

Sa Finca

,\S/,

IBIZA HOMES

Contenido

Content

05

Sobre el Proyecto
About the Project

08

Ca Na Negreta

12

Zona de Día
Social Area

17

Zona de Noche
Sleeping Area

23

Planta Sótano
Basement Level

25

Vivienda 1B
Home 1B

27

Planos
Floor Plans

43

Memoria de
Calidades

45

Technical
Specifications



Sobre el Proyecto

About the Project

Sa Finca es una propuesta poco habitual en la isla, concebida para quienes busquen un hogar que combine diseño, comodidad y privacidad. Las 8 viviendas disponen de 3 o 4 amplios dormitorios en suite y una distribución interior diáfana que se prolonga hacia el exterior. Una amplia terraza envuelve prácticamente la totalidad de la vivienda, conectando con su jardín y piscina privada.

La cuidadosa orientación de cada parcela garantiza una privacidad absoluta: ninguna fachada se enfrenta directamente a otra, evitando así cualquier contacto visual entre viviendas.

Sa Finca is a rare offering on the island, designed for those seeking a home that blends architectural elegance, comfort, and privacy. Each of the 8 residences features 3 or 4 spacious en-suite bedrooms and an open-plan layout that extends seamlessly outdoors. A generous terrace wraps around most of the home, connecting to its private garden and pool.

The careful orientation of each plot ensures absolute privacy, with no façades facing one another to prevent any visual contact between homes.





Ca Na Negreta

Ca Na Negreta se posiciona como una de las zonas con mayor proyección de Ibiza, situada a escasos minutos de los pueblos más codiciados de Ibiza, como Santa Gertrudis y Jesús, y a poca distancia del centro de Ibiza ciudad.

El entorno ha sido rediseñado para priorizar la calidad de vida, con amplias aceras, calles arboladas, un nuevo carril bici que conecta con núcleos clave de la isla, zonas verdes, mobiliario urbano renovado, contenedores soterrados y una red de transporte público mejorada.

Ca Na Negreta is emerging as one of Ibiza's most promising areas, located just minutes from the island's most sought-after villages, such as Santa Gertrudis and Jesús, and within easy reach of Ibiza Town.

The surroundings have been redesigned to enhance quality of life, featuring wide sidewalks, tree-lined streets, a new bike lane connecting key parts of the island, green spaces, updated street furniture, underground waste containers, and an improved public transport network.





Zona de Día

Social Area



Interiores

Interiors

La planta principal de cada vivienda se articula en torno a un amplio espacio diáfano que integra salón, comedor y cocina, diseñado para favorecer la amplitud visual y la funcionalidad.

Grandes ventanales de suelo a techo bañan la estancia de luz natural y permiten una conexión directa con el exterior.

Una escalera de diseño conecta los diferentes niveles y se sitúa bajo un generoso tragaluz cenital, lo que permite que la luz fluya verticalmente a lo largo de toda la vivienda, potenciando aún más la luminosidad interior.

La cocina, con una estética minimalista y elegante, cuenta con electrodomésticos panelados y soluciones inteligentes de almacenamiento, manteniendo la armonía visual en el conjunto del espacio.

The main floor of each residence is organized around a spacious open-plan area that integrates the living room, dining area, and kitchen, designed to enhance visual openness and functionality.

Floor-to-ceiling windows flood the space with natural light and offer a seamless connection to the outdoors. A designer staircase links the different levels and sits beneath a generous skylight, allowing light to flow vertically throughout the home and further amplifying the brightness within.

The kitchen, with its minimalist and elegant aesthetic, features integrated appliances and smart storage solutions that preserve the visual harmony of the space.





Exteriores

Outdoor Living

El diseño exterior de la planta baja es una extensión natural del interior. La zona de día se prolonga hacia una generosa terraza que rodea la vivienda, conectando con el jardín privado y una piscina con un diseño lineal.

Este conjunto crea un entorno ideal para disfrutar del clima mediterráneo, con espacios pensados para el ocio al aire libre durante todo el año.

The exterior design of the ground floor is a natural extension of the interior. The main living area flows out onto a generous terrace that wraps around the home, connecting with the private garden and a sleek, linear pool.

Together, these elements create an ideal setting to enjoy the Mediterranean climate, with outdoor spaces designed for year-round leisure.

Zona de Noche

Sleeping Area



Interiores

Interiors

Todos los dormitorios de esta planta son en suite, lo que asegura privacidad, confort e independencia para cada miembro de la familia o invitados.

Las estancias disponen de grandes ventanales, armarios empotrados y una atmósfera serena y acogedora. La suite principal de la unidad más amplia destaca por su amplitud, así como por su distribución tipo “open bathroom” con doble lavabo.

All bedrooms on this floor are en suite, offering privacy, comfort, and independence for each family member or guest.

The rooms feature large windows, built-in wardrobes, and a serene, welcoming atmosphere. The master suite in the largest unit stands out for its spaciousness and open-plan bathroom layout with a double vanity.





Exteriores

Outdoor Living

La arquitectura de **Sa Finca** no solo optimiza la distribución interior, sino que aporta un valor añadido a la planta superior: la posibilidad de disfrutar del exterior desde la privacidad del dormitorio. En ambas tipologías, dos habitaciones cuentan con acceso directo a su propia terraza.

Además, todas las viviendas disponen de un solárium en la azotea, accesible desde el interior, que ofrece un espacio reservado con vistas abiertas a las montañas del interior de la isla y a Dalt Vila, el casco histórico de Ibiza, declarado Patrimonio de la Humanidad.

Sa Finca's architecture goes beyond optimizing interior layout—it adds value to the upper floor by allowing residents to enjoy outdoor living from the privacy of the bedroom. In both layouts, two of the upstairs bedrooms have direct access to their own private terrace.

Each home also features a rooftop solarium, accessible from inside, offering a secluded space with open views of the island's inland mountains and Dalt Vila, Ibiza's historic center and UNESCO World Heritage Site.

