

Cana Costa

THE BEACHFRONT JEWEL



Índice

1. Formentera, Isla de la Luz
2. Un enclave dual: mar y salinas
3. Origen & Visión arquitectónica
4. Ca Na Costa en cifras
5. Vida exterior y estilo barefoot luxury
6. Concepto de distribución
7. Anexo polivalente (gimnasio / guest suite)
8. Memoria de calidades propuesta
9. Plano Formentera
10. Distancias & conexiones
11. Ficha técnica resumida
12. Disclaimer & contacto

UN ESPACIO EXCLUSIVO EN LA ISLA DE LA LUZ: FORMENTERA

Frente al ajetreo de Ibiza, la menor de las Pitiusas susurra un **ritmo slow** donde el lujo se mide en tiempo y silencio. El Mediterráneo se despliega en una gama de azules imposibles; las playas, protegidas por praderas de posidonia, lucen arenas blanquísimas; y el comercio local mantiene una escala humana que seduce a veraneantes fieles—navegantes que fondean en **Ses Illetes**, creadores que buscan inspiración entre dunas y sabinas, y familias que redescubren la sencillez mediterránea.

La estricta normativa insular limita edificación y tráfico rodado, preservando el carácter salvaje de la isla. En este contexto, contar con una finca con **acceso directo a la playa** se convierte en un privilegio extraordinario. **Ca Na Costa** nace para materializar ese sueño: un refugio donde la autenticidad mediterránea se fusiona con una sofisticación contemporánea aún por definir por su futuro propietario.



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

UN ENCLAVE DUAL: MAR Y SALINAS

Situada en la franja costera norte, la propiedad disfruta de una dualidad paisajística única:



Este — Playa de Ses Canyes: un sendero de ~1,4 km serpentea entre dunas vírgenes hasta la orilla dentro de la misma parcela. El amanecer baña la fachada de luz plateada y anticipa baños matutinos en aguas turquesa.

Oeste — Estany Pudent: al caer la tarde, las salinas históricas se tiñen de rosa malva mientras flamencos y garzas recortan el cielo. El proyecto prevé un solárium mirador opcional que abarcará vistas 270°, integrando amanecer marino y atardecer salinero en una sola postal.



Protegida por un cinturón de pinos y sabinas, la finca ofrece privacidad total sin renunciar a una sensación de horizonte infinito; solo el murmullo del oleaje y el crujir de la sal rompen el silencio.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12



El resultado pretendido será una vivienda que respire historia y, al mismo tiempo, se viva con la comodidad de una obra nueva.

La configuración final quedará sujeta a las elecciones del comprador y a las licencias urbanísticas oportunas.

ORIGEN & VISIÓN ARQUITECTÓNICA

El punto de partida es una **finca payesa tardía (s. XIX)**—muros de marés de 60 cm, cubierta de teja árabe y vigas de sabina—que podrá transformarse siguiendo un concepto de restauración consciente. El anteproyecto, desarrollado por **SIC Arquitectura** junto a **DADA Arquitectura**, persigue la *invisibilidad tecnológica*: dotar a la vivienda de confort de vanguardia manteniendo su silueta tradicional.

Ca Na Costa dispone de licencia urbanística en vigor, de modo que la finca puede adquirirse en su estado actual o, mediante una actualización de precio, entregarse llave en mano con la reforma proyectada.

Principios rectores del diseño (sujetos a personalización):



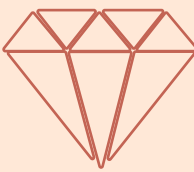
CONSERVACIÓN INTELIGENTE:

Consolidación de muros y arcadas con morteros de cal; recuperación de teja original sobre aislamiento contemporáneo; restauración pieza a pieza de las vigas de sabina.



SOSTENIBILIDAD ACTIVA

Instalación fotovoltaica integrada en cubierta y combinable con aerotermia para suelo radiante/refrescante.



MATERIALIDAD DE KILÓMETRO 0

Uso predominante de marés, cal y piedra caliza balear, combinados con maderas nobles y detalles de cuarcita para un diálogo entre artesanía local y elegancia global.

