

ORA CASA NUEVA

La Rinconada - Arroyomolinos (Madrid)



COMIENZA TU PROYECTO DE VIDA CON NOSOTROS

SITUACIÓN



El residencial estará situado en la avenida del Mar Menor, dentro del municipio de Arroyomolinos (Madrid), localidad al suroeste de la Comunidad de Madrid, caracterizada por su crecimiento residencial y su elevada calidad de vida.

ORA CASA NUEVA se desarrollará en el entorno consolidado de La Rinconada, una zona residencial caracterizada por su urbanismo ordenado, baja densidad de edificación, predominando viviendas unifamiliares. El entorno dispone de servicios esenciales, como colegios, supermercados y amplias áreas verdes, favoreciendo un entorno tranquilo y familiar.



La promoción dispone de acceso rápido a importantes vías de comunicación, como la A5 (autovía de Extremadura), R5 y M-50, facilitando la conexión con la capital, a 25Km, así como con otros municipios del sur de Madrid.

En cuanto a transporte público, Arroyomolinos cuenta con varias líneas de autobús interurbanas (líneas 495, 498, 499...) que conectan el municipio con Madrid y localidades próximas, facilitando la movilidad a los residentes.

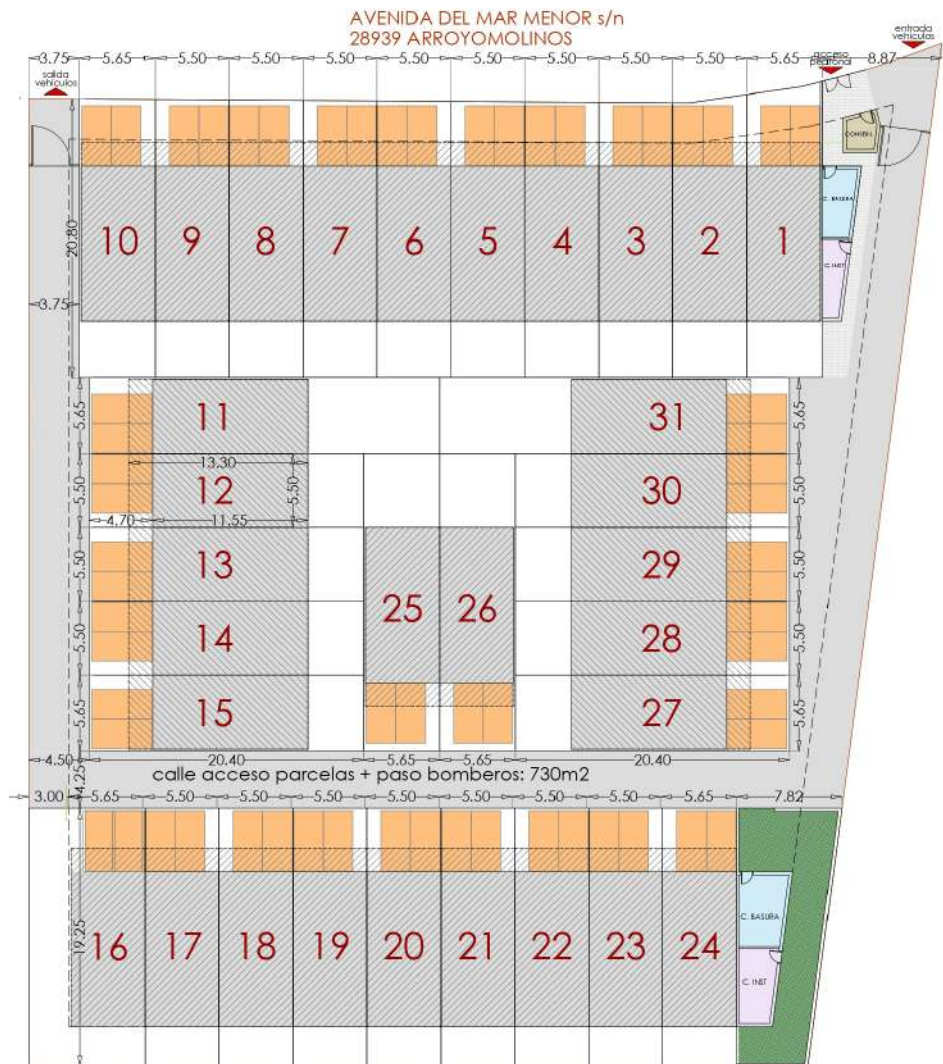
EL PROYECTO

ORA CASA NUEVA es una promoción de 31 viviendas unifamiliares VPPL concebida para ofrecer a sus socios viviendas accesibles, eficientes y de calidad, pensadas para responder a las necesidades actuales de confort, funcionalidad y calidad de vida.

El proyecto se está desarrollando sobre una tipología de viviendas en planta baja y primera, contemplando distintas configuraciones que permitirán elegir entre 3 y 4 dormitorios, con distribuciones optimizadas para favorecer la amplitud de los espacios, la entrada de luz natural y el aprovechamiento funcional de cada estancia.

Cada vivienda ha sido planteada con el objetivo de ofrecer espacios prácticos, luminosos y bien organizados, adaptados a las necesidades de las familias y orientados a proporcionar un entorno doméstico cómodo y equilibrado.

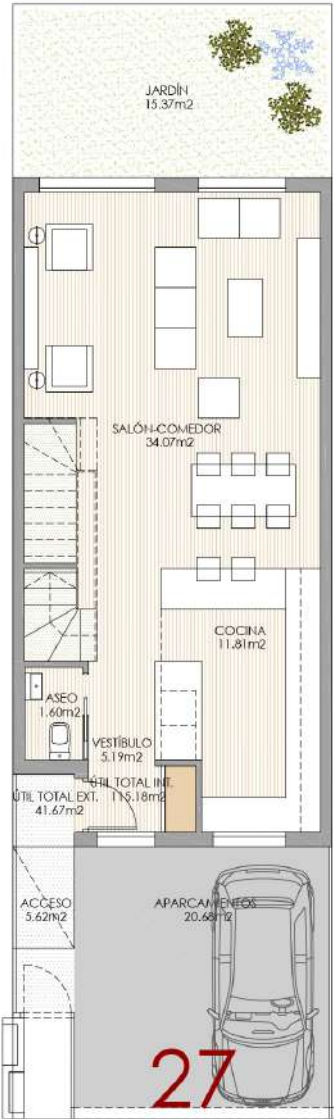
El conjunto residencial no contará con zonas comunes, reforzando el carácter independiente de cada una de las viviendas.



