

NOVAXAUEN RESIDENCIAL



DOSSIER TÉCNICO



PROMUEVE : **NOVAXAUEN**



ARQUITECTURA : **DURO ARQUITECTOS**

NOVAXAUEN RESIDENCIAL

Novaxauen, tu nuevo hogar al norte de Jaén, se sitúa en el moderno sector SURO-6 Terciario Este, la zona que marca la expansión y el crecimiento de la ciudad. Su estratégica ubicación ofrece accesos rápidos, excelentes conexiones y la comodidad de estar cerca de la Universidad, del Hospital HNT y del nuevo centro comercial Jaén Plaza. Un lugar pensado para quienes buscan comodidad, bienestar y estilo de vida urbano.

Además de los usos terciarios, la planificación de la unidad puede incluir la previsión de equipamientos públicos (educativos, sanitarios, deportivos, etc.) y dotaciones (zonas de aparcamiento, espacios públicos) para satisfacer las necesidades de la población y los futuros usuarios. La unidad SURO-6 debe integrarse de manera armónica con el tejido urbano existente de Jaén, considerando las áreas residenciales, comerciales y de servicios adyacentes.

El proyecto combina dos edificios independientes en una única parcela, unidos por un garaje común en planta -1. Los espacios ajardinados y la piscina, en el centro de ambos edificios, se convierten en el corazón del conjunto. Los edificios han sido diseñados para funcionar como una sola unidad, ofreciendo armonía arquitectónica, funcionalidad y estilo de vida. Cada detalle transmite modernidad, confort y bienestar, creando espacios que invitan a vivir con comodidad y total disfrute.

Ambas parcelas cuentan con excelente orientación y vistas. La urbanización se encuentra totalmente ejecutada, disponiendo de todos los servicios a pie de las mismas.

La parcela con geometría rectangular de superficie gráfica neta de 1.385,25 m², posee unas dimensiones de 28,86 m de fachada y 48,00 m de fondo, un coeficiente de edificabilidad de 1,66 m²/m² y una edificabilidad total de 2.302,30 m². Se permite una altura máxima de baja + 4 y el uso es Residencial.

El conjunto residencial contiene los siguientes usos:

- Garaje en sótano -1: cuenta con 29 plazas de aparcamiento, un único acceso para vehículos mediante rampa y dos accesos peatonales a través de ambos edificios.

- Planta baja: se desarrollan espacios ajardinados en dos niveles, accesibles desde dos entradas peatonales, una por cada calle.

Nivel superior: se genera una plaza de encuentro vecinal.

Nivel inferior: se encuentra la piscina.

Todos los recorridos son totalmente accesibles. Los espacios exteriores comunitarios abarcan un total de 717 m², ofreciendo áreas de esparcimiento y convivencia para los residentes.

- El portal de acceso a ambos edificios en planta baja cuenta con luz natural a través de amplios ventanales en el acceso, a calle y a un patio, que introduce la luz a cada edificio en toda su altura.

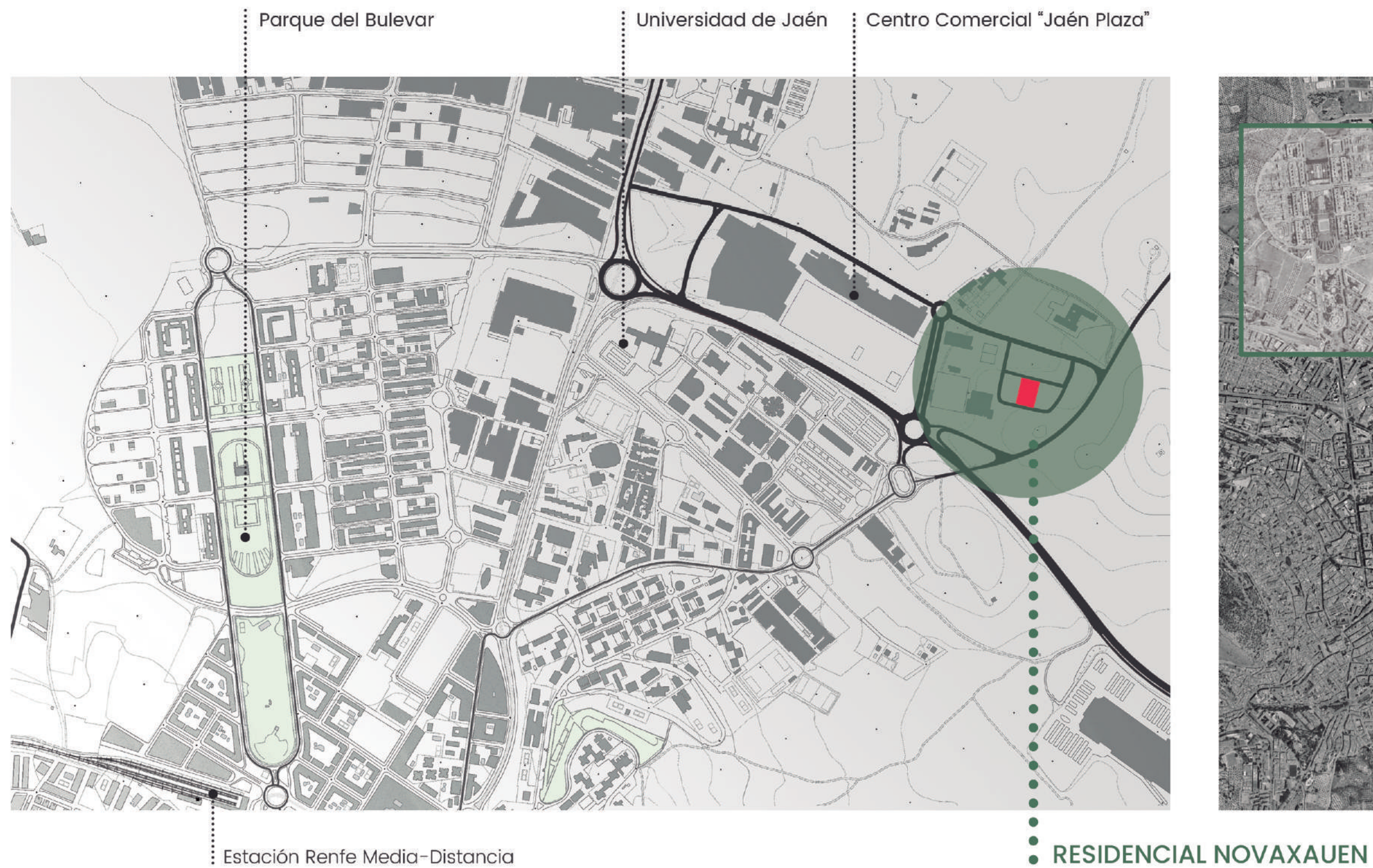
- Trece viviendas en cada bloque suman las veintiseis viviendas del conjunto residencial. Se desarrollan por igual en ambos edificios con la siguiente combinación:

