

# Descripción de proyecto y memoria de *calidades*.

NIVARIA GOLF & MARINA

apartments resort



**KATEGORA**

# Introducción

KATEGORA Real Estate y MAKIN MOLOWNY PORTELA Arquitectura e Ingeniería se unen para crear un complejo alojativo en el tranquilo enclave de Amarilla Golf, municipio de San Miguel de Abona, en el sur de la isla de Tenerife.

La localización del establecimiento es en un lugar próximo al océano, de excelente clima, con muchos días soleados al año, baja nubosidad e incidencia del viento.

NIVARIA GOLF & MARINA Apartments pretende ser un oasis inmerso en el área turística y de oferta de servicios del sur de la isla, con especial vinculación al puerto deportivo de Marina San Miguel y al campo de golf de Amarilla Golf.

El establecimiento se ha diseñado focalizándose en maximizar el disfrute del huésped en su estancia: descanso, ocio, deporte, aire libre, vistas exteriores al mar y los jardines, áreas de uso lúdico colectivo y áreas de servicios propios.

La estancia se enmarca en una arquitectura y decoración en base a un diseño contemporáneo de líneas sencillas y tonos claros, buscando las vistas exteriores y la integración de interior y exterior. Grandes huecos y amplias terrazas caracterizan los espacios interiores del complejo.



NIVARIA GOLF & MARINA Apartments es un complejo alojativo integral, en el que se cuidan tanto los espacios privativos como los de uso colectivo. Dispone de los siguientes servicios centrados en el huésped, en su comodidad y seguridad:

- **Recepción** con control de acceso.
- **Garaje** de vehículos en sótano que tendrá su acceso rodado desde la rasante exterior, por el lado oeste de la parcela. Éste estará equipado con puerta exterior motorizada con sistema de apertura automática, célula fotoeléctrica de seguridad y apertura mediante dispositivo electrónico. Dispondrá de la señalización vial correspondiente para el orden de los flujos de tráfico. Además, estará dotado de sistemas de ventilación mixta y de detección y protección contra incendios. Desde el garaje se podrá acceder directamente a las diversas áreas del complejo.
- **Jardines** y espacios exteriores, con recorridos de circulación que respetan y procuran la privacidad de los apartamentos y diversas áreas de estancia, ocio y lectura, algunas de ellas bajo protecciones solares (tipo pérgola).
- **Piscinas de adultos:** una extensa lámina de agua acompañada de áreas de solárium para equipamiento de piscina conforma la piscina principal de adultos. El vaso de la otra piscina se ha diseñado para procurar la natación con una longitud de 25 m. Esta piscina estará atemperada.
- **Piscina infantil,** anexa al área de solárium-piscina de adultos, con una lámina de agua con las pertinentes medidas de seguridad para su uso.
- **Spa,** integrado en el área de solárium del complejo equipado con jacuzzi y áreas de estancia acuáticas.



- **Restaurante**, con comedor interior y terraza exterior bajo elementos de protección solar.
- **Bar-terraza**, vinculado al área de piscina-solarium.
- **Gimnasio** equipado con material deportivo, especialmente orientado al ejercicio del golf y acompañado de cabinas de masaje. Una parte del gimnasio, dotada de equipamiento de calistenia, será al aire libre.
- **Áreas de juegos infantiles** y juveniles en espacios cubiertos y al aire libre.
- **Top terrace**, espacio de estancia en cubiertas con vistas al océano.



Como servicios añadidos, se dispondrá de almacén general y paquete de cuartos trasteros, como complemento del almacenamiento de las unidades alojativas, dispuestos en los sótanos del complejo.



# Fundamentos del *proyecto*



NIVARIA GOLF & MARINA Apartments es un complejo alojativo inmerso en el lugar, que trata de imbuirse de sus valores y aprovechar los atractivos del entorno: el océano Atlántico, la próxima Marina San Miguel y campo de Golf de Amarilla Golf.

Es un establecimiento turístico centrado en el huésped, en su descanso en los espacios privados y en su disfrute de los servicios y espacios colectivos.

El tratamiento de los espacios exteriores del complejo se inspira en el concepto de paseo en el que arquitectura y espacios libres se integran en un conjunto de experiencias diversas acompañadas por la vegetación: recorridos a través de luces y sombras, interior y exterior, espacios al aire libre y cubiertos, en un continuo de sensaciones que enriquezcan la experiencia del huésped en el complejo.

En línea con la filosofía de las empresas que respaldan el proyecto, es además una iniciativa comprometida con el ecosistema local y el medio ambiente en general. El proyecto

desarrolla una propuesta de implantación de la edificación adecuada al paisaje y al clima local, que aproveche la privilegiada situación con respecto al entorno y las vistas sobre el océano.

