

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, calle y 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.

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

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

Planta de cubierta : espacio reservado para tendederos.





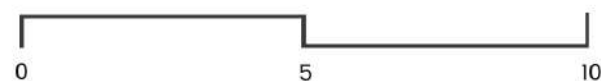




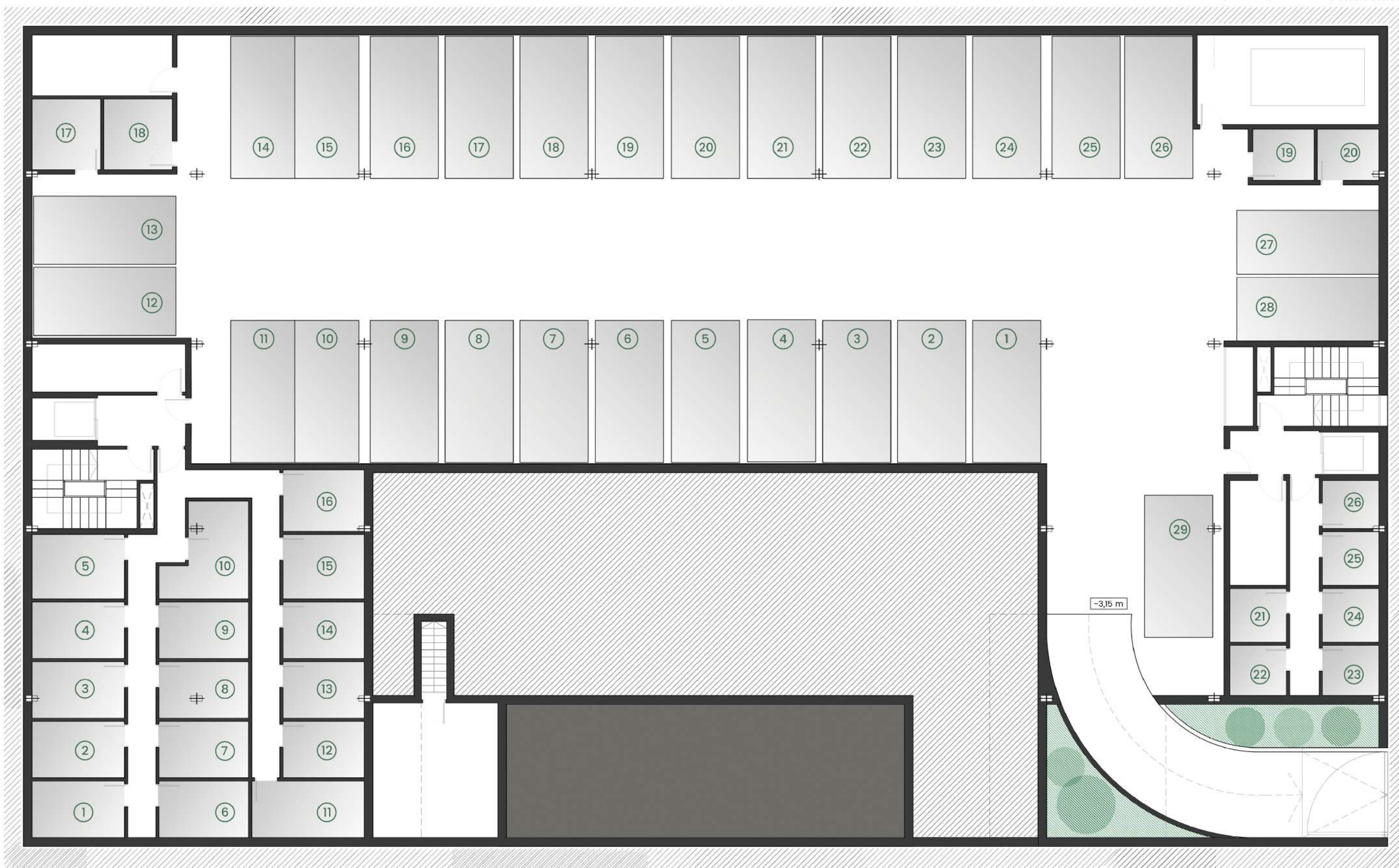








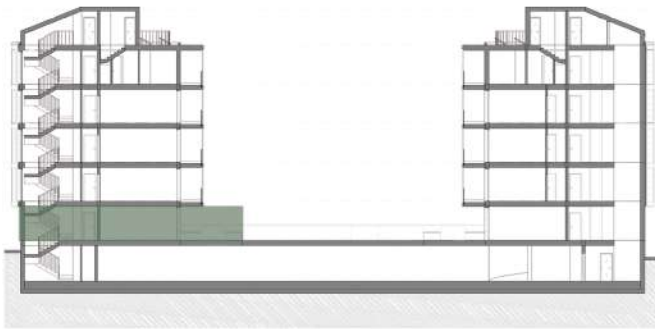
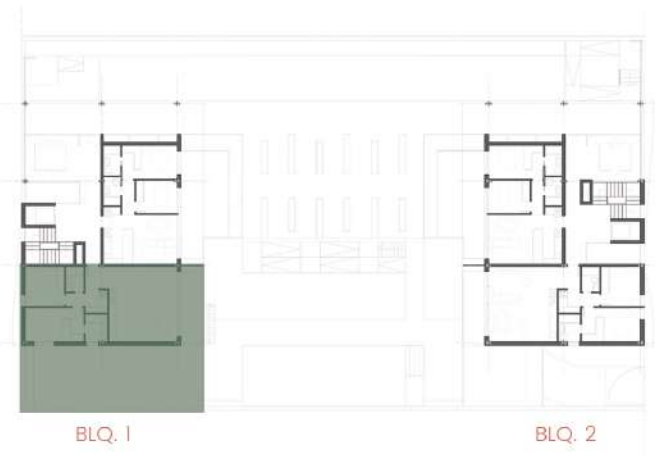
PLANTA SÓTANO