CANA COSTA

EN CIFRAS

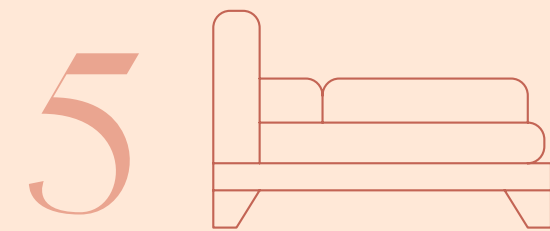
109.852 m²

Superficie parcela

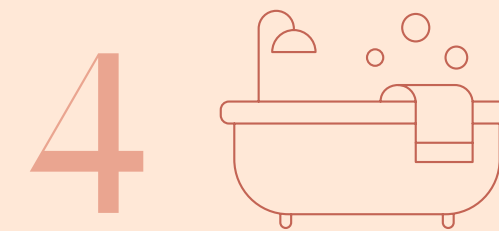
Parcelas 256 & 429 – Polígono 9 (+
área de suelo continuo hasta la playa).

282,19 m²

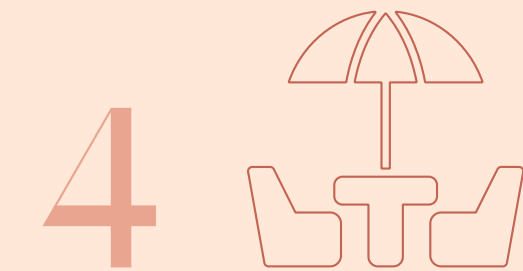
Superficie construida: 228,70 m²
vivienda principal + 53,49 m² anexo
= 282,19 m².



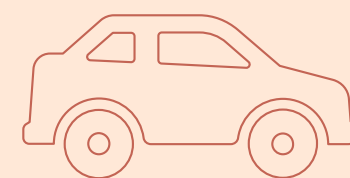
*Configurables en número y
distribución finales.



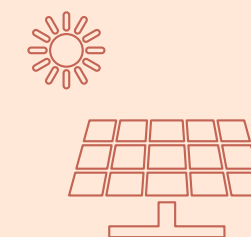
*Configurables en número y
distribución finales.



4 espacios exteriores con
111,30 m² útiles.



Parking: Número de plazas
ajustable según demanda.
En superficie ajardinada.



Energía: sistema
fotovoltaico híbrido +
aerotermia de alta eficiencia.



**Proyecto de camino
privado:** 1,4 km hasta
Ses Canyes, íntegramente
dentro de la propiedad.

**Las cifras son orientativas y podrán adaptarse a los requerimientos del promotor o del comprador final según normativa.*

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

VIDA EXTERIOR Y ESTILO *BAREFOOT LUXURY*

El concepto paisajístico de **Ca Na Costa** invita a vivir descalzo entre el azul del Mediterráneo y la paleta rosada de las salinas. En el frente este, una **terraza comedor para doce comensales** se cobijaría bajo una pérgola bioclimática; a su lado, **un horno de leña tradicional y una barra de *show cooking*** prolongarían las sobremesas.

Hacia el sur, un **patio rectangular** albergaría una lámina de agua de baja profundidad que refrescaría el ambiente y proyectaría reflejos danzantes sobre los muros, con la opción de transformarse en una plunge pool si así lo desea el comprador.

El landscape design combina **praderas de *zoysia* con macizos aromáticos de lavanda, romero, santolina y palmito**; todo el riego permanecería soterrado y automatizado para minimizar el consumo hídrico. Al caer la noche, una **iluminación LED escénica de 3.000 K** trazaría discretamente los senderos y realzaría la textura del marés.

Para coronar la experiencia barefoot, se propone una **azotea solárium opcional** con ducha exterior, *wet bar* y *fire pit* panorámico desde el que contemplar las puestas de sol sobre el Estany Pudent.

*Todas estas soluciones se ofrecen como **módulos personalizables**, adaptables a presupuesto y preferencias del futuro propietario.*





CONCEPTO DE DISTRIBUCIÓN

Detalles de confort propuestos

Alturas libres de 3,20 m (hasta 4,50 m en doble altura).

Suelo radiante/refrescante sectorizado mediante aerotermia.

Preinstalación domótica KNX para control de clima, iluminación y estores.