Planta Sótano

Basement Level

La planta sótano de cada vivienda ha sido diseñada para aportar practicidad y comodidad al día a día, optimizando el espacio disponible sin renunciar al diseño.

Dispone de dos amplias plazas de garaje con acceso directo a la vivienda, a través de una entrada interior que conecta con la escalera central, la cual comunica todas las plantas de la vivienda.

Además del aparcamiento, esta planta alberga una sala polivalente pensada como espacio de juegos, gimnasio privado, área de trabajo o zona de almacenaje adicional. Completan esta planta una sala técnica y un depósito de agua para aportar autonomía.

The basement level of each residence has been designed to enhance everyday comfort and functionality, making the most of the available space without compromising on design.

It includes two generous parking spaces with direct access to the home via an interior entrance that connects to the central staircase linking all floors.

In addition to the garage, this level features a versatile room that can serve as a playroom, private gym, workspace, or extra storage area. A technical room and water tank complete the floor, providing added autonomy.



Vivienda 1B

Home 1B

La unidad más espaciosa del residencial destaca por su imponente jardín privado de casi 200 m² que rodea la casa. El corazón de esta planta es el gran espacio abierto de salón, comedor y cocina, que se prolonga sin interrupciones hacia una amplia terraza descubierta y zona de piscina

En planta baja, la vivienda alberga una de las cuatro habitaciones junto a un baño completo.

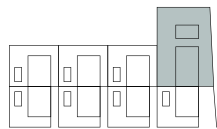
En la planta superior, se distribuyen las otras tres habitaciones en suite.

The most spacious residence in the development stands out for its impressive private garden of nearly 200 m² that wraps around the home. At the heart of the ground floor is a large open-plan living, dining, and kitchen area that flows seamlessly onto a generous open-air terrace and pool area.

This level also includes one of the four bedrooms, along with a full bathroom.

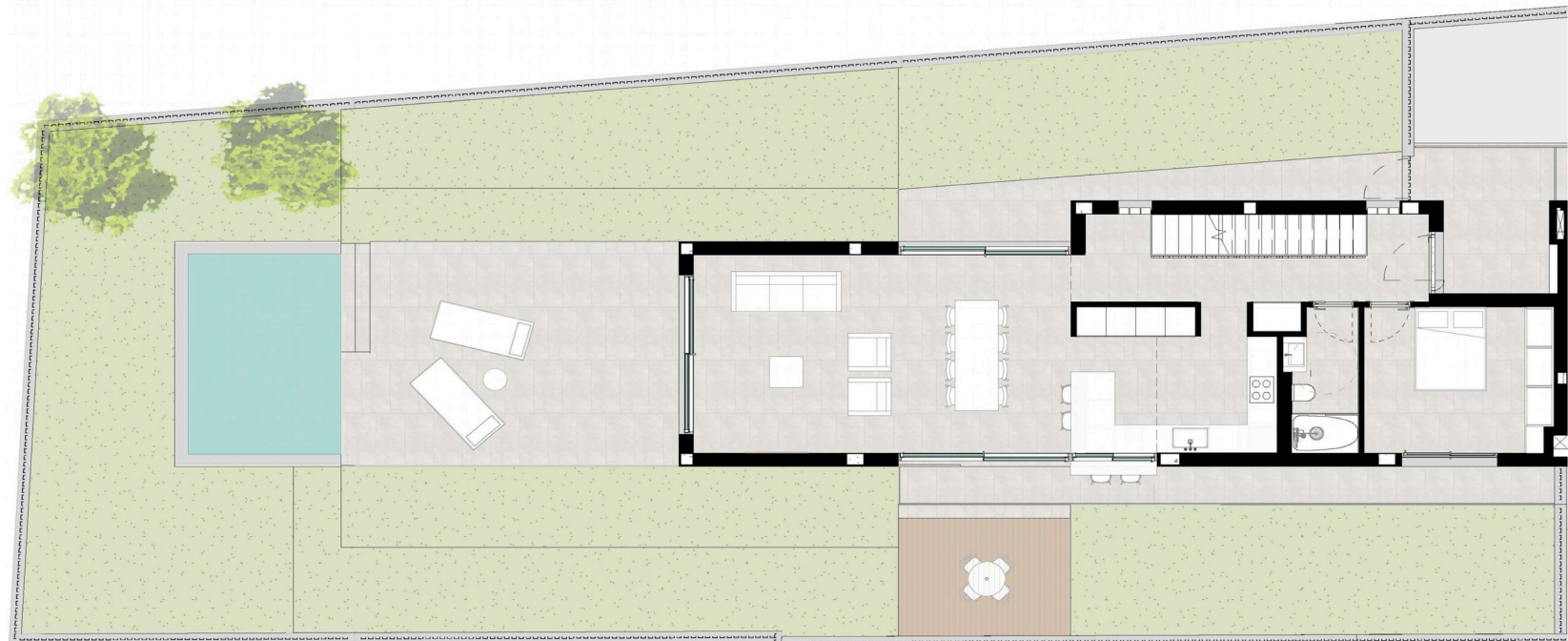
Upstairs, the remaining three bedrooms are laid out as en suite rooms.





