

HERNÁNDEZ DE TEJADA 1

MADRID • MEMORIA DE CALIDADES

Arquitectura contemporánea, confort y eficiencia

Una propuesta residencial concebida para ofrecer un elevado nivel de confort, privacidad y calidad arquitectónica, combinando materiales nobles, instalaciones de altas prestaciones y amplias zonas exteriores ajardinadas.

La selección de materiales y sistemas constructivos responde a un objetivo: crear viviendas contemporáneas, eficientes y atemporales, con especial atención al aislamiento acústico, la calidad del aire, el confort térmico y la relación entre los espacios interiores y exteriores.

A

calificación energética objetivo

Aerothermia

con suelo radiante y refrescante

Doble flujo

ventilación con recuperación de calor





Fachada, portal y entrada a la vivienda

01

ARQUITECTURA Y FACHADA

La arquitectura del edificio combina líneas contemporáneas, grandes superficies acristaladas y materiales de elevada durabilidad.

- Fachada exterior mediante solución de altas prestaciones térmicas, combinando ladrillo de alta calidad, piedra natural y/o revestimientos arquitectónicos según proyecto.
- Sistema de aislamiento térmico continuo de altas prestaciones.
- Tratamiento especial de encuentros y puentes térmicos.
- Elementos arquitectónicos de protección solar.
- Barandillas exteriores de vidrio laminado de seguridad y perfilería metálica de alta calidad.
- Iluminación arquitectónica integrada en fachada y zonas exteriores.

El conjunto está diseñado para proporcionar una elevada eficiencia energética y un excelente comportamiento frente a las condiciones climáticas exteriores.

02

PORTAL Y ZONAS COMUNES

El acceso al edificio se proyecta como una extensión del concepto arquitectónico de las viviendas.

- Portal representativo con materiales naturales de alta calidad.
- Revestimientos en piedra natural, porcelánico de gran formato y/o madera.
- Iluminación indirecta y decorativa mediante tecnología LED.
- Puerta de acceso de diseño.
- Videoportero digital.
- Control de acceso.
- Buzones integrados en el diseño del portal.
- Ascensores de alta gama con cabina cuidadosamente acabada.
- Espejos y revestimientos de gran formato.

Las zonas comunes dispondrán de iluminación eficiente y sistemas de control destinados a optimizar el consumo energético.

Vestíbulo, salón y dormitorios

03

VESTÍBULO Y DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

La entrada a cada vivienda se resuelve mediante:

- Puerta de entrada acorazada de alta seguridad.
- Cerradura de seguridad.
- Acabado interior coordinado con la carpintería.
- Videoportero.
- Pavimento de madera natural multicapa de formato ancho en las zonas principales.
- Rodapié lacado o acabado madera.
- Puertas interiores de altura elevada.
- Herrajes de diseño.
- Armarios empotrados completamente terminados interiormente.
- Iluminación LED de alta eficiencia.

04

SALÓN Y DORMITORIOS

Las estancias principales se han diseñado buscando luminosidad, amplitud y conexión con las terrazas.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de aluminio de altas prestaciones con rotura de puente térmico.
- Grandes superficies acristaladas.
- Vidrios dobles o triples de altas prestaciones, con control solar y bajo emisivo según orientación.
- Vidrios laminados acústicos en las fachadas que lo requieran.
- Elevadas prestaciones de aislamiento térmico y acústico.
- Elementos de protección solar.
- Persianas y/o estores motorizados en las estancias previstas en proyecto.

INTERIOR

- Pavimento de madera natural multicapa.
- Tomas eléctricas y USB-C.
- Tomas de telecomunicaciones y datos.
- Preinstalación audiovisual.
- Cortineros y elementos de iluminación integrados según proyecto.





COCINAS



Cocinas integradas con la zona de día

05

COCINAS

Las cocinas se conciben como espacios arquitectónicos integrados con la zona de día.

- Mobiliario de cocina de fabricante de gama alta.
- Frentes en acabado lacado, madera natural o material técnico de alta resistencia.
- Muebles altos y bajos de gran capacidad.
- Herrajes de cierre amortiguado.
- Iluminación LED integrada.
- Encimera y frente de trabajo en piedra natural, porcelánico técnico o superficie ultracompacta de altas prestaciones.
- Fregadero integrado o bajo encimera.
- Grifería monomando de diseño.

ELECTRODOMÉSTICOS INTEGRADOS

- Placa de inducción.
- Campana extractora integrada o de diseño.
- Horno multifunción.
- Microondas.
- Frigorífico y congelador integrados.
- Lavavajillas integrado.

En las viviendas de mayor superficie se prevé la posibilidad de incorporar:

- Isla central.
- Vinoteca.
- Equipamiento adicional de gama alta.

Baños de carácter residencial premium

06

BAÑOS

Los baños se proyectan como espacios de carácter residencial premium.

