20 viviendas, garajes, trasteros y piscina




Avda. Juan de Borbón - Murcia

# estēlia.

Más luz. Más terrazas. Más hogar.

by myrtea.




Localización 4

Promoción 6

Viviendas 15

Planos 32

Calidades 39

# ÍNDICE

# L O C A L I Z A C I Ó N

## Un entorno pensado para disfrutar de cada día

**ESTELIA** se sitúa en uno de los enclaves con **mayor proyección y calidad de vida de Murci**a. Un entorno residencial moderno que combina la tranquilidad de una zona **consolidada con el dinamismo de un nuevo barrio diseñado para el futuro**.

Aquí, todo está pensado para que el tiempo juegue a tu favor. **La Avenida Juan de Borbón conecta la promoción de forma rápida con el centro de la ciudad**, mientras que el tranvía, a escasos minutos a pie, permite desplazarse cómodamente hasta la Plaza Circular, las universidades o las principales áreas de actividad **sin necesidad de utilizar el coche**.

La ubicación de ESTELIA destaca por ofrecer una extraordinaria concentración de servicios a pocos minutos de casa. **Supermercados, comercios, centros de salud, restauración, zonas de ocio y espacios deportivos forman parte del día a día de sus residentes**, permitiendo disfrutar de una vida cómoda y práctica.

El entorno continúa creciendo con **importantes proyectos que revalorizan aún más la ubicación**. La futura **Ciudad Deportiva, los nuevos** centros educativos, las zonas comerciales previstas y la **ampliación de espacios verdes** consolidarán este ámbito como uno de los grandes polos residenciales de la capital durante los próximos años.

A ello se suma la cercanía de una completa oferta de ocio y compras en **dos centros Comerciales THADER y Nueva Condomina, a pocos minutos**, así como la conexión directa con las principales vías de acceso a Murcia y su área metropolitana.

Pero quizá el mayor valor de ESTELIA sea aquello que no aparece en un plano: **la sensación de vivir en un barrio abierto, moderno y lleno de vida, donde amplias avenidas, jardines, carriles peatonales y el tranvía conviven para crear un entorno amable, seguro y pensado para las personas**.


UNIVERSIDAD DE MURCIA
UCAM
A pocos minutos en coche o tranvía continuando por
Juan Carlos I se encuentran el Campus de Espinardo de la UMU
y el campus de la Universidad Católica San Antonio
IKEA
LEROY MERLIN
Unos minutos en coche o tranvía por Juan de Borbón
nos emplaza en un extensa zona comercial y de ocio
con todos los servicios
Ciudad Deportiva
Proyectadas
Av. Reino de Murcia
Restaurante
Torremolinos
Senda Granada
Crta. Churra
Castellar
de Churra
estēlia.
OLIMPICCLUB
Av. Rio Madera
Jardín
Patrulla Águila
Palmeral de
Santiago y
Zaraiche
Nuevo
Instituto
Proyectado
Av. Miguel Indurain
Pasteleria
Luis Miguel
Nuevo
Colegio
Proyectado
Nueva Zona
Comercial
Proyectada
Av. Juan de Borbón
Servicio
Murciano
de Salud
Agencia
Tributaria
MERCADONA
Centro de Salud
San Juan
Av. Principe de Asturias
Gracias al Tranvia llegaremos en pocos minutos
a la Plaza Circular que da acceso al centro ciudad
a traves de la avenida Alfonso X El Sabio

# LA PROMOCIÓN



Una vivienda donde el cielo forma parte del salón.




# LA ESENCIA

Cada decisión arquitectónica responde a una idea muy sencilla:
crear viviendas cómodas hoy, eficientes mañana y agradables durante toda una vida.



## ESPACIO DE VIDA

Nace para quienes buscan luz,
tranquilidad, diseño y una forma de vivir
sin renunciar a la ciudad.

estēlia.



Cada volumen, cada material y cada línea han sido cuidadosamente estudiados para crear un edificio de estética atemporal, donde la **luz, las terrazas y los espacios exteriores** se convierten en parte esencial de la vivienda.

El resultado es un residencial elegante, luminoso y equilibrado, pensado para ofrecer bienestar en cada detalle.

FACHADA PRINCIPAL

## EDIFICIO

Una arquitectura que transmite serenidad desde el primer vistazo.

