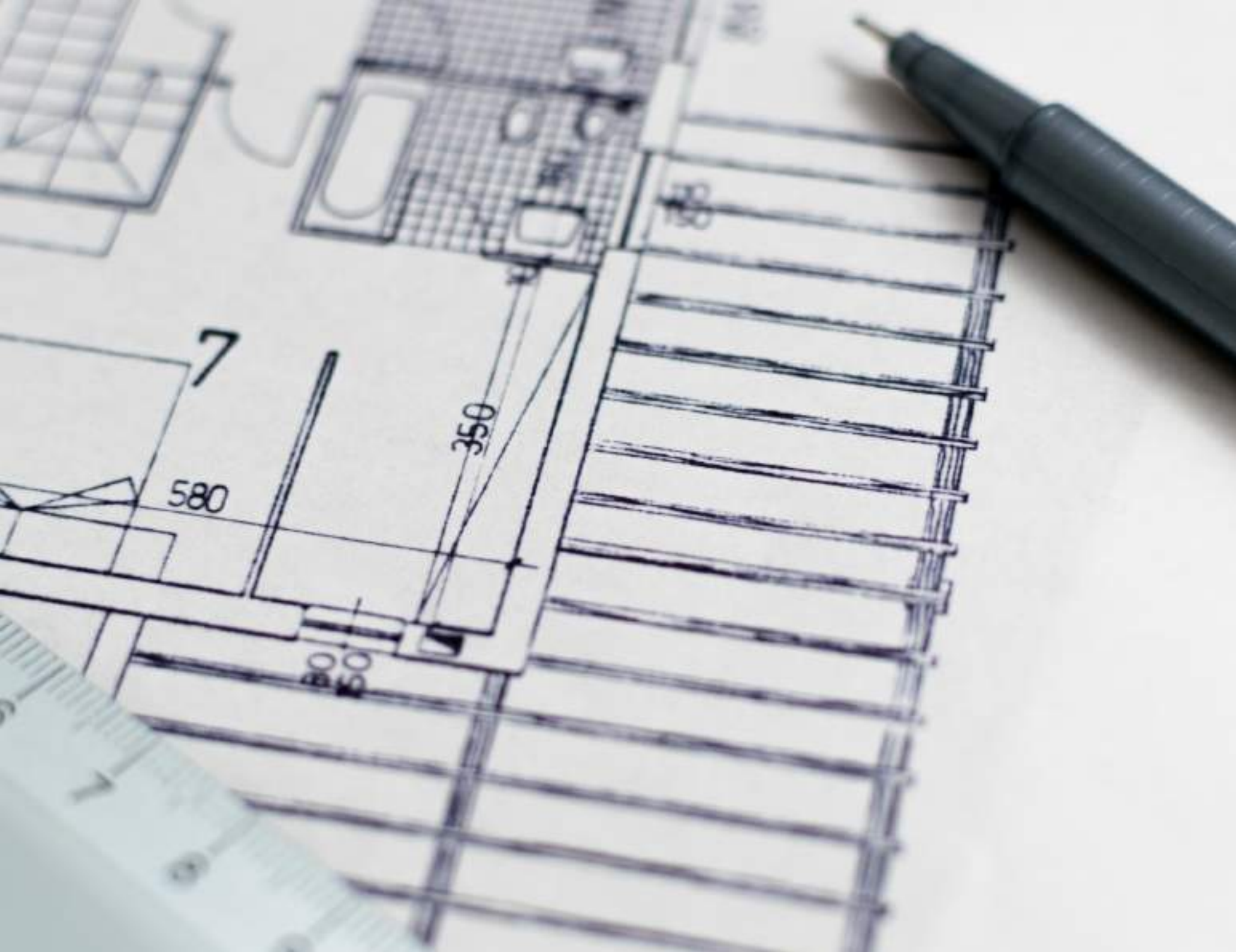
CASCOS INTERIORES HIDRÓFUGOS

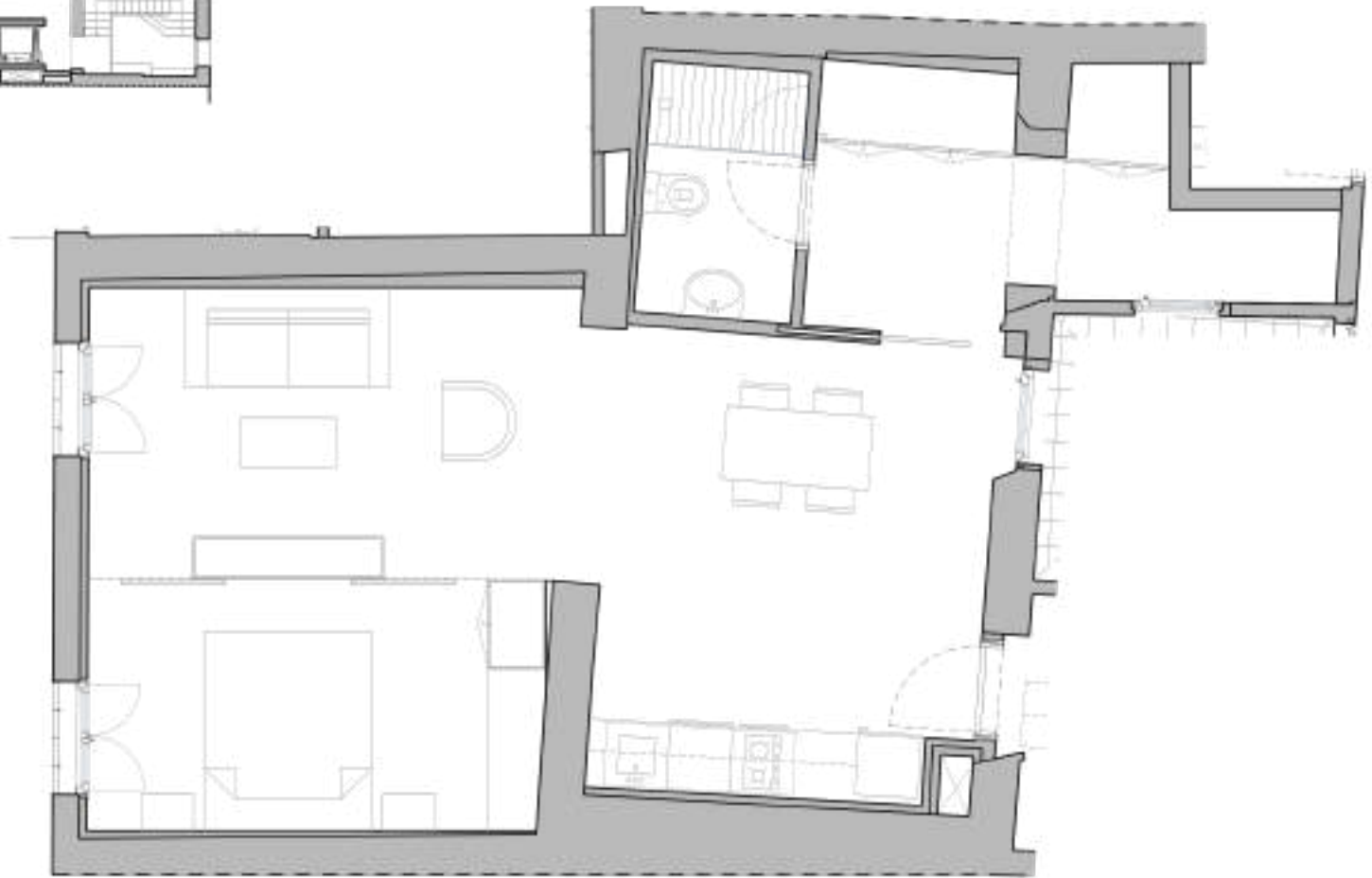
Los cascos de los módulos de las cocinas Residence están fabricados con tableros de aglomerado hidrófugo de 16 mm de espesor, de alta resistencia, cuya propiedad hidrófuga le otorga una mayor resistencia a la humedad, lo cual le proporciona una mayor protección y menor vulnerabilidad a la humedad con el paso de los años.