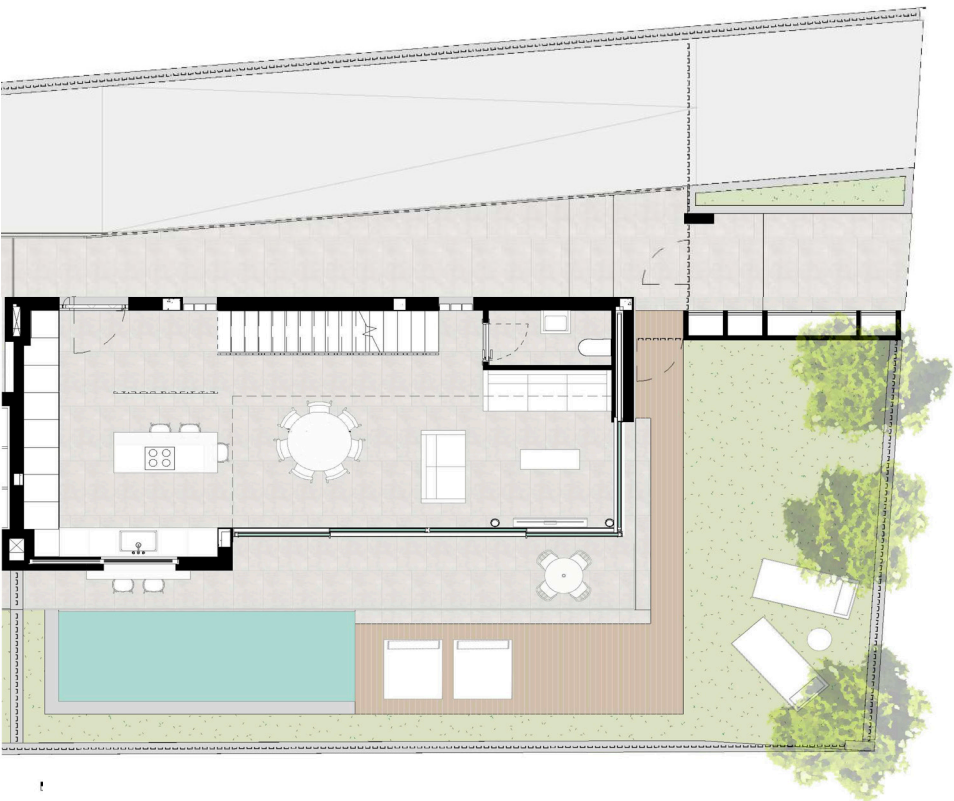
1B

Planta Baja / Ground Floor

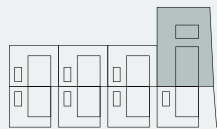


1A

Planta Baja / Ground Floor



	1A	1B
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA Total Build Area	288,18 m ²	349,37 m ²
TOTAL CONSTRUIDA (Computable) Including Gross Floor Area	204,44 m ²	204,44 m ²
SUPERFICIE ÚTIL Interior Useable Indoor Area	188,05 m ²	226,45 m ²
SUPERFICIE ÚTIL Exterior Useable Outdoor Area	120,30 m ²	161,75 m ²
JARDÍN Garden	43,52 m ²	198,90 m ²
PISCINA Pool	12 m ²	15,80 m ²