Zona de día (núcleo central)

1. Vestíbulo galería con arco de marés restaurado y visual cruzada hacia el patio interior.
2. Salón-comedor de doble altura (~22 m²) con chimenea de obra y ventanales de iroko.
3. Cocina abierta (~23 m²) con isla de cuarcita y propuesta de electrodomésticos Siemens studioLine—susceptible de personalizar con otras marcas premium.
4. Despensa lavandería (≈6,5 m²) oculta tras paneles lacados.



Zona de noche (ala Este)

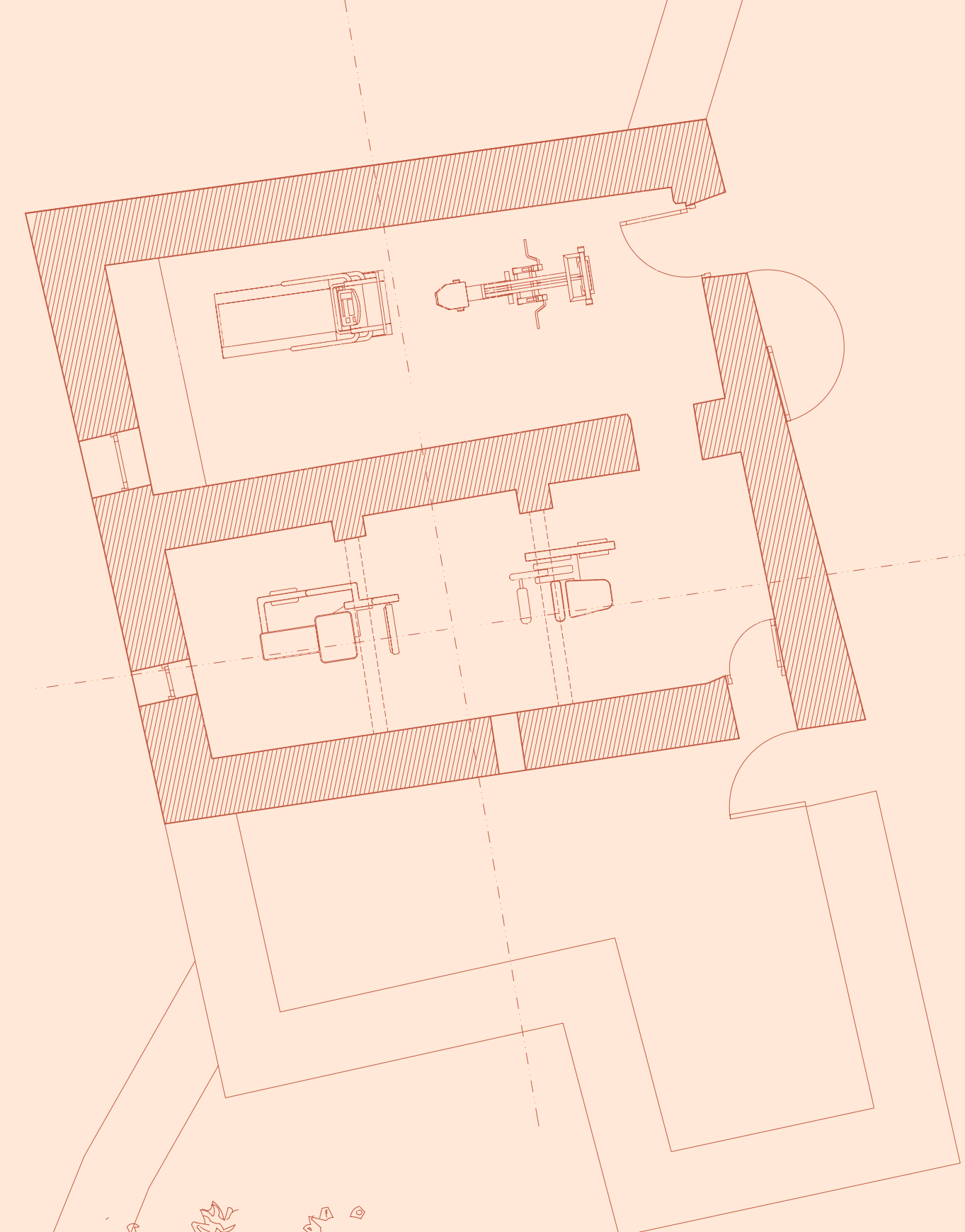
- Master suite (~18 m²) con vestidor y baño en micro cemento; salida al patio zen.
- Dormitorios 2 & 3 (~12 m²) comparten un baño completo.
- Dormitorios 4 & 5 (ala Sur) configurables para invitados o staff; comparten baño propio.

