



GESTYONA
hogares de ensueño



★
ALTAIR
EDIFICIO ESTRELLA
★

3 y 4 habitaciones

Glow inmo
gestión

689 576 364 ☎ 626 583 662
www.glowinmogestion.com





EL VERDADERO LUJO

Nos hicieron creer que el lujo es lo raro,
lo caro, lo exclusivo, todo aquello que parece
inalcanzable. Ahora nos damos cuenta que el lujo
son esas pequeñas cosas que a veces no sabemos valorar.
Lujo es poder reunirte con tu familia y amigos. Lujo son
las risas. Lujo son los abrazos y besos. Lujo es el
privilegio de tener un casa confortable donde
poder vivir y disfrutar todas esas cosas.





01

Sobre Nosotros

02

**Sinónimo de
perfección**

03

**La nueva
milla de oro**

04

**Una vivienda
cómoda**

05

**Contacta con
nosotros**

GESTYONA

Gestyona (Gestión y Obras Nadir S.L.) es una sociedad creada en 2004 con más de 20 años de trayectoria empresarial y dirigida por un equipo humano con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de promoción residencial. Gestyona ha entregado en los últimos años más de 1000 viviendas. lo que nos identifica como líder del mercado residencial.

Nuestra misión

Nuestra misión es ofrecer a la sociedad viviendas de la más alta calidad cuidando los detalles y la atención a nuestros clientes.



Para ello dotamos a nuestras viviendas de todo lo imprescindible para que nuestros clientes alcancen el mayor confort y satisfacción por las calidades y la relación calidad precio en su inversión. estamos a disposición de nuestros clientes para mejorar cada día y seguir manteniéndonos como líderes del mercado.

GESTYONA

SINÓNIMO DE PERFECCIÓN

La mayor **inversión** que realiza una familia a lo largo de su vida es, sin duda, la compra de su vivienda. También es una de las más importantes, ya que vamos a vivir y compartir los mejores momentos junto a nuestros seres queridos. Nuestra **calidad de vida** está directamente vinculada a la comodidad, el confort y la **seguridad** que nos aporte nuestra vivienda.

En Gestyona somos conscientes de la importancia que tiene realizar bien nuestro trabajo y lo hacemos siempre pensando en nuestros clientes y en cómo satisfacer e incluso superar sus expectativas.

En los trabajos previos de diseño de esta promoción, nos centramos en todo lo que nuestros clientes nos contaron: "...el espacio de la vivienda donde se está la mayor parte del tiempo, el **salón**, y donde se comparten los mejores momentos familiares debe estar **bien resuelto**.

El resultado ha sido que hemos diseñado un gran salón donde "**cabe todo**", y una **gran terraza**, que conforman un conjunto espacioso y luminoso para ofrecerle una garantía de vivir, disfrutar y presumir de momentos inolvidables con su **familia y amigos**.

Además, Altair en su conjunto tiene un **diseño moderno**, atractivo e innovador. Cualquier persona lo notará, sabrá que está pasando por un lugar exclusivo, con una cuidada imagen y estética, reflejo de la **calidad de los materiales** de su fachada. Esta piel, su fachada, al igual que el resto de su interior está perfectamente orientada y resuelta para ser un edificio de alta eficiencia energética, es decir, con un cuidado extremo en los elementos de **aislamientos** térmicos y acústicos, que garantizan un **ahorro económico** en todos los consumos, Altair tiene el **grado máximo** de eficiencia energética con una clasificación A.

El Edificio Altair está constituido por un sótano de garajes, un área abierta y porticada en planta baja que dignifica la estética del edificio y en el que se encuentran también el portal de acceso a las cinco plantas de viviendas y locales comerciales.

La promoción dispone además de una piscina y jardines, donde los residentes podrán disfrutar de una cuidada zona común diseñada para el bienestar y la desconexión.

El Edificio Altair, todo un lujo, al alcance de muchos, pero que solo 60 propietarios van a poder disfrutar. ¿Quiere ser usted?