Se trata de construir **edificios respetuosos con la salud y confort del usuario, respetuosos con el medio y el planeta**. Se trata igualmente de materializar unidades alojativas con parámetros de biohabitabilidad, con un diseño y uso de materiales con un elevado grado de sostenibilidad acreditada y edificaciones que, durante su construcción y utilización, tengan un consumo mínimo de recursos naturales. Con todo ello, se persigue paralelamente el objetivo de alcanzar una alta eficiencia energética asegurando un mayor confort en los espacios interiores y un ahorro energético global. Las energías de suministro de los diferentes sistemas podrán provenir de fuentes renovables (solar, aerotermica, etc.). Asimismo, se despliegan una serie de estrategias de optimización de consumos y reutilización de recursos.

**Los materiales** con los que se construya la edificación tendrán mayormente procedencia local y atenderán a su exposición y resistencia a la intemperie, así como a la exposición marina. Igualmente se procurará que los materiales y sistemas constructivos por los que se opte sean aquellos que certifiquen su idoneidad bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad, aptitud al reciclaje, bajas emisiones y baja contaminación, es decir, que dispongan de sellos, distinciones, certificaciones u otro tipo de acreditación del nivel de sostenibilidad de dichos materiales.

**El ahorro y la eficiencia energética** a producir con la edificación trata de procurarse de forma integral, tanto con medidas pasivas que disminuyan la demanda energética como con medidas activas que reduzcan los consumos. En concreto:

- **Las medidas pasivas** se centrarán, entre otros aspectos, en el acondicionamiento térmico de la envolvente de los

edificios: diseño de protecciones solares (horizontales y verticales, fijas y practicables); adecuación de la resistencia térmica de los elementos de fachada y cubierta; diseño y disposición de los huecos y vidrios en función de la orientación y exposición de las distintas fachadas.

- **Las medidas activas** consisten, en general: en la utilización de sistemas de producción y gestión de recursos centralizados con control de consumo y uso individualizado; utilización de sistemas de captación de energías renovables; saneamiento separativo, depuración y reutilización de aguas grises; y coproducción y transferencia de energía entre sistemas.



Sistema de ahorro en griferías  
Photovoltaics Panels



Paneles Fotovoltaicos  
Photovoltaics Panels



Aprovechamiento del agua de lluvia  
Photovoltaics Panels



Uso prioritario materiales reciclados  
Photovoltaics Panels



Diseño eficiente de la envolvente  
Photovoltaics Panels



Sistemas de recuperación energética  
Photovoltaics Panels



Iluminación Alta eficiencia energética  
Photovoltaics Panels



Bajo consumo de agua para jardinería  
Photovoltaics Panels

# Aspectos *constructivos*



En la definición constructiva de la edificación, se han tenido como principios el confort, la durabilidad, la facilidad de mantenimiento, dando prioridad a la utilización de materiales reciclados y/o reciclables.

- ***La envolvente*** de la edificación, fachadas y cubiertas, aparte de cumplir con las exigencias normativas, se ha diseñado para responder a las diferentes situaciones en cuanto a la orientación y exposición al soleamiento y vientos dominantes. Ésta ejercerá de capa de protección y aislamiento térmico e higrométrico, además de procurar estanqueidad y solidez constructiva. Será resuelta con fábricas de bloques de hormigón ligero y trasdosados interiores de tabiquería seca con aislamiento térmico y revestimiento de placas de yeso laminado.
- ***La compartimentación interior*** procurará seguridad, aislamiento acústico y respeto de la privacidad entre los apartamentos. Se realizará fundamentalmente con sistemas de tabiquería seca con aislamiento acústico y revestimiento de placas de yeso laminado.

Entre unidades alojativas, para garantizar la seguridad y confort acústico, se dispondrá de fábrica de bloques de hormigón ligero revestida a cada lado de trasdosados con aislamiento acústico y acabados con placas de yeso laminado.

- ***La carpintería exterior*** se resuelve mediante carpinterías de altas prestaciones y vidrios bajos emisivos. Estará compuesta por ventanas y puertas batientes y correderas según su posición, de sistemas de aluminio de perfil bajo y doble acristalamiento tipo Climalit y de seguridad contra impacto.
- ***Las puertas principales*** de acceso exterior a cada apartamento serán de carpintería de madera y cerradura electrónica.
- ***La carpintería interior*** estará resuelta, en general, por elementos de carpintería de madera. Las puertas interiores serán batientes o correderas y los dormitorios dispondrán de armarios empotrados.

- **Los pavimentos** de todo el complejo serán de piezas cerámicas resistentes mecánicamente a las demandas de uso, de fácil limpieza y mantenimiento y, en cuanto a su seguridad, dispuestos según su valor de resbaladidad.
- **Los techos** serán continuos, de yeso laminado en todos los apartamentos, y con áreas de falsos techos registrables en cuartos húmedos, siempre que sea necesario para el registro de las instalaciones.
- **Los acabados** de las paredes (salvo algún tramo que pueda empapelarse) y techos serán en pintura plástica lisa, siendo el blanco o los tonos claros el color predominante. Los cuartos de baño y cocinas estarán alicatados con piezas cerámicas en los paramentos expuestos a la humedad y salpicaduras.
- **Los cuartos de baño** estarán equipados con aparatos sanitarios y plato de ducha. La grifería dispondrá de sistema de chorro pulverizado, aireadores reductores del caudal y termorregulación en lavabos y duchas.
- **La cocina** se entregará equipada con mobiliario y electrodomésticos incluyendo fregadero, placa vitrocerámica, horno, frigorífico y lavavajillas. Existirá sistema de extracción de humos con salida independiente, mediante campana extractora.





Las instalaciones se diseñan y disponen bajo criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, concretamente:

- ***La instalación de saneamiento*** se diseña y resuelve mediante estrategias de optimización de los consumos con el fin de la reutilización de parte de las aguas grises. Se contará, por tanto, con un sistema separativo que conduzca estas aguas a la depuración centralizada para su posterior reutilización en la jardinería del complejo y otros usos admisibles.
- ***La instalación de fontanería*** atenderá, por un lado, a principios de ahorro en el suministro y consumo de agua y, por otro, al uso de energías renovables y al concepto de transferencia de energía entre sistemas para la generación del agua caliente sanitaria. Concretamente, se dispondrá en general en los puntos de suministro, de aireadores y reductores de caudal para la reducción de consumos.
- ***La instalación de climatización***, disponible tanto en los apartamentos como en los espacios comunitarios interiores del complejo, se diseña y dispone con dispositivos de optimización de consumo.

El sistema se materializará para que la energía con la que se alimente provenga en gran medida de fuentes renovables.

- ***La instalación eléctrica y de telecomunicaciones*** atenderá a los criterios de eficiencia y ahorro energético. Se recurrirá a la producción de energía por paneles fotovoltaicos. Para procurar el ahorro energético, además de la comodidad del usuario, se instalará en el vestíbulo de cada apartamento un pulsador de apagado general del alumbrado. Todas las estancias contarán con puntos de luz con interruptores sencillos y conmutados según su organización. Se dispondrá de grupo electrógeno propio para responder a fallos en el suministro de la red. Se prevé además la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

La instalación eléctrica cumplirá con la normativa de aplicación vigente.

- ***El alumbrado*** de las zonas comunes contará con programadores, temporizadores y detectores de presencia sectorizados, así como luminarias de máxima eficiencia energética, para el ahorro del consumo de energía eléctrica.



- *Los ascensores* disponen de las dimensiones y medidas adecuadas para la accesibilidad, con puertas automáticas de acero inoxidable, y estarán dotados de alarma y servicio telefónico de emergencia.

En general, todos los sistemas y equipos de las instalaciones seguirán criterios de reutilización

y optimización del consumo y serán de alto rendimiento y alta eficiencia energética.

El proyecto cumplirá en su globalidad con la normativa técnica y urbanística de aplicación vigente.



## NIVARIA GOLF & MARINA

apartments resort

El presente documento tiene un carácter meramente informativo y el carácter de la información contenida en el mismo es meramente ilustrativo. La información suministrada no debe en ningún caso considerarse asesoramiento financiero, ni en materia de inversiones, fiscal, legal o de cualquier otro tipo, ni debe ser entendida como una recomendación para realizar operaciones, ni constituirá la base para una toma de decisiones, entendiéndose que no existe vinculación, promesa ni compromiso de ningún tipo por parte de KATEGORA, en tanto no se haya firmado un contrato válido y eficaz al respecto.

Dicha información y representaciones están sujetas a diversos riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales son difíciles de predecir, que podrían provocar que los resultados y rentabilidades difieran materialmente de los expresados o proyectados por la información aquí contenida. Las rentabilidades proyectadas pueden no responder a los resultados futuros y no puede garantizarse que se obtendrán los retornos proyectados. Asimismo, se manifiesta que rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras.

Gran Vía 2  
8<sup>th</sup> izq. 48001  
+34 944 245 378

[info@kategora.com](mailto:info@kategora.com)



**KATEGORA**