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
8.- Terraza (50% de superf. cubierta)	5,25 m²

Superficie Útil Total	70,80 m²
Superficie completa de terraza	75,00 m²
Superficie Construida Propia	81,20 m²
Superficie Construida + ZC	96,44 m²



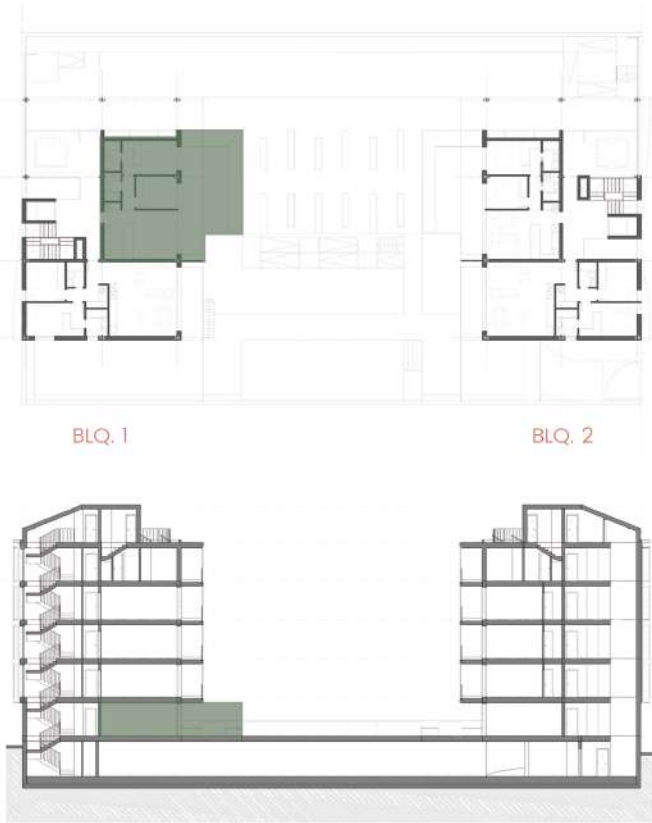
Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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



1.- Salón - Comedor - Cocina	22,40 m²
2.- Distribuidor	2,60 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
7.- Terraza (50% de superf. cubierta)	8,60 m²
Superficie Útil Total	58,80 m²
Superficie completa de terraza	41,20 m²
Superficie Construida Propia	65,60 m²
Superficie Construida + ZC	77,91 m²

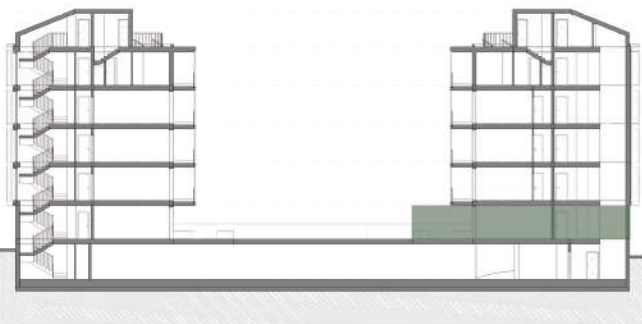
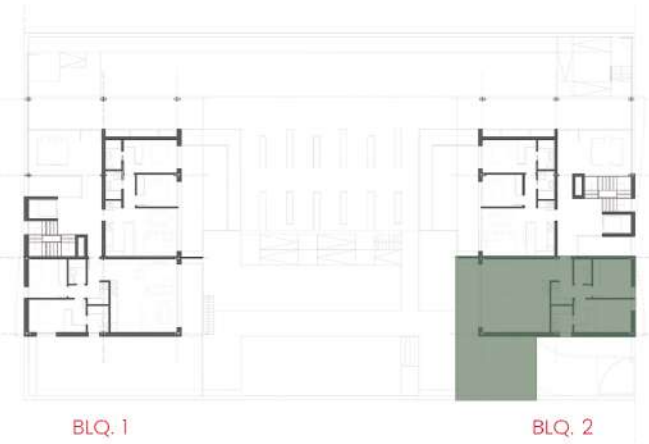


Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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
8.- Terraza (50% de superf. cubierta)	5,25 m²

Superficie Útil	65,55 m²
Superficie completa de terraza	39,65 m²
Superficie Construida Propia	81,20 m²
Superficie Construida + ZC	96,44 m²