La Nueva Milla de Oro



UBICACIÓN EN EXPANSIÓN

La Avenida de Elvas se ha consolidado como una de las áreas con mayor proyección de Badajoz, superando en valor y demanda a zonas tradicionales como María Auxiliadora y Huerta Rosales. Este crecimiento se refleja en los recientes desarrollos urbanísticos que han transformado la zona en un referente de modernidad y calidad de vida.



DESARROLLO URBANÍSTICO Y VIVIENDAS DE CALIDAD

La zona ha experimentado una significativa expansión urbanística, con la finalización de nuevas fases del sector 9.2.4, que contemplan la construcción de cerca de mil viviendas, amplias zonas verdes, carriles bici y aparcamientos. Además, se han recepcionado nuevos sectores urbanizados que prevén un millar de viviendas adicionales, consolidando la Avenida de Elvas como una de las áreas residenciales más dinámicas de la ciudad.



EXCELENTES COMUNICACIONES Y ACCESIBILIDAD

La Avenida de Elvas goza de una ubicación privilegiada con acceso directo a la autovía A-5, facilitando la conexión con Madrid y Lisboa. Además, cuenta con una amplia red de transporte público, incluyendo las líneas de autobús L3, L9, L18, C1 y C2, que conectan la zona con el resto de la ciudad. La proximidad al aeropuerto de Badajoz y la estación de tren refuerzan aún más su conectividad.

La Nueva Milla de Oro



SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE PRIMER NIVEL

La zona está dotada de una completa infraestructura de servicios, incluyendo el Hospital Universitario Infanta Cristina, la Universidad de Extremadura y el Centro Comercial El Faro, el mayor de Extremadura. Además, se encuentra próxima a la Institución Ferial de Badajoz (IFEBA) y cuenta con una amplia oferta de centros educativos, instalaciones deportivas y zonas recreativas.



ENTORNO NATURAL Y SOSTENIBILIDAD

La planificación urbanística de la Avenida de Elvas ha priorizado la integración de espacios verdes y sostenibles, con amplias zonas ajardinadas, carriles bici y áreas peatonales que promueven un estilo de vida saludable y respetuoso con el medio ambiente.



NUESTRA NUEVA PROMOCIÓN: 60 VIVIENDAS LIBRES

En este enclave privilegiado, presentamos nuestra nueva promoción de 60 viviendas libres, diseñadas con los más altos estándares de calidad y confort. Las viviendas ofrecen amplios espacios, luminosidad y acabados de primera, adaptándose a las necesidades de familias, parejas y profesionales que buscan un hogar en una zona con futuro.

UNA VIVIENDA CÓMODA



BIENVENIDO A SU CASA La entrada al edificio estrella

Al Edificio Altair se accede desde la **zona verde y peatonal de la urbanización**, a través de una planta porticada donde se encuentra el portal del edificio. Igualmente, pero con un acceso independiente y bien diferenciado, se accede a la planta de garaje, desde la calle Ana Rosas Murillo de la Cueva.

“ **UN HOGAR PARA USTED Y SU FAMILIA**

El modelo de Vivienda

01. La vivienda diseñada es **innovadora**, diferente a las que existen en Badajoz. Una vivienda amplia y acogedora, con una superficie muy bien resuelta y aprovechada, **moderna y muy cómoda**, otorgando al salón la importancia que tiene hoy en día esta dependencia. Una sala espaciosa de **gran superficie** donde sin duda estamos seguro que **“cabe todo”**.

02. Por otro lado, la **independencia acústica** de nuestro hogar es algo que afecta a nuestra convivencia y a nuestro **bienestar**, por lo que teniendo en cuenta esta premisa, se ha tenido especial cuidado y esmero en el diseño técnico de los **aislantes acústicos** de fachada y forjados entre plantas, las **ventanas y sus vidrios** junto a una reducida conexión entre viviendas contiguas y una tabiquería especial en el caso de que se comparta con otros propietarios.

03. Al igual que con los aislantes acústicos, **los aislantes térmicos** que componen la fachada, la carpintería exterior de fachada en **PVC y vidrios dobles con cámara de aire** junto a las **placas solares** del edificio garantizan la eficiencia energética del Altair. Sin duda el **ahorro energético** del que disfrutaremos toda la vida nos permitirá invertirlo en otras cosas más útiles: viajes, compras o cualquiera otra actividad para el ocio, más importantes que el recibo de la energía.

