



BRIZA

HOMES

MEMORIA DE CALIDADES

CALLE BAEZA 18 · CHURRIANA · MÁLAGA

—
01. El proyecto

—
02. Exteriores

—
03. Interiores

—
04. Instalaciones y Energía

—
05. Extras contratables

01. El proyecto

Churriana está en la boca del valle del Guadalhorce, el corredor por el que la brisa marina sube la vega de día y el fresco del valle baja de noche. Briza nace de ese aire.

Seis viviendas adosadas en dos plantas, con patio privativo y ventilación cruzada en todas ellas. Espacios funcionales y luminosos, con eficiencia aplicada desde el diseño: envolvente térmica estudiada, aerotermia y previsión de calificación energética A en emisiones. Una casa fresca en el verano malagueño, sin disparar la factura.

Las infografías de este dossier son las imágenes finales del proyecto: la vista de fachada representa fielmente el edificio aprobado y contratado. En interiores y patios, parte de lo que ves es ambientación o mejora opcional, consulta la leyenda a continuación.

CÓMO LEER ESTA MEMORIA

— Incluido

Forma parte del entregable de tu vivienda, conforme a esta memoria de calidades.

• Ambientación

Se muestra en las infografías con fines decorativos, conforme a criterios comerciales. No forma parte del entregable.

+ Extra contratable

Mejora opcional, con coste adicional y precio dinámico según la fase de obra.



6	2	A	
VIVIENDAS ADOSADAS	PLANTAS + PATIO PRIVATIVO	EMISIONES CO ₂ (PREVISIÓN)	VENTILACIÓN CRUZADA

La tranquilidad de siempre sin salir de la capital

Briza está pensada para los que quieren disfrutar de una casa con patio, tranquilidad y un ambiente cercano sin renunciar a nada: el centro de Málaga a un cuarto de hora, el aeropuerto a diez minutos, la playa de Guadalmar al final de la vega y el golf, literalmente, al lado de casa.

Colegios, mercado, terrazas y la vega del Guadalhorce para pasear o pedalear. La vida diaria cabe andando; lo demás, a un salto.



10'

Aeropuerto de Málaga



15'

Málaga Centro



5'

Playa de Guadalmar





A. La fachada

Lo primero que verás al llegar a casa: una fachada serena, de color tierra, con celosías cerámicas que filtran la luz y una puerta amarilla que dice: es aquí.

Detrás de la calma hay técnica: alta eficiencia térmica y acústica. El calor de julio y el ruido se quedan fuera.

— La imagen representa fielmente el proyecto aprobado y contratado: volumetría, huecos, celosías, carpinterías y color.

- Fábrica de ladrillo con enfoscado de mortero y pintura color tierra; lana mineral con mejora acústica en trasdosados.
- Celosías decorativas de bloque cerámico de terracota en acabado mate: la firma visual del edificio.
- Barandillas de acero laminado pintado al esmalte.

CARPINTERÍA EXTERIOR

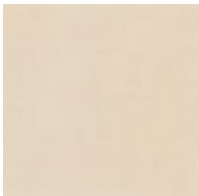
- Aluminio lacado RAL 8014 con rotura de puente térmico; aperturas oscilobatientes y correderas según estancia.
- Doble vidrio laminar de seguridad, bajo emisivo y con cámara de argón: menos consumo, más silencio, más seguridad.
- Puerta de acceso acorazada con cerradura multipunto, lacada en amarillo: el gesto de color que identifica cada casa.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Soluciones estructurales conforme al proyecto y a la normativa vigente.

CUBIERTAS

- Planas invertidas, impermeabilizadas y con aislamiento térmico. No transitables, con acabado de canto rodado (opción de solárium en el capítulo de extras).



ENFOSCADO
Mortero · color tierra

B.

El patio privado

En Málaga el exterior es media casa. Cada vivienda tiene un patio trasero privativo que prolonga el salón, da sentido a la ventilación cruzada y te reserva un trozo de cielo propio.

Tu patio se entrega con:

- Pavimento continuo de hormigón desactivado.
- Tomas de agua independientes.
- Puntos de luz y tomas de corriente estancas.
- Cerramiento de parcela de malla de simple torsión.

Añadido como ambientación — no forma parte del entregable:

- Celosías de madera cubriendo la malla de simple torsión.
- Jardinería ornamental — buganvillas.
- Césped artificial sobre el hormigón desactivado.
- Mobiliario exterior.

El patio se entrega listo para vivirlo
y preparado para crecer contigo.





C. El patio ampliado

El mismo patio, un verano después: agua, brasas, madera y un jardín que casi se riega solo. Todo lo marcado con + se contrata de forma independiente y se entrega con la casa.

EXTRA CON COSTE ADICIONAL

- + Piscina con cloración salina
- + Barra barbacoa exterior.
- + Deck de madera natural.
- + Paisajismo con xerojardinería

Precio dinámico: el coste de cada extra se actualiza según la fase de obra, por la dificultad logística creciente con el avance de los trabajos. Consulta condiciones al reservar.

Cuanto antes lo decidas, menor es el coste y mayor el margen de personalización. El mejor momento es ahora.