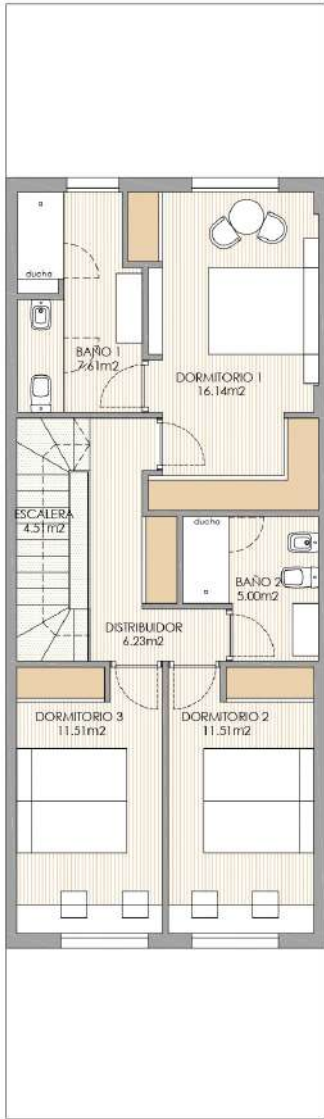
PLANO PARCELAS



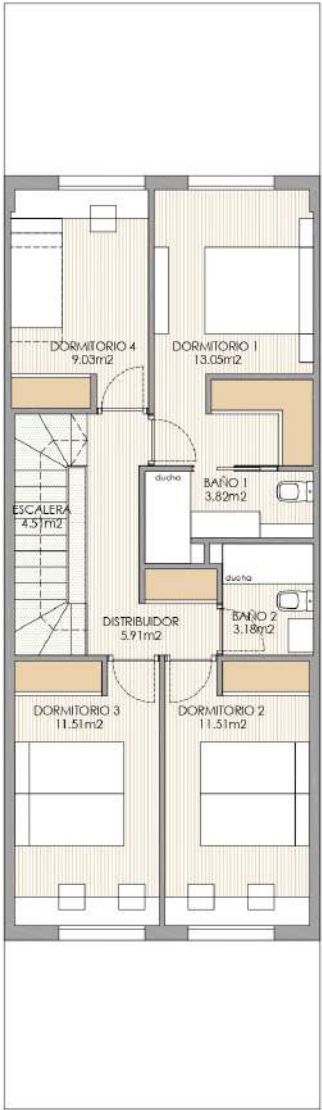
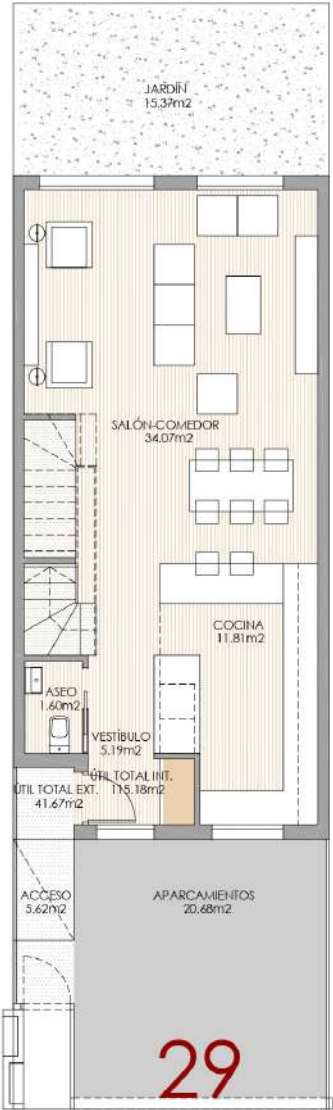
Opción A. 3 dormitorios



4111



Opción B. 4 dormitorios



PROCESO DE ADJUDICACIÓN E INCORPORACIÓN A LA COOPERATIVA

La parcela W2 del sector SAU-7 La Rinconada II, ha sido adjudicada a ORA CASA NUEVA, Soc. Coop., mediante concurso público celebrado el 20 de febrero de 2026.

La formalización de la compraventa del suelo está prevista durante el mes de marzo de 2026, momento a partir del cual se continuará con el desarrollo técnico del proyecto y la tramitación administrativa necesaria para la obtención de licencias.

INCORPORACIÓN DE SOCIOS

La incorporación a la promoción se realizará mediante la entrada como socio en la cooperativa, estableciéndose los siguientes criterios:



Orden de elección de vivienda: se realizará por riguroso orden de ingreso de las cantidades en la cuenta notarial, asignándose número de socio según el momento del ingreso.



Elección de vivienda: una vez se disponga del proyecto arquitectónico, actualmente en elaboración, se convocará a los socios para la elección de vivienda. La documentación facilitada en esta fase tendrá carácter orientativo.



Garantía de cantidades: las aportaciones realizadas estarán debidamente avaladas hasta la entrega de las viviendas, conforme a la normativa vigente.

PRECIOS Y APORTACIONES

	BASE	IVA (10%)	TOTAL
PRECIO MÓDULO	340.000,00 €	34.000,00 €	374.000,00 €
CAPITAL SOCIAL	60.000,00 €	6.000,00 €	66.000,00 €
PRECIO TOTAL ADJUDICACIÓN VIVIENDA	400.000,00 €	40.000,00 €	440.000,00 €

	BASE	IVA (10%)	TOTAL
FIRMA CONTRATO ADHESIÓN Ahora	40.000,00 €	4.000,00 €	44.000,00 €

ESTE IMPORTE CORRESPONDE AL PAGO DE PARTE DEL CAPITAL SOCIAL Y SERÁ DESTINADO A LA COMPRA DEL SUELO.