Distribución y superficies definitivas dependerán de la tramitación de licencia y de las elecciones del comprador.

GIMNASIO ANEXO DE USO POLIVALENTE

Volumen independiente de $\approx 32 \text{ m}^2$ conectado a la vivienda principal mediante un sendero pavimentado en piedra local. El espacio se entrega diáfano, listo para equipamiento deportivo personalizado e incluye:

- **Preinstalaciones eléctricas y de datos** dimensionadas para maquinaria de entrenamiento y sistemas audiovisuales.
- Pavimento y acabados **a definir** según las preferencias técnicas del futuro propietario.





MEMORIA DE CALIDADES PROPUESTA

(Todas las referencias son orientativas y podrán sustituirse por equivalentes de prestaciones similares.)

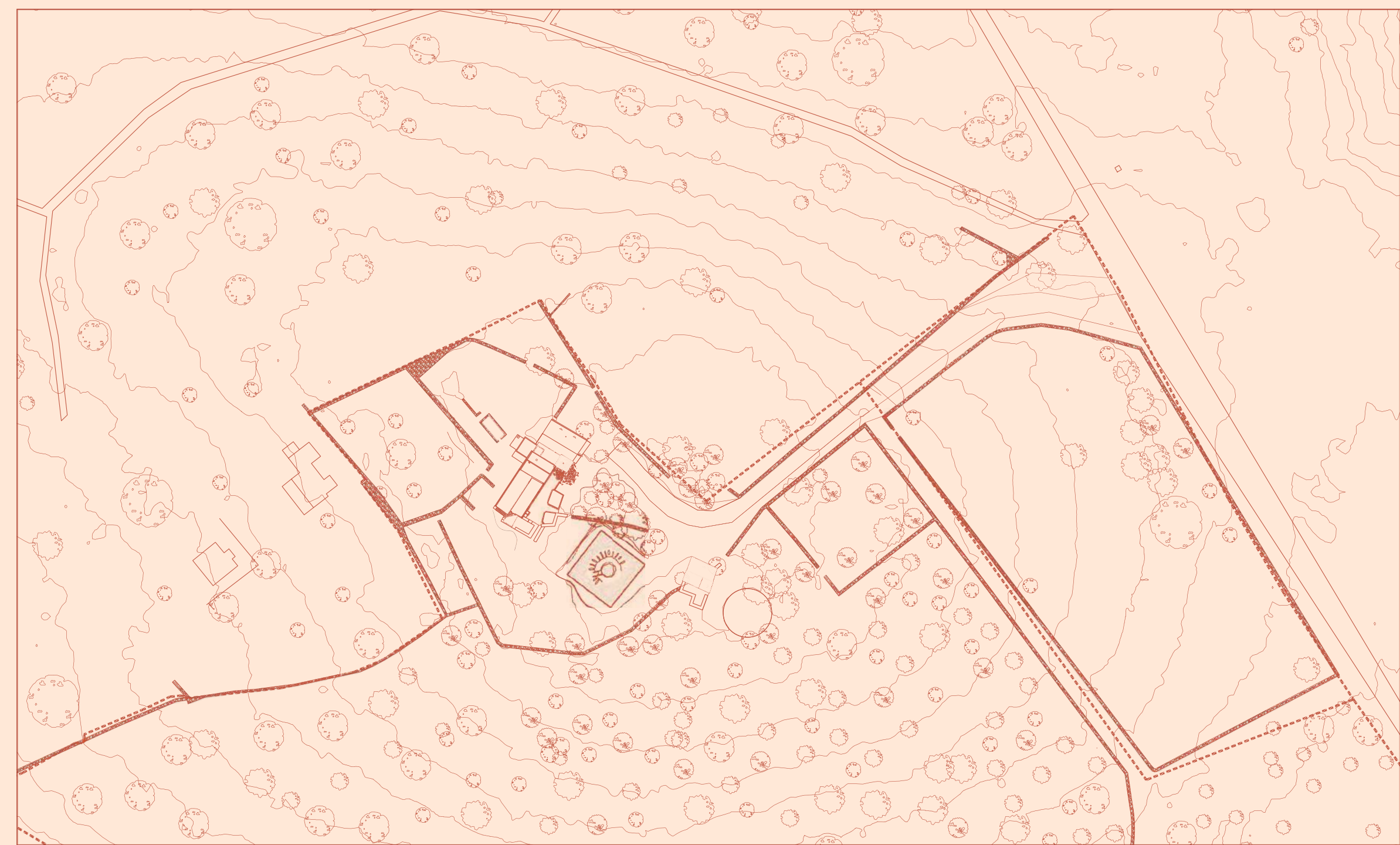
- **Estructura original** · Muros de marés, refuerzo en madera laminada GL 24h.
- **Carpintería exterior** · Iroko macizo, triple vidrio low e, herrajes negros mate.
- **Suelos interiores** · Piedra caliza balear (p. ej. Zarcí) en zonas húmedas y tablilla de roble blanqueado en zonas nobles.
- **Baños** · Grifería premium (p. ej. Dornbracht), lavabos de piedra, sanitarios suspendidos.
- **Cocina** · Mobiliario lacado, encimera de cuarcita Taj Mahal, electrodomésticos Siemens studioLine.
- **Climatización & ACS** · Sistema de aerotermia de alta eficiencia, suelo radiante/refrescante y depósito de inercia 500 L.
- **Energía** · Instalación fotovoltaica de hasta ± 9 kWp con inversor híbrido y previsión de batería LiFePO_4 .
- **Iluminación** · Downlights LED regulables y balizas exteriores de latón envejecido.
- **Paisajismo** · Tarima ipé, mobiliario exterior de teca grado A.



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12

UNA CASA ÚNICA CON UNA FINCA DE GRAN EXTENSIÓN EN FORMENTERA

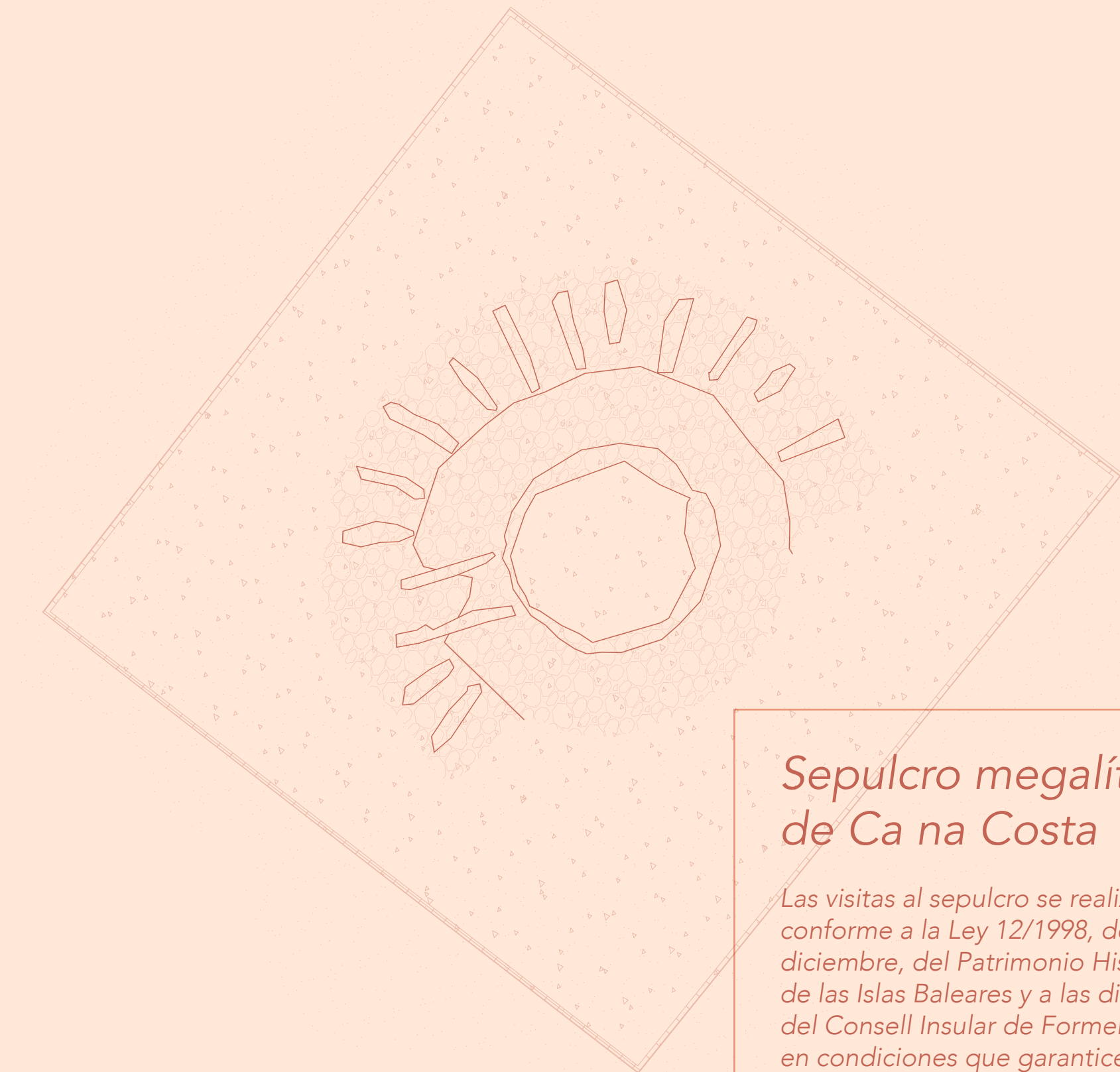
Ubicación privilegiada entre mar y salinas con continuidad paisajística hasta la franja litoral.





TIEMPO EN COCHE

Restaurantes icónicos (Beso Beach, Juan y Andrea) —————→ 4 min



Sepulcro megalítico de Ca na Costa

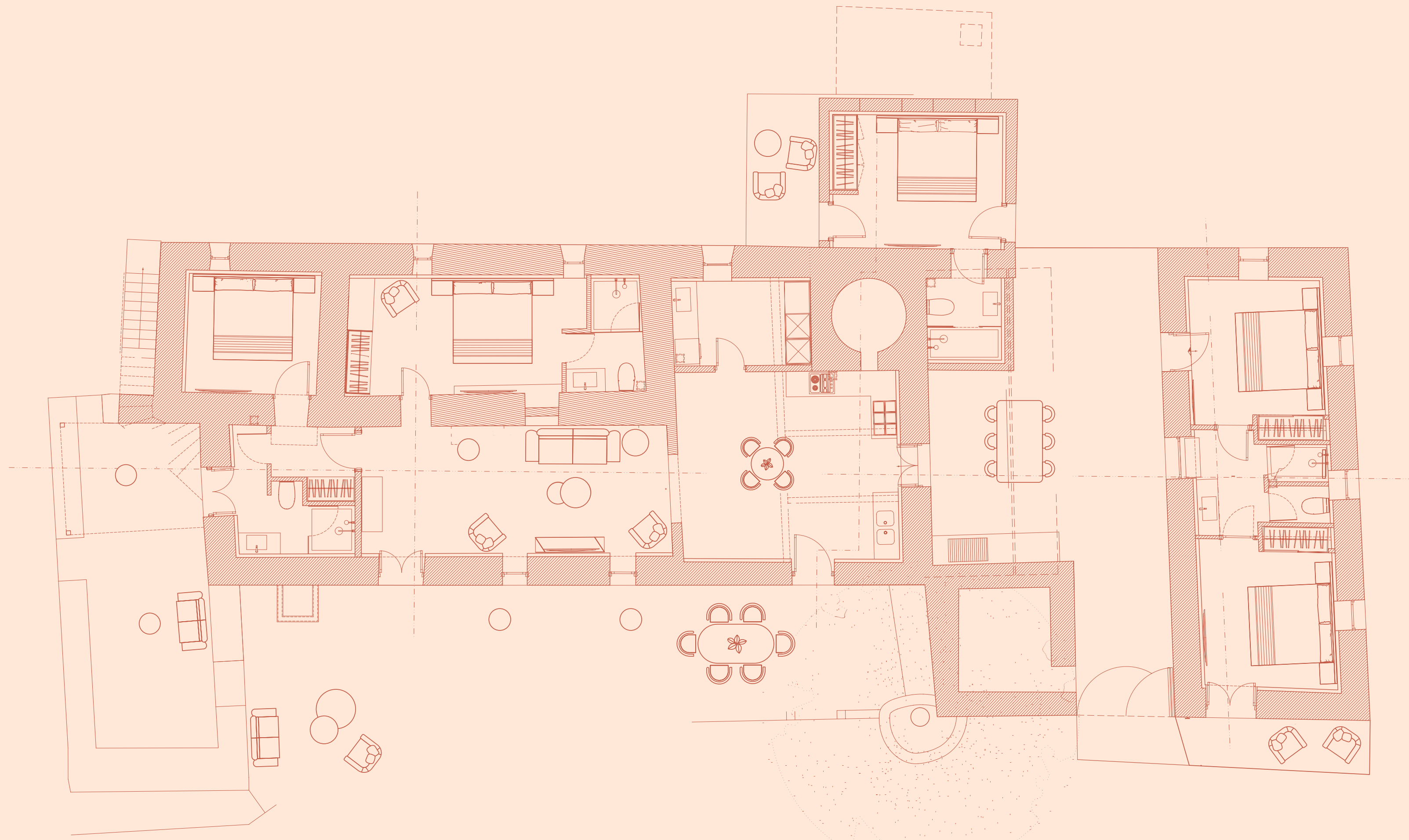
Las visitas al sepulcro se realizarán conforme a la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y a las directrices del Consell Insular de Formentera, en condiciones que garanticen su protección y sin interferir con las zonas de uso privado.

Helitransporte privado disponible bajo demanda desde la helisuperficie marítima de La Savina.

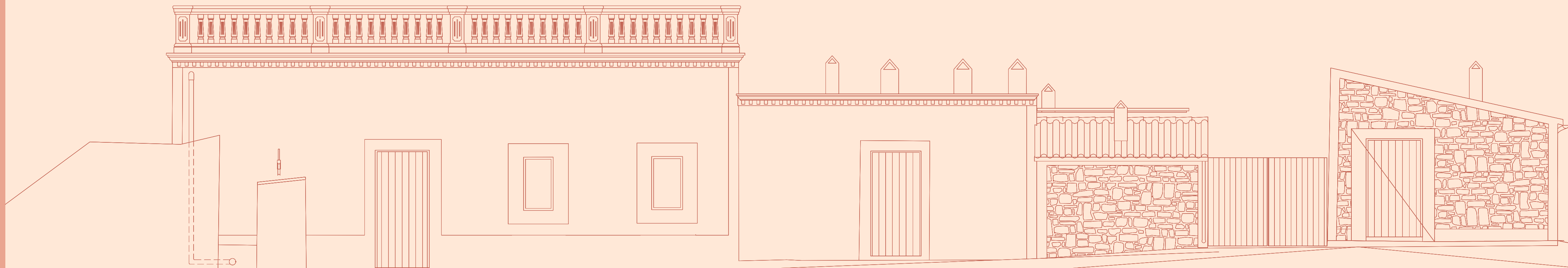


FICHA TÉCNICA

- Tipología: vivienda unifamiliar aislada + anexo polivalente.
- Superficie construida: 282,19 m².
- Parcela: 1,4 km lineales hasta la playa (Parcelas 256 & 429 – Pol. 9).
- Dormitorios / baños: 5 / 4 (configurables).
- Instalaciones: aerotermia + fotovoltaica, suelo radiante/ refrescante. (a demanda)
- Exterior: patios, terraza comedor, estanque decorativo, azotea opcional.
- Parking: varias plazas en superficie.
- Estado: proyecto de reforma en fase de concepción — sujeto a licencia y personalización.