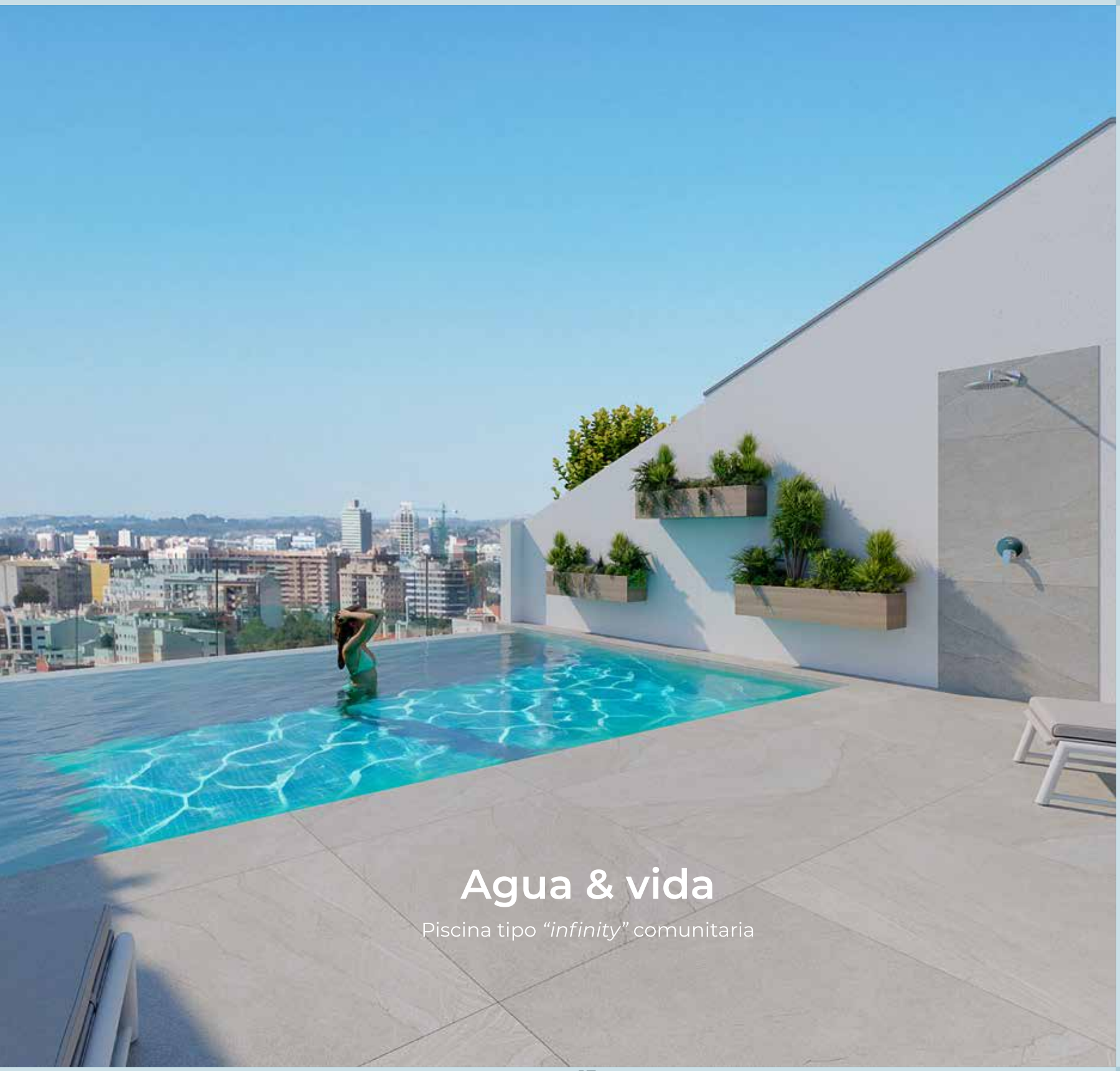


VISTA TRASERA






La arquitectura de ESTELIA revela una nueva personalidad al caer la noche: una imagen serena, cálida y acogedora que convierte cada regreso a casa en un auténtico placer.



# Agua & vida

Piscina tipo “*infinity*” comunitaria

# Inspiración Arquitectura





## Un espacio que respira luz y diseño

Cada estancia ha sido concebida para disfrutar del hogar con una sensación de amplitud y continuidad. El salón, el comedor y la cocina se integran en un único espacio abierto que favorece la convivencia, la entrada de luz natural y una forma de vivir más cómoda y conectada.

# ÁTICOS

En ESTELIA, los áticos representan la máxima expresión de espacio, privacidad y calidad de vida. Su espectacular terraza rodea la vivienda y se transforma en una estancia más, un lugar pensado para disfrutar del clima mediterráneo durante todo el año.





Aquí, el cielo deja de ser el paisaje para formar parte de la vivienda. Cada amanecer, cada comida al aire libre, cada reunión con amigos o cada momento de descanso encuentra su escenario perfecto en un espacio exterior que amplía la forma de vivir.





# DISEÑO

## Espacios que fluyen con naturalidad

La arquitectura elimina barreras para dar paso a una forma de vivir más abierta, luminosa y funcional. La cocina, el comedor y el salón se integran en un único espacio donde cada ambiente mantiene su personalidad, pero comparte la misma sensación de amplitud y continuidad.

Las líneas limpias, los materiales de inspiración natural y la iluminación cuidadosamente diseñada crean una atmósfera serena y contemporánea, pensada para disfrutar tanto de la vida cotidiana como de los momentos especiales.

# ÁTICOS



Vistas desde el comedor

# El refugio donde comienza y termina cada día



El dormitorio principal ha sido concebido como un espacio de calma, privacidad y bienestar. Un ambiente sereno donde la arquitectura, la luz y los materiales se unen para crear una atmósfera que invita al descanso y a la desconexión.

# Las viviendas en planta



La terraza no es un espacio añadido; es la prolongación natural del salón. Gracias a sus amplios ventanales de suelo a techo, interior y exterior se funden en un único ambiente donde la luz, el aire y el paisaje forman parte de la vida cotidiana.


estēlia.



# La cocina, el corazón del hogar

La zona de cocina se integra con naturalidad en el espacio de día, favoreciendo una distribución abierta que conecta salón, comedor y terraza en un único ambiente amplio, luminoso y lleno de vida.

Esta concepción arquitectónica potencia la sensación de amplitud y facilita una forma de vivir más cómoda, donde los espacios se relacionan entre sí y acompañan el ritmo de la vida diaria. La entrada de luz natural y la continuidad visual entre el interior y el exterior crean un ambiente acogedor, sereno y funcional.

La distribución ha sido cuidadosamente diseñada para ofrecer un espacio versátil, preparado para adaptarse a cada estilo de vida y a las preferencias de quienes lo conviertan en su hogar.

**Porque en ESTELIA, lo verdaderamente importante no es solo cómo es una estancia, sino cómo se vive. Un hogar concebido para compartir, disfrutar y crear momentos inolvidables, donde el espacio fluye con naturalidad y la vida encuentra su mejor lugar.**

# Las plantas bajas



Las plantas bajas redefinen el concepto de hogar al incorporar un jardín privado que amplía la vivienda hacia el exterior. Un espacio concebido para disfrutar del clima mediterráneo durante todo el año y convertir cada día en una experiencia más abierta, cómoda y natural.



## Más que una habitación

La luz y la conexión con el exterior crean el ambiente perfecto para disfrutar de cada etapa de la vida.