1B

Primera Planta / First Floor

SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR
Useable Indoor Area

1A - 188,05 m²

1B - 226,45 m²

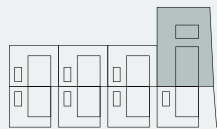


1A

Primera Planta / First Floor

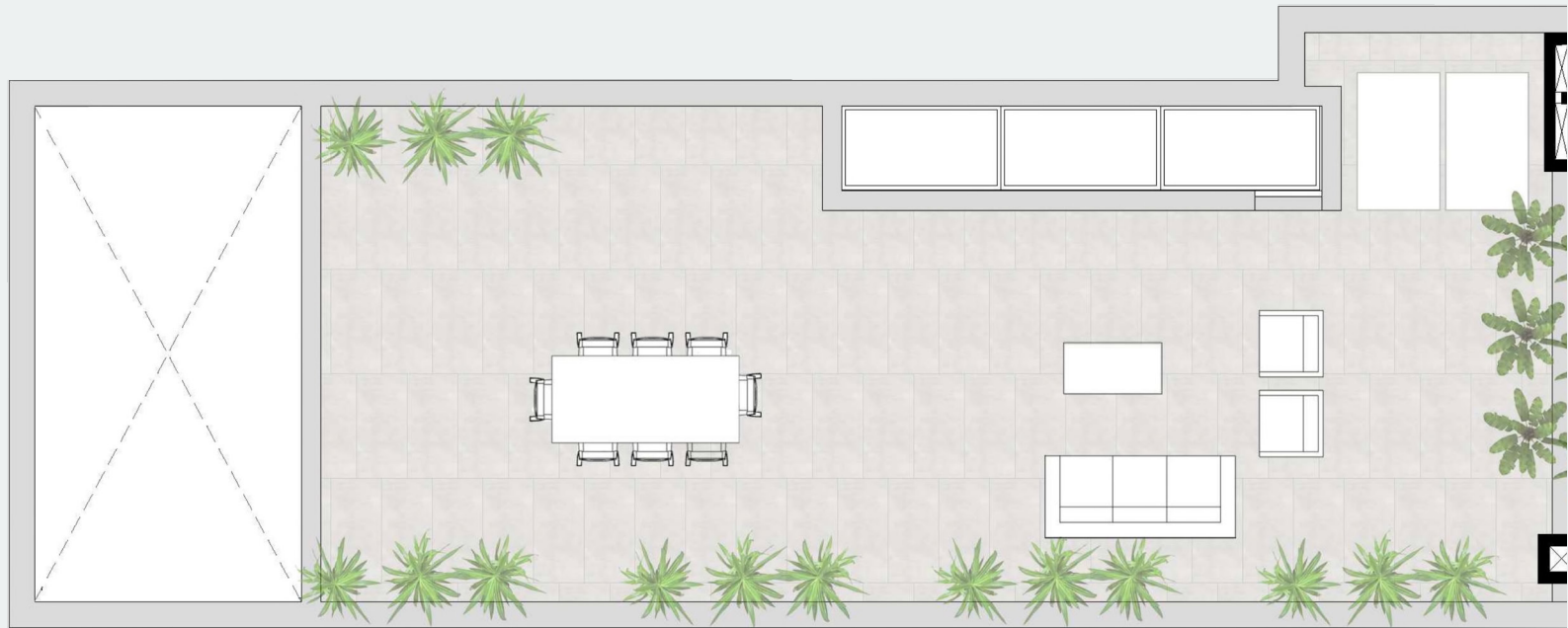


	1A	1B
SALA DE ESTAR / COCINA / COMEDOR	45,20 m ²	49,45 m ²
Living / Kitchen / Dinning Area		
RECIBIDOR Entrance Hall	6,95 m ²	10,75 m ²
ASEO Guest Toilet	2,90 m ²	-
ESCALERA Planta Baja Staircase - Ground Floor	4,10 m ²	4,25 m ²
ESCALERA Planta 1 Staircase - First Floor	4,10 m ²	4,25 m ²
DISTRIBUIDOR Planta 1 Hallway - First Floor	9,00 m ²	9,45 m ²
DORMITORIO 1 Bedroom 1	15,75 m ²	17,95 m ²
BAÑO 1 Bathroom 1	4,40 m ²	8,55 m ²
DORMITORIO 2 Bedroom 2	9,00 m ²	4,25 m ²
BAÑO 2 Bathroom 2	3,00 m ²	4,25 m ²
DORMITORIO 3 Bedroom 3	12,10 m ²	13,35 m ²
BAÑO 3 Bathroom 3	3,60 m ²	4,40 m ²
DORMITORIO 4 Bedroom 4	-	12,95 m ²
BAÑO 4 Bathroom 4	-	3,30 m ²