LA COMIDA, REUNIONES FAMILIARES, DESCANSO, OCIO

EL SALÓN COMEDOR

La estancia principal de la vivienda es un **gran salón** que cumple perfectamente con las exigencias de amueblamiento y decoración que podamos exigir.

A su vez, desde el salón se accede a la **terraza privada** a través de una cristalera que ocupa la mayor parte del paramento y donde pasaremos grandes **momentos inolvidables** con nuestra familia y amigos, disfrutando de vistas de la urbanización.



El material para el suelo de esta estancia está compuesto por una **pieza laminada AC5** con diseño y acabados que imitan la madera natural que consigue calidez en la vivienda, al igual que en los dormitorios y pasillos. Este laminado va colocado sobre una **lámina antipacto** que reduce la transmisión acústica entre viviendas de distinta planta.



El rodapié de estas dependencias será de DM chapado en blanco y la **carpintería de madera interior lacada en blanco**. El conjunto así dispuesto confiere a todo su hogar espacios en sintonía con un **agradable y cálido aspecto** y, que le facilitará la decoración posterior con el mobiliario elegido por usted.

AL AIRE LIBRE

La Terraza



Cada vivienda de Altair dispone de una **amplia terraza** individual y exclusiva con acceso desde el salón con una superficie aprovechable en torno a 11 y 15 m². El solado de la terraza es de baldosa cerámica vitrificada en tonos a elegir por la dirección facultativa y las paredes revestidas con pintura exterior oscura de alta calidad.

¡ANTES DE COMER, MANOS A LA OBRA! La Cocina

La cocina es un espacio especialmente equipado para la preparación de sus comidas para disfrutar solo o en compañía. En las viviendas del Edificio Altair, la cocina está concebida con un **amplio espacio y posibilidades en su diseño**, distribución y amueblamiento a su gusto personal. En esta distribución hay lugar para todo: zona de cocción, zona de lavado, zona de frío y espacios suficientes para almacenamiento y trabajo. La cocina cuenta con una cómoda ventana acristalada de P.V.C., la cual aporta luz natural y vistas del exterior de la casa, sin olvidar un conjunto de aislamiento térmico y acústico que asegura independizar las zonas según nuestras preferencias.



Respecto a las instalaciones de la cocina, se resuelven completamente mediante **tomas eléctricas independientes** para el horno, microondas, placa vitrocerámica, el lavavajillas, la lavadora y para el frigorífico. Además, se disponen varias tomas adicionales sobre la línea de encimera y resto de paredes que nos aseguran una funcionalidad extra para otros electrodomésticos de menor relevancia (tostador, exprimidor, robot de cocina, etc...).



Existe un **falso techo en toda la superficie de la cocina**, provista de puntos de luz correspondiente, la toma de extracción de la ventilación general de la vivienda, de la que hablaremos más adelante, y toma eléctrica para ubicar la campana de extracción de la zona de cocción.

Las paredes de la cocina van alicatadas con material tipo **cerámica esmaltada** en zonas de trabajo y **pintura plástica en el resto**, todo ello en tonos que definirá la dirección facultativa, que aportará luminosidad, así como la agradable sensación de amplitud y decoro que se merece la estancia.