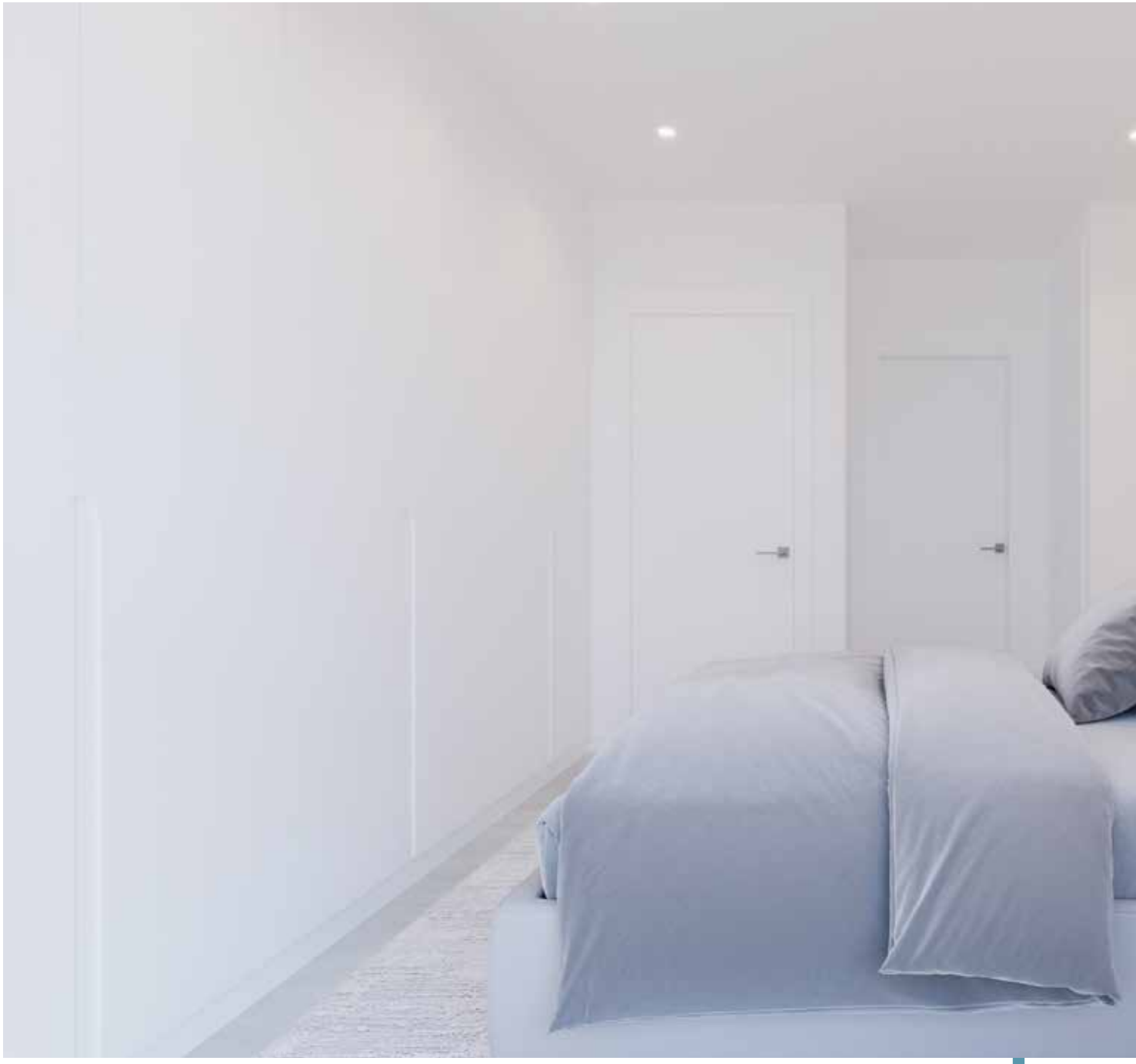
Espacios luminosos, tranquilos y versátiles que evolucionan con la familia y ofrecen el equilibrio perfecto entre confort, funcionalidad y diseño.





## Cuarto de baño

La ducha de gran formato con mampara de vidrio, el mobiliario suspendido y el espejo retroiluminado crean un conjunto elegante y funcional, donde cada elemento ha sido concebido para aportar comodidad y sofisticación al día a día. La iluminación indirecta y los acabados de inspiración natural envuelven el espacio en una atmósfera cálida y relajante.