1B

Solarium

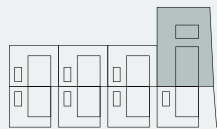


1A

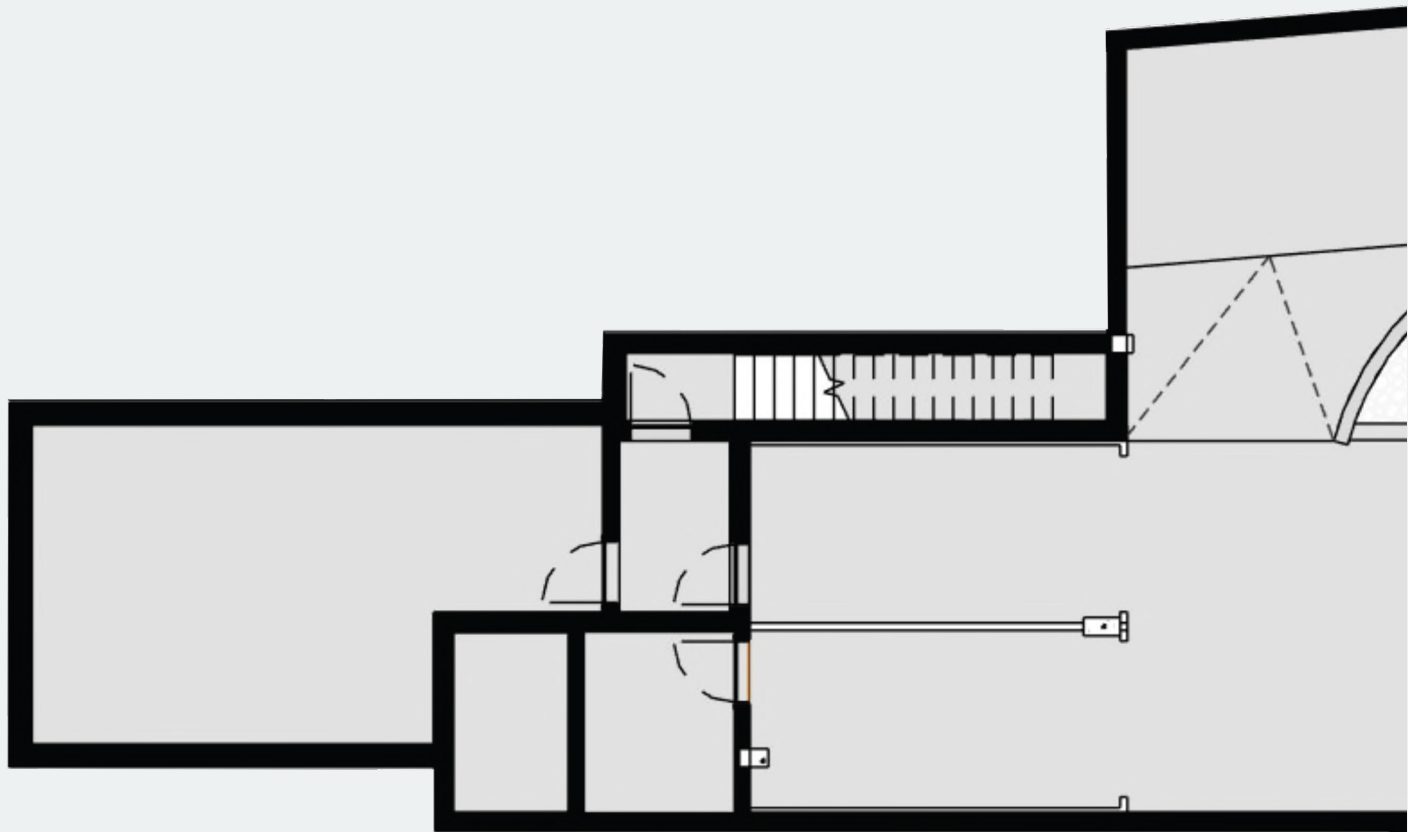
Solarium



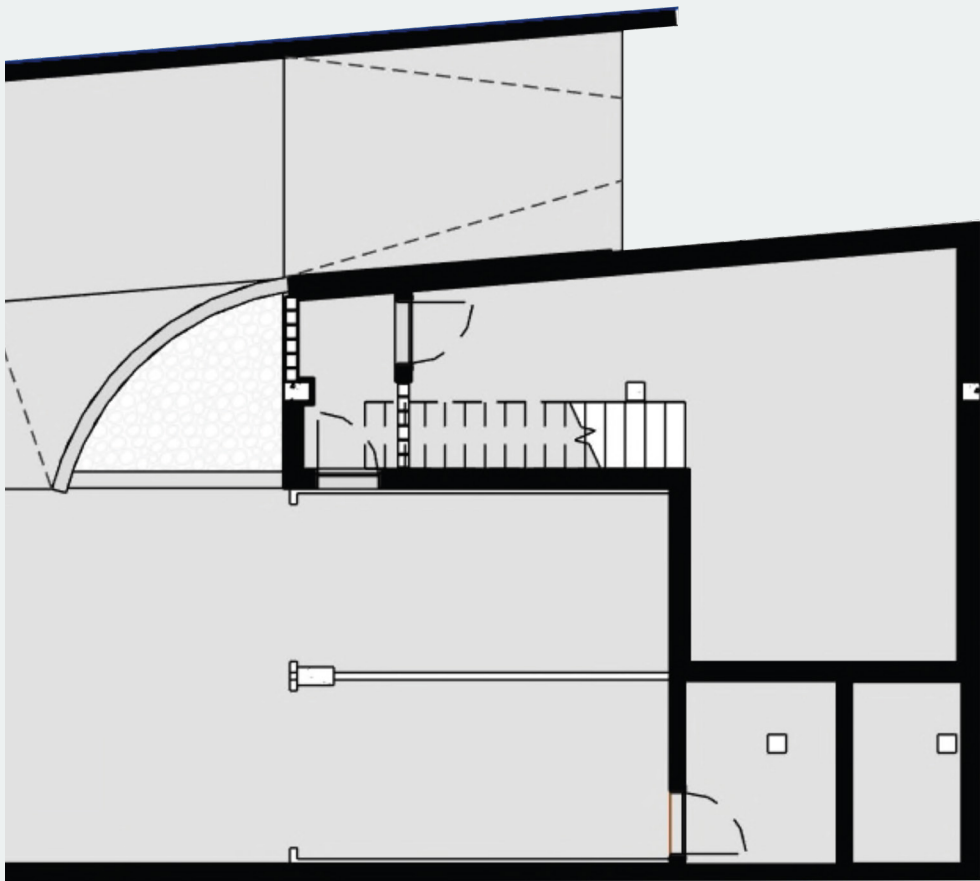
	1A	1B
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR	120,30 m²	226,45 m²
Useable Outdoor Area		
TERRAZA SALÓN (Descubierta) Living Room Terraca (Uncovered)	-	35,75 m²
TERRAZA SALÓN (Cubierta) Living Room Terraca (Covered)	16,71 m²	49,45 m²
ACERA TRASERA Rear Walkway	-	10,52 m²
TARIMA "DECK" "Deck" Platform	23,95 m²	10,75 m²
TERRAZA CUBIERTA 1 Covered Terraca 1	4,85 m²	4,65 m²
TERRAZA CUBIERTA 2 Covered Terraca 2	4,25 m²	1,95 m²
TERRAZA DESCUBIERTA Uncovered Terraca	-	20,03 m²
CUBIERTA SOLARIUM Rooftop Solarium	70,54 m²	78,08 m²



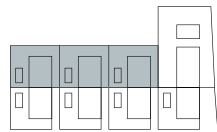
1B
Sótano / Basement



1A
Sótano / Basement



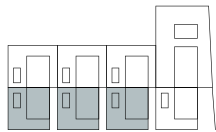
	1A	1B
SUPERFICIE ÚTIL SÓTANO Useable Basement Area	66,55 m ²	77,75 m ²
SALA DE JUEGOS Games Room	34,55 m ²	42,70 m ²
SALA TÉCNICA Technical Room	5,10 m ²	5,15 m ²
PARKING - 2 PLAZAS (5,20 X 2,55) Parking - 2 Spaces	26,90 m ²	26,90 m ²



2B - 3B - 4B

Planta Baja / Ground Floor

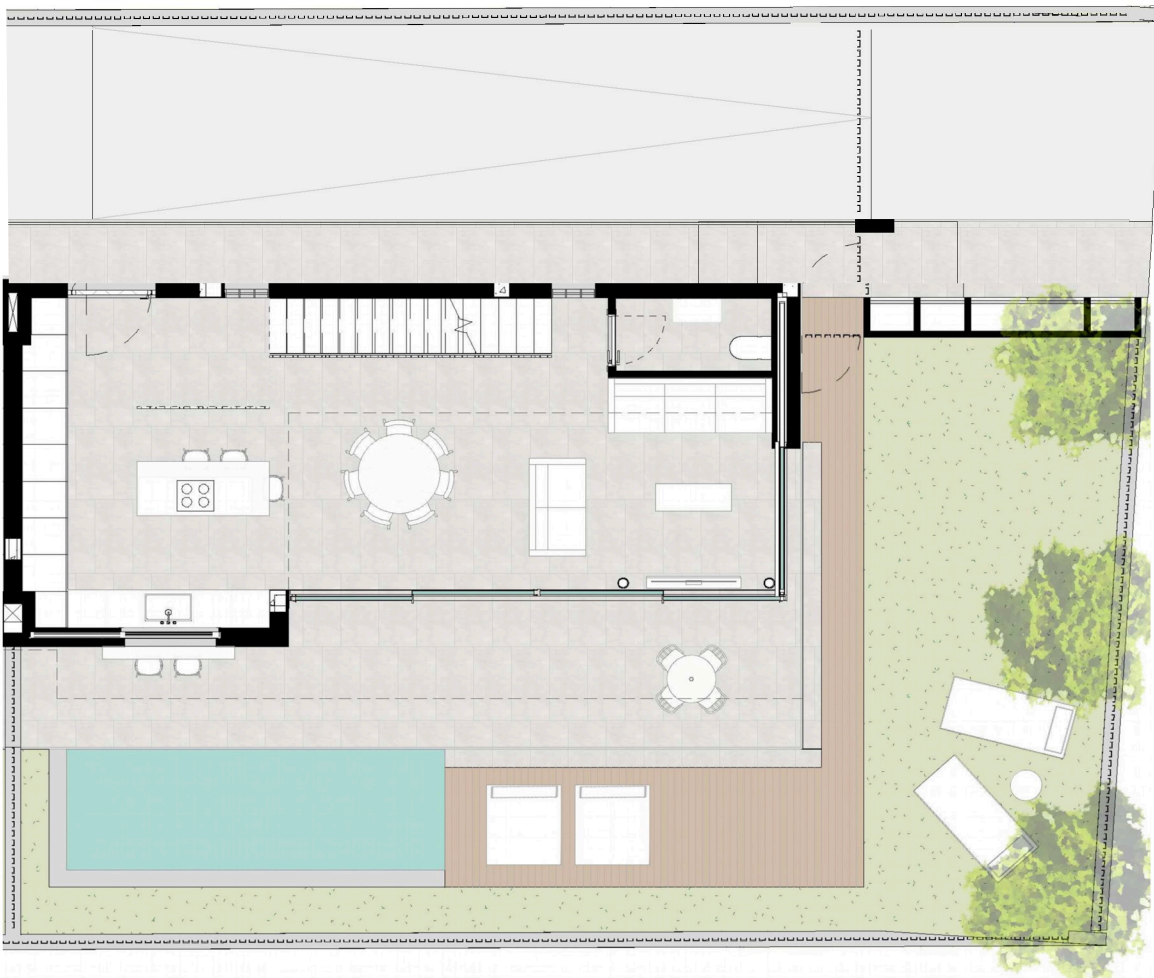
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		288,57 m²
Total Built Area		
TOTAL CONSTRUIDA (Computable) Including Gross Floor Area		204,39 m²
SUPERFICIE ÚTIL Interior	Useable Indoor Area	191,49 m²
SUPERFICIE ÚTIL Exterior	Useable Outdoor Area	130,68 m²
JARDÍN	Garden	72,83 m²
PISCINA	Pool	12 m²