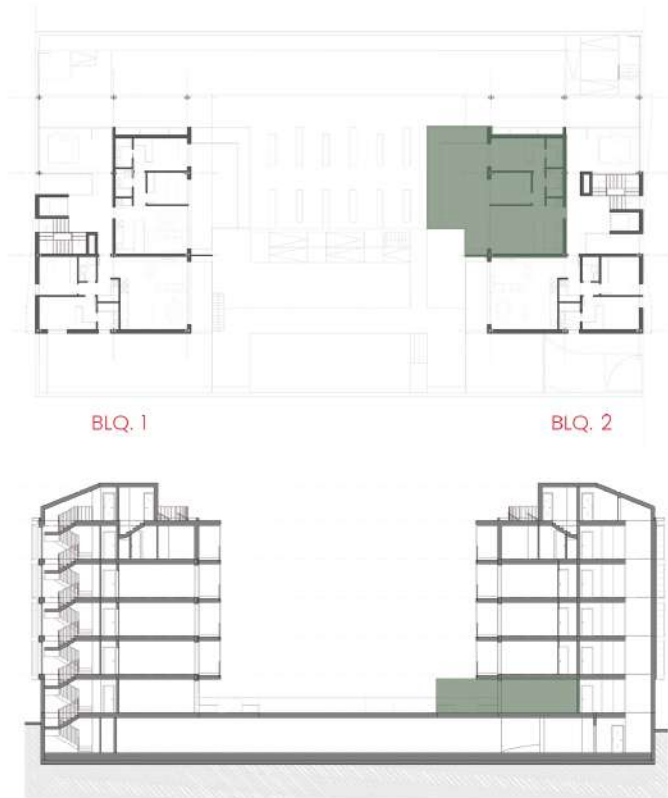
Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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
7.- Terraza (50% de superf. cubierta)	8,60 m²
Superficie Útil	58,80 m²
Superficie completa de terraza	41,20 m²
Superficie Construida Propia	65,60 m²
Superficie Construida + ZC	77,91 m²

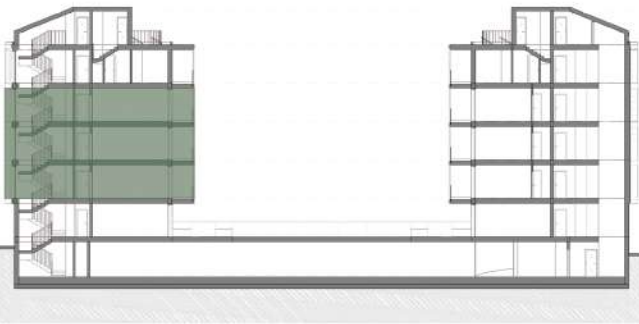
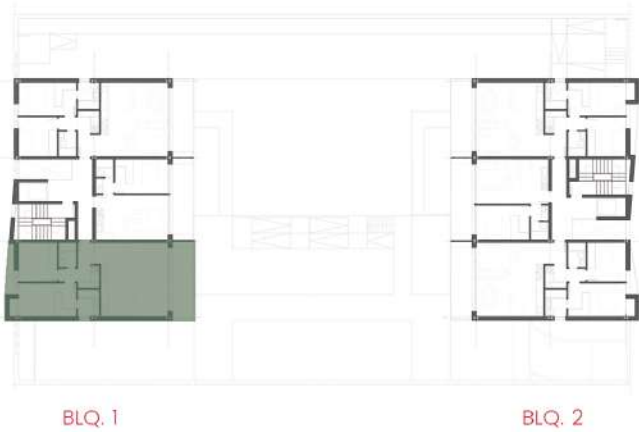


Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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
8.- Terraza (50% de superf. cubierta)	5,25 m²
9.- Balcón (50% de superf. cubierta)	1,10 m²

Superficie Útil	72,90 m²
Superficie completa de terraza	10,50 m²
Superficie completa de balcón	2,20 m²
Superficie Construida Propia	83,70 m²
Superficie Construida + ZC	99,41 m²



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



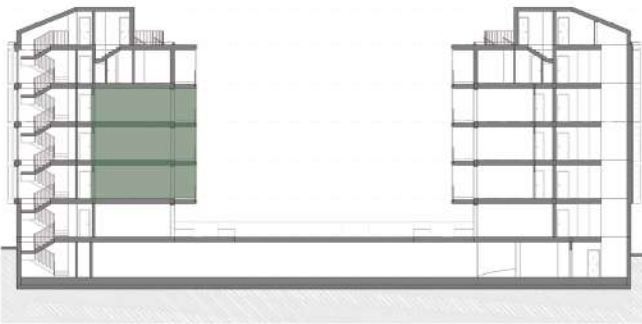
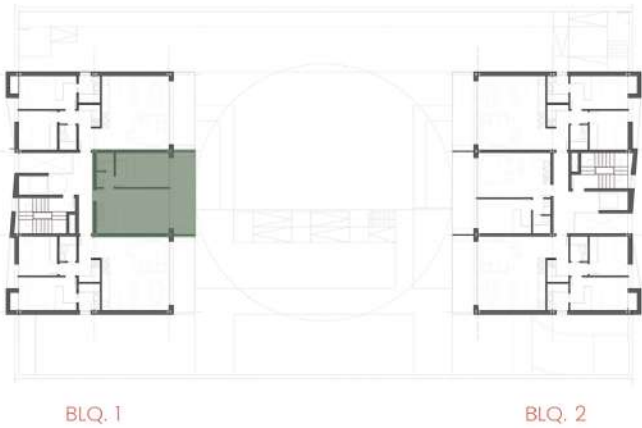