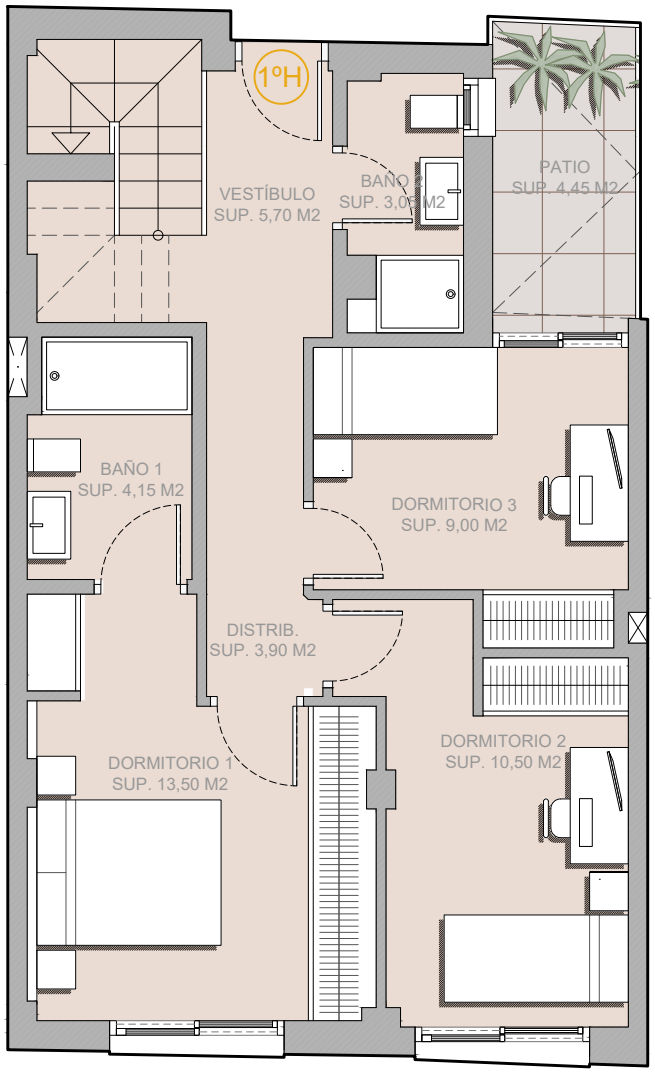


**Silencio, confort y una sensación de serenidad**

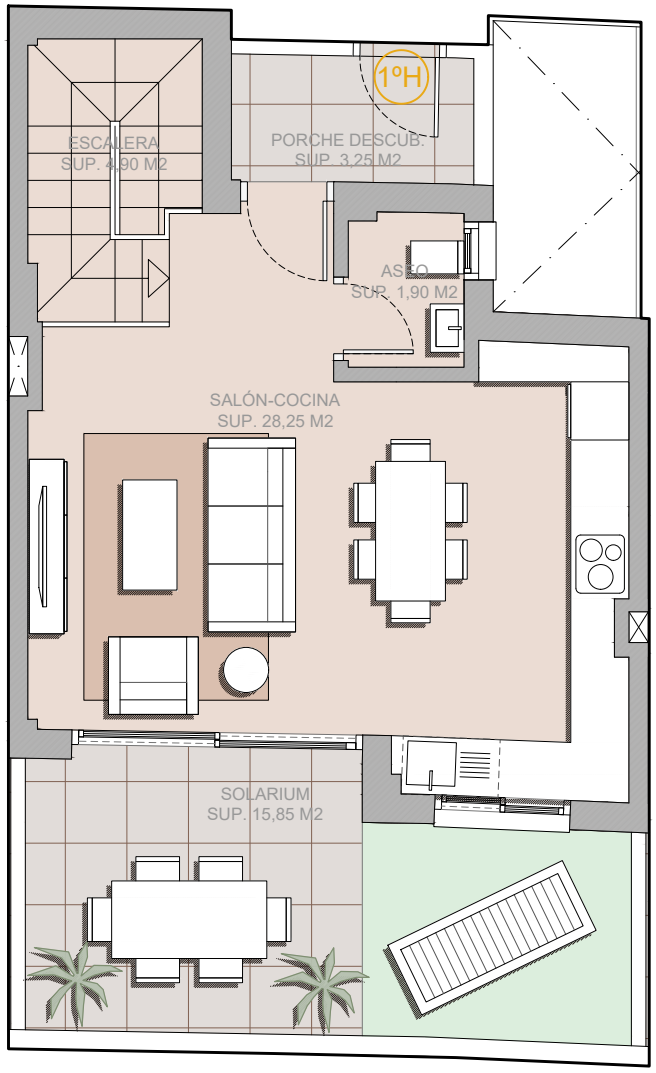
La amplitud de la estancia y el gran frente de armarios integrados permiten disfrutar de un espacio ordenado, funcional y perfectamente aprovechado, donde cada elemento responde a un diseño pensado para hacer la vida más cómoda.
La cuidada iluminación, las líneas limpias y la paleta de tonos naturales aportan una sensación de equilibrio y elegancia atemporal, convirtiendo el dormitorio en un auténtico refugio dentro del hogar

# DORMITORIOS


estēlia.
PLANOS
VIVIENDA BAJO - E
PLANTA BAJA, 2 DORMITORIOS
RESUMEN SUPERFICIES
PLANTA PRIMERA
VIVIENDA 1º - H
PLANTA PRIMERA + SEGUNDA, 3 DORMITORIOS
RESUMEN SUPERFICIES
REVISIÓN 01 - JUNIO 2026
ESCALA GRÁFICA
IH | arquitectos
PLANTA SEGUNDA
myrtea
REVISIÓN 01 - JUNIO 2026
ESCALA GRÁFICA
IH | arquitectos
4243
810
1708
2600
E
F




PLANTA PRIMERA



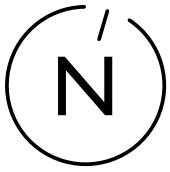

PLANTA SEGUNDA

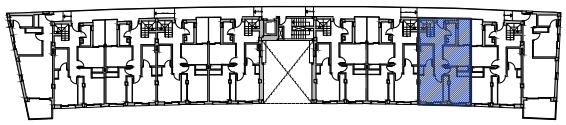
# VIVIENDA 1º - H

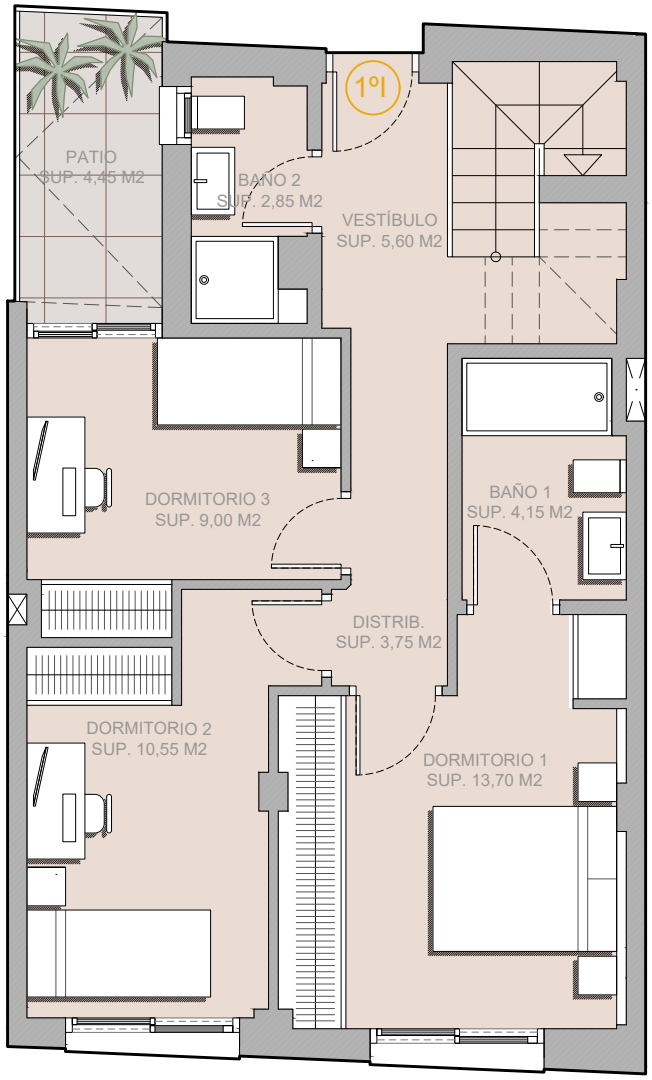
PLANTA PRIMERA + SEGUNDA. 3 DORMITORIOS

RESUMEN SUPERFICIES

| | |
|---|---|
| SUP. ÚTIL VIVIENDA | 84,85 m² |
| SUP. ÚTIL TERRAZA | -,-- m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL | 112,25 m² |
| SUP. ÚTIL PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 23,50 m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL + PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 138,17 m² |