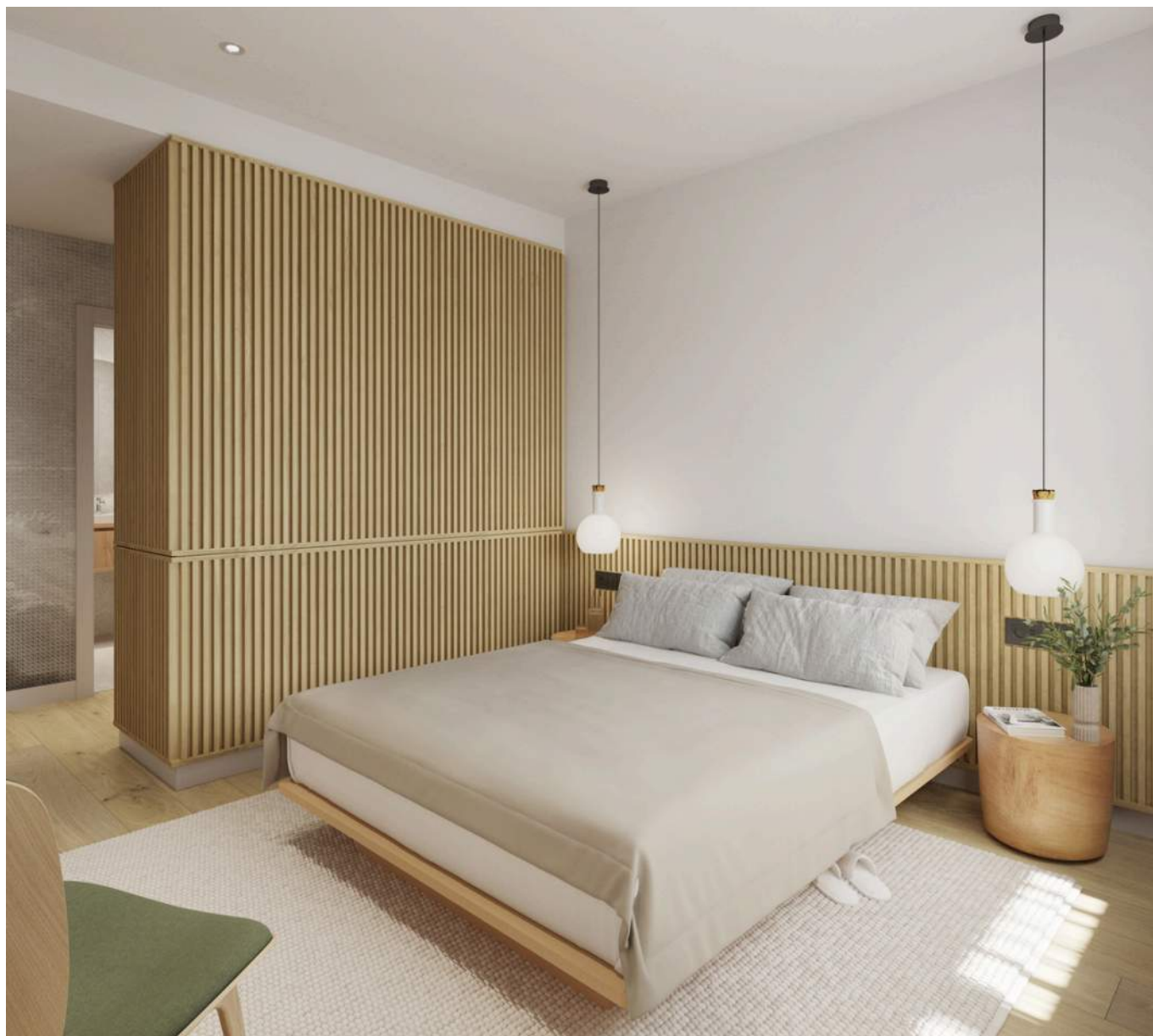
Entendemos que la decoración y diseño final del **amueblamiento de la cocina es muy personal**, al igual que el resto de las estancias de la vivienda, por lo que se ha optado por no incluir muebles y electrodomésticos en el precio. En cualquier caso y si lo prefiere, **nos ponemos a su disposición** para facilitarles un diseño y su instalación, que, si fuera de su agrado, también le supondrá un **ahorro considerable** por la aplicación del IVA reducido.

UNA ELEGANCIA CÓMODA

los cuartos de baño.



Los cuartos de baño son dependencias importantes dentro de una vivienda, los hemos proyectado combinando **funcionalidad y diseño acogedor**. Los revestimientos de **cerámica de gran tamaño** con tonos a definir por la dirección facultativa aportan un estilo contemporáneo y de fácil mantenimiento. Los platos de ducha de resinas en modelo actual llevan colocado un vidrio fijo como mampara de baño facilitando su limpieza y durabilidad. El lavabo va colocado sobre un mueble a elegir por la dirección facultativa y según el marcado en su momento. La grifería será monomando y de alta calidad.



DESCANSO MERECIDO

Dormitorio Principal

Los dormitorios han sido diseñados para ofrecer un equilibrio perfecto entre **funcionalidad y confort**. Destaca la amplitud de los espacios, ideales para el descanso y la desconexión, así como la **gran entrada de luz natural** gracias a sus amplias ventanas. Además de contar con un amplio armario empotrado (solo frente de armario), sin comprometer el estilo.



Nuestra misión



AHORRAR EN TODO MENOS EN CONFORT: *Las instalaciones*

Las instalaciones del Edificio ALTAIR están diseñadas para mejorar la **eficiencia energética** del edificio y sus viviendas sin olvidar el **bienestar de sus propietarios** y proteger a sus habitantes.



Instalación de climatización

Calor y frío en el hogar a su antojo

Su vivienda incorpora una **preinstalación** para climatización de frío o calor según las necesidades acorde a la época del año. Dicha preinstalación se realiza mediante conductos fabricados con paneles rígidos de alta densidad de lana de vidrio, hacia las dependencias, instalando en los finales de ramal unas rejillas de impulsión, que permiten la distribución del frío o calor a toda la estancia. El retorno de instalación se realiza por plenum. El control de la instalación se resuelve mediante termostato en salón (a instalar por el cliente). Desde esta dependencia controlaremos todo lo que esté relacionado con **el confort de nuestra casa**, es decir, su temperatura, programación y demás consignas de la instalación.

Este sistema es sin duda la mejor opción para la climatización, puesto que:



Instalación de climatización

Calor y frío en el hogar a su antojo

1

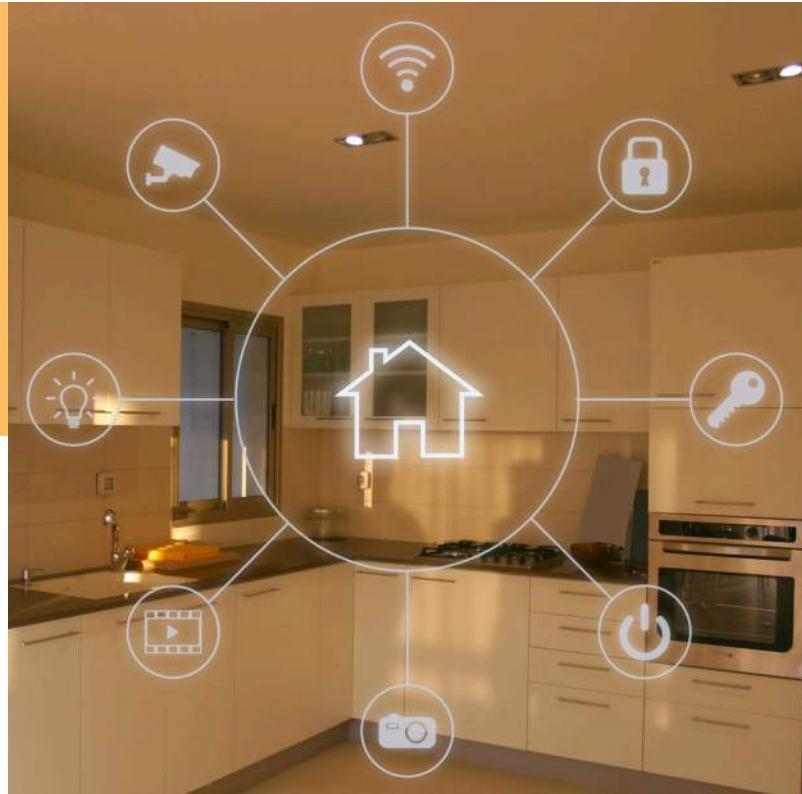
Es un sistema conjunto y que aprovecha al máximo el rendimiento de la instalación cuando se quiere tener todas las estancias climatizadas.

2

El conjunto de la instalación está **totalmente oculto** sobre falsos techos, por lo que no veremos ningún elemento y, lo más importante, no ocupan espacios en paredes. De esta forma tendremos más opciones para resolver el amueblamiento de cualquier estancia con mayor sencillez y facilidad.

3

En un mismo sistema y según la máquina que usted elija dispondrá de la opción de enfriar o calentar toda su vivienda, de esta forma, se **reducen los costos energéticos** y de mantenimiento. (máquina no incluida en el precio).



Además de la preinstalación de climatización su vivienda contará con una instalación de calefacción con producción de caldera de gas de potencia y características adaptadas a la superficie y distribución de cada vivienda con sistema de colectores y distribución con tubería multicapa y terminales en cada estancia con radiadores de aluminio inyectado con número de elementos según cálculo de proyecto. Se prevé instalación de gas natural hasta cada vivienda con el sistema de calefacción previsto.

Nos ponemos a su disposición por si desea que le coloquemos la máquina adecuada y sus prioridades.

AHORRO PARA TI

Que agradece el medio ambiente



Instalación de aerotermia para agua caliente sanitaria

El Edificio altair dispone de una instalación de **AEROTERMIA** para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) con el objeto de disminuir el consumo energético de las viviendas, algo que sin duda el planeta agradecerá por la disminución de las emisiones de **CO2**.

Consiste en el aprovechamiento de la energía contenida en el aire que nos rodea, que está en constante renovación, convirtiéndose el aire en una **fuentes de energía inagotable**. ¿Qué otras ventajas obtenemos?

- 1.Reducción de emisiones de CO2. El mantenimiento es menor y posee una vida útil mucho mayor.
2. No es necesario la instalación de complicados conductos de evacuación de humos hacia cubierta y sus chimeneas.
- 3.Funciona los 365 días del año, con un **ahorro medio de 60%** sobre el consumo total para el calentamiento del ACS.