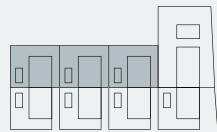


2A - 3A - 4A

Planta Baja / Ground Floor

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		288,57 m²
Total Built Area		
TOTAL CONSTRUIDA (Computable) Including Gross Floor Area		204,39 m²
SUPERFICIE ÚTIL Interior	Useable Indoor Area	191,49 m²
SUPERFICIE ÚTIL Exterior	Useable Outdoor Area	130,68 m²
JARDÍN	Garden	49 m²
PISCINA	Pool	12 m²

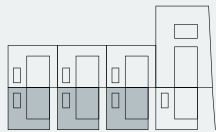




2B - 3B - 4B

Primera Planta / First Floor

SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR			191,49 m²
Useable Indoor Area			
SALA DE ESTAR / COMEDOR / COCINA	Living / Dining Room / Kitchen	45,20 m²	
RECIBIDOR	Entrance Hall	6,95 m²	
ASEO	Guest Toilet	2,90 m²	
ESCALERA Planta Baja	Staircase - Ground Floor	4,10 m²	
ESCALERA Planta 1	Staircase - First Floor	4,10 m²	
DORMITORIO 1	Bedroom 1	5,75 m²	
BAÑO 1	Bathroom 1	4,40 m²	
DORMITORIO 2	Bedroom 2	10,40 m²	
BAÑO 2	Bathroom 2	3,00 m²	
DORMITORIO 3	Bedroom 3	12,10 m²	
BAÑO 3	Bathroom 3	3,60 m²	
DISTRIBUIDOR Planta 1	Hallway - First Floor	9,00 m²	

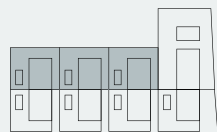


2A - 3A - 4A

Primera Planta / First Floor

SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR			191,49 m²
Useable Indoor Area			
SALA DE ESTAR / COMEDOR / COCINA	Living / Dining Room / Kitchen	45,20 m²	
RECIBIDOR	Entrance Hall	6,95 m²	
ASEO	Guest Toilet	2,90 m²	
ESCALERA Planta Baja	Staircase - Ground Floor	4,10 m²	
ESCALERA Planta 1	Staircase - First Floor	4,10 m²	
DORMITORIO 1	Bedroom 1	5,75 m²	
BAÑO 1	Bathroom 1	4,40 m²	
DORMITORIO 2	Bedroom 2	10,40 m²	
BAÑO 2	Bathroom 2	3,00 m²	
DORMITORIO 3	Bedroom 3	12,10 m²	
BAÑO 3	Bathroom 3	3,60 m²	
DISTRIBUIDOR Planta 1	Hallway - First Floor	9,00 m²	





2B - 3B - 4B

Solarium

SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		130,68 m²
Useable Outdoor Area		
TERRAZA SALÓN (Cubierta)	Living Room Terrace (Covered)	16,71 m²
TERRAZA SALÓN (Descubierta)	Living Room Terrace (Uncovered)	10,38 m²
TARIMA "DECK"	Deck Platform	23,95 m²
TERRAZA CUBIERTA 1	Covered Terrace 1	4,85 m²
TERRAZA CUBIERTA 2	Covered Terrace 2	4,25 m²
CUBIERTA SOLARIUM	Rooftop Solarium	70,54 m²

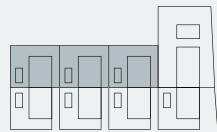


2A - 3A - 4A

Solarium

SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		130,68 m²
Useable Outdoor Area		
TERRAZA SALÓN (Cubierta)	Living Room Terrace (Covered)	16,71 m²
TERRAZA SALÓN (Descubierta)	Living Room Terrace (Uncovered)	10,38 m²
TARIMA "DECK"	Deck Platform	23,95 m²
TERRAZA CUBIERTA 1	Covered Terrace 1	4,85 m²
TERRAZA CUBIERTA 2	Covered Terrace 2	4,25 m²
CUBIERTA SOLARIUM	Rooftop Solarium	70,54 m²

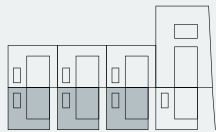
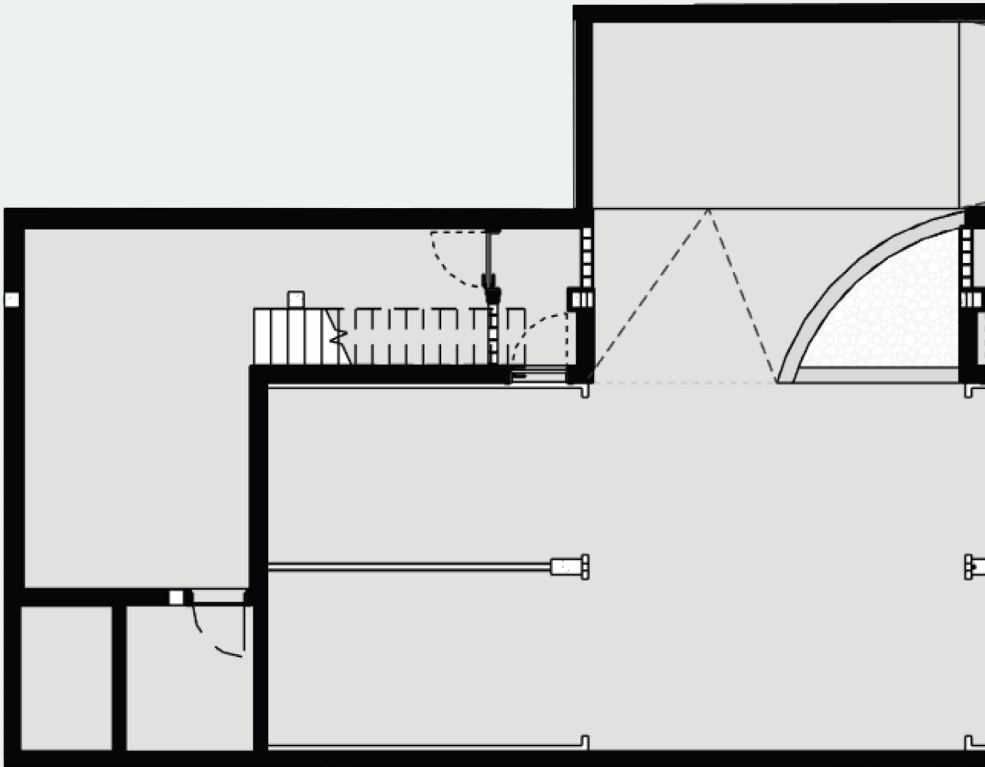




2B - 3B - 4B

Sótano / Basement

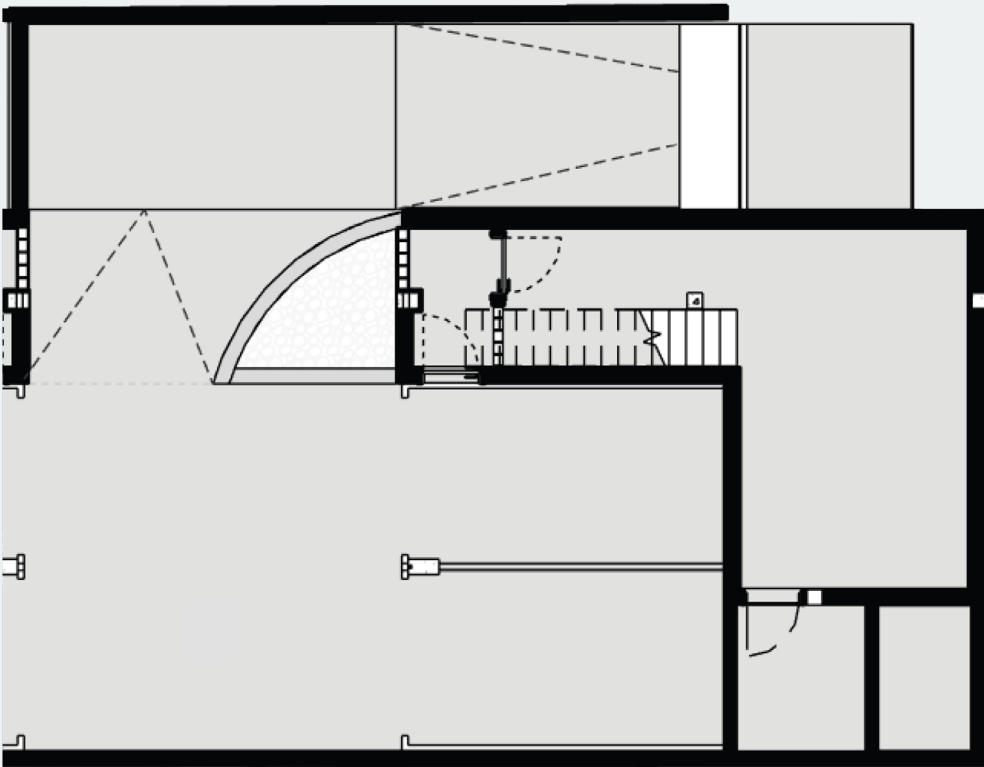
SUPERFICIE ÚTIL SÓTANO Useable Basement Area 70 m²		
SALA DE JUEGOS	Games Room	34 m²
SALA TÉCNICA	Technical Room	4,85 m²
PARKING - 2 PLAZAS (5,20 x 2,95)	Parking - 2 Spaces	31,14 m²



2A - 3A - 4A

Sótano / Basement

SUPERFICIE ÚTIL SÓTANO Useable Basement Area 70 m²		
SALA DE JUEGOS	Games Room	34 m²
SALA TÉCNICA	Technical Room	4,85 m²
PARKING - 2 PLAZAS (5,20 x 2,95)	Parking - 2 Spaces	31,14 m²



Memoria de Calidades

ESTRUCTURA

En hormigón armado, con losas armadas y cimentación superficial.