10% PRECIO MODULO Finales 2026 aprox.	34.000,00 €	3.400,00 €	37.400,00 €
---	-------------	------------	-------------

ESTE PAGO SE REALIZARÁ CUANDO SE FIRME EL PRÉSTAMO PROMOTOR, PARA ELLO SE DEBE DISPONER DE LICENCIA DE OBRAS O CALIFICACIÓN.

5% APLAZADO EN CUOTAS MENSUALES Al mes siguiente del inicio de obras	17.000,00 €	1.700,00 €	18.700,00 €
--	-------------	------------	-------------

<i>Nº total cuotas mensuales</i>	22		
<i>Importe cuota mensual</i>	772,73 €	77,27 €	850,00 €

ESTOS PAGOS MENSUALES COMIENZAN AL MES SIGUIENTE DEL INICIO DE LAS OBRAS. SE ESTIMA COMO INICIO EL 1ER TRIMESTRE 2027.

5% ANTES DE ENTREGA DE LLAVES 30 días antes de la entrega de la vivienda.	17.000,00 €	1.700,00 €	18.700,00 €
---	-------------	------------	-------------

ESTE PAGO SE REALIZARÁ EN CUALQUIER MOMENTO, CON AL MENOS 30 DÍAS ANTES DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA.

CAPITAL SOCIAL 30 días antes de la entrega de la vivienda.	20.000,00 €	2.000,00 €	22.000,00 €
--	-------------	------------	-------------

ESTE PAGO SE REALIZARÁ EN CUALQUIER MOMENTO, CON AL MENOS 30 DÍAS ANTES DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA.

ENTREGA DE LLAVES Opción subrogación Hipoteca	272.000,00 €	27.200,00 €	299.200,00 €
---	--------------	-------------	--------------

PREVISIÓN DE PLAZOS Y CONDICIONES ECONÓMICAS



Los plazos indicados en el presente documento tienen un carácter meramente orientativo y estimado. Estos plazos han sido calculados con base en la información disponible al momento de la redacción del presente dossier y conforme a la planificación inicial prevista para la promoción.

MEMORIA DE CALIDADES

La presente memoria de calidades tiene carácter orientativo y recoge las soluciones constructivas, materiales y sistemas que actualmente se están considerando para el desarrollo de la promoción. Este documento sirve como base de trabajo para la redacción del proyecto arquitectónico, la tramitación de la licencia de obras y la solicitud de presupuestos de ejecución.

El objetivo es definir unas viviendas con un adecuado nivel de confort, durabilidad, eficiencia energética y diseño contemporáneo, cumpliendo con la normativa vigente y con los criterios técnicos aplicables. No obstante, al encontrarse la promoción en una fase inicial de desarrollo, determinadas soluciones constructivas, materiales o sistemas podrían experimentar ajustes durante la evolución del proyecto y su proceso de definición técnica.



Cimentación y estructura

Estructura y cimentación en hormigón armado atendiendo a los condicionantes del terreno según estudio geotécnico.

Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación. Se cumplirán los preceptivos Documentos Básicos del CTE, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón, además de las Normas Tecnológicas que puedan ser de aplicación.



Fachada

Las fachadas combinan zonas de ladrillo cara vista con ladrillo perforado enfoscado pintado. Se ejecutarán de exterior a interior en fábrica de 1/2 pie de ladrillo, aislamiento térmico de poliuretano proyectado o similar, cámara de aire y trasdosado con tabique de placa de yeso laminado tipo pladur o tabique cerámico.



Tabiquería

Las particiones interiores de vivienda se ejecutarán mediante tabiquería de placa de yeso laminado y/o tabiquería cerámica.