1.- Salón - Comedor - Cocina	20,00 m²
2.- Dormitorio	11,30 m²
3.- Baño	3,70 m²
4.- Terraza (50% de superf. cubierta)	5,50 m²

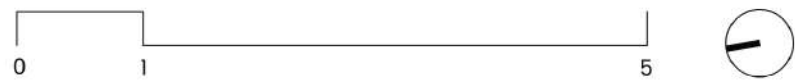
Superficie Útil 40,50 m²

Superficie completa de terraza 11,00 m²

Superficie Construida Propia 45,00 m²
Superficie Construida + ZC 53,44 m²

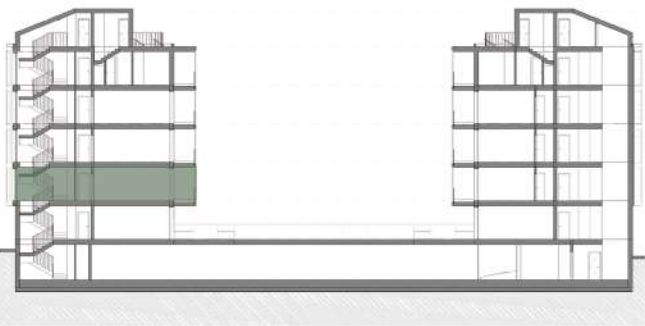
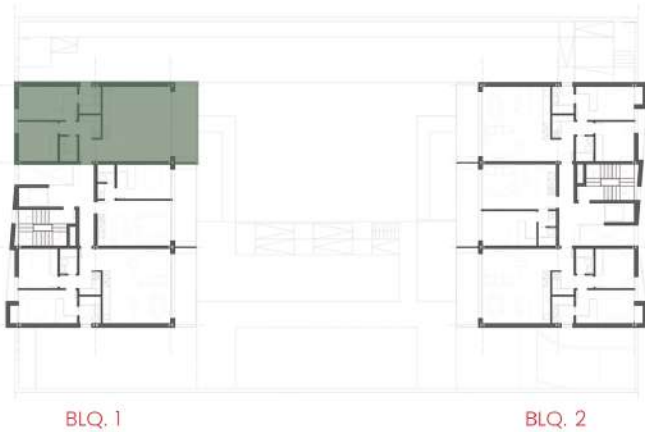


Situación de la vivienda en el conjunto residencial





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
8.- Terraza (50% de superf. cubierta)	5,25 m²
Superficie Útil	70,80 m²
Superficie completa de terraza	10,50 m²
Superficie Construida Propia	81,20 m²
Superficie Construida + ZC	96,44 m²

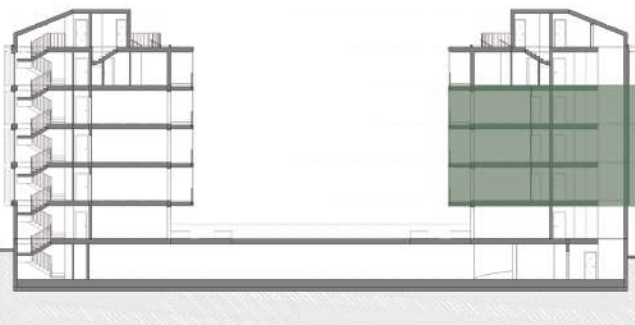
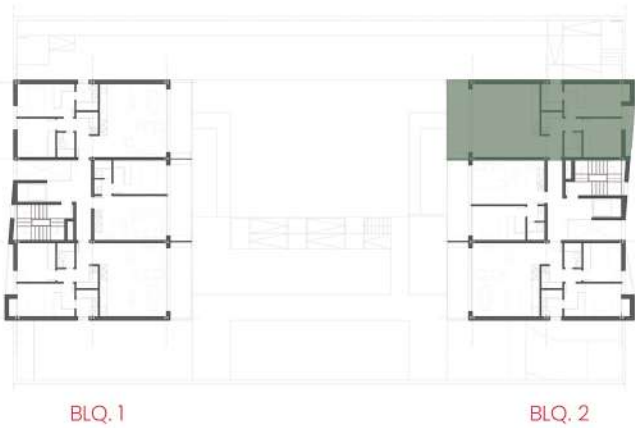


Situación de la vivienda en el conjunto residencial





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
8.- Terraza (50% de superf. construida)	5,25 m²
9.- Balcón (50% de superf. construida)	1,10 m²
Superficie Útil	72,90 m²
Superficie completa de terraza	10,50 m²
Superficie completa de balcón	2,20 m²
Superficie Construida Propia	83,70 m²
Superficie Construida + ZC	99,41 m²