Salón, comedor, cocina

LA DISTRIBUCIÓN LA ELIGES TÚ.

La planta baja es un espacio continuo y luminoso donde cabrá toda la familia, con materiales elegidos para durar tanto como las sobremesas.

El dormitorio de planta baja se entrega con instalación «Plug & Play»: todas las tomas listas para convertirlo sin obras en cocina independiente, con luz y ventilación natural y espacio para comedor diario. La vivienda se entrega sin mobiliario ni electrodomésticos de cocina: los eliges tú.

— Distribución, carpinterías, pavimento y falsos techos con tiras led y downlights.

No forma parte del entregable:

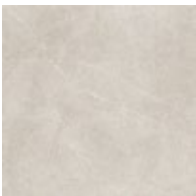
- Mobiliario, cocina y encimeras.
- Luminarias decorativas (sí tiras led y downlights).
- Elementos de decoración.

PAVIMENTOS Y PARAMENTOS

- Planta baja: baldosa porcelánica de primera calidad. Rodapié de DM lacado en blanco.
- Pintura plástica lisa mate, lavable, ecológica y antibacteriana en paramentos y techos de zonas secas.

TABIQUERÍA INTERIOR Y TECHOS

- Tabiquería seca de yeso laminado sobre estructura metálica galvanizada, con aislamiento térmico y acústico.
- Separación entre viviendas de altas prestaciones: doble estructura, yeso laminado y aislamiento acústico. Cada casa, su silencio.
- Falsos techos de yeso laminado; registrables en zonas de instalaciones (baño común de planta baja y dormitorio doble de planta primera).



PORCELÁNICO
Planta baja



B.

Dormitorio principal

Arriba, la temperatura baja: madera clara, luz tamizada y armarios espaciosos. La planta primera de Briza está hecha para terminar bien los días.

— Armarios empotrados, pavimento laminado, tiras led y downlights.

No forman parte del entregable:

- Los elementos de mobiliario (sí los armarios empotrados).
- Luminarias decorativas (sí las tiras led y downlights).
- Elementos de decoración (tampoco el papel pintado).

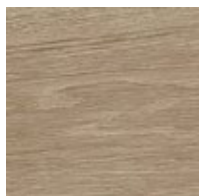
PAVIMENTOS Y PARAMENTOS

— Planta primera y escaleras: laminado flotante color roble, de alta resistencia superficial y durabilidad.

CARPINTERÍA INTERIOR

— Puertas macizas lisas lacadas en blanco, abatibles o correderas según proyecto; herrajes y manillas en negro mate.

— Armarios empotrados de suelo a techo, frentes a juego con las puertas, completamente vestidos: balda de maletero, cajoneras y barra de acero.



LAMINADO
Roble · P1 y escaleras



Súper Suite familiar

¿Dos niños y un solo dormitorio grande?

Briza tiene una respuesta mejor que una litera cualquiera: una reconfiguración completa de la planta primera que convierte el espacio en un área familiar con baño común, zona de estudio y juego con iluminación y ventilación natural, y un área de descanso con dos camas independientes y almacenamiento integrado.

El mobiliario a medida —litera, armarios, almacenamiento y boiserie— se integra en la arquitectura de la estancia. Los paneles deslizantes con guía oculta, independizan cada cama: dormitorio íntimo por la noche, espacio común de estudio y juego durante el día. Una habitación que crece con ellos.

EXTRA CON COSTE ADICIONAL

- + Mobiliario a medida: litera, armarios, almacenamiento y boiserie, con camas independientes mediante paneles deslizantes de guía oculta y zona común de estudio-juego.
- + Lucernario practicable sobre la zona de estudio-juego.

Precio dinámico: el coste de cada extra se actualiza según la fase de obra, por la dificultad logística creciente con el avance de los trabajos.

Una habitación que crece con ellos:
dormitorio de noche, estudio y juego de día.



Baño principal

Primera hora de la mañana, último gesto de la noche: los baños de Briza están pensados para los dos momentos. Materiales de primera calidad, marcas reconocidas y un verde agua en la ducha que trae el Mediterráneo a casa.

REVESTIMIENTO Y SOLERÍA

- Alicatado y pavimento porcelánicos de primera calidad en zonas húmedas.
- Zonas secas: pintura plástica lisa mate, lavable, ecológica y antibacteriana.

EQUIPAMIENTO

- Inodoro Roca Meridian o similar, adosado a pared, con doble descarga optimizada y tapa de caída amortiguada.
- Plato de ducha rectangular extraplano de resina antideslizante, acabado imitación piedra.
- Grifería monomando cromada Roca; columna de ducha termostática.
- Mueble lavabo en todos los baños; doble seno en el principal.

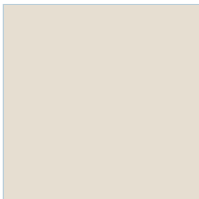
No se incluye mampara ni espejo en baños.



DUCHA
Mosaico verde agua



ALICATADO
Base gran formato



PINTURA
Zonas secas

- Mueble con doble lavabo, sanitarios, grifería y revestimientos.