Planta baja : dos viviendas de dos dormitorios por edificio.

Planta primera, segunda y tercera : dos viviendas de dos dormitorios y una de un dormitorio por edificio.

Planta cuarta : dos viviendas por edificio de tres dormitorios con acceso directo a terraza privada en la cubierta.

Planta de cubierta : espacio reservado para tendederos.





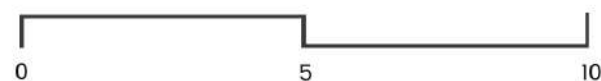




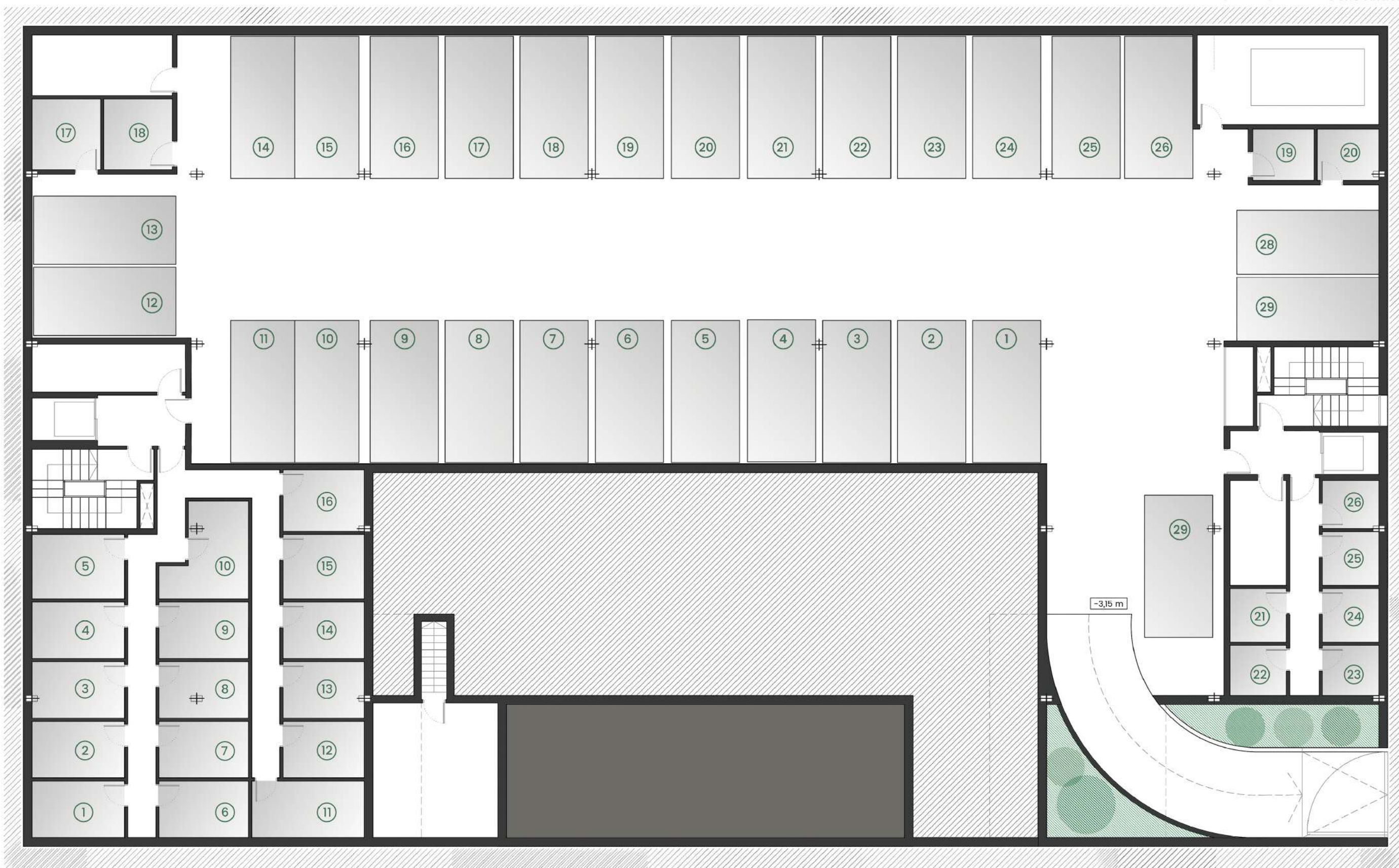








PLANTA SÓTANO



VIVIENDA 2 DORMITORIOS

SITUACIÓN : BLOQUE 1_PLANTA BAJA "A"

Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

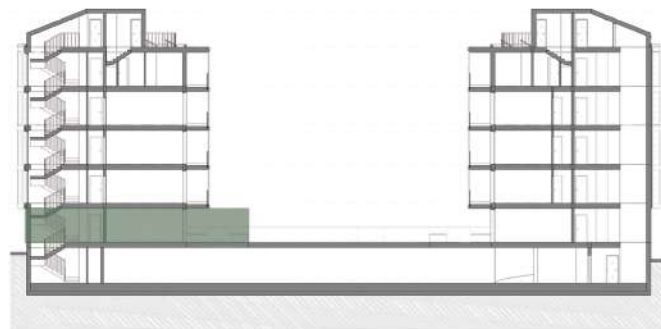
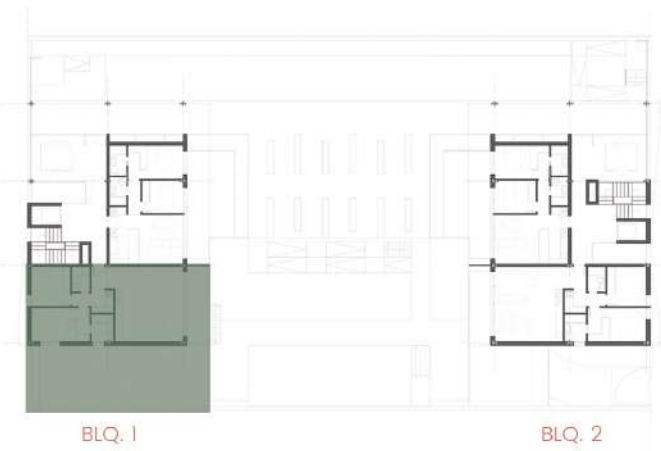


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	11,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²

Superficie Útil Total 65,55 m²

8.- Terraza 75,0 m²

Superficie Construida Propia 81,20 m²
Superficie Construida + ZC 96,44 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial

VIVIENDA 2 DORMITORIOS

SITUACIÓN : BLOQUE 1_PLANTA BAJA "B"
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

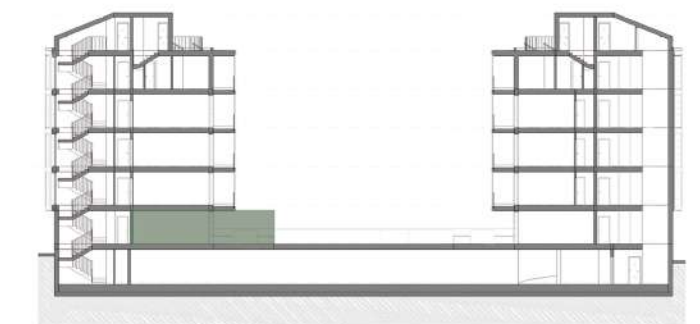
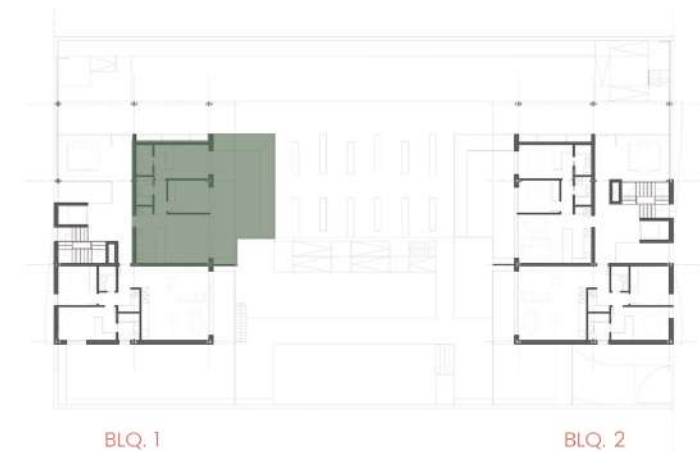


1.- Salón - Comedor - Cocina	22,40 m ²
2.- Distribuidor	2,60 m ²
3.- Dormitorio 1	11,05 m ²
4.- Baño Suite	3,10 m ²
5.- Dormitorio 2	8,10 m ²
6.- Baño 2	2,95 m ²

Superficie Útil Total 50,20 m²

7.- Terraza 41,20 m²

Superficie Construida Propia 65,60 m²
Superficie Construida + ZC 77,91 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial

VIVIENDA 2 DORMITORIOS

SITUACIÓN : BLOQUE 2_PLANTA BAJA “A”
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

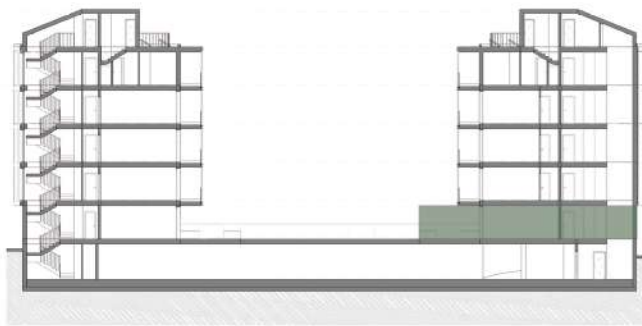
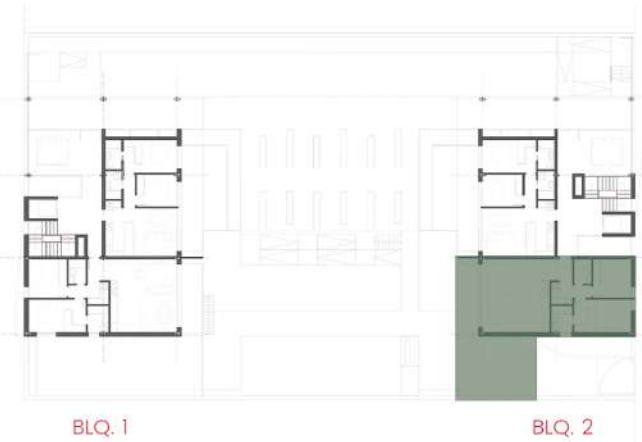