ELEMENTOS

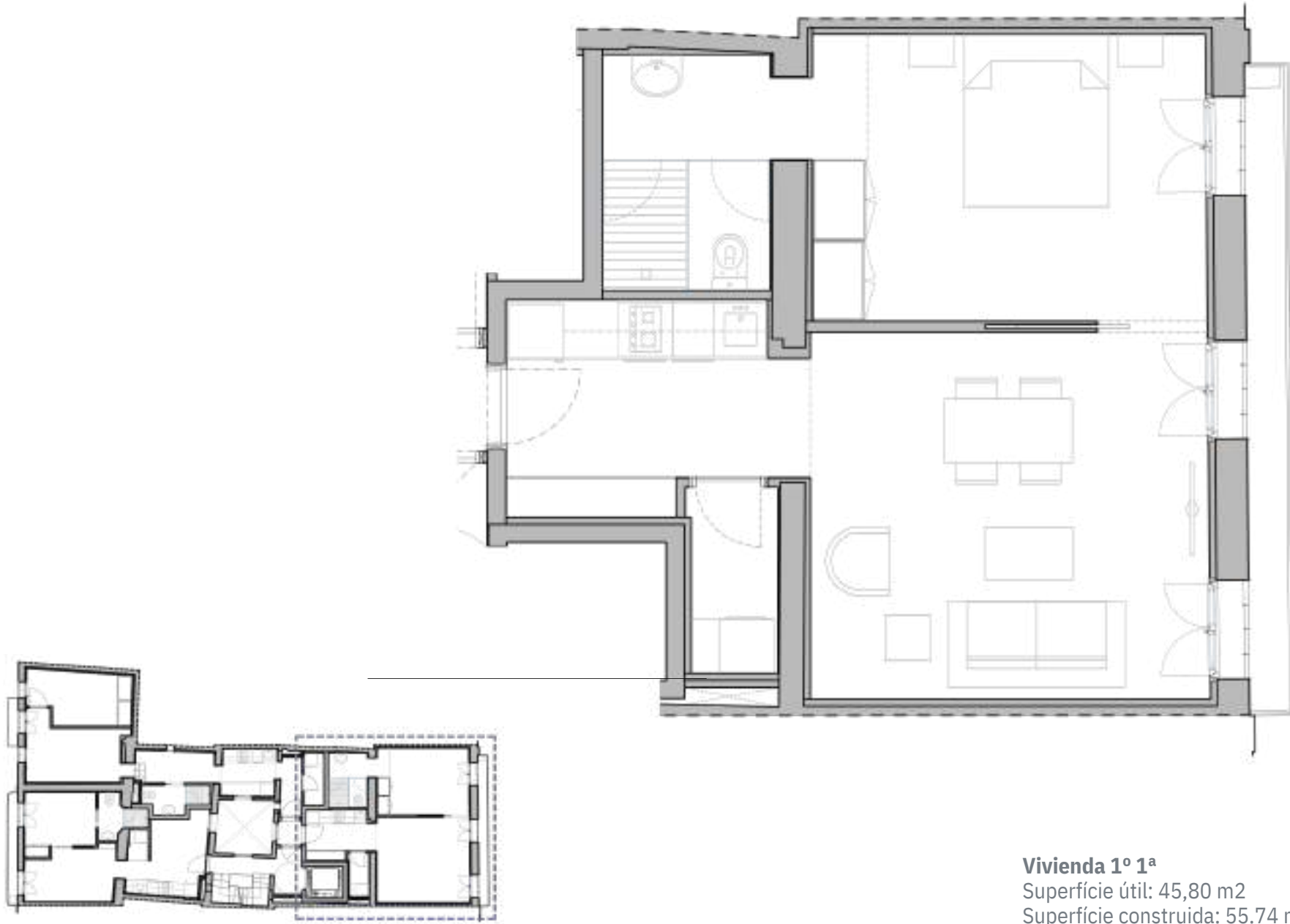
- Grifería NOKEN ARQUITECT
- Campana NEFF D55MH56No
- Horno NEFF B1ACC2HNo
- Frigorífico combinado NEFF KI5862F3o
- Lavavajillas NEFF S511A5oXoE
- Placa NEFF T36FB1oXo
- Microondas NEFF HLAWD23No



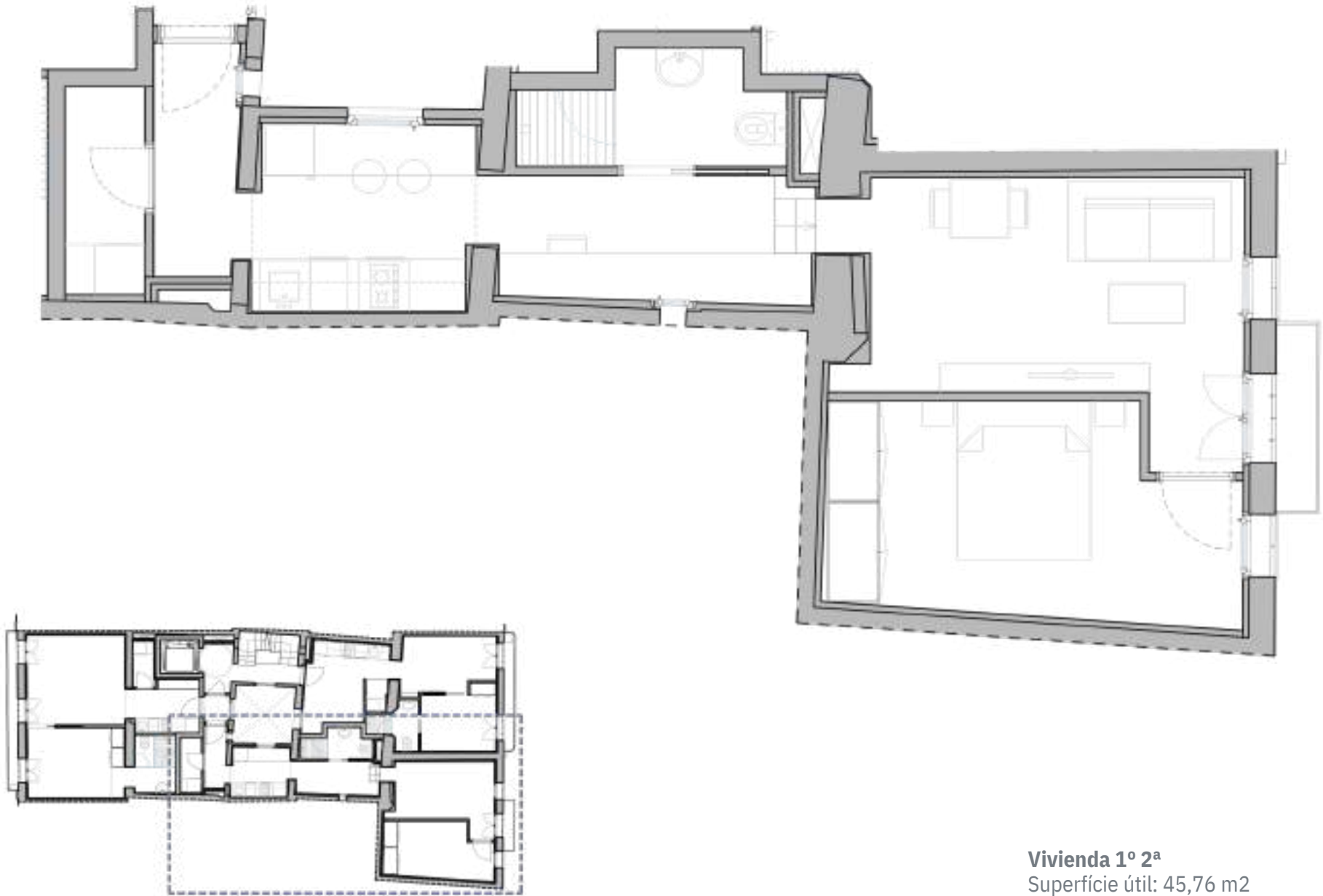




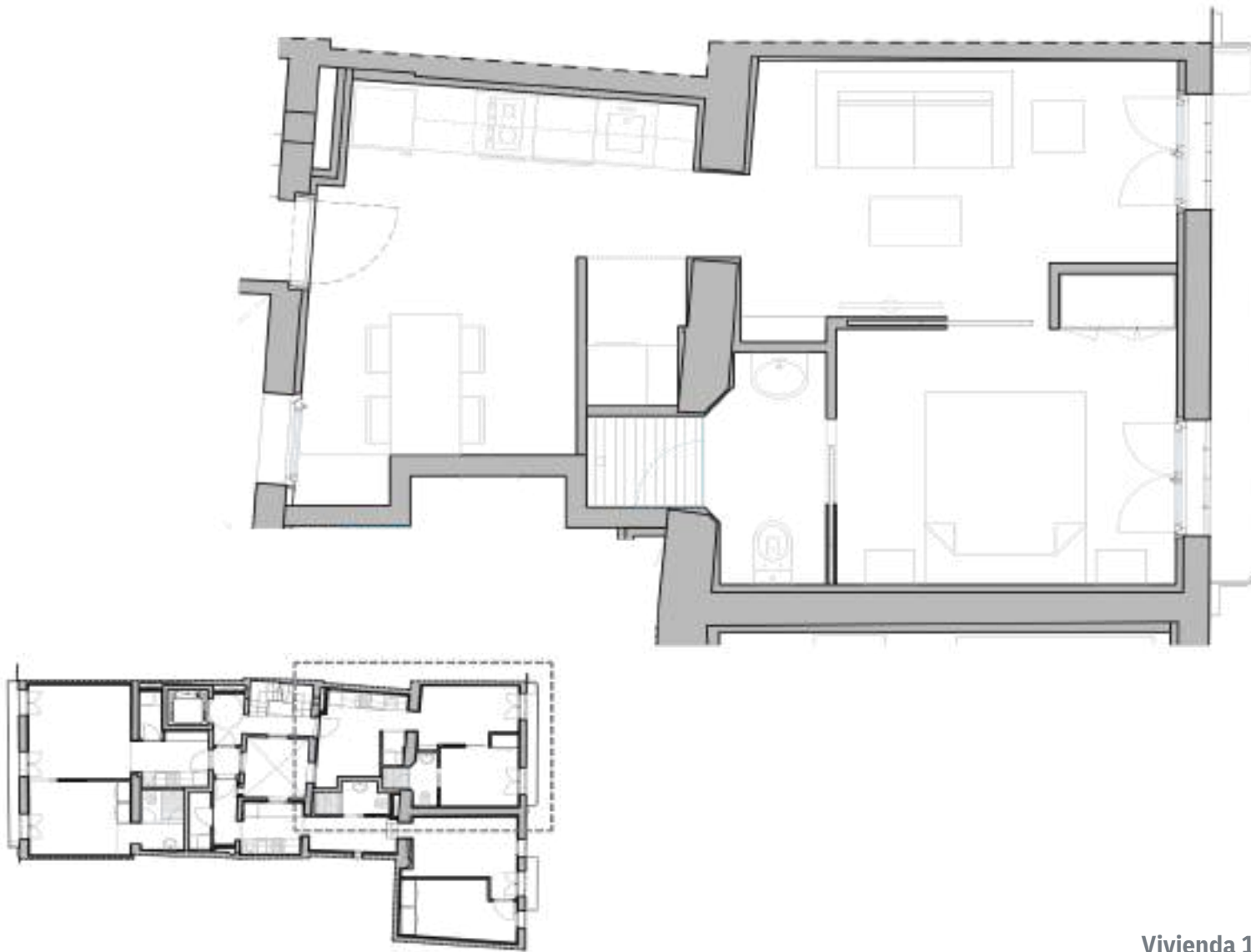
Vivienda Entresuelo
Superficie útil: 52,68 m²
Superficie construida: 69,10 m²



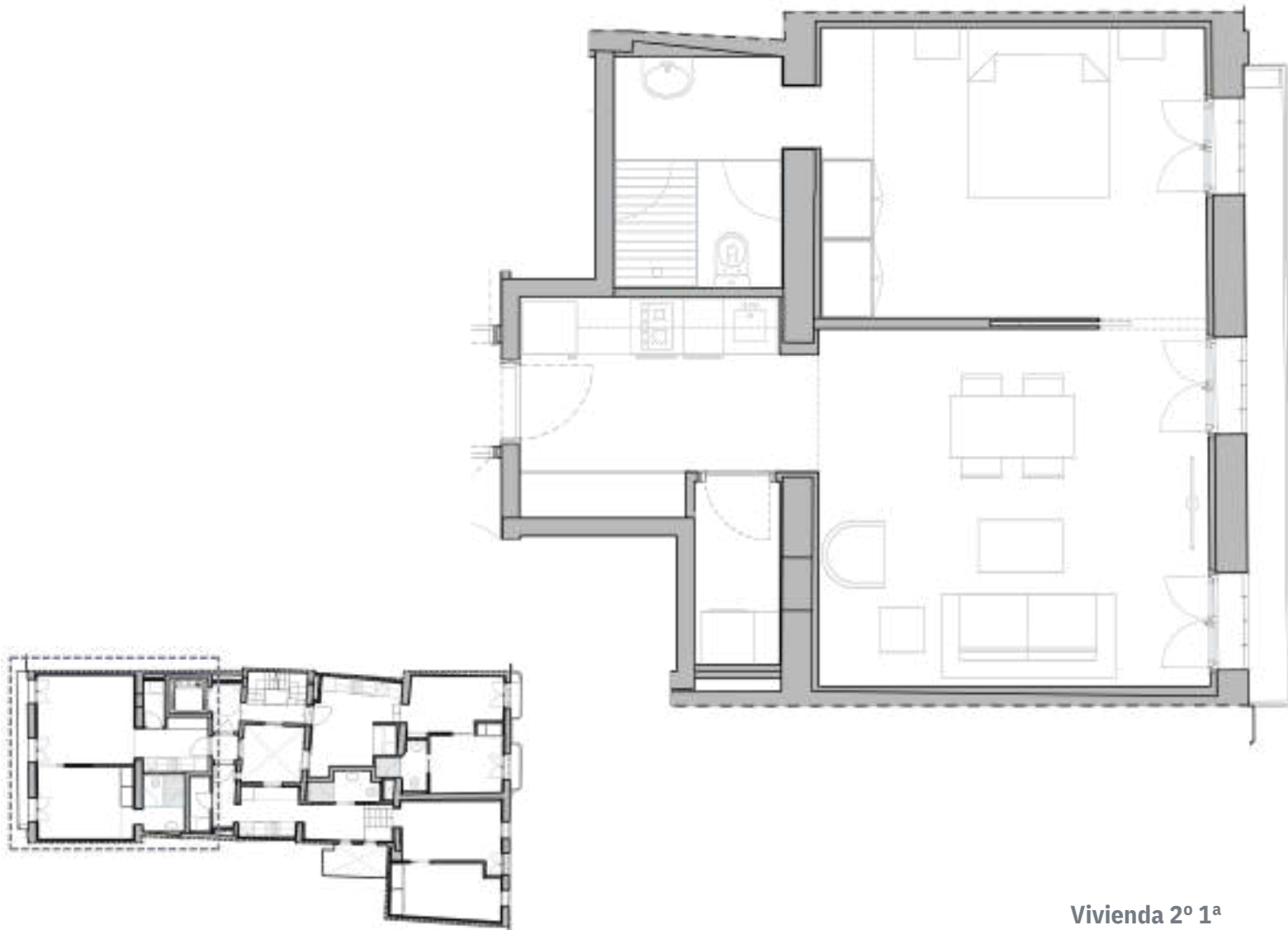
Vivienda 1º 1ª
Superficie útil: 45,80 m²
Superficie construida: 55.74 m²