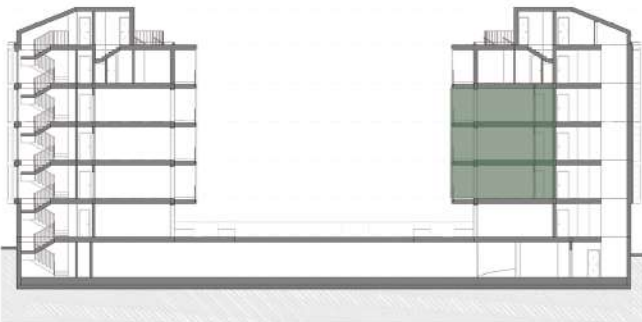
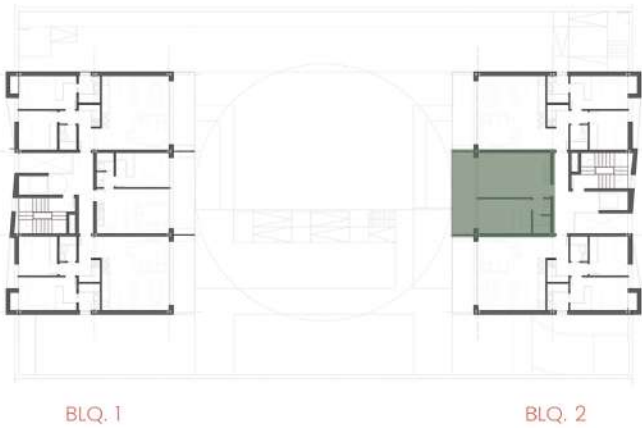
Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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
4.- Terraza (50% de superf. cubierta)	5,50 m²
Superficie Útil	40,50 m²
Superficie completa de 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

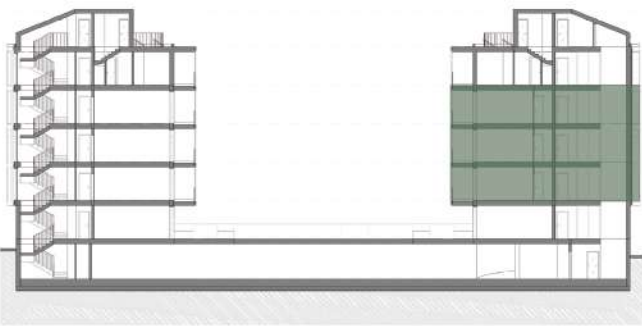
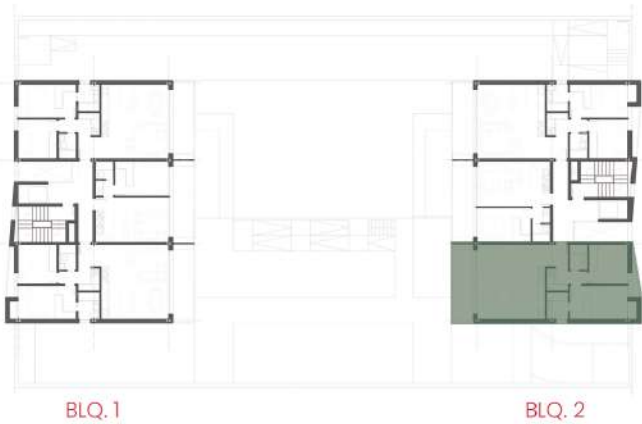


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²
8.- Terraza (50% de superf. construida)	5,25 m²
9.- Balcón (50% de superf. construida)	0,75 m²

Superficie Útil 72,55 m²

Superficie completa de terraza 10,50 m²
Superficie completa de balcón 1,50 m²

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



Situación de la vivienda en el conjunto residencial



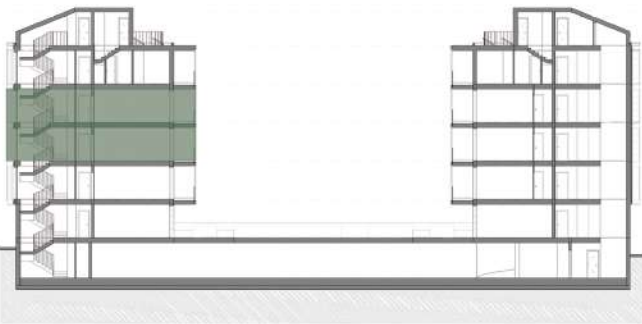
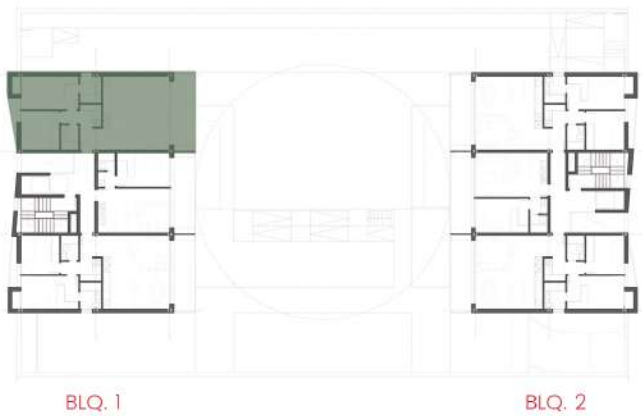


1.- Recibidor	1,85 m²
2.- Lavadero - distribuidor	4,55 m²
3.- Salón-Comedor-Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,75 m²
5.- Baño Suite	3,60 m²
6.- Dormitorio 2	9,30 m²
7.- Baño 2	2,70 m²
8.- Terraza (50% de superf. construida)	5,25 m²
9.- Balcón (50% de superf. construida)	0,75 m²