BAÑO PRINCIPAL

- Revestimientos porcelánicos de gran formato.
- Selección de piezas de alta calidad y diseño atemporal.
- Pavimento porcelánico.
- Mueble de lavabo suspendido de diseño.
- Encimera de piedra natural o material técnico.
- Espejo retroiluminado.
- Sanitarios suspendidos.
- Cisterna empotrada.
- Grifería empotrada de alta gama.
- Grifería termostática.
- Plato de ducha extraplano.
- Rociador de techo.
- Ducha de mano.
- Mampara de vidrio de seguridad de altura completa.
- Nichos de almacenaje integrados.

BAÑOS SECUNDARIOS

Mantendrán el mismo criterio arquitectónico y de calidad, adaptando los materiales y equipamiento a la tipología.

ÁTICOS

En los baños principales de los áticos podrá incorporarse:

- Bañera exenta.
- Doble lavabo.
- Equipamiento especial de iluminación.
- Materiales de piedra natural.





CONFORT



Clima, aire y silencio

07

CLIMATIZACIÓN Y CONFORT TÉRMICO

Las viviendas incorporarán sistemas de climatización de alta eficiencia.

- Sistema de aerotermia de alta eficiencia.
- Producción de agua caliente sanitaria mediante sistema eficiente.
- Calefacción mediante suelo radiante.
- Refrigeración mediante suelo refrescante.
- Control independiente de temperatura por zonas.
- Termostatos digitales.
- Sistema de regulación y control desde dispositivo móvil.

El sistema estará diseñado para proporcionar una elevada eficiencia energética y un elevado confort durante todo el año.

08

VENTILACIÓN Y CALIDAD DEL AIRE

Todas las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación mecánica controlada.

- Ventilación de doble flujo.
- Recuperación de calor.
- Filtrado del aire de impulsión.

- Extracción controlada de zonas húmedas.
- Red de conductos diseñada para minimizar el nivel sonoro.
- Control de calidad y renovación del aire interior.

El objetivo es proporcionar un ambiente interior saludable manteniendo simultáneamente una elevada eficiencia energética.

09

AISLAMIENTO ACÚSTICO

Uno de los principales criterios de diseño del proyecto será el confort acústico.

Se incorporarán soluciones específicas para reducir la transmisión de ruido:

- Aislamiento acústico reforzado entre viviendas.
- Tratamiento acústico de medianeras.
- Soluciones flotantes en pavimentos.
- Aislamiento de instalaciones.
- Bajantes con tratamiento acústico.
- Carpinterías exteriores de altas prestaciones acústicas.
- Vidrios laminados acústicos en las orientaciones que lo requieran.

El proyecto perseguirá unas prestaciones acústicas superiores a los mínimos exigidos por la normativa vigente.

Domótica y seguridad

10

DOMÓTICA Y SEGURIDAD

Las viviendas incorporarán un sistema de control inteligente de las principales instalaciones.

Desde panel interior y/o dispositivo móvil podrá gestionarse:

- Climatización.
- Suelo radiante/refrescante.
- Persianas y elementos de protección solar.
- Iluminación.
- Videoportero.
- Control de accesos.
- Escenas de iluminación.

Además:

- Detección de fugas de agua.
- Detección de humo.
- Detección de incendios.
- Sistema de alarma técnica.
- Preinstalación para sistemas adicionales de seguridad.





EXTERIOR PRIVADO

Terrazas, jardines y áticos



11

TERRAZAS Y ESPACIOS EXTERIORES PRIVADOS

Las terrazas se consideran una prolongación natural de las viviendas.

- Pavimento porcelánico exterior de alta resistencia.
- Soluciones de drenaje oculto.
- Barandillas de vidrio laminado de seguridad.
- Iluminación exterior integrada.
- Tomas eléctricas.
- Toma de agua.
- Preparación para equipamiento exterior.
- Jardineras y elementos vegetales según proyecto paisajístico.

BAJOS CON JARDÍN

- Jardín privado.
- Tratamiento paisajístico.
- Riego automático.
- Iluminación ambiental.
- Zona exterior pavimentada.
- Preinstalación para equipamiento exterior.

ÁTICOS

Los áticos incorporarán terrazas de mayores prestaciones, pudiendo disponer de:

- Zona lounge.
- Comedor exterior.
- Cocina exterior.
- Preinstalación de barbacoa.
- Ducha exterior.
- Vegetación integrada.
- Iluminación ambiental.

Jardines y piscina comunitaria

12

URBANIZACIÓN Y JARDINES

El espacio exterior comunitario se plantea como uno de los principales elementos diferenciales del proyecto.

- Jardines diseñados por paisajista.
- Vegetación de porte.
- Especies adaptadas al clima de Madrid.
- Riego automático.
- Iluminación arquitectónica y paisajística.
- Zonas de estancia.
- Caminos y áreas de descanso.
- Piscina comunitaria.
- Solárium.
- Zona chill-out.

La vegetación se seleccionará buscando privacidad, sombra y una imagen atractiva durante todo el año.





ZONAS COMUNES



Espacios para los residentes

13

ESPACIOS COMUNES PREMIUM

El proyecto incorporará espacios destinados al bienestar y disfrute de los residentes.

FITNESS

- Gimnasio equipado.
- Zona de entrenamiento.
- Espejos.
- Pavimento técnico.
- Vestuario según proyecto.

WELLNESS

- Sauna.
- Zona de relajación.
- Espacio de bienestar.

RESIDENT'S LOUNGE

- Sala privada para residentes.
- Zona de estar.
- Cocina/barra.
- Espacio para reuniones.

COWORKING

- Espacio de trabajo compartido.
- Puestos individuales.

- Sala de reuniones.
- Conectividad de alta velocidad.

PAQUETERÍA

- Espacio específico para recepción y custodia de paquetes.

Garaje, trasteros y movilidad

14

GARAJE

El garaje se diseña con especial atención a la comodidad y seguridad.

- Puerta de acceso automática.
- Control de accesos.
- Iluminación LED.
- Pavimento de alta resistencia.
- Señalización horizontal y vertical.
- Cámaras de seguridad.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.
- Plazas de dimensiones generosas según normativa y proyecto.

Se prevé la posibilidad de disponer de puntos de recarga eléctrica instalados en determinadas plazas.

15

TRASTEROS

- Acceso controlado.
- Puertas de seguridad.
- Iluminación.
- Ventilación conforme a normativa.

- Pavimento resistente.

Cada vivienda dispondrá de trastero asociado según proyecto.

16

BICICLETAS Y MOVILIDAD

- Bicicletero comunitario.
- Espacio para bicicletas eléctricas.
- Tomas para recarga.
- Espacio para movilidad personal eléctrica, sujeto al proyecto definitivo.





EFICIENCIA

Energía, sostenibilidad y materiales



17

EFICIENCIA ENERGÉTICA

El edificio se proyecta bajo criterios de elevada eficiencia energética.

- Calificación energética objetivo A.
- Aerotermia.
- Suelo radiante/refrescante.
- Ventilación con recuperación de calor.
- Carpinterías de altas prestaciones.
- Vidrios bajo emisivos.
- Aislamiento térmico reforzado.
- Iluminación LED.
- Fotovoltaica para servicios comunes, según proyecto.
- Sistemas de control y monitorización energética.

18

SOSTENIBILIDAD Y CONSUMO RESPONSABLE

Se incorporarán soluciones destinadas a reducir el consumo de energía y agua.

- Griferías de bajo consumo.
- Sistemas de doble descarga.
- Riego eficiente.
- Iluminación LED.

- Especies vegetales de bajo consumo hídrico.
- Equipos de alta eficiencia energética.
- Gestión eficiente de residuos.
- Materiales seleccionados por su durabilidad y mantenimiento reducido.

19

CALIDAD DE LOS MATERIALES

La selección definitiva de materiales se realizará atendiendo a:

- Durabilidad.
- Diseño atemporal.
- Facilidad de mantenimiento.
- Prestaciones técnicas.
- Eficiencia.
- Confort.
- Coherencia estética del conjunto.

Se priorizarán fabricantes y soluciones de reconocido prestigio en cada categoría.

Niveles de acabado y personalización

20

ESTÁNDAR DE ACABADOS

El proyecto contempla tres niveles de personalización:

VIVIENDAS

Materiales y equipamiento de alta gama, con una selección homogénea y atemporal.

BAJOS CON JARDÍN

Además de las calidades interiores, recibirán especial atención los espacios exteriores privados, paisajismo, iluminación y equipamiento de jardín.

ÁTICOS

Incorporarán las soluciones de mayor nivel del proyecto, especialmente en:

- Terrazas.
- Cocinas.
- Baños principales.
- Equipamiento exterior.
- Iluminación.
- Domótica.
- Personalización.

21

PERSONALIZACIÓN

Se ofrecerá al comprador la posibilidad de seleccionar, dentro de las opciones establecidas por la dirección facultativa y siempre dentro de los plazos previstos:

- Acabados de pavimentos.
- Tonalidad de carpintería interior.
- Acabados de cocina.
- Encimeras.
- Revestimientos de baños.
- Elementos de iluminación.
- Opciones de domótica.

Las opciones estarán previamente seleccionadas para garantizar la coherencia estética y arquitectónica del proyecto.





FILOSOFÍA DEL PROYECTO

La calidad que se ve y la que no se ve

El Residencial Hernández de Tejada ha sido concebido bajo una premisa: crear viviendas en las que la calidad no dependa únicamente de los materiales visibles, sino también de todo aquello que no se ve: aislamiento, acústica, climatización, calidad del aire, eficiencia energética, instalaciones y durabilidad.

El resultado es un residencial contemporáneo, eficiente y confortable, concebido para mantener su valor arquitectónico y funcional a largo plazo.

HERNÁNDEZ DE TEJADA 1 • MADRID

La presente memoria de calidades tiene carácter descriptivo y orientativo. Los materiales, marcas, modelos y soluciones definitivas estarán sujetos al proyecto técnico, dirección facultativa, disponibilidad y normativa vigente, pudiendo ser sustituidos por otros de características, prestaciones y calidad equivalentes o superiores.

622 59 14 90
comercial@vaehomes.com