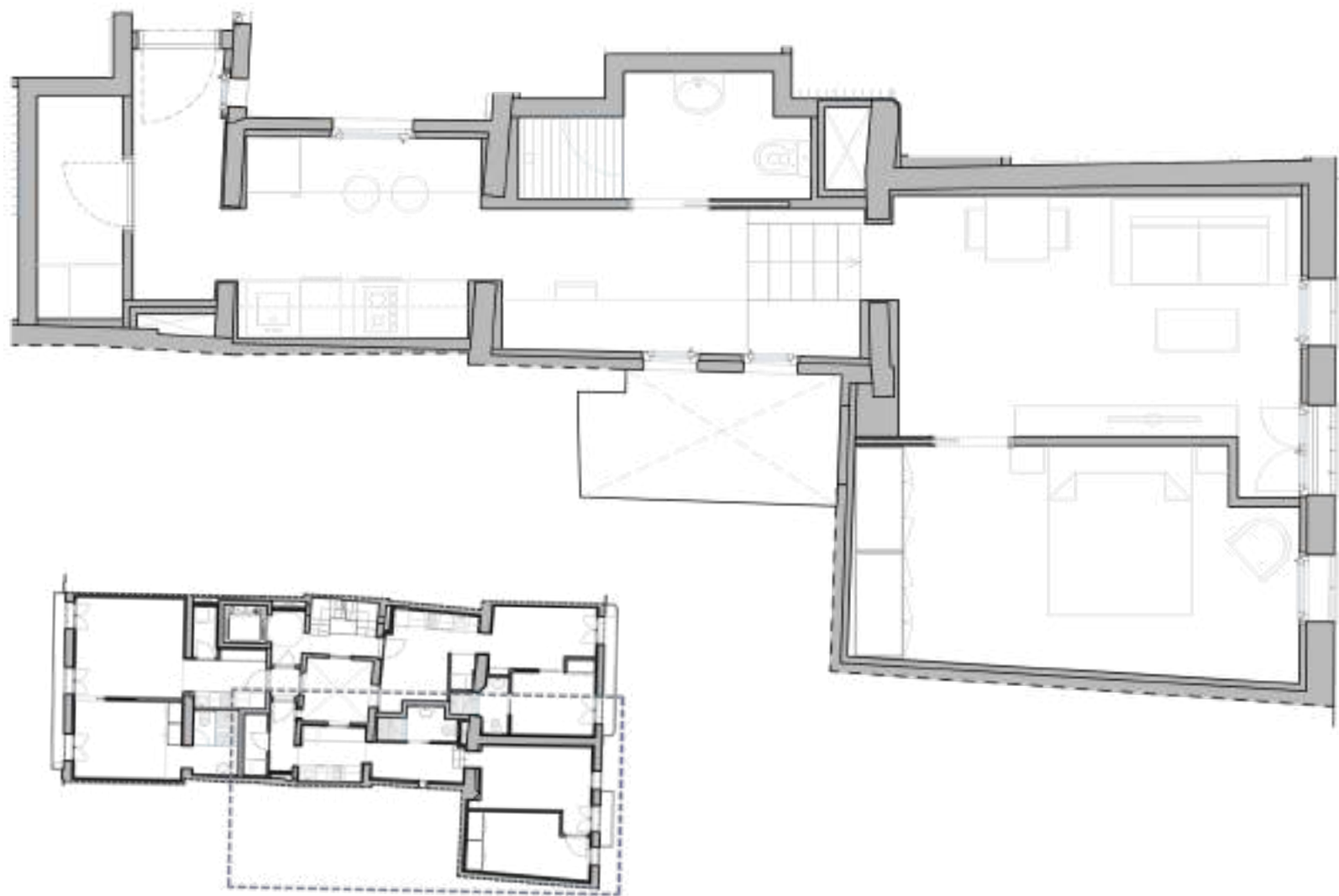
Vivienda 1º 2ª
Superficie útil: 45,76 m²
Superficie construida: 59,56 m²



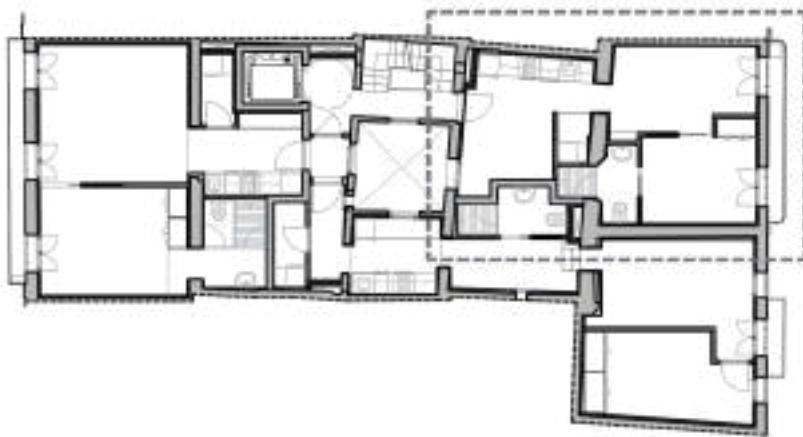
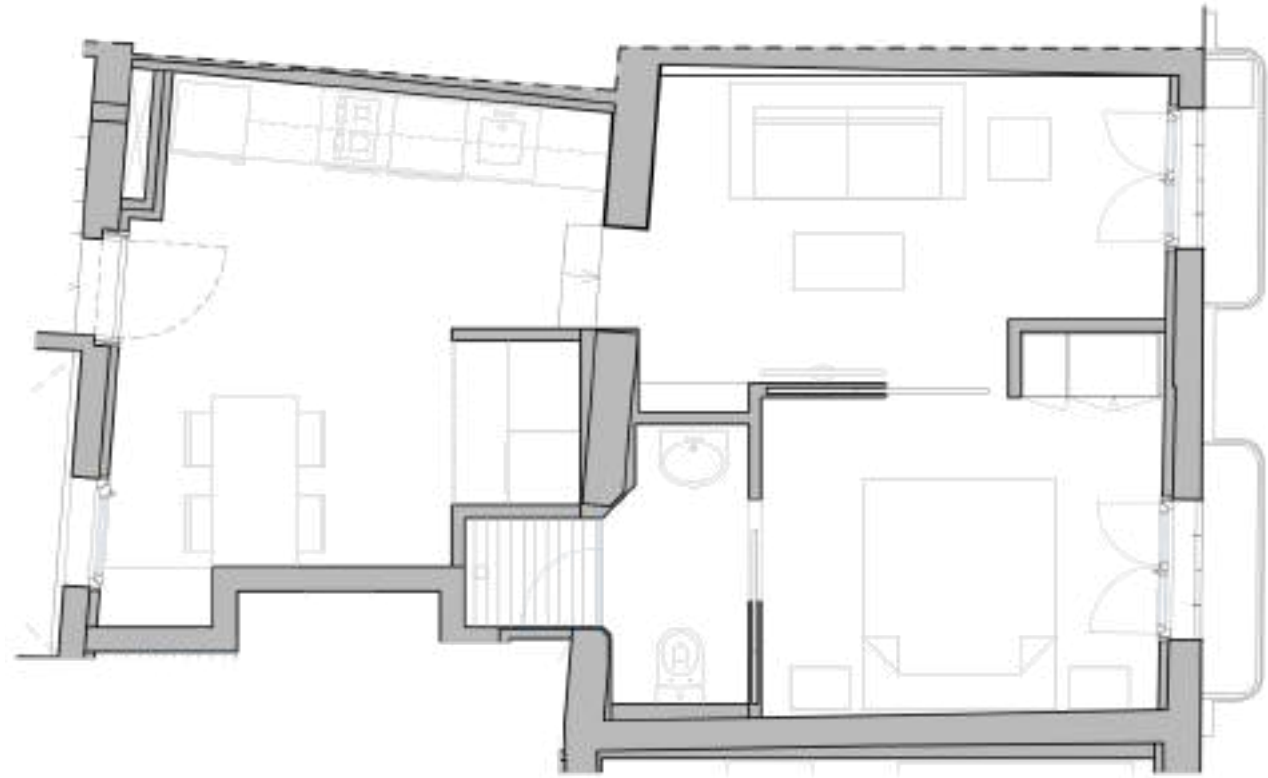
Vivienda 1° 3ª
Superficie útil: 36,96 m²
Superficie construida: 46,53 m²