No forma parte del entregable:

- El espejo (sí el doble lavabo).
- Decoración y lencería de baño.

El confort que no se ve

CLIMATIZACIÓN

- **Preinstalación completa de aire acondicionado centralizado** (frío y calor) para salón y dormitorios: líneas frigoríficas, circuito con protección propia, conductos y rejillas.
- Canalización para termostatos en ambas plantas. No se incluyen las unidades interior y exterior.

FONTANERÍA Y ACS

- Red interior de polietileno reticulado con aislamiento; llaves de corte por cuarto húmedo.
- ACS por **aeroterminia Ariston WiFi de 150 litros** o similar.

TABIQUERÍA Y TECHOS

- Separación entre viviendas de **altas prestaciones**: doble estructura, yeso laminado y aislamiento acústico.
- Falsos techos de yeso laminado; registrables donde alojan instalaciones.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación según REBT para electrificación elevada de hasta **9.200 W**.
- Tomas de telefonía, TDT y datos **RJ45 con previsión de fibra óptica** en salón, cocina y dormitorios.

VENTILACIÓN Y SEGURIDAD

- Ventilación mecánica con extracción en baños y cocina; salida independiente para campana.
- Puesta a tierra general y sistema de protección conforme a normativa.



Previsión de calificación **A** en emisiones de CO₂ y **B** en consumo de energía primaria: bajas demandas y óptimo comportamiento térmico en invierno y en el verano malagueño.

9.200_W

ELECTRIFICACIÓN ELEVADA

150_L

AEROTERMIA ACS

RJ45

FIBRA EN CADA ESTANCIA

24_{/7}

VENTILACIÓN MECÁNICA

Tu casa, a tu aire

Ninguna familia es igual que otra; ninguna casa de Briza tiene por qué serlo. Durante determinadas fases de la obra podrás contratar un catálogo exclusivo de mejoras técnicas y estéticas, sujetas a disponibilidad técnica y plazo de ejecución, pensado para adaptar cada vivienda a quien la va a vivir. Todas con precio dinámico: el coste se actualiza según el avance de la obra, por la dificultad logística creciente de su ejecución. Contratar pronto es contratar mejor.

U-01

PERSIANAS MOTORIZADAS

Accionamiento mediante pulsador en todas las ventanas.

U-02

CLIMATIZACIÓN AIRZONE

Compuertas motorizadas y termostatos digitales independientes por estancia, sobre la preinstalación.

U-03

PAISAJISMO · XEROJARDINERÍA

Vegetación autóctona de bajas necesidades hídricas y riego automático por goteo.

U-04

BARRA BARBACOA EXTERIOR

Módulo de obra con encimera auxiliar, a juego con la estética de la fachada.

U-05

PISCINA · CLORACIÓN SALINA

Vaso compacto con skimmers, iluminación LED subacuática y depuración autónoma.

U-06

DECK DE MADERA NATURAL

Tarima exterior sobre el pavimento del patio.

U-07

SOLÁRIUM EN CUBIERTA

Terraza solárium con pavimento, barandillas y casetón con escalera de acceso permanente.

U-08

LUCERNARIO PRACTICABLE

Vidrio de seguridad y control solar sobre la caja de escaleras o la zona de estudio-juego.

U-09

SÚPER SUITE FAMILIAR

Mobiliario a medida: litera, armarios, almacenamiento y boiserie con paneles deslizantes de guía oculta.

U-10

PREINSTALACIÓN SOLAR

Preinstalación de placas solares en cubierta, lista para autoconsumo futuro.

CÓMO SE CONTRATAN

- + Cada extra se contrata **de forma independiente** y queda reflejado en contrato con su precio cerrado en el momento de la firma.
- + La disponibilidad depende de la fase de obra: cuanto antes se contrata, menor es el coste y mayor el margen de personalización.

BRIZA

HOMES

CALLE BAEZA 18 · CHURRIANA · MÁLAGA

urbea

TELÉFONO
+34 951 137 074

HORARIO DE ATENCIÓN
L-V 9:00h a 20:00h
S de 10:00h a 13:00h

DIRECCIÓN
Héroe de Sostoa 196,
29003 Málaga

DIRECCIÓN PARCELA
C/ Baeza 18, Churriana

NOTA LEGAL

La presente memoria tiene carácter informativo y orientativo y no constituye documento contractual. La promotora y la dirección facultativa podrán introducir modificaciones por razones técnicas, normativas, de suministro o ejecución, sustituyendo materiales o elementos por otros de calidad y prestaciones equivalentes o superiores. Las infografías son recreaciones virtuales: la vista de fachada representa fielmente el proyecto tal y como ha sido aprobado y contratado; en el resto de vistas, el mobiliario, las luminarias decorativas, los elementos de decoración y los señalados con · en cada ficha de lectura se muestran conforme a criterios comerciales y no forman parte del entregable, y los señalados con + son mejoras opcionales contratables de forma independiente, con coste adicional y precio dinámico según fase de obra. Las muestras de acabados son orientativas y pueden presentar variaciones de tono propias del material.