Superficie Útil 72,55 m²

Superficie completa de terraza 10,50 m²
Superficie completa de 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	1,70 m²
10.- Terraza 1 (50% de superf. cubierta)	5,25 m²
11.- Terraza 2 (50% de superf. cubierta)	2,75 m²
13.- Balcón (50% de superf. cubierta)	1,10 m²
14.- Alm/BBQ (50% de superf. cubierta)	2,15 m²

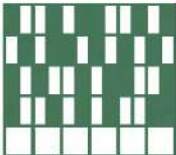
Superficie Útil 95,25 m²

Superficie completa de terraza 1	10,50 m²
Superficie completa de terraza 2	5,50 m²
Superficie completa de balcón	2,20 m²
Superficie completa de terraza 3	25,60 m²
Superficie completa de almacén/barbacoa	2,15 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 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	1,70 m ²
10.- Terraza 1 (50% de superf. cubierta)	5,25 m ²
11.- Terraza 2 (50% de superf. cubierta)	2,75 m ²
13.- Balcón (50% de superf. cubierta)	0,75 m ²
14.- Alm/BBQ (50% de superf. cubierta)	2,15 m ²

Superficie Útil 94,90 m²

Superficie completa de terraza 1	10,50 m ²
Superficie completa de terraza 2	5,50 m ²
Superficie completa de balcón	1,50 m ²
Superficie completa de terraza 3	25,75 m ²
Superficie completa de almacén/barbacoa	4,30 m ²

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

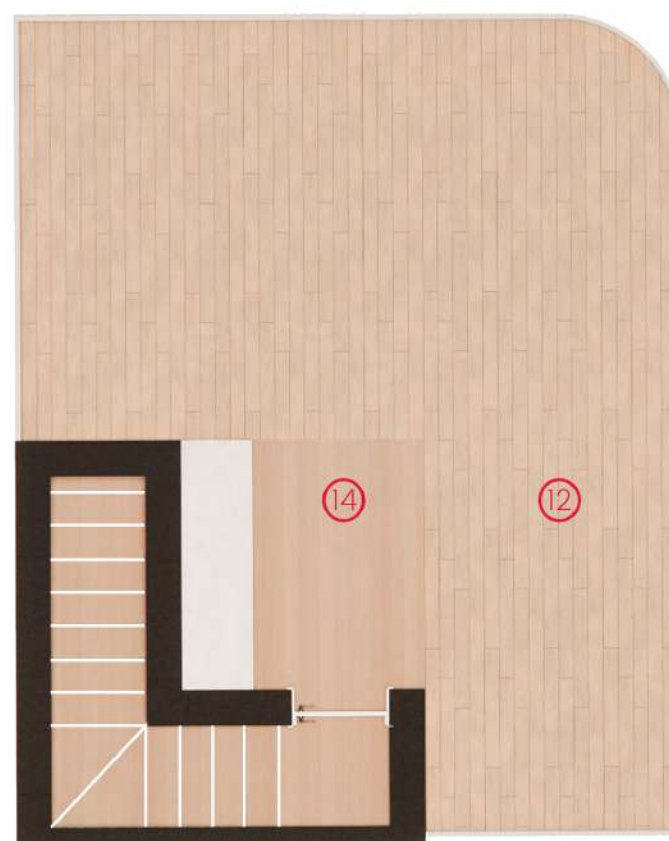


Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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

05_TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS





1.- Recibidor	2,35 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	1,70 m²
10.- Terraza 1 (50% de superf. cubierta)	5,25 m²
11.- Terraza 2 (50% de superf. cubierta)	2,75 m²
13.- Balcón (50% de superf. cubierta)	1,10 m²
14.- Alm/BBQ (50% de superf. cubierta)	2,15 m²

Superficie Útil 95,25 m²

Superficie completa de terraza 1	10,50 m²
Superficie completa de terraza 2	5,50 m²
Superficie completa de balcón	2,20 m²
Superficie completa de terraza 3	25,60 m²
Superficie completa de 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



VIVIENDA 3 DORMITORIOS
 SITUACIÓN : BLOQUE 2_ 4ª "A"
 Nº TOTAL TIPOLOGÍA: 1

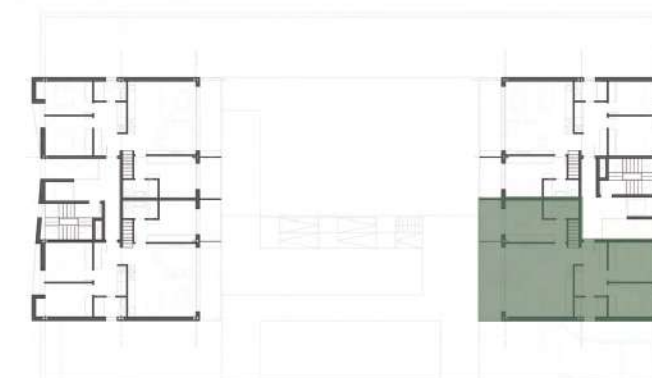


1.- Recibidor	2,35 m²
2.- Lavadero - distribuidor	5,95 m²
3.- Salón - Comedor - Cocina	31,80 m²
4.- Dormitorio 1	12,50 m²
5.- Baño Suite	3,95 m²
6.- Dormitorio 2	11,35 m²
7.- Baño 2	3,80 m²
8.- Dormitorio 3	10,60 m²
9.- Escalera	1,70 m²
10.- Terraza 1 (50% de superf. cubierta)	5,25 m²
11.- Terraza 2 (50% de superf. cubierta)	2,75 m²
13.- Balcón (50% de superf. cubierta)	0,75 m²
14.- Alm/BBQ (50% de superf. cubierta)	2,15 m²