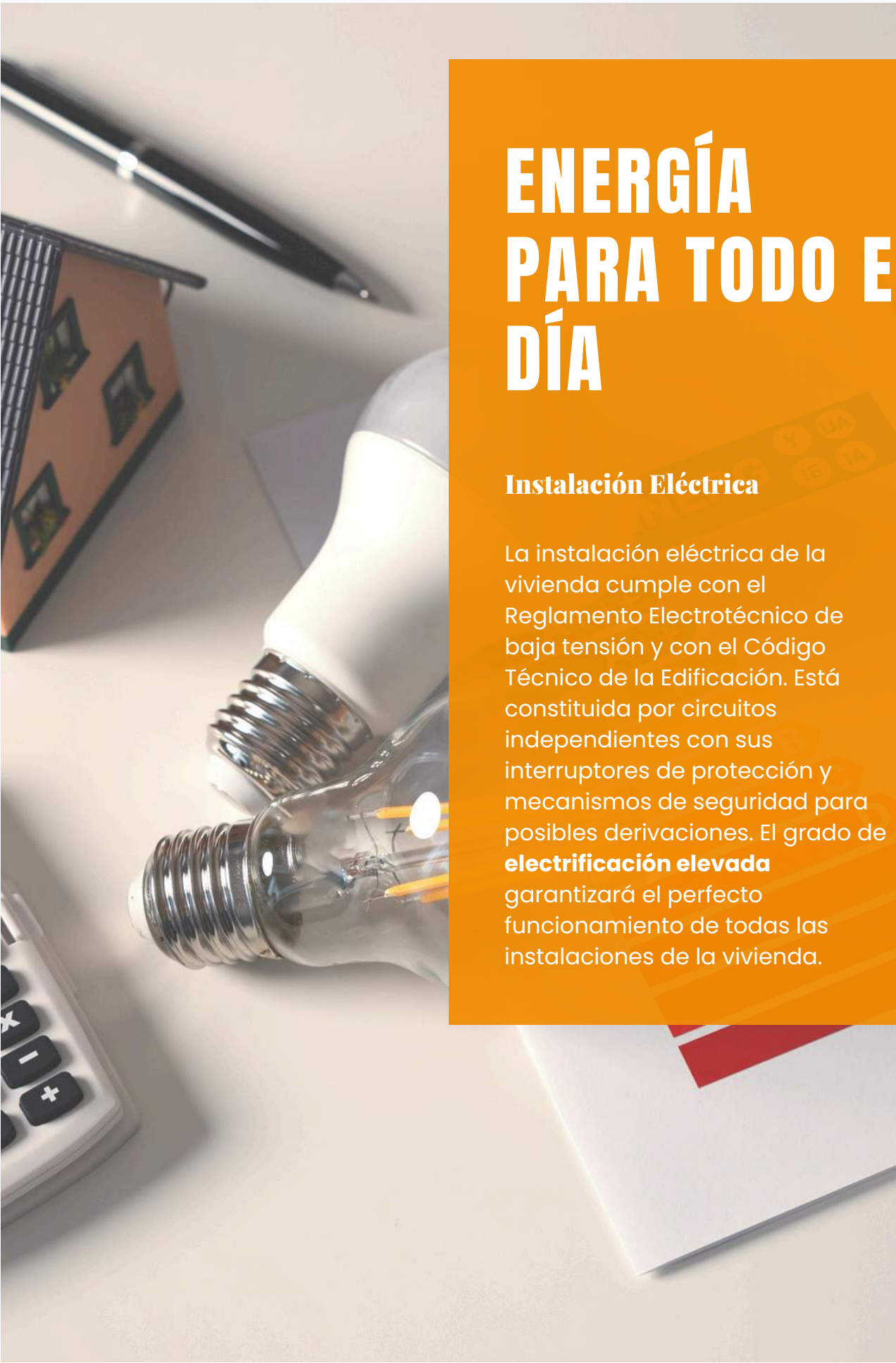


CALIDAD EN EL AIRE QUE RESPIRAS

Instalación de Ventilación y Renovación de Aire

Cada vivienda dispone de un sistema de ventilación que se realiza por medio de un dispositivo de microventilación instalado en la carpintería exterior, que permite la admisión de aire, y unas bocas de extracción situadas en aseos y cocina, conectadas a una red de conductos de chapa que van hasta la cubierta del edificio, con extractores situados en dicha cubierta. Este sistema permite la renovación del aire, garantizando la **calidad del aire** de la vivienda, todo ello adecuado al Código Técnico de la Edificación.

Esta renovación mejora nuestra calidad de vida desde el punto de vista sanitario y económico, evitando la acumulación de CO₂ y la pérdida de energía al no ser necesario abrir completamente los ventanales para ventilar la vivienda.

A photograph of a desk with various items: a black pen, a calculator, a small electronic device with buttons, and two light bulbs. One bulb is white and intact, while the other is clear and broken, showing internal wiring. An orange text box is overlaid on the right side of the image.

ENERGÍA PARA TODO EL DÍA

Instalación Eléctrica

La instalación eléctrica de la vivienda cumple con el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y con el Código Técnico de la Edificación. Está constituida por circuitos independientes con sus interruptores de protección y mecanismos de seguridad para posibles derivaciones. El grado de **electrificación elevada** garantizará el perfecto funcionamiento de todas las instalaciones de la vivienda.

CONEXIÓN CON LA VIDA DIGITAL

Instalación de Voz y Datos

El futuro es el presente, por ello todas las viviendas del Edificio Altair se dotarán de comunicación de servicio RTV, televisión por cable, telefonía y acceso a servicios de banda ancha. Existiendo dos tomas para la televisión por cable (en salón y dormitorio principal), una toma por estancia para RTV y un total de tomas de servicios de telefonía igual al de RTV con una toma doble en dos de las estancias (salón y dormitorio principal).



CARPINTERÍA DE MADERA

Toda la carpintería interior es de **madera lacada en color blanco**, sinónimo de limpieza, con cuatro pernios y condenas en los cuartos de baño y aseos. Esta carpintería en conjunto con el rodapié y los tonos de la pintura le confieren a nuestro hogar un aspecto muy agradable. Las puertas de paso llevan un **precercos de madera** de pino que facilita colocar el cerco definitivo al final de las obras, garantizando así su calidad y acabado. Los cercos y tapajuntas serán de DM chapada en blanco.