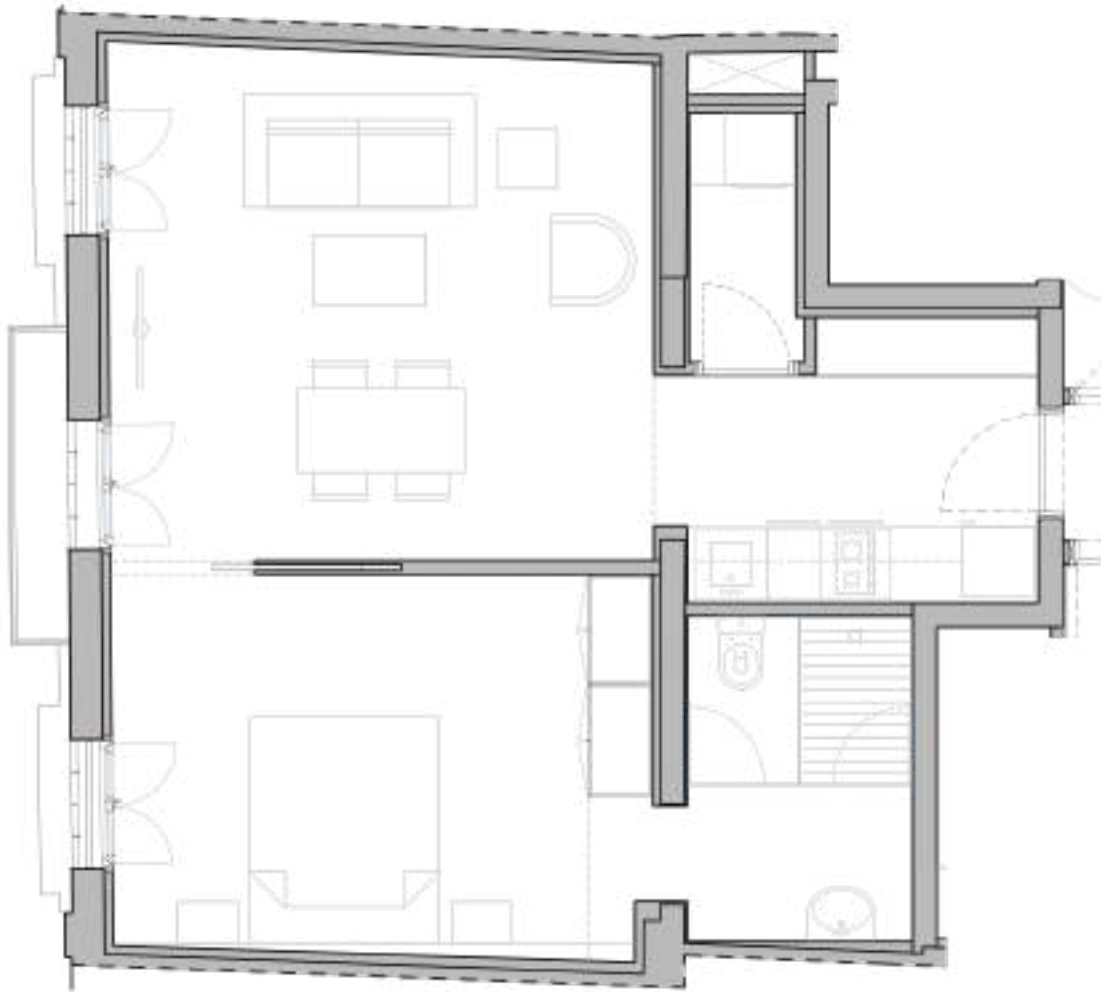
Vivienda 2° 1ª
Superficie útil: 46,26 m²
Superficie construida: 58,31 m²



Vivienda 2° 2ª
Superficie útil: 47,03 m²
Superficie construida: 59,47 m²



Vivienda 2° 3ª
Superficie útil: 38,70 m²
Superficie construida: 46,91 m²

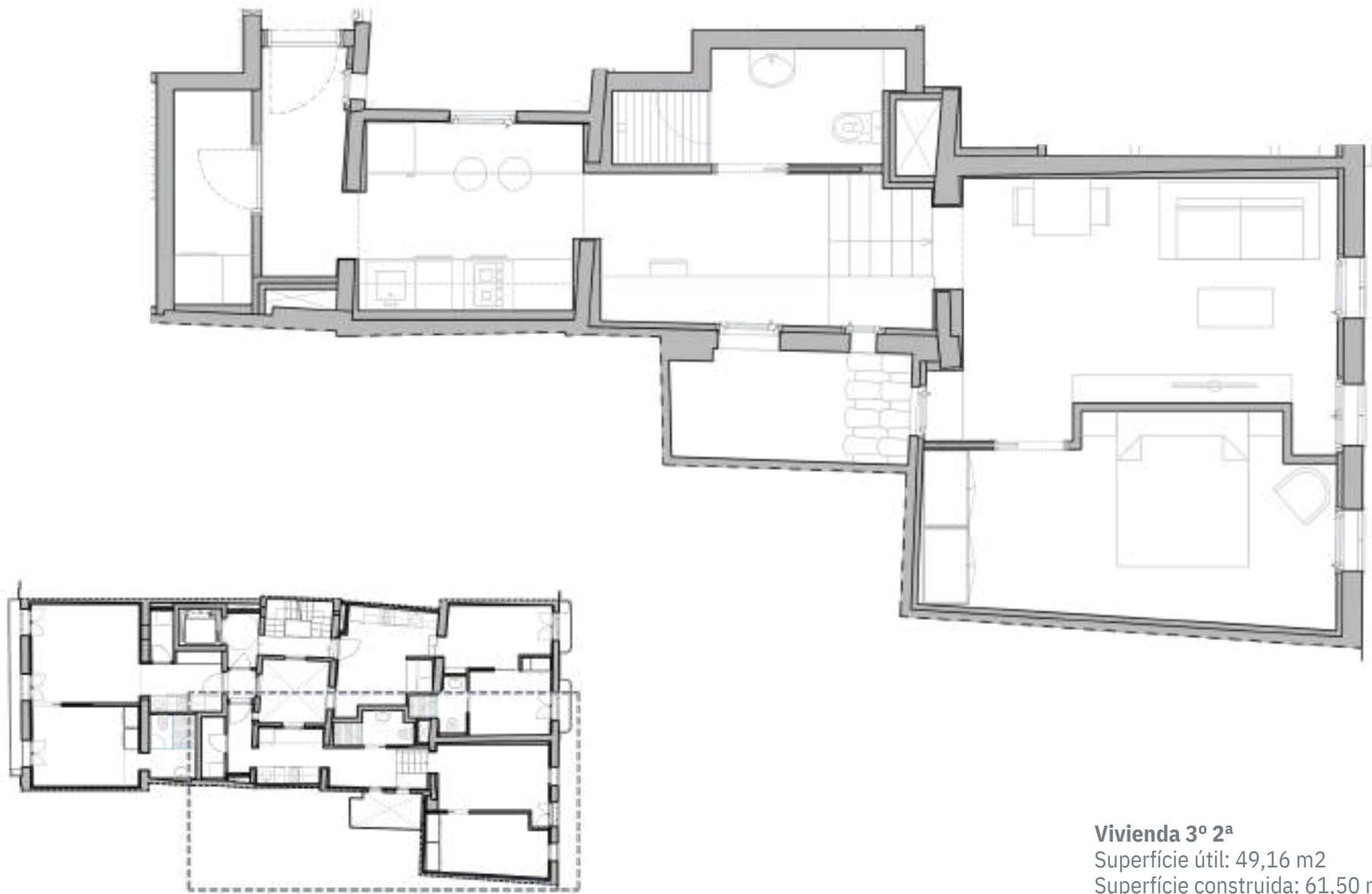


Vivienda 3° 1ª

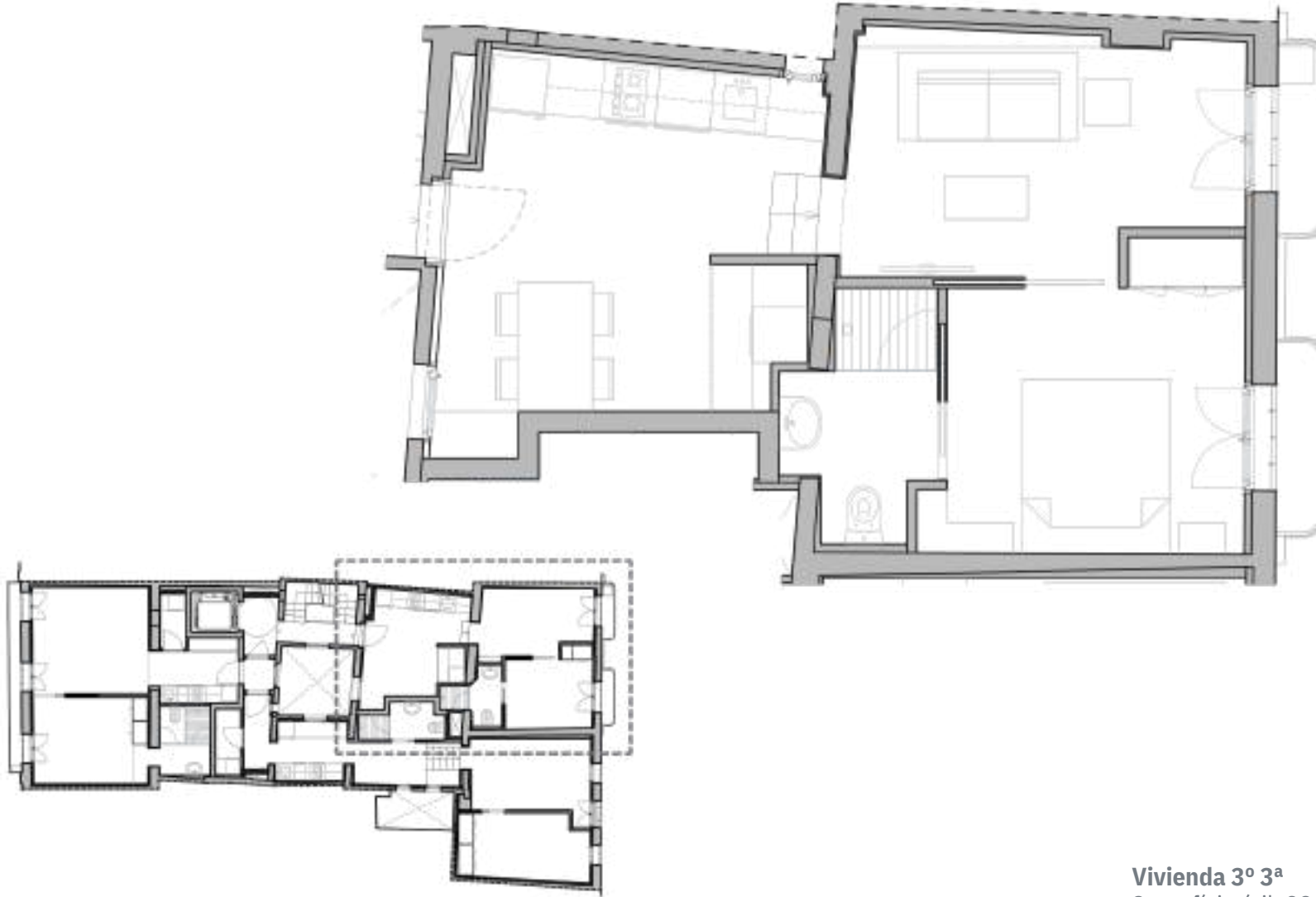
Superficie útil: 48,53 m²

Superficie construida: 57,99 m²

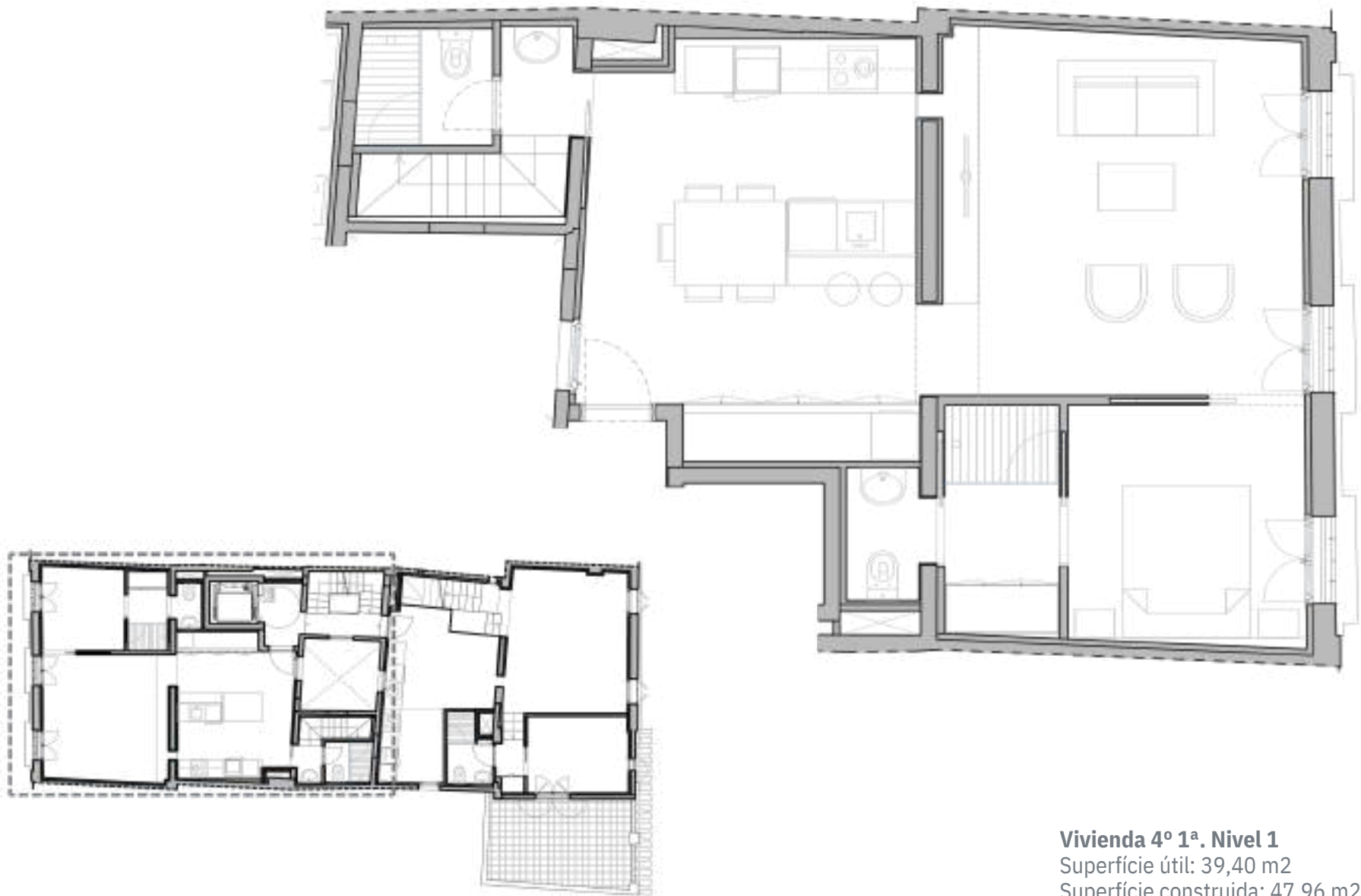




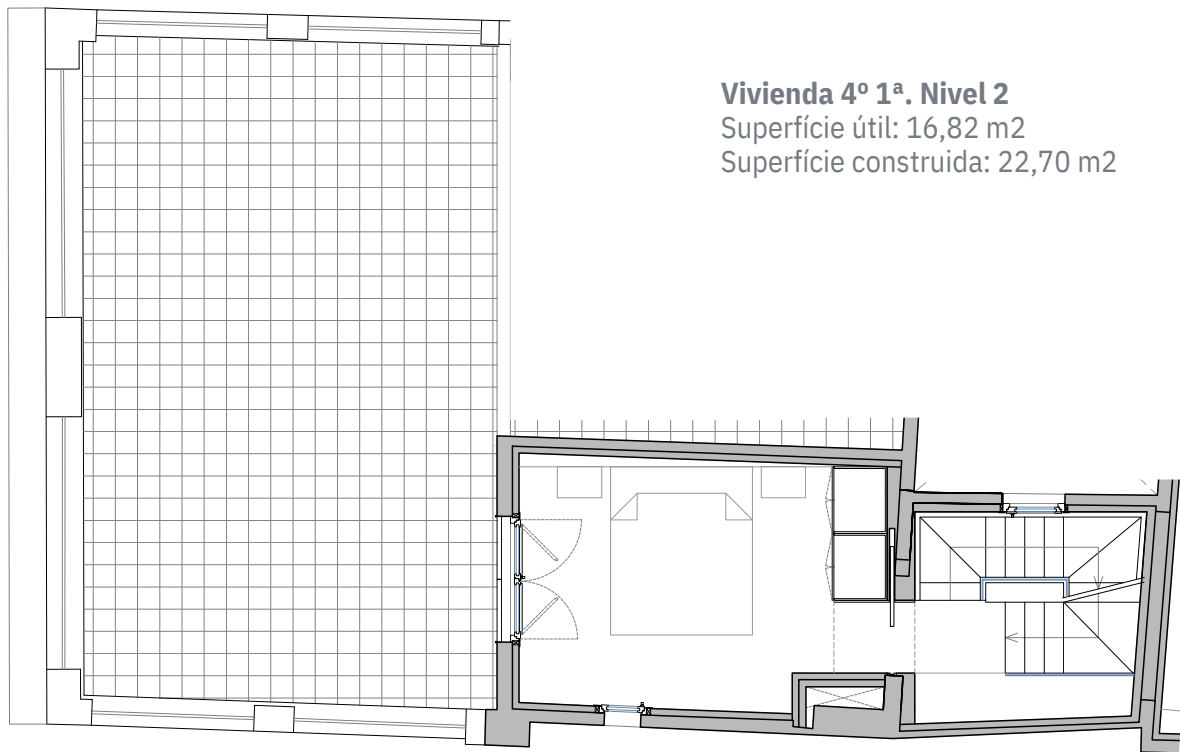
Vivienda 3° 2ª
Superficie útil: 49,16 m²
Superficie construida: 61,50 m²



Vivienda 3° 3ª
Superficie útil: 39,40 m²
Superficie construida: 47,96 m²



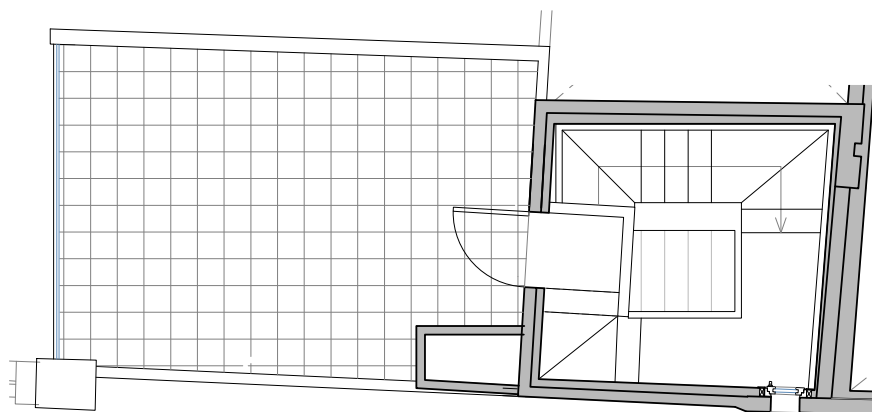
Vivienda 4º 1ª. Nivel 1
Superficie útil: 39,40 m²
Superficie construida: 47,96 m²



Vivienda 4° 1ª. Nivel 2
Superficie útil: 16,82 m²
Superficie construida: 22,70 m²

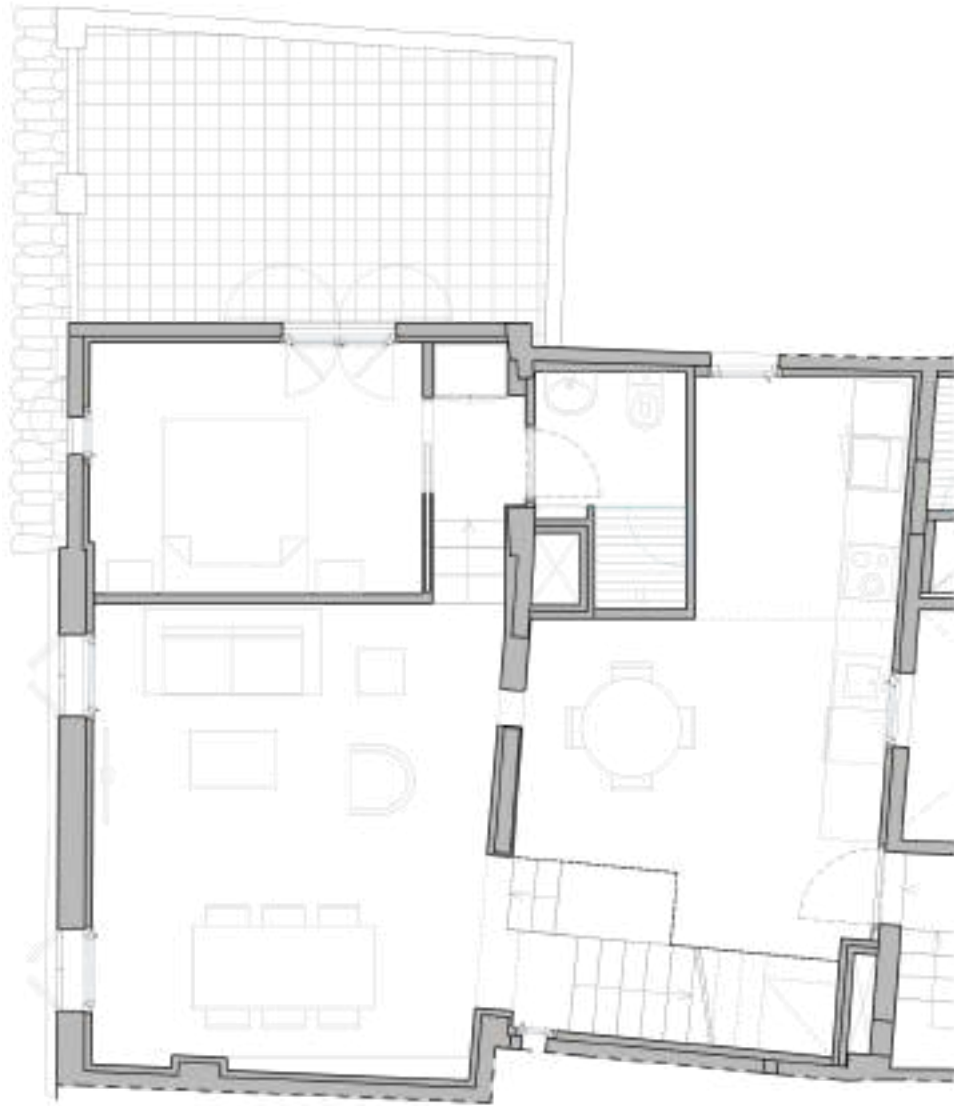
Vivienda 4° 1ª. Nivel 2

Vivienda 4° 1ª. Nivel 3
Superficie útil: 1,70 m²
Superficie construida: 3,80 m²

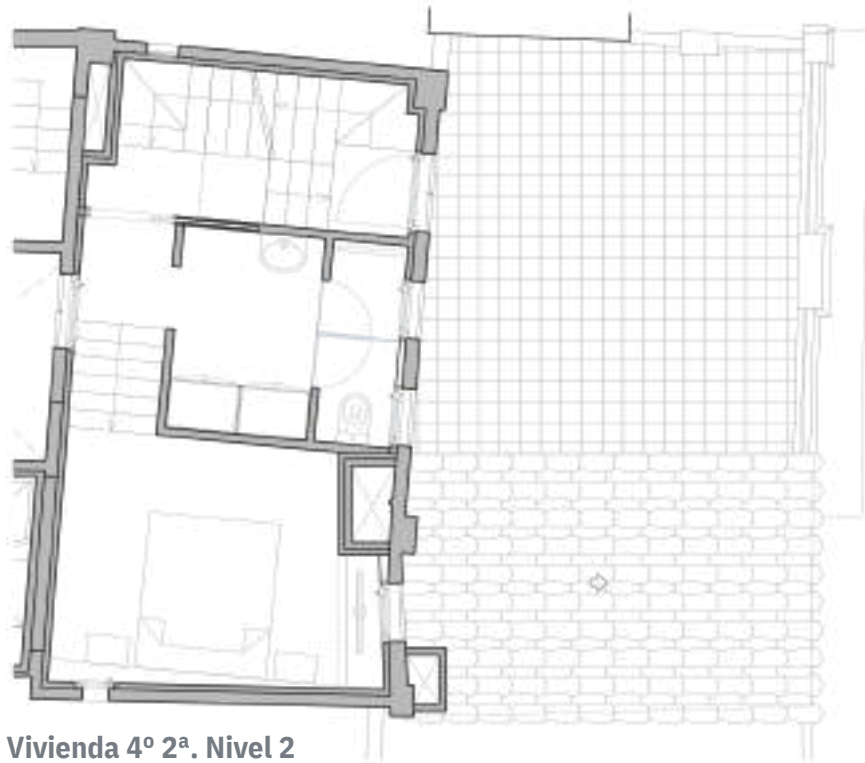


Vivienda 4° 1ª. Nivel 3

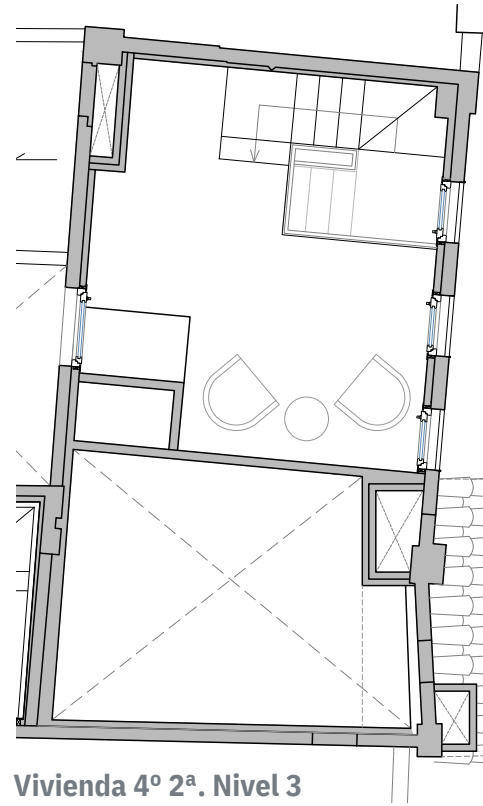




Vivienda 4° 2ª. Nivel 1
Superficie útil: 63,79 m²
Superficie construida: 75,40 m²



Vivienda 4º 2ª. Nivel 2



Vivienda 4º 2ª. Nivel 3



Vivienda 4º 2ª. Nivel 2
 Superficie útil: 20,43m2
 Superficie construida: 35,21 m2



Vivienda 4º 2ª. Nivel 3
 Superficie útil: 11,53 m2
 Superficie construida: 23,65 m2



CONSTRUCCIONES BARTOLOMÉ RAMÓN S.A.U.

INMOBILIARIA MONTAURA S.L.

971 912 000

CONSTRUCCIONES BARTOLOMÉ RAMÓN se reserva el derecho de modificar y/o suprimir ciertos modelos expuestos en este catálogo sin previo aviso. Los colores de las piezas pueden presentar ligeras diferencias respecto a los originales. Los ambientes que se muestran en este catálogo son sugerencias decorativas de carácter publicitario debiéndose utilizar en la instalación. El contenido de este catálogo está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual, Real Decreto Legislativo 1/1996. Cualquier reproducción del mismo, en parte o en su totalidad, sin autorización expresa de INMOBILIARIA

MONTAURA puede ser sancionada conforme el Código Penal.