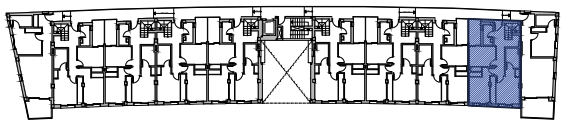

PLANTA PRIMERA

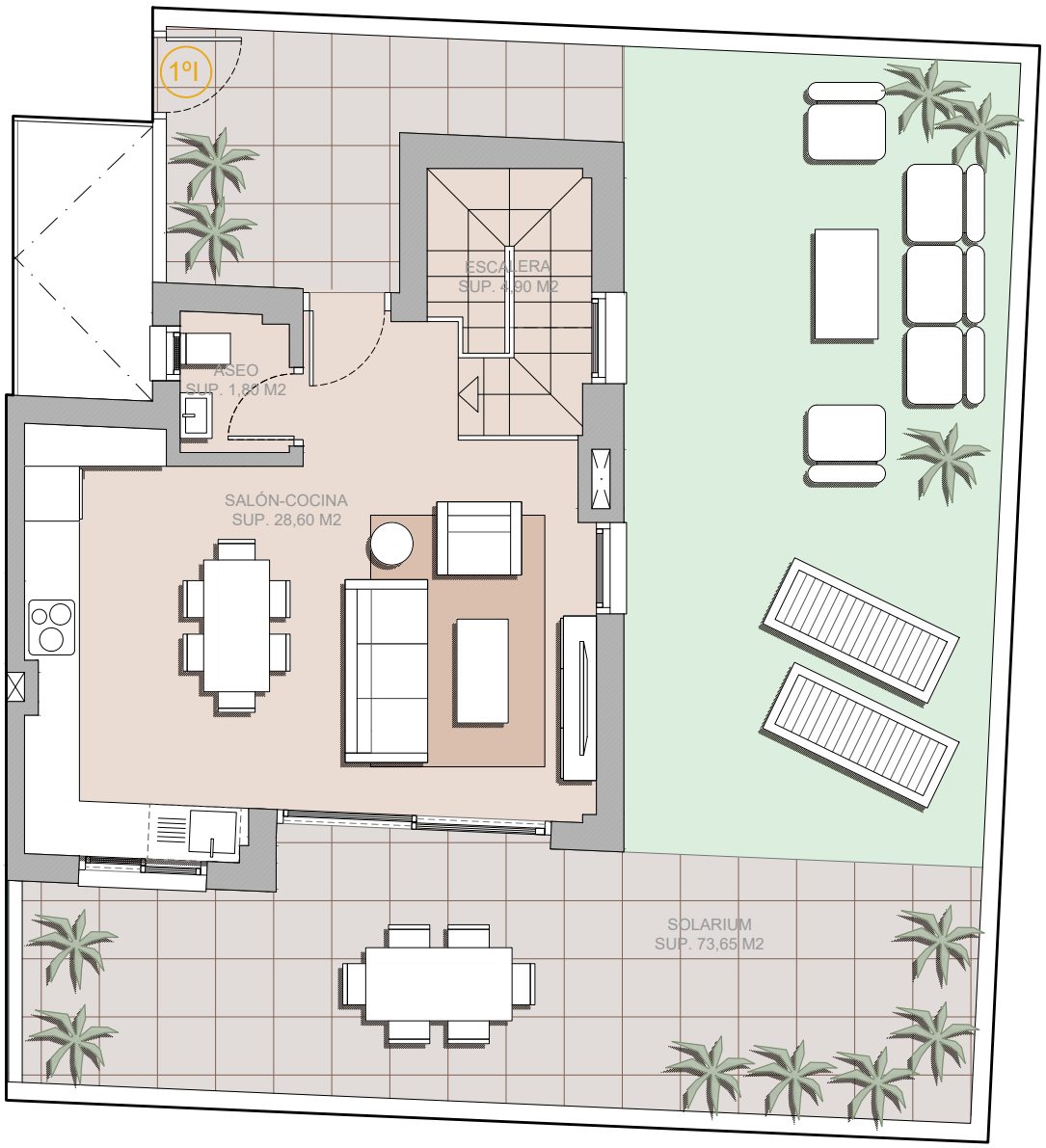
# VIVIENDA 1º - I

PLANTA PRIMERA + SEGUNDA. 3 DORMITORIOS

RESUMEN SUPERFICIES

| | |
|---|---|
| SUP. ÚTIL VIVIENDA | 84,25 m² |
| SUP. ÚTIL TERRAZA | -,-- m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL | 114,37 m² |
| SUP. ÚTIL PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 78,10 m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL + PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 199,51 m² |