Con el fin de disponer de mayor espacio libre en el interior de algunas estancias se colocan puertas correderas con el mismo acabado anterior según se indicada en plano. La puerta de acceso a la vivienda contará con cuatro bisagras de seguridad, cerradura de seguridad y mirilla.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería **exterior es de P.V.C.** y conjuntamente con otros materiales del edificio trabaja en un excelente **aislamiento térmico y acústico**. Esta carpintería compuesta por ventanas y puertas oscilobatientes, abatibles y/o correderas, según memoria técnica del proyecto. El conjunto lo forma un compacto monobloc con persiana de aluminio térmica en RAL similar a la perfilería excepto en los grandes ventanales.



LA PIEL DE NUESTRA CASA

Fachadas y distribuciones interiores

La fachada del Edificio Altair está constituida por un cerramiento de placas de hormigón prefabricado en tonos claros y un trasdosado con placa de yeso laminado con aislamientos. La terminación de este trasdosado es con pintura plástica lisa, en color a definir por la dirección facultativa.

- Estos acabados **garantizan la impermeabilidad** y la durabilidad estética del edificio disminuyendo considerablemente el mantenimiento posterior y proporcionando al Edificio ALTAIR un alto grado de **exclusividad y longevidad**.
- Las separaciones entre dormitorios, salón, pasillo y vestíbulo están configuradas mediante tabiquería de Placa de **Yeso Laminado con aislamiento incorporado**, formado por un canal central sobre el que descansa el aislamiento en todo el paramento y una placa atornilladas a ambos lados del canal. El conjunto trabaja para la correcta independencia acústica entre ellas y, a su vez, facilita la ejecución de posibles reformas futuras en instalaciones.
- En las divisiones de los **cuartos húmedos** (baños y cocinas) se utiliza la misma solución técnica con la diferencia que en este caso las placas **serán resistentes al agua**.
- En las **divisiones medianeras** entre las distintas viviendas se resuelve con un tabique múltiple, de forma que exista una total **independencia acústica**, acorde a reglamentación y normativa, mediante la formación de conjunto a base de placas de yeso laminado, con perfilera y **doble capa aislante**.

NUESTRO VEHÍCULO BAJO TECHO **Garaje**

Nuestro coche es otra de las principales inversiones familiares y cuidarlo es más que necesario. Contar con una plaza de garaje a la hora de elegir nuestro hogar es primordial, y no solo para protegerlo, sino también para que **nuestras tareas diarias sean lo más cómodas** posibles. El Edificio ALTAIR cuenta con plaza de garaje asignada a su vivienda con acceso directo a las escaleras o ascensor desde nuestra vivienda hasta la planta de garaje y viceversa. El acceso con vehículos a la planta sótano de garaje se realiza por una rampa a la que se accede desde la calle principal Ana Rosa Murillo de la Cueva, mediante una puerta automática con mando a distancia que entregaremos a cada propietario de plaza de garaje.

A lo largo del garaje disponemos de un **sistema de ventilación**, consiguiendo impedir que el aire alcance niveles tóxicos producidos por los motores de los vehículos.

También hemos contado con las medidas de **seguridad contra incendio** que establece el Código Técnico de la Edificación, como son los detectores de monóxido de carbono, la detección automática de incendios y los extintores de polvo químico para su extinción. El acabado del suelo de los garajes es de hormigón pulido a máquina, consiguiendo un agradable aspecto grisáceo y un mantenimiento fácil, económico y muy duradero.



SINÓNIMO DE PERFECCIÓN

ALTAIR – Edificio Estrella

El equipo de Gestyona y sus colaboradores hemos trabajado en la definición del **Edificio Altair** con los máximos criterios de calidad y eficiencia, pero sobre todo teniendo siempre presente que nuestro producto es el lugar elegido por nuestros clientes para **vivir, disfrutar, presumir y compartir momentos inolvidables con su familia y amigos.**



NOTA DE LA EMPRESA PROMOTORA: La empresa promotora advierte que las calidades y marcas especificadas en esta memoria pueden sufrir variación por imperativos técnicos o comerciales, de forma que pueden ser sustituidas por calidades similares o superiores en precio y categoría.

Ante cualquier discrepancia entre el proyecto y la presente memoria de calidades prevalecerá lo especificado en la memoria de calidades.

Muchas gracias por su interés