Divisiones entre viviendas mediante fábrica de ladrillo trasdosada en ambas caras con tabique autoportante de yeso laminado sobre perfilera galvanizada y aislamiento interior de lana mineral o con tabique cerámico y aislamiento.

La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por requerimientos de Licencia o por criterios de la Dirección Facultativa. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

MEMORIA DE CALIDADES



Pintura y techos

Los techos de distribuidores, cocina y baños llevarán falso techo de placa de yeso laminado o escayola.

Los techos del resto de la vivienda irán guarnecidos en yeso negro para pintar.

Los falsos techos sobre porches y zonas voladas exteriores serán de escayola endurecida.

Las paredes y techos se pintarán con pintura plástica lisa, tono blanco o claro a determinar por la DF, exceptuando paredes de baños, que irán alicatadas.



Solados y alicatados

Baños alicatados con gres (30x60 cm medidas orientativas).

Baños y cocina solados con gres porcelánico gran formato (60x60 medidas orientativas).

Escalera interior de vivienda en gres porcelánico.

Resto de vivienda solada con tarima laminada flotante.

Los porches y terrazas se solarán con baldosa de gres porcelánico antideslizante.

Todos los modelos serán a elección de la Dirección Facultativa.



Carpintería interior

Puertas y frentes de armario en DM lacadas en blanco, con acabado en liso para conseguir un efecto de modernidad y sencillez.

Puerta de entrada a vivienda acorazada en color blanco al interior.

Armarios empotrados tipo Monoblock. Interior forrado, con balda maletero y barra de colgar.



Carpintería exterior

La carpintería exterior será de PVC o aluminio con sistema de apertura abatible y/o corredero, con doble acristalamiento de tipo Climalit conforme al CTE y persianas incorporadas del tipo "mono-block" de aluminio térmico del mismo color que la carpintería.

Puerta de acceso exterior a parcela en cerrajería.

La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por requerimientos de Licencia o por criterios de la Dirección Facultativa. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

MEMORIA DE CALIDADES



Fontanería y aparatos sanitarios

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada acabados en blanco.

Bañera de chapa de acero color blanco y plato de ducha de gran formato, podrá ser de resina a decisión de la DF.

Los inodoros contarán con mecanismos de doble descarga para ahorro de consumo de agua.

Lavabos suspendidos con sifón visto cromado, sin encimeras.

La instalación incorpora llaves de corte en cada local húmedo (cuartos de baño o cocina).

Toda la red de desagües, será de PVC, con botes sifónicos del mismo material.

Se proyecta toma de agua en patio trasero para el riego.

La cocina no se entrega amueblada. Toma de lavadora en cocina.



Calefacción y climatización

Sistema de Aerotermia individual para la generación de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

Sistema de emisión de calefacción y climatización mediante suelo radiante-refrescante.

Preinstalación para fancoil de apoyo a climatización mediante split mural en salón y dormitorio principal.

Instalación de paneles fotovoltaicos según normativa.



Instalación de electricidad

Los mecanismos serán color blanco Niessen o similar.

Las viviendas disponen de tomas de televisión, FM y teléfono en todas las estancias, excepto en los baños.

Toma de corriente estanca en patio delantero y trasero y toma de Tv en patio trasero.

Se dispone el video portero en la zona de hall de entrada a la vivienda, con pulsador de apertura automática de la puerta de calle.

La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por requerimientos de Licencia o por criterios de la Dirección Facultativa. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

MEMORIA DE CALIDADES



Instalación de ventilación de viviendas

La instalación de ventilación de las viviendas se realizará mediante sistema de ventilación mecánica controlada según normativa en cuartos húmedos.



Vallas y cerramientos

Valla tipo hérocles en medianerías con viviendas colindantes y tipo hérocles sobre peto ciego en cerramiento de parcela delantero y posterior.



Varios

El jardín posterior se entrega terminado en tierra para la futura plantación por parte del propietario.

La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por requerimientos de Licencia o por criterios de la Dirección Facultativa. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

REQUISITOS DE ACCESO

Esta promoción se someterá al régimