

IBER HOGAR

---

Arrels que creen llars

# TERRASSES DE MARIANA

---

SANT BOI DE LLOBREGAT

# AMB GARANTÍA IBERHOGAR

Empresa fundada el 1963, a IberHogar ens especialitzem en la promoció i construcció d'habitatges, locals, aparcaments i oficines al Baix Llobregat, el Barcelonès i el Maresme.

Amb més de 60 anys d'experiència i un equip humà altament capacitat, el nostre enfocament és desenvolupar projectes d'alta qualitat, sempre amb l'objectiu de satisfer les necessitats dels nostres clients. Hem venut més de 3.900 habitatges i actualment comptem amb 115 habitatges actius, mantenint el compromís d'oferir ubicacions òptimes i excel·lents comunicacions perquè cada projecte es converteixi en la llar ideal.





Terrasses de Mariano està format per **34 habitatges de 2 i 3 dormitoris**, dissenyats per oferir-te un estil de vida en harmonia amb la natura, amb espais exteriors que et conviden a relaxar-te i gaudir de les millors vistes.

Per això, **tots els habitatges compten amb amplis balcons o terrasses.**

# UBICACIÓ

## Carrer Roselló 130 Sant Boi de Llobregat

Situat a la zona de **Marianao**,  
a la part alta de **Sant Boi**.

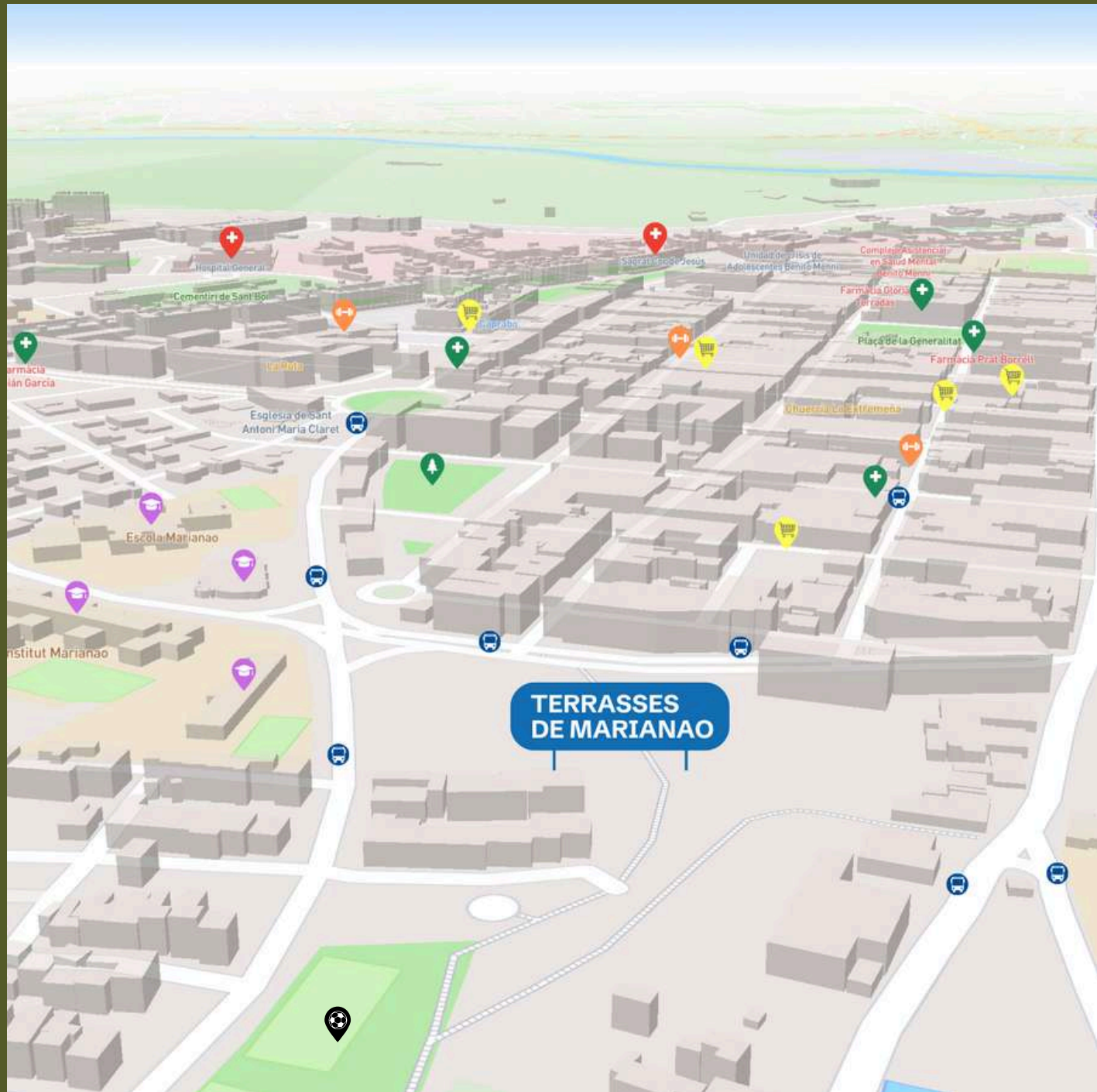
Edificis a quatre vents amb vistes espectaculars. En ple contacte amb la natura, al costat del Club Esportiu Marianao Poblet i a pocs minuts de la zona comercial de Sant Boi.

Amb bones **connexions de transport públic** amb la resta de la ciutat a través de les línies d'autobús SB1, SB2 i SB3.

A la zona hi ha diversos **centres educatius**, com la llar d'infants La Mercè, el Col·legi de secundària Sant Josep, l'Escola Benviure, l'Escola Marianao o l'Institut públic Marianao.

També compta amb **serveis de salut propers**, com el CAP Molí Nou, el CAP Montclar, l'Hospital General de Sant Boi, clíniques dentals, farmàcies, etc.

La promoció està situada al costat d'un camí verd, la ruta de la Riera de Can Pinyol. A més, hi ha diverses **zones verdes i parcs** propers, com el Parc del Drac.



# CONEXIONS AMB BARCELONA

---

Sant Boi està connectat amb Barcelona per transport públic a través de les línies R5, R6, S3, S4 i L8 de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC) i les línies L61, L70, L72 i E70 d'autobusos.



# QUALITAT I CONFORT





Cada llar ha estat concebuda de manera acurada per optimitzar l'entrada de llum natural i l'ús de l'espai. Els habitatges compten amb àrees pràctiques que fomenten el benestar i la comoditat. Els interiors, amplis i plens de llum, utilitzen materials d'alta qualitat per generar un ambient agradable i acollidor.



El nostre habitatge compta amb sistemes d'aerotèrmia, una solució ecològica i sostenible que ofereix calefacció i aire condicionat de manera eficient i a un cost considerablement més baix.





Primeres qualitats a totes  
les estances dels  
habitatges.

Dormitoris principals on tindràs  
el teu propi espai i bany en suite.



# TERRASSES PER VIURE-LES



Cada habitatge està dissenyat per oferir-te un estil de vida en harmonia amb la natura, amb espais exteriors que t'inviten a relaxar-te i gaudir de les millors vistes.

- Plantes baixes de 2 dormitoris amb terrasses de fins a 24 m<sup>2</sup>
- Habitatges de 3 dormitoris amb terrasses a partir de 15 m<sup>2</sup>
- Àtics amb terrasses a nivell de 28 m<sup>2</sup> fins a 73 m<sup>2</sup>

# ÀTICS AMB TOT L'ESPAI PER GAUDIR COM VULGUIS



# MEMÒRIA DE QUALITATS



La promoció estm composta per dos edificis de forma rectangular amb un aparcament comú delimitat pel carrer Rosselló, una plaça pública i l'edificació existent. Tant l'edifici 1 com el 2 estan formats per planta baixa, 3 plantes pis i planta mtic.

La promoció quedarm formada per 2 blocs de 17 habitatges cadascun, aparcament privat comú amb 34 places i 14 trasters a la planta soterrani; a més, la planta baixa disposarm de 40 trasters distribuïts en 4 recintes diferenciats.

Cada bloc tindrm a la planta baixa 2 habitatges, 4 habitatges a les plantes 1a, 2a i 3a, i 3 habitatges més a la planta mtic, conformant les 17 unitats indicades.

NOTA: Si en el moment de l'execució de l'obra els materials, marqueso qualitats especificades en aquesta memòria presentessin algun imprevist de tipus tècnic, disseny, aprovisionament o per criteri de la direcció facultativa, el promotor realitzaria els canvis necessaris per altres de qualitat similar. La distribució de peces sanitàries als banys i armaris a la cuina també podrm ser variada per l'Arquitecte director.

Així mateix, l'empresa es reserva la facultat de realitzar ajustaments de distribució a criteri de la D.F.; per tant, aquest document té, en tot cas, carmcter indicatiu i orientatiu, i pot ser susceptible de modificacions que, en cas de produir-se, seran comunicades a l'interessat.

L'edifici d'aquesta promoció complirà els requisits especificats en el Codi Tècnic de l'Edificació RD 314/2006 i els requisits mínims d'habitabilitat segons el decret D259/2003 i el codi d'accessibilitat de Catalunya D135/95.



## ESTRUCTURA

Pilar i forjat de formigó armat i revoltó de formigó alleugerit, amb una sobrecàrrega d'ús de 200 kg/m<sup>2</sup> en habitatges.



## CUBERTA

Coberta plana transitable, amb pendents de formigó cel·lular i acabada amb un primer doblat de rajola basta fixada amb morter asfàltic i un segon doblat de rajola fina fixada amb morter mixt, en zones comunitàries i casetó. A les terrasses privatives, acabada amb peça porcellànica antilliscant.



## TANCAMENTS

Façana principal amb paret de maó perforat a cara vista, model Nilo de Piera, amb aplacat porcellànic a la planta baixa i monocapa a les plantes àtic, càmeres d'aire i envà.

Parets divisòries entre habitatges mitjançant doble tancament de placa de guix laminat amb llana de roca i xapa metàl·lica interior de seguretat, amb una millora en l'aïllament acústic respecte al que exigeix el Codi Tècnic.

Parets divisòries de serveis comuns de 14 cm de gruix, formades per maó perforat ceràmic, trasdossades per la seva cara interior de l'habitatge amb placa de guix laminat, suportada per estructura metàl·lica i amb aïllament acústic mitjançant llana de roca.

Divisions interiors de l'habitatge amb envans de plaques de guix laminat, estructura metàl·lica de suport i aïllament acústic mitjançant llana de roca.



## IMPERMEABILITZACIONS Y AÏLLAMENTS

Impermeabilització bicapa amb Immines de betum elastòmer a la coberta de l'edifici.

Aïllament tèrmic amb escuma de poliuretàn a les cambres de façana i a la coberta transitable.

Aïllament acústic soroll aeri i d'impacte, complint amb els requisits que exigeix el Codi Tècnic.



## REVESTIMENTS

### EXTERIORS:

Revestiment en balcons i plantes baixes amb peça porcellànica rectificada marca SALONI, model Projecció Bronze 60x60.

Àtics amb acabat monocapa, color marró RAL 8014.

### INTERIORS:

Revestiments dels paraments verticals al bany principal amb peça porcellànica marca SALONI, model Blending Blanc 30x90 cm i model Blending Blanc Medley 30x90 cm, i al bany secundari amb peça porcellànica marca SALONI, model Blending Gris Mixture 30x90 cm i model Blending Gris 60x60 cm.

A les cuines, encimeres i frontals de material porcellànic marca DEKTON, model Marina SilverKoast com a opció principal, i una segona opció d'encimera i frontal de material porcellànic marca DEKTON model Kreta Industrial. La resta de parets s'acabaran amb pintura al plàstic.

Els falsos sostres de passadissos, rebedor i paraments horitzontals de les cuines seran de plaques de guix laminat tipus "Pladur", amb acabat pintat al plàstic.

Els falsos sostres dels bany estaran formats per safates autoportants lacades, amb aïllament acústic mitjançant llana de roca en la ubicació de la màquina d'aire condicionat.

El sostre dels balcons serà acabat amb pintura per a exterior sobre formigó, color marró RAL 8014.

Les parets i sostres dels habitatges es pintaran amb pintura plàstica llisa.



## PAVIMENTS

Paviment general de l'habitatge amb parquet laminat marca HARO Tritty Top Connect, model Eleganza Natur, tipus AC4 per al paviment general de l'habitatge i model Eleganza Natur Aqua tipus AC6 a les cuines. Es dona l'opció dels models Roure Emilia Pur i Roure Eleganza Pur a concretar amb el departament comercial.

El sòcol interior dels habitatges serà de fusta lacada.

Paviment al bany principal amb peces porcellàniques marca SALONI, model Blending Gris 60x60 cm, i model Blending Blanc al bany secundari. Als paviments de balcons i terrasses, peça porcellànica antilliscant marca SALONI en format 30x60 cm.

Les terrasses de la planta coberta, zona de safareig i terrat casetó, amb rajola ceràmica.



## VIDRERIA

La fusteria d'alumini a la façana principal tindrà un envidrament que complirà amb el DB HR i DB HE1, referents a l'acústica i a la demanda energètica.



## TANCAMENTS I DIVISÒRIES PRACTICABLES

Les balconeres i finestres exteriors dels habitatges seran de fusteria d'alumini lacada en color RAL 8014, amb trencament de pont tèrmic i doble envidrament, complint amb el DB HR de protecció contra el soroll i el DB HE1 de limitació de la demanda energètica.

Les persianes enrotllables seran d'alumini RAL 8014 amb aïllament tèrmic i lacades del mateix color que la fusteria, motoritzades a tot l'habitatge.

La porta d'entrada de l'habitatge serà blindada amb resistència al foc EI30 i pany amb bombí de tres punts de seguretat.

A la planta baixa, les balconeres disposaran de persiana de seguretat amb lama autoblocant i les finestres seran practicables amb fulla principal oscil·lobatent.



## INSTAL·LACIONS D'EVACUACIÓ I VENTILACIÓ

La xarxa d'evacuació d'aigües pluvials i fecals de l'edifici serà de sistema separatiu i complirà amb el DB HS sobre salubritat.

L'evacuació dels fums de les cuines i les ventilacions de les vivendes compliran amb el DB HS3 sobre qualitat de l'aire interior.



## INSTAL·LACIONS D'AEROTÈRMIA FRED-CALOR / AIGUA CALENTA

Climatització i aigua calenta sanitària, mitjançant la instal·lació d'aerotèrmia que integra en la mateixa tant la climatització (fred i calor), com la producció i l'acumulació d'aigua calenta sanitària. La instal·lació de climatització es realitzarà mitjançant conductes de fibra distribuïts pel fals sostre de l'habitatge, i la unitat exterior es col·locarà habitualment a la planta coberta comunitària o privativa.

La instal·lació d'aigua calenta sanitària inclourà un acumulador, la capacitat del qual variarà segons el nombre de persones de l'habitatge. L'aerotèrmia està considerada com una instal·lació renovable i d'alt rendiment.



## INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA

S'ajustarà al "Reglament de Baixa Tensió i a les Normes Complementàries". Les vivendes disposaran de quadre de comandament i protecció, amb els corresponents I.C.P., diferencials i P.I.A.S., des dels quals sortiran els circuits diferenciats provistos de les proteccions reglamentàries segons el vigent R.E.B.T. (Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió).



## IL·LUMINACIÓ

Instal·lació interior de les vivendes amb focus empotrats a les cuines, passadissos i banys, i apliques de superfície a la façana principal, de tipologia LED.

Les zones comunes disposaran en la seva instal·lació de detectors de moviment, per a l'accionament d'encesa i apagat de la il·luminació, millorant l'estalvi d'energia.



## INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA

La instal·lació de fontaneria s'ajustarà a les "Normes tècniques per a instal·lacions interiors de subministrament d'aigua".

La producció d'aigua calenta sanitària serà mitjançant aerotèrmia. Subministrarem a fregadero, rentavaixelles, rentadora, lavabos i dutxes.

En totes les dependències humides, es disposarà de clau de tall que les independitzi del restant. Les canonades aniran preferentment a través del fals sostre i empotrades a les parets.



## INSTAL·LACIÓ DE TRANSPORT

L'edifici disposarà d'un ascensor de 450 kg amb capacitat per a 6 persones, amb portes automàtiques d'acer inoxidable a la cabina.



## INSTAL·LACIÓ AUDIOVISUALS I DE COMUNICACIÓ

Instal·lació de comunicació a l'entrada del vestíbul i aparcament, inclòs el gravador. Les instal·lacions audiovisuals es realitzaran complint la normativa vigent de comunicacions "I.C.T.".

Les vivendes estaran equipades amb preses d'antena de televisió, freqüència modulada, parabòlica, preses de telèfon internet, situades a la cuina, saló-comedor i dormitoris.

Així mateix, s'ha previst la instal·lació de cablejat per a la recepció de canals digitals de TV.

Vídeo-Porter: Instal·lació de vídeo-porter digital color amb placa digital i monitor a l'habitatge Fermax Veo Duox, amb placa de trucada i comunicació situada a l'entrada del vestíbul principal de la finca.



## EQUIPAMENTOS DE BANYS

### Bany principal:

Plat de dutxa marca F&D Shower Tray, model Serie Nature, acabat blanc. Griferia de dutxa termostàtica marca Roca, model Victoria-T telescòpica, columna de dutxa Plus, acabat crom. Moble de bany marca Royo, model Mio, 1 calaix, acabat arena mate amb taulell MEC, model Mio acabat blanc mate i lavabo ceràmic model Nysa, acabat blanc brillant.

Mirall marca Royo, model Lua, amb LED perimetral, diàmetre 75 cm. Grifo de lavabo marca Roca, model Ona, canó alt, acabat crom.

Inodor marca Roca, compacte, model Ona, color blanc. Mampara de dutxa marca Velvet, model Iris.

Toallero elèctric.

### Bany de cortesia:

Plat de dutxa marca F&D Shower Tray, model Serie Nature, acabat blanc. Griferia de dutxa termostàtica marca Roca, pack ext. T500D+KIT Estela 100/3, acabat crom.

Moble lavabo marca Royo, model Mio, 2 calaixos, acabat blanc mate amb lavabo integrat model Enzo, color blanc mate. Mirall marca Royo, model Lua, amb LED perimetral, diàmetre 60 cm. Grifo lavabo marca Roca, model Ona, acabat crom. Inodor marca Roca, compacte, model Ona, color blanc. Mampara de dutxa marca Velvet, model Iris.



## EQUIPAMENT DE CUINES I RENTADORS

Armarios de cuina amb portes en tauler estratificat i laminat en polímer termoplàstic color gris Taupe/cachemira, acabat mat, amb encimera i posterior en blanc imitació marbre de la marca DEKTON, model Marina SilverKoast, com a primera opció, i dues opcions més: una amb acabat gris taupé/cachemira mat en mòduls baixos i efecte fusta en mòduls alts, amb encimera i posterior en color gris de la marca DEKTON, model Kreta Industrial, i una tercera opció amb acabat blanc mat i encimera i posterior en blanc imitació marbre de la marca DEKTON, model Marina SilverKoast. Les cuines es doten amb electrodomèstics amb acabat en acer inoxidable de la marca BOSCH o similar.

Forner elèctric empotrat amb davant de vidre, campana extractora, encimera d'inducció i microones empotrat amb davant de vidre i marc.

Fregaderes d'un cub de la marca Blanco, model Supra 500-U en acer inoxidable, equipades amb griferia monocomandament de la marca Roca, model Ona, amb caño fix.

Previsió de preses d'aigua, elèctrica i desguàs per a rentavaixelles i rentadora-secadora.



## APARCAMENT

Porta basculant d'accés aparcament amb sistema de seguretat paracaigudes, motorització amb desbloqueig automàtic i banda de seguretat.

Preinstal·lació per a vehicle elèctric segons normativa. Sistema automàtic d'il·luminació als accessos a aparcament.

Sistemes d'instal·lació de ventilació i elements de seguretat contra incendis segons normativa.



## TRASTERS

Interior pintat i portes metàl·liques amb tancament.

Zona trasters amb il·luminació, ventilació i elements de seguretat contra incendis segons normativa.



## ACABATS PERSONALITZATS

Possibilitat de personalitzar el seu habitatge entre diversos acabats. Paviment general, diferents colors a escollir.

Mobiliari inferior de cuina a triar entre 3 opcions a concretar amb el comercial.

Encimera i frontal de cuina a triar entre 3 opcions a concretar amb el comercial.

Els acabats personalitzats hauran de comunicar-se abans de la data límit indicada per la Direcció Facultativa.



## CONTROL DE QUALITAT

Per garantir la qualitat de l'edifici en el procés d'execució de l'obra, es contracten enginyeries i empreses especialitzades per al control d'execució de la mateixa.



## ENTREGA DE LES HABITATGES

El pis es lliurarà net en totes les seves dependències, de manera que pugui ser habitat immediatament.

IBER HOGAR

# TERRASSES DE MARIANA O

---

## CONTACTE

---

[gvera@iberhogar.es](mailto:gvera@iberhogar.es)  
+34 677 527 047  
[iberhogar.com](http://iberhogar.com)

## OFICINA COMERCIAL

---

Carrer de Frederic Mompou, 4,  
08830 Sant Boi de Llobregat, Barcelona  
(Amb cita prèvia)