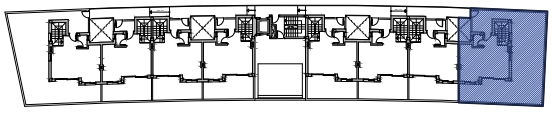





PLANTA SEGUNDA

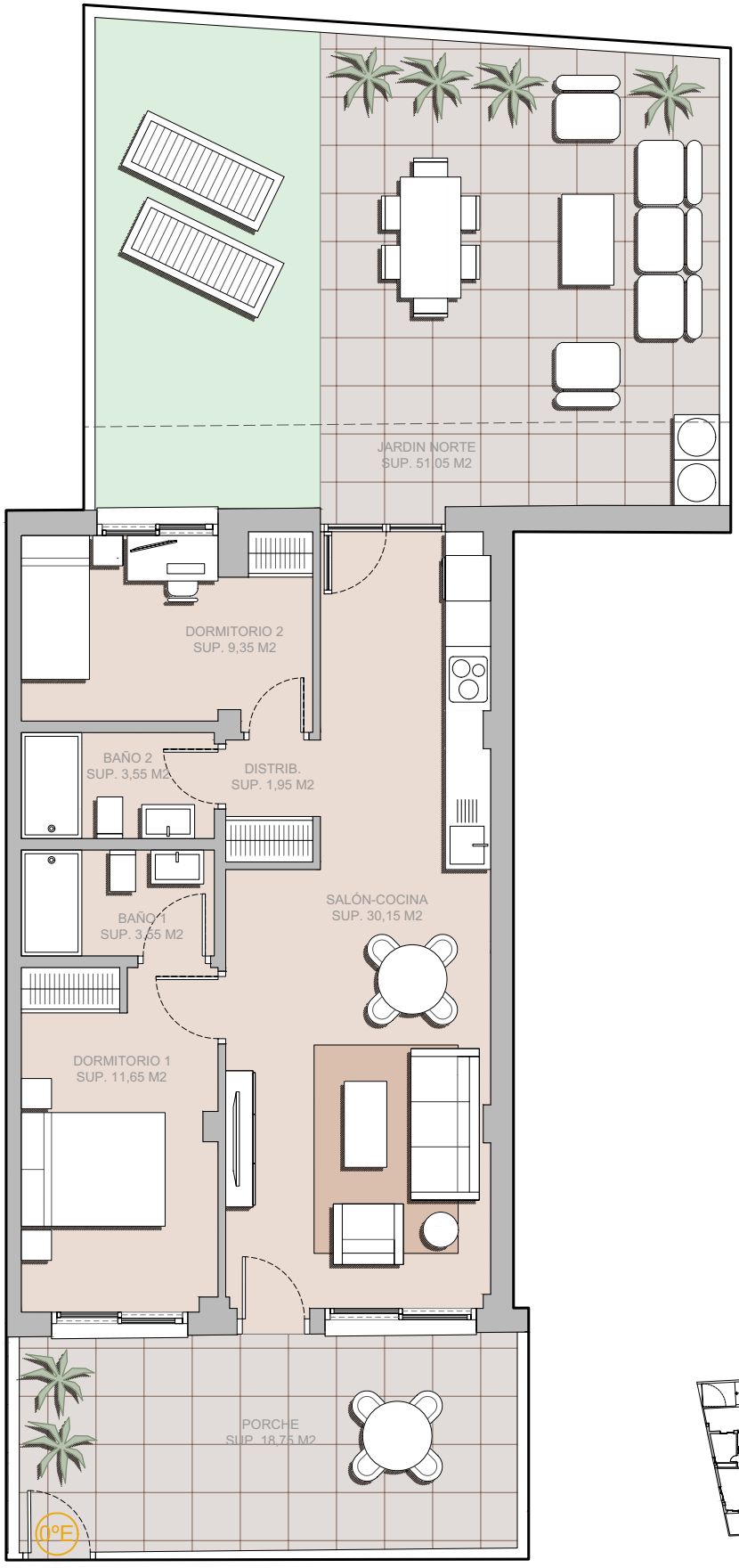
# VIVIENDA 1º - I

PLANTA PRIMERA + SEGUNDA. 3 DORMITORIOS



RESUMEN SUPERFICIES

| | |
|---|---|
| SUP. ÚTIL VIVIENDA | 84,90 m² |
| SUP. ÚTIL TERRAZA | -,-- m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL | 114,37 m² |
| SUP. ÚTIL PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 78,10 m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL + PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 199,51 m² |

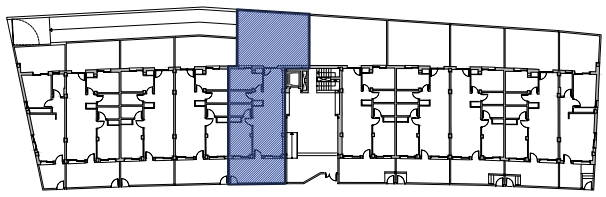


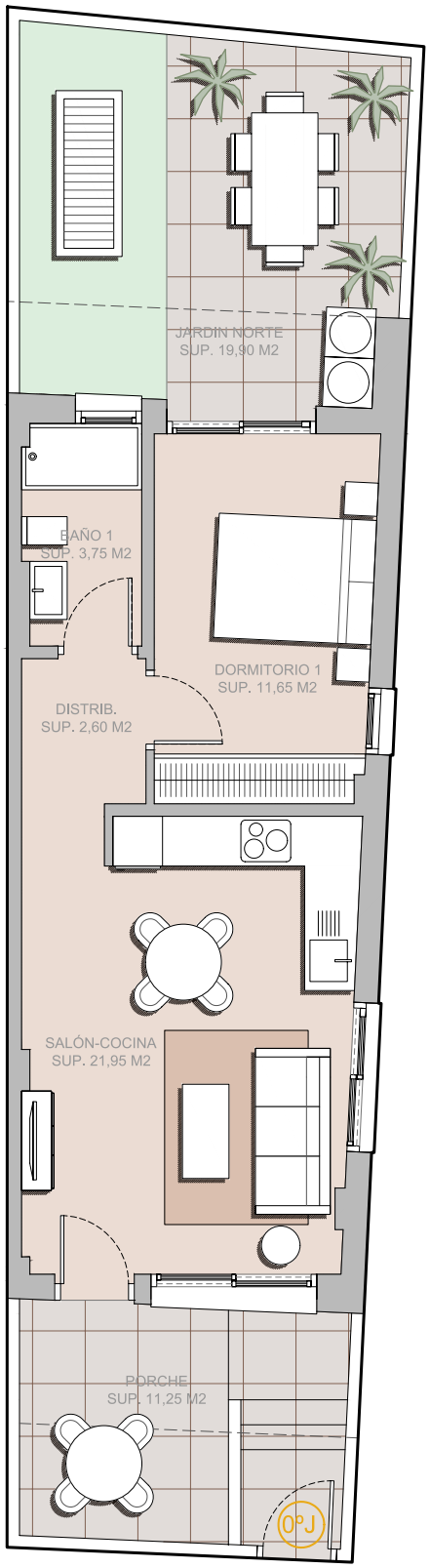

# VIVIENDA BAJO - E

PLANTA BAJA. 2 DORMITORIOS

RESUMEN SUPERFICIES

| | |
|---|---|
| SUP. ÚTIL VIVIENDA | 60,20 m² |
| SUP. ÚTIL TERRAZA | -,-- m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL | 74,24 m² |
| SUP. ÚTIL PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 54,80 m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL + PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 148,14 m² |