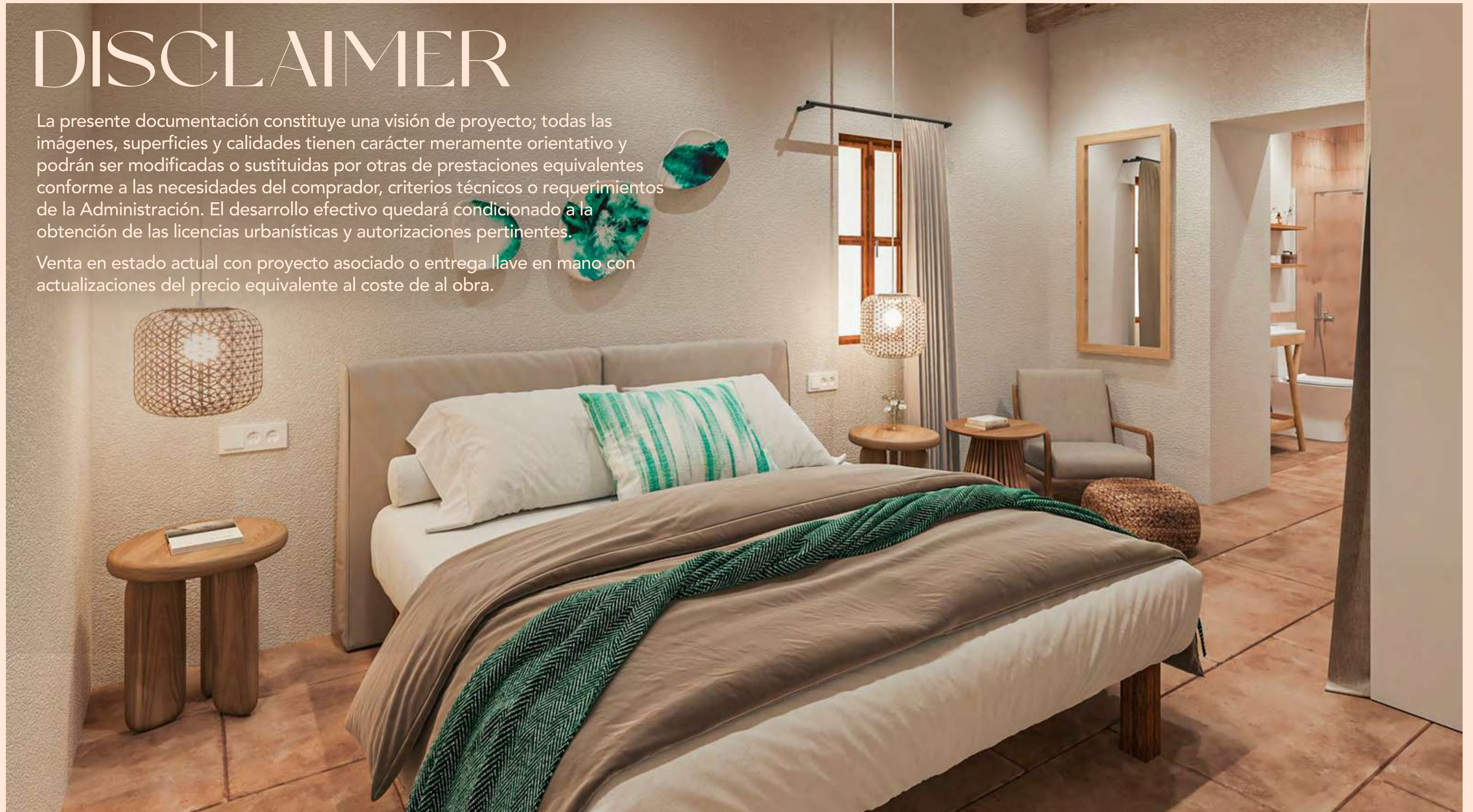
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



DISCLAIMER

La presente documentación constituye una visión de proyecto; todas las imágenes, superficies y calidades tienen carácter meramente orientativo y podrán ser modificadas o sustituidas por otras de prestaciones equivalentes conforme a las necesidades del comprador, criterios técnicos o requerimientos de la Administración. El desarrollo efectivo quedará condicionado a la obtención de las licencias urbanísticas y autorizaciones pertinentes.

Venta en estado actual con proyecto asociado o entrega llave en mano con actualizaciones del precio equivalente al coste de la obra.





Gestionado por:

Atalaya

FORMENTERA

 608 413 632

 comercial@atalayagroup.com