ENVOLVENTE EXTERIOR

Sistema SATE con fábrica de ladrillo y aislamiento acústico en planta 1 y fábrica de ladrillo aplacada con aislante en cámara en planta baja.

Sistema de protección solar con estores en habitaciones.

PARTICIONES INTERIORES

Tabiques con placas de yeso laminado y aislante acústico. En medianeras, fábrica de ladrillo con trasdosado de yeso laminado en ambas caras.

AISLAMIENTOS

TÉRMICOS: a base de paneles de poliestireno extruido.

ACÚSTICOS: a base de lanas de roca.

REVESTIMIENTOS

FACHADA: enlucido continuo (sate) en planta 1 y aplacado cerámico en planta baja.

FALSOS TECHOS: mediante paneles de yeso laminado.

VIVIENDA INTERIOR: gres porcelánico rectificado en toda la vivienda.

VIVIENDA EXTERIOR: gres porcelánico rectificado y antideslizante.

ZONAS COMUNES: gres porcelánico rectificado.

ACCESO Y APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS: hormigón contínuo.

CARPINTERÍAS

EXTERIORES: en aluminio acabado lacado con rotura de puente térmico, vidrios compuestos con cámara de aire. Acceso a cubierta a través de lucernario practicable.

PUERTAS: acabado liso blanco. Incluso herrajes y manetas metálicas.

ARMARIOS EMPOTRADOS: acabado chapado/melamina.

PUERTA DE ACCESO A VIVIENDAS: de aluminio pivotante de seguridad panelada en madera.

COCINA: equipada con placa vitrocerámica de inducción con horno integrado, campana extractora, encimera, fregadero y grifo con sistema de ahorro de agua. Lavaplatos y nevera doble panelados.

SANITARIOS Y GRIFERÍA

INODORO: de porcelana con cisterna en superficie o empotrado, de doble descarga y tapa con freno.

LAVABOS: encimera con lavabo cerámico en superficie o lavabo cerámico con mueble inferior estratificado con espejo. Grifería monomando en acero con sistema de ahorro de agua.

DUCHA: plato de ducha sintético o acrílico con grifería monomando en acero y mampara corredera.

FONTANERÍA / CLIMATIZACIÓN

Producción y acumulación de agua caliente mediante sistema de aerotermia de alta eficiencia. Climatización frío/calor mediante bomba de calor.

Sistema de renovación automática de aire en vivienda.

PISCINA

Solárium de tarima de madera/sintética.

Piscina privada.

ELECTRICIDAD

Toma de televisión y datos en salón y dormitorios.

Luminarias tipo led downlight empotradas en techos.

Luminarias en espacios comunitarios tipo led, de bajo consumo.

Sistema de captación fotovoltaica para ahorro energético.

GARAJE

2 plazas de garaje privativas con acceso directo a vivienda.

* Las imágenes incluidas en este dossier son meramente ilustrativas y no tienen carácter contractual. El mobiliario mostrado no está incluido. El promotor se reserva el derecho de modificar o cambiar los materiales, modelos y distribución de las especificaciones y planos con el propósito de mejorar el proyecto, en cumplimiento de los criterios del proyecto técnico.

Technical Specifications

STRUCTURE

En hormigón armado, con losas armadas y cimentación superficial.

EXTERIOR ENVELOPE

Façade insulation system (SATE): brick masonry with acoustic insulation on the first floor; brick masonry with cavity wall insulation on the ground floor.

Solar protection system: Roller blinds in the bedrooms.

INTERNALS PARTITIONS

WALLS: drywall partitions with acoustic insulation.

PATRY WALLS: brick masonry with drywall lining on both sides.

INSULATIONS

THERMAL: extruded polystyrene panels.

ACOUSTIC: rock wool insulation.

FINISHES

FAÇADE : continuous render (ETICS system) on the first floor and ceramic cladding on the ground floor.

FALSE CEILINGS: plasterboard panels.

INTERIOR FLOORING: rectified porcelain stoneware throughout the entire home.

EXTERIOR FLOORING: rectified, non-slip porcelain stoneware.

COMMUNAL AREAS: Rectified porcelain stoneware.

VEHICLE ACCESS AND PARKING AREA: continuous concrete paving.

CARPINTERÍAS

EXTERIOR CARPENTRY: lacquered aluminum with thermal break and double glazing with an air chamber. Roof access through an operable skylight.

DOORS: white smooth finish, including metal hardware and handles.

BUILT-IN WARDROBES: wood veneer/melamine finish.

ENTRANCE DOOR: pivoting aluminum security door with wood paneling.

KITCHEN: Equipped with Induction cooktop with integrated oven and extractor hood. Countertop, sink, and water-saving faucet. Dishwasher and double-door refrigerator, both with paneling.

SANITARYWARE AND TAPS

TOILETS: porcelain toilet with either an exposed or concealed cistern, dual flush system, and soft-close lid.

SINKS: countertop sink with a ceramic basin or ceramic sink with a base cabinet and mirror.
Single-lever steel faucet with a water-saving system.

SHOWER: synthetic or acrylic shower tray with a single-lever steel faucet and sliding glass screen.

PLUMBING / AIR CONDITIONING

Hot water production and storage via a high-efficiency aerothermal system.

Heating & cooling via a heat pump system.

Automatic air renewal system in the residence.

SWIMMING POOL

Solarium with wood/synthetic decking.

Private swimming pool.

ELECTRICITY

TV and data outlets in the living room and bedrooms.

Recessed LED downlights in ceilings.

Energy-efficient LED lighting in communal areas.

Photovoltaic system for energy savings.

GARAGE

2 private parking spaces with direct access to the property.

* The images shown in this dossier are for illustrative purposes only and are not legally binding. Furniture displayed is not included. The developer reserves the right to modify or change materials, models, and layouts in accordance with the technical specifications and to improve the project as deemed necessary.



www.asaibizahomes.com