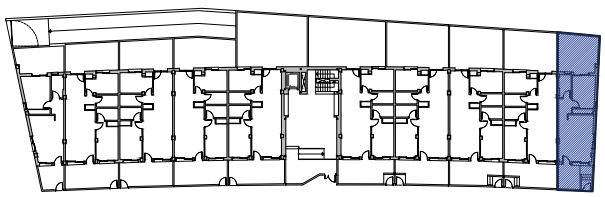


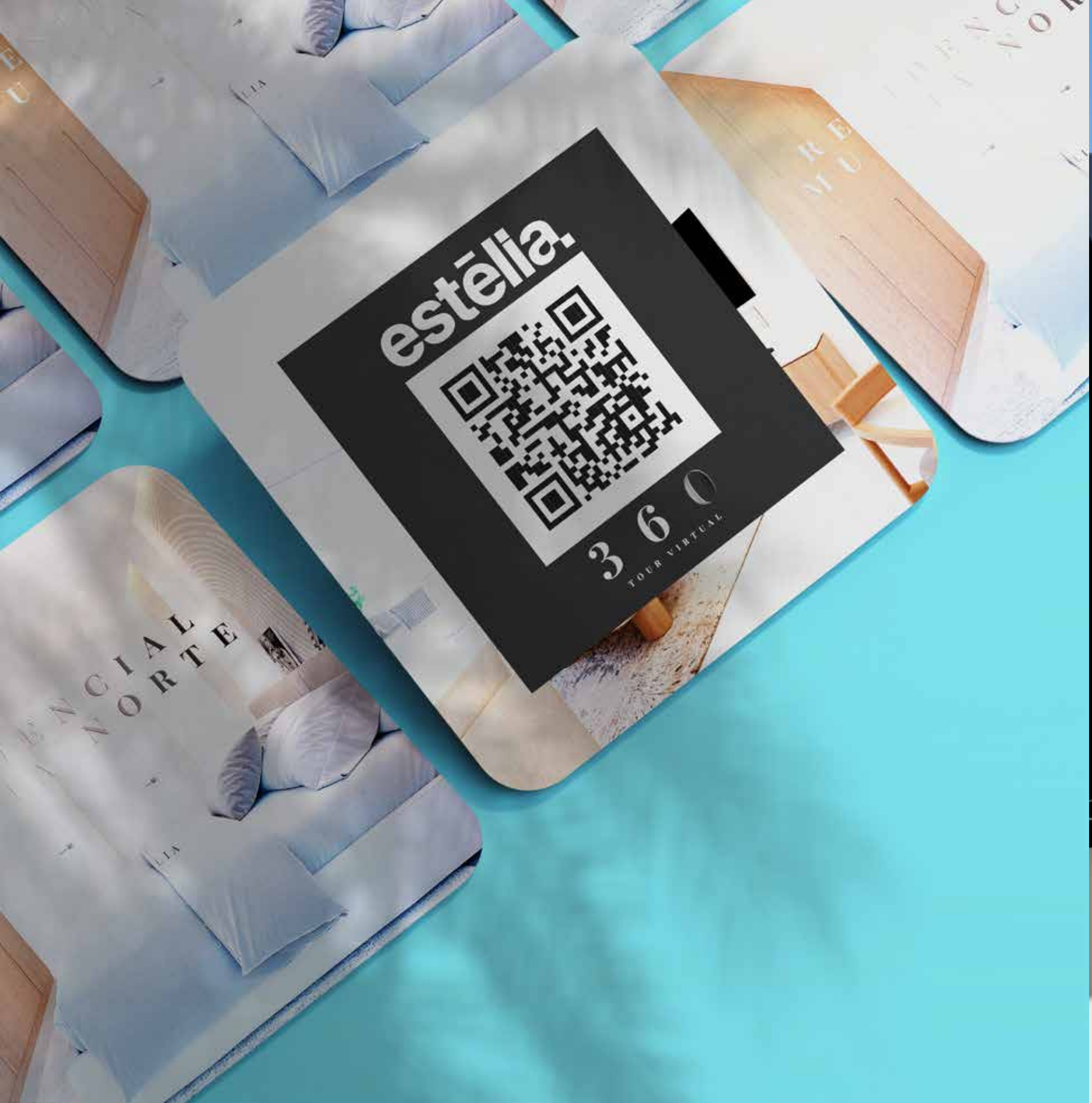

# VIVIENDA BAJO - J

PLANTA BAJA. 1 DORMITORIO

RESUMEN SUPERFICIES

| | |
|---|---|
| SUP. ÚTIL VIVIENDA | 39,95 m² |
| SUP. ÚTIL TERRAZA | -,-- m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL | 52,11 m² |
| SUP. ÚTIL PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 31,15 m² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL + PATIO / PORCHE / SOLARIUM | 86,52 m² |




estélia.
360
TOUR VIRTUAL

# CALIDADES

# myrtea.



estēlia.

## 1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y estructura del edificio se ejecutarán mediante una solución diseñada y dimensionada conforme a las características del proyecto, estudio geotécnico y normativa técnica vigente, garantizando la estabilidad, resistencia y durabilidad del conjunto edificatorio.

## 2. CUBIERTAS

La cubierta del edificio se resolverá mediante una combinación de cubierta plana transitable y cubierta inclinada, de acuerdo con el diseño del proyecto y las indicaciones de la Dirección Facultativa.

Las cubiertas planas transitables destinadas a uso comunitario, solárium, acceso a instalaciones y trasteros dispondrán de acabado pavimentado antideslizante, adecuado para su uso y mantenimiento.

Las zonas de cubierta inclinada correspondientes a los áticos se ejecutarán con acabado de teja, sobre la solución constructiva prevista en proyecto, garantizando las prestaciones de impermeabilización, aislamiento térmico y estanqueidad exigidas por la normativa vigente

## 3. FACHADAS

Las fachadas del edificio dispondrán de acabados exteriores combinados mediante aplacado de gres porcelánico y/o revestimiento continuo, conforme al diseño arquitectónico del proyecto.