Superficie Útil 94,90 m²

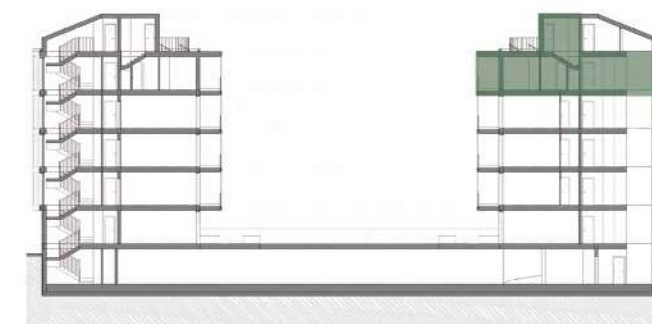
Superficie completa de terraza 1	10,50 m²
Superficie completa de terraza 2	5,50 m²
Superficie completa de balcón	1,50 m²
Superficie completa de terraza 3	25,75 m²
Superficie completa de almacén/barbacoa	4,30 m²

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

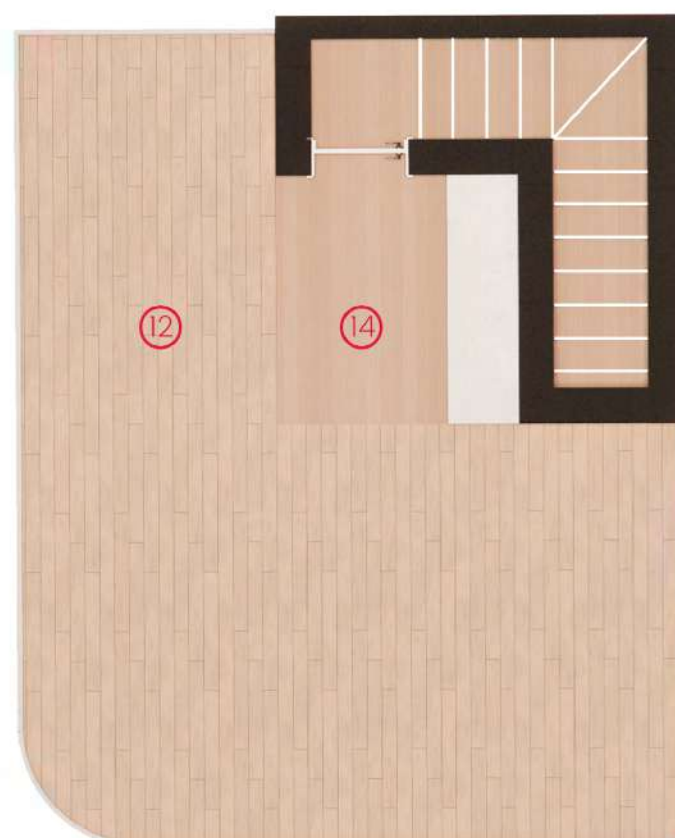


BLQ. 1

BLQ. 2



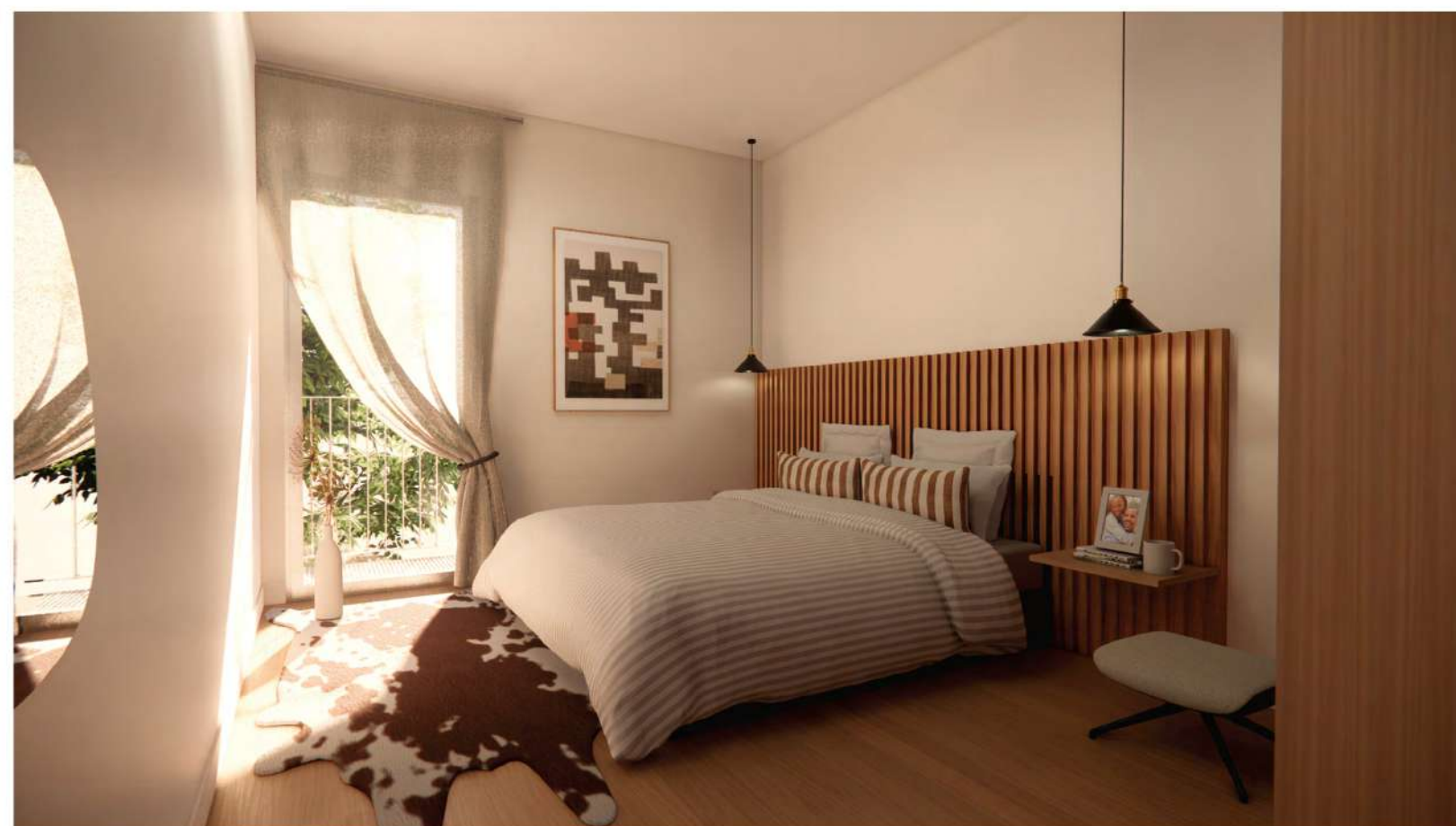
Situación de la vivienda en el conjunto residencial



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









CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

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

FACHADA

Cerramiento de fachada mediante fábrica de ladrillo macizo para revestir, dotado en la parte exterior de aislamiento **SATE** (Sistema de Aislamiento térmico por el Exterior). En su cara interior, embarrado de mortero, cámara de aire y 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 invertida con aislamiento, mejorando así la vida útil de la impermeabilización, con acabado con gres antideslizante.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio con rotura de puente térmico, sobre precerco metálico en huecos de fachada, con sistema de apretura corredera, oscilobatientes o abatibles, según tipología de vivienda y doble acristalamiento con capa de baja emisividad y control solar en estancias habitables, formando un conjunto de altas prestaciones térmicas y acústicas según normativa vigente.

En terraza, barandillas de cristal laminado traslúcido y celosía metálica corredera, formada por lamas verticales decorativas para protección solar.

Vidrios en zonas comunes laminados según normativa.

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

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso ciegas lacadas en blanco y herrajes de acero inoxidable.

DIVISIONES INTERIORES

Separación entre viviendas

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante fábrica de ladrillo, embarrado y formación de trasdosados de placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral entre montantes a ambos lados, con altas prestaciones acústicas y térmicas según normativa. En zonas húmedas el revestimiento será mediante aplacado porcelánico.

Divisiones entre habitaciones

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

PINTURAS

- o Paramentos verticales en interior de viviendas en pintura plástica color suave.
- o Paramentos horizontales en interior de viviendas en pintura plástica lisa blanca
- o Revestimiento pétreo acrílico para exteriores
- o Pintura con esmalte sintético antioxidante en elementos metálicos

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- o Pavimento porcelánico en todos los suelos en el interior de las viviendas y zonas comunes.
- o Pavimento porcelánico antideslizante para exteriores.
- o Alicatados de porcelánico en paredes de cocinas y baños combinadas con pintura plástica y papel pintado según diseño.
- o 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 mediante sistema de eficiencia energética de aerotermia, según normativa, para lo que se instalará un aerotermo individual por cada vivienda.

Instalación completa de climatización Frío/Calor con máquina centralizada por vivienda. Unidad exterior en cubierta y distribución interior por conductos con terminación en rejillas para salón/cocina y dormitorios, totalmente terminado.

BAÑOS

- o Baños terminados que incluyen: lavabo sobre mueble suspendido, espejo de LED, inodoro, plato de ducha y mampara de cristal.
- o Griferías monomando tanto en duchas como lavabo.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- o Instalación eléctrica de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- o Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- o Instalación de Telecomunicaciones según reglamento en vigor. Con instalación y cableado de tomas de Red y TV en salón y dormitorios.
- o Video Portero automático en acceso a Urbanización interior. Portero automático en acceso del portal.

ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN

- o Ascensores, con paradas en todas las plantas, incluido garaje.
- 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 y mecanismos
- o Piscina comunitaria con zona de solárium. De 15mx6m
- o Aseos y vestuario en zona común junto a la piscina.
- o Preinstalación para vehículo eléctrico, con tendido en bandeja en techo de garaje
- o Zona ajardinada y de reunión en planta baja.
- o Portal de grandes dimensiones con espacio comunitario.
- o Una plaza de garaje y trastero por cada piso



NOVAXAUE