- 1.- Recibidor 1,85 m²
- 2.- Lavadero - distribuidor 4,55 m²
- 3.- Salón-Comedor-Cocina 31,80 m²
- 4.- Dormitorio 1 11,75 m²
- 5.- Baño Suite 3,60 m²
- 6.- Dormitorio 2 9,30 m²
- 7.- Baño 2 2,70 m²

Superficie Útil 65,55 m²

8.- Terraza 39,65 m²

Superficie Construida Propia 81,20 m²
Superficie Construida + ZC 96,44 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 2 DORMITORIOS

SITUACIÓN : BLOQUE 2_PLANTA BAJA "B"
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

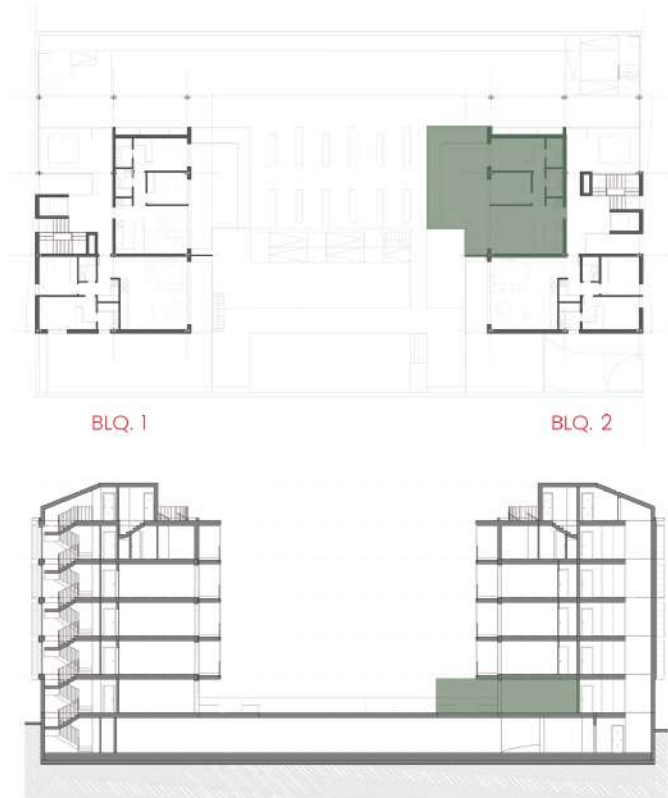


1.- Distribuidor	2,60 m²
2.- Salón - Comedor - Cocina	22,40 m²
3.- Dormitorio 1	11,05 m²
4.- Baño Suite	3,10 m²
5.- Dormitorio 2	8,10 m²
6.- Baño 2	2,95 m²

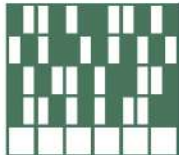
Superficie Útil 50,20 m²

7.- Terraza	41,20 m²
-------------	----------

Superficie Construida Propia 65,60 m²
Superficie Construida + ZC 77,91 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 2 DORMITORIOS
SITUACIÓN : BLOQUE 1_PLANTA 1ª, 2ª Y 3ª “A”
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 3

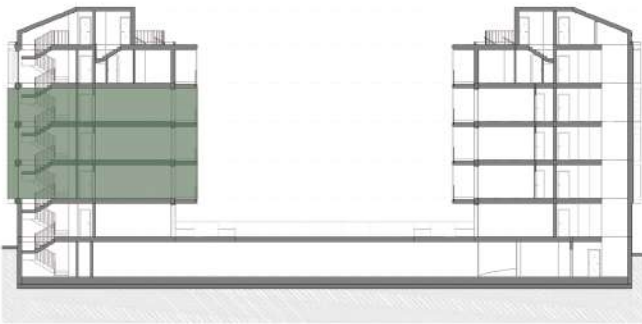
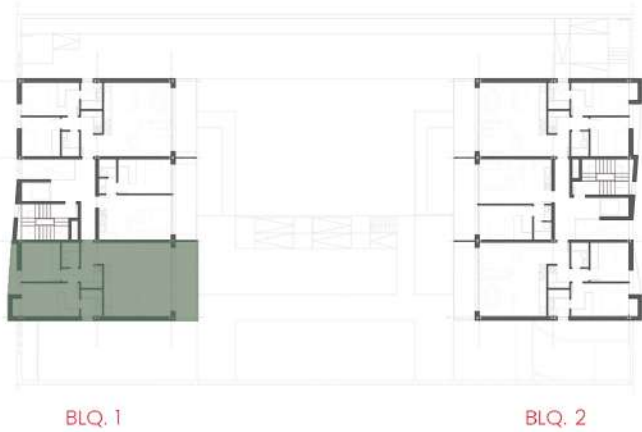


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón-Comedor-Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²

Superficie Útil 66,55 m²

8.- Terraza	10,50 m²
9.- Balcón	2,20 m²

Superficie Construida Propia 83,70 m²
Superficie Construida + ZC 99,41 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 1 DORMITORIO

SITUACIÓN : BLOQUE 1_PLANTA 1ª, 2ª Y 3ª “B”

Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 3



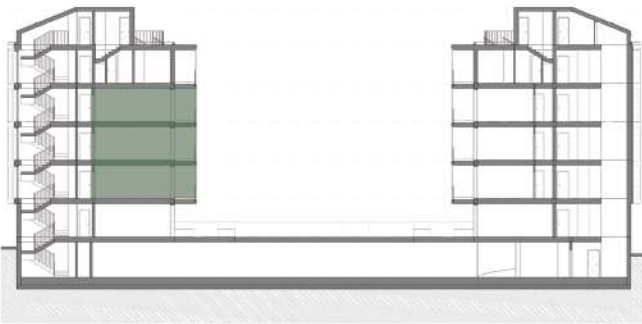
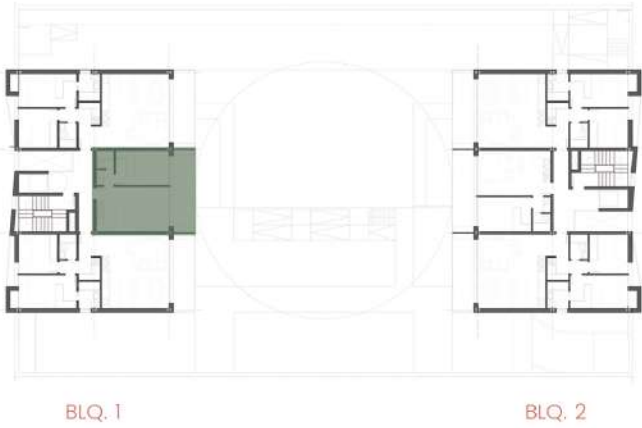
1.- Salón - Comedor - Cocina	20,00 m²
2.- Dormitorio	11,30 m²
3.- Baño	3,70 m²

Superficie Útil 35,00 m²

4.- Terraza	11,00 m²
-------------	----------

Superficie Construida Propia 45,00 m²

Superficie Construida + ZC 53,44 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 2 DORMITORIOS
SITUACIÓN : BLOQUE 1_PLANTA 1ª “C”
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

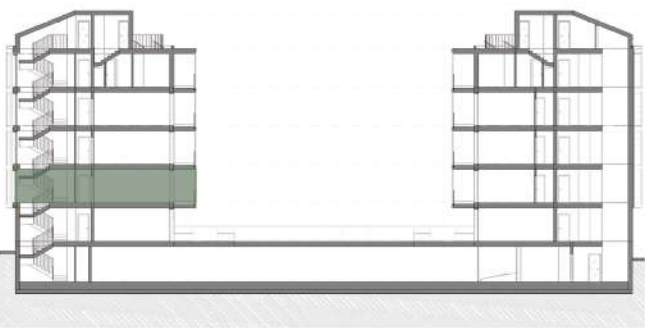
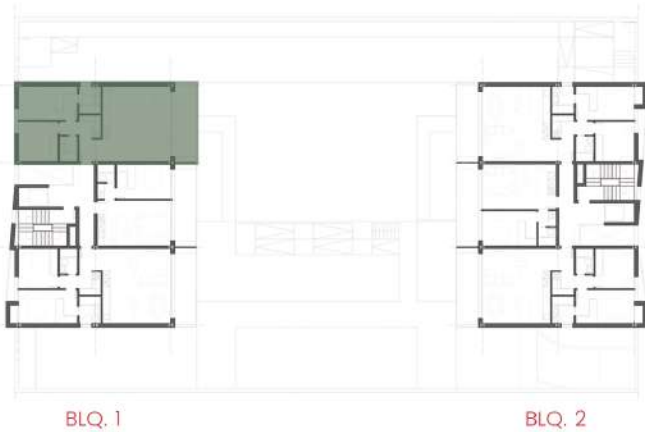


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón-Comedor-Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	11,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²

Superficie Útil 65,55 m²

8.- Terraza 10,50 m²

Superficie Construida Propia 81,20 m²
Superficie Construida + ZC 96,44 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 2 DORMITORIOS
SITUACIÓN : BLOQUE 2_PLANTA 1ª, 2ª Y 3ª “A”
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 3

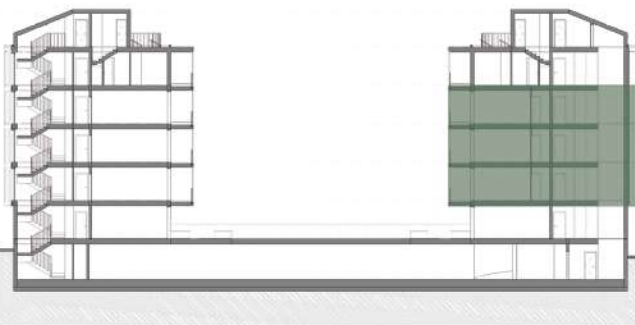
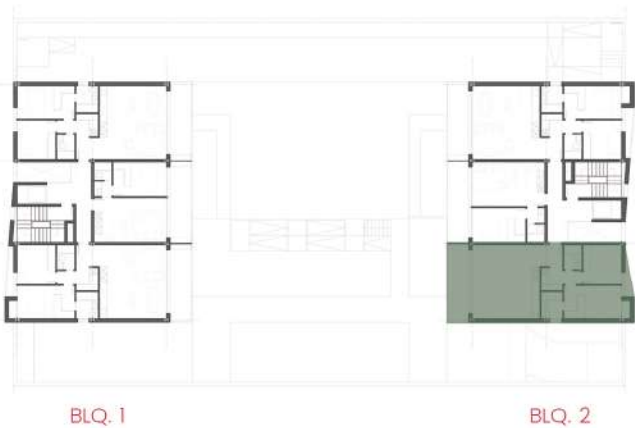


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²

Superficie Útil 66,55 m²

8.- Terraza	10,50 m²
9.- Balcón	2,20 m²

Superficie Construida Propia 83,70 m²
Superficie Construida + ZC 99,41 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 1 DORMITORIO

SITUACIÓN : BLOQUE 2_PLANTA 1ª, 2ª Y 3ª “B”

Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 3



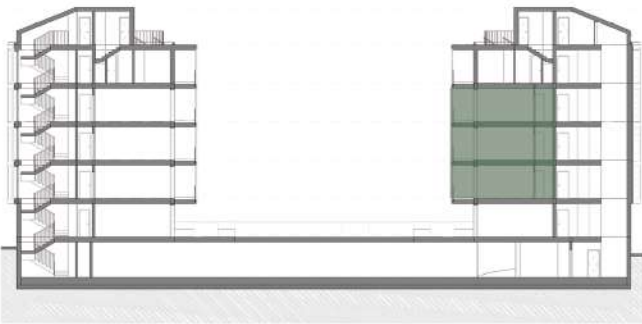
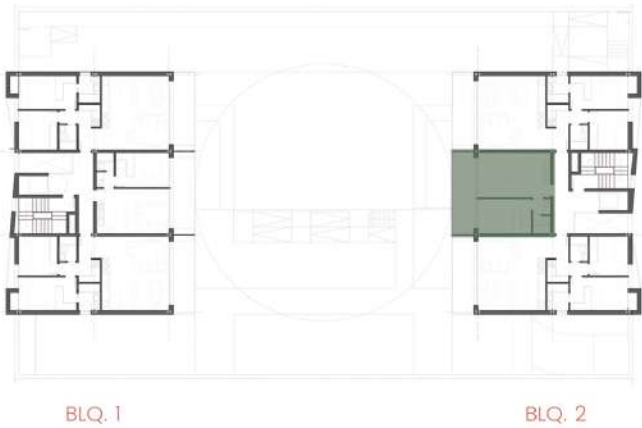
1.- Salón - Comedor - Cocina	20,00 m²
2.- Dormitorio	11,30 m²
3.- Baño	3,70 m²

Superficie Útil 35,00 m²

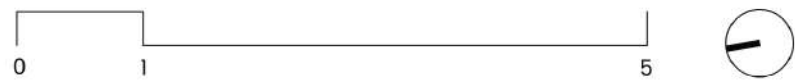
4.- Terraza	11,00 m²
-------------	----------

Superficie Construida Propia 45,00 m²

Superficie Construida + ZC 53,44 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 2 DORMITORIOS

SITUACIÓN : BLOQUE 2_PLANTA 1ª, 2ª Y 3ª “C”

Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 3



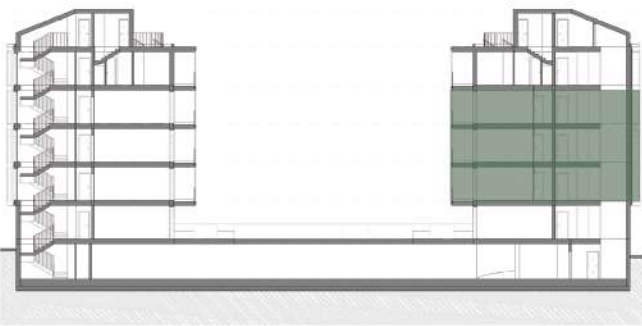
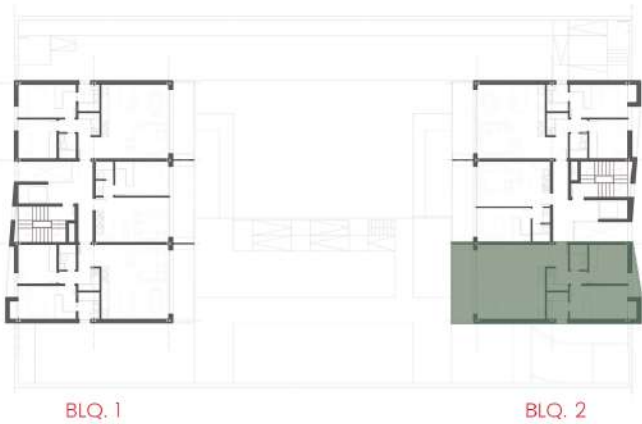
1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²

Superficie Útil 66,55 m²

8.- Terraza	10,50 m²
9.- Balcón	1,50 m²

Superficie Construida Propia 83,35 m²

Superficie Construida + ZC 98,99 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 2 DORMITORIOS
SITUACIÓN : BLOQUE 1_PLANTA 2ª Y 3ª “C”
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 2

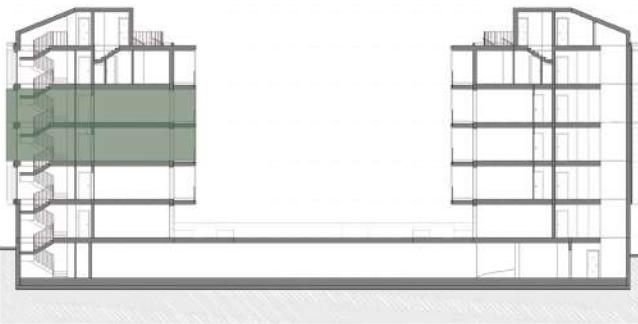
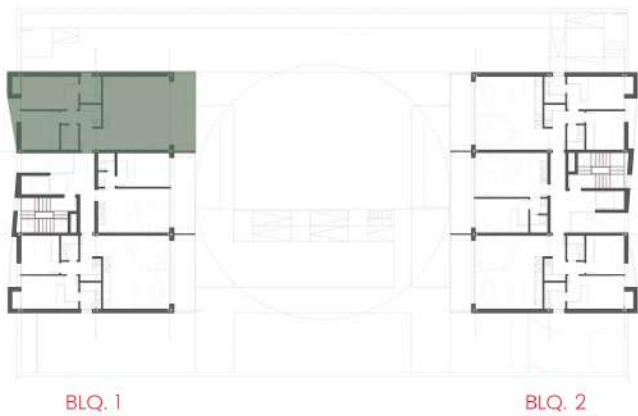


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón-Comedor-Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²

Superficie Útil 66,55 m²

8.- Terraza	10,50 m²
9.- Balcón	1,50 m²

Superficie Construida Propia 83,35 m²
Superficie Construida + ZC 98,99 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 3 DORMITORIOS
SITUACIÓN : BLOQUE 1_4ª "A"
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1



1.- Recibidor	2,35 m²
2.- Lavadero - distribuidor	5,95 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,50 m²
5.- Baño Suite	3,95 m²
6.- Dormitorio 2	11,35 m²
7.- Baño 2	3,80 m²
8.- Dormitorio 3	10,60 m²
9.- Escalera Dúplex	1,70 m²

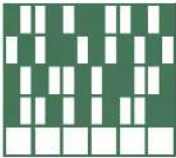
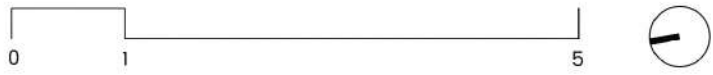
Superficie Útil 84,00 m²

10.- Terraza 1	10,50 m²
11.- Terraza 2	5,50 m²
12.- Terraza 3	25,60 m²
13.- Balcón	2,20 m²
14.- Almacén/Barbacoa	4,30 m²

Superficie Construida Propia 109,60 m²
Superficie Construida + ZC 130,17 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial





1.- Recibidor	2,35 m²
2.- Lavadero - distribuidor	5,95 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,50 m²
5.- Baño Suite	3,95 m²
6.- Dormitorio 2	11,35 m²
7.- Baño 2	3,80 m²
8.- Dormitorio 3	10,60 m²
9.- Escalera Dúplex	1,70 m²

Superficie Útil **84,00 m²**

10.- Terraza 1	10,50 m²
11.- Terraza 2	5,50 m²
12.- Terraza 3	25,75 m²
13.- Balcón	1,50 m²
14.- Almacén/Barbacoa	4,30 m²

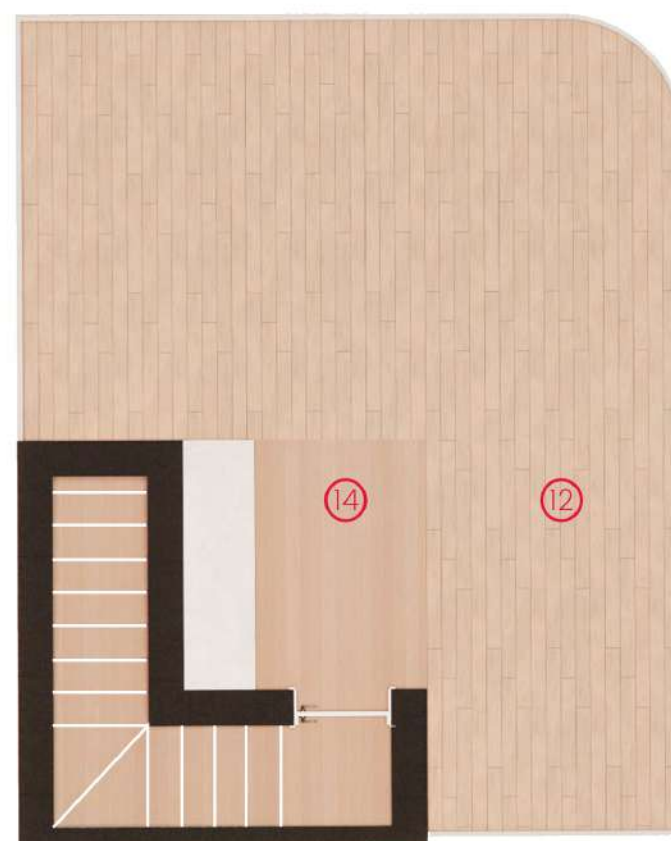
Superficie Construida Propia **109,25 m²**
Superficie Construida + ZC **129,75 m²**



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 3 DORMITORIOS
 SITUACIÓN : BLOQUE 1_4ª "B"
 Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1
 05_TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS



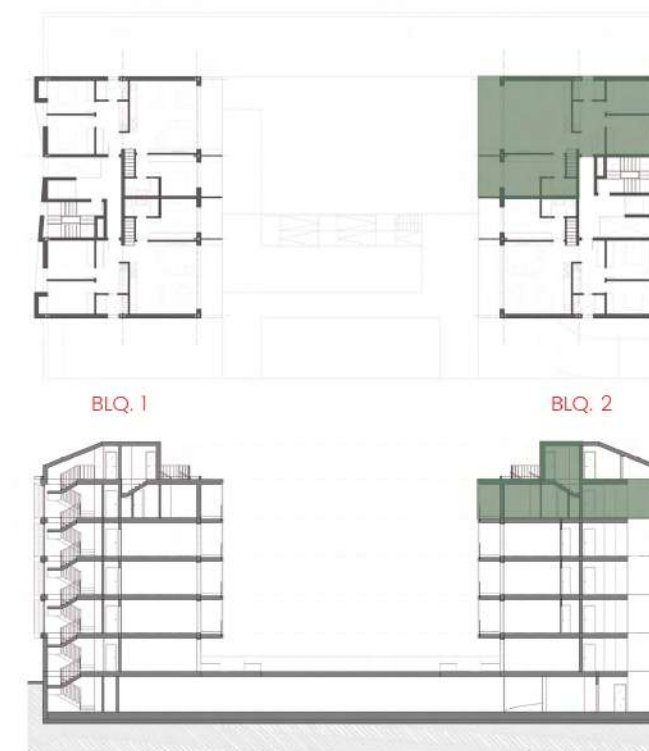


1.- Recibidor	2,35 m ²
2.- Lavadero - distribuidor	5,95 m ²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m ²
4.- Dormitorio 1	12,50 m ²
5.- Baño Suite	3,95 m ²
6.- Dormitorio 2	11,35 m ²
7.- Baño 2	3,80 m ²
8.- Dormitorio 3	10,60 m ²
9.- Escalera Dúplex	1,70 m ²

Superficie Útil **84,00 m²**

10.- Terraza 1	10,50 m ²
11.- Terraza 2	5,50 m ²
12.- Terraza 3	25,60 m ²
13.- Balcón	2,20 m ²
14.- Almacén/Barbacoa	4,30 m ²

Superficie Construida Propia **109,60 m²**
Superficie Construida + ZC **130,17 m²**



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



VIVIENDA 3 DORMITORIOS
 SITUACIÓN : BLOQUE 2_4ª "A"
 Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

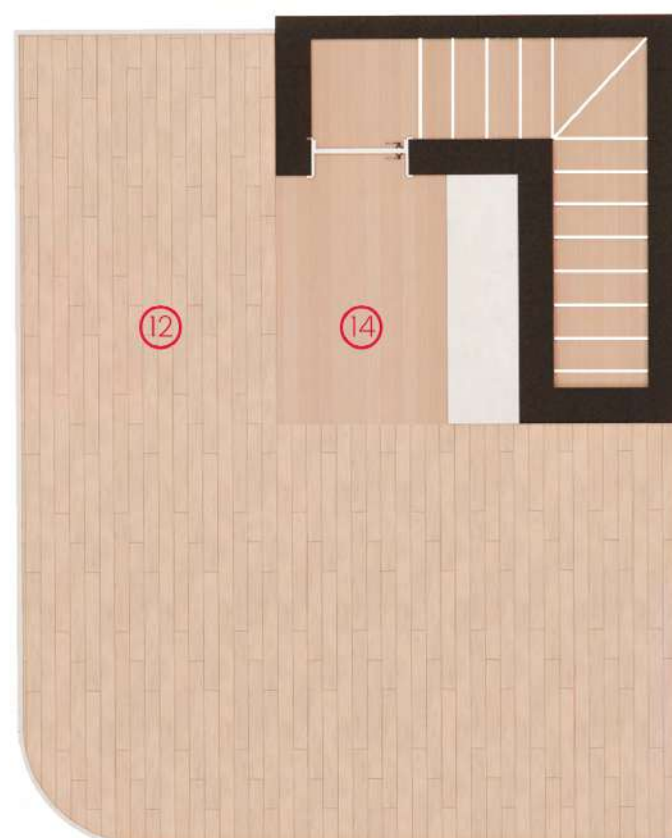


1.- Recibidor	2,35 m²
2.- Lavadero - distribuidor	5,95 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,50 m²
5.- Baño Suite	3,95 m²
6.- Dormitorio 2	11,35 m²
7.- Baño 2	3,80 m²
8.- Dormitorio 3	10,60 m²
9.- Escalera Dúplex	1,70 m²

Superficie Útil **84,00 m²**

10.- Terraza 1	10,50 m²
11.- Terraza 2	5,50 m²
12.- Terraza 3	25,75 m²
13.- Balcón	1,50 m²
14.- Almacén/Barbacoa	4,30 m²

Superficie Construida Propia **109,25 m²**
Superficie Construida + ZC **129,75 m²**



VIVIENDA 3 DORMITORIOS
SITUACIÓN : BLOQUE 2_4ª "B"
Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1



Situación de la vivienda en el conjunto residencial









MEMORIA DE CALIDADES

NOVAXAUEN RESIDENCIAL



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

Cimentación realizada con losa de hormigón sobre pilotes, con distintos espesores, según especificaciones del proyecto y del estudio geotécnico realizado. Estructura de hormigón armado, según normativa vigente.

FACHADA

Cerramiento de fachada a base de fábrica de ladrillo para revestir, con mortero monocapa, dotado en la parte exterior de aislamiento SATE (Sistema de Aislamiento térmico por el Exterior). En su cara interior, trasdosado de yeso laminado con aislamiento mineral entre montantes, consiguiendo una fachada con un aislamiento térmico y acústico de última generación y un acabado interior de gran calidad.

CUBIERTAS

Cubierta plana transitable con aislamiento, acabado con gres antideslizante para paso de personas, con tendedero, e instalación de máquina de aerotermia individual por piso totalmente instalada.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio sobre precerco metálico en huecos de fachada, formando un conjunto carpintería y vidrio de prestaciones térmicas y acústicas según normativa vigente.

Celosía de lama decorativa para protección solar en terraza.

Puerta de entrada a vivienda blindada, con tres puntos de anclaje, cerradura de seguridad y bisagras regulables antipalanca.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso lacadas en blanco.

DIVISIONES INTERIORES

Separación entre viviendas

Para la separación entre viviendas y zonas comunes, se realizará una división acústica formada por fábrica de ladrillo, emparchado a ambos lados y formación de trasdosados de pladur a ambos lados con aislamiento de lana mineral entre montantes, con prestaciones acústicas y térmicas. En zonas húmedas revestido con aplacado porcelánico

Divisiones entre habitaciones

Tabique con placas de yeso laminado con aislamiento de lana mineral entre montantes. Zonas húmedas revestido con aplacado porcelánico.

PINTURAS

Paramentos verticales en interior de viviendas en pintura plástica lisa color suave.

Paramentos horizontales en interior de viviendas en pintura plástica lisa blanca

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimento porcelánico en todos los suelos en el interior de las viviendas.

Pavimento porcelánico antideslizante para exteriores.

Alicatados de porcelánico en paredes de cocinas y baños combinadas con pintura plástica y papel pintado según diseño.

Techos revestidos con placa de yeso laminado de forma continua, con distintas alturas en función de las necesidades de las instalaciones.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

Instalación de agua caliente sanitaria y climatización frío /calor mediante aerotermia individual.

BAÑOS

Incluyen: lavabo sobre mueble suspendido, inodoro, plato de ducha y mampara de cristal. Griferías monomando tanto en duchas como lavabo.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos de primera calidad.

Instalación de Telecomunicaciones según reglamento en vigor. Con instalación y cableado de tomas de Red y TV en salón y dormitorios

Video Portero automático en acceso a Urbanización interior. Portero automático en acceso portal

ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN

o Iluminación de bajo consumo en accesos.

o Detectores de movimiento en portales, vestíbulos de planta y garaje.

o Alumbrado de garaje accionado por apertura de las puertas de acceso de vehículos.

o Piscina comunitaria con zona de solárium. De 15mx6m

o Aseos y vestuario en planta baja.

o Preinstalación para vehículo eléctrico.

o Zona ajardinada y de reunión en planta baja.

o Portal de grandes dimensiones con espacio comunitario.

o 1 plaza de garaje y trastero por cada piso





NOVAXA UEN