La envolvente del edificio se resolverá mediante el sistema constructivo que determine la Dirección Facultativa, incorporando los niveles de aislamiento térmico y acústico necesarios para cumplir la normativa vigente y garantizar el confort interior de las viviendas.

## 4. TABIQUERÍA INTERIOR SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS

La separación entre viviendas se resolverá mediante un sistema constructivo diseñado para garantizar un adecuado aislamiento acústico entre unidades de uso independiente, conforme a las exigencias de la normativa vigente.

La solución incorporará los elementos de aislamiento y acabados necesarios para favorecer el confort acústico y la privacidad entre viviendas, según las características técnicas del proyecto y las indicaciones de la Dirección Facultativa.

## 5. TABIQUERÍA INTERIOR MISMA VIVIENDA

La distribución interior de las viviendas se realizará mediante tabiquería autoportante de yeso laminado con aislamiento de lana mineral en su interior, favoreciendo el confort acústico y la funcionalidad de los espacios.

## 6. FALSOS TECHOS INTERIORES VIVIENDA

Las viviendas contarán con falso techo de yeso laminado, incorporando foseados decorativos para iluminación indirecta en salón y dormitorio principal, en determinadas zonas según diseño de proyecto. En baños y aseos se dispondrá de techo desmontable para registro de instalaciones cuando sea necesario

## 7. PAVIMENTOS

El pavimento interior de la vivienda será a elección del cliente de entre las muestras seleccionadas por la dirección facultativa, que incluirá opciones en gres porcelánico y pavimento SPC. Las escaleras interiores se ejecutarán en piedra natural ó gres porcelánico

## 8. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Las paredes y techos de las viviendas irán acabados con pintura plástica lisa.
En baños, se dispondrán revestimientos en diferentes formatos y acabados, pudiendo combinar soluciones cerámicas porcelánicas y/o revestimientos decorativos continuos de núcleo mineral, seleccionados en función del diseño del proyecto. El cliente podrá elegir entre las muestras previamente seleccionadas.

## 9. CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior de las viviendas será de aluminio lacado y/o PVC, con rotura de puente térmico, incorporando en las carpinterías que así se requiera según diseño, persianas enrollables motorizadas en acabados acordes con el diseño de fachada.

El acristalamiento será doble con cámara de aire y prestaciones termoacústicas, favoreciendo el confort interior y la eficiencia energética de las viviendas.

## 10. CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda será acorazada, dotada de cerradura multipunto y elementos de protección, combinando diseño, funcionalidad y confort acústico. Las puertas interiores serán lisas, con acabado lacado en tono blanco, incorporando condena en baños y aseos.

Los armarios empotrados se realizarán con acabado lacado en tono blanco, con puertas abatibles y/o correderas según distribución de proyecto, quedando revestidos interiormente e incluyendo barra de colgar y altillo.

## 11. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación interior de fontanería se realizará mediante sistemas de canalización y distribución adecuados para uso residencial orientadas a favorecer la durabilidad, la eficiencia y el confort acústico de la instalación.

Las viviendas dispondrán de llaves de corte en cuartos húmedos, así como tomas bitérmicas (agua fría y caliente) para lavadora y lavavajillas según normativa vigente.

## 12. GRIFERÍA Y SANITARIOS

Los baños contarán con grifería monomando y/o termostática, según diseño de proyecto.
Se instalarán platos de ducha extraplanos en color blanco y sanitarios de porcelana vitrificada en acabado blanco.

Los lavabos se integrarán sobre muebles de baño suspendidos, combinando funcionalidad y estética contemporánea.

## 13. CLIMATIZACIÓN

Las viviendas contarán con instalación de climatización mediante bomba de calor individualizada y distribución interior por conductos, favoreciendo el confort y la eficiencia energética.

## 14. ACS

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de aerotermia, favoreciendo el confort de la vivienda y la optimización del consumo energético.

## 15. ASCENSORES

El edificio contará con ascensores de última generación, con acabados integrados en el diseño de las zonas comunes, priorizando la funcionalidad, accesibilidad y confort de uso.

## 16 PISCINA COMUNITARIA

La urbanización contará con piscina comunitaria con sistema de cloración salina y depuración mediante sistema desbordante tipo "infinity", integrada en un entorno diseñado para el disfrute y la relajación de los residentes.

La zona de piscina dispondrá de espacio destinado a tumbonas y áreas de estancia.
Los pavimentos exteriores se ejecutarán con materiales antideslizantes adecuados para uso exterior.

## 17. GARAJES

El acceso al garaje se realizará mediante rampa a sótano comunitario, disponiendo de puerta automática motorizada y sistema de apertura mediante mando a distancia.

## 17. TRASTEROS

Los trasteros se ubicarán en la planta sótano del edificio, concebidos como espacios funcionales y cómodos para almacenamiento auxiliar.

Su ejecución contará con cerramientos y acabados acordes con el conjunto del proyecto, incorporando puertas con cerradura e instalación de iluminación según diseño y normativa de aplicación.

## NOTA LEGAL:

La presente memoria de calidades tiene carácter meramente informativo y orientativo, pudiendo sufrir modificaciones motivadas por exigencias técnicas, normativas, administrativas o derivadas de la Dirección Facultativa, sin que ello suponga una merma en la calidad global del proyecto.
La Dirección Facultativa y la Promotora se reservan el derecho de sustituir materiales, acabados o elementos descritos por otros de características y prestaciones similares o equivalentes.
Las imágenes, infografías, renders, planos y elementos decorativos incluidos en la documentación comercial tienen carácter ilustrativo y no contractual. El mobiliario, jardinería y elementos decorativos mostrados no forman parte de la memoria de calidades salvo indicación expresa.




ESTE DOCUMENTO NO TIENE CARÁCTER CONTRACTUAL Y PUEDE SUFRIR MODIFICACIONES POR MOTIVOS TÉCNICOS, JURÍDICOS O COMERCIALES.
EL MOBILIARIO REFLEJADO ES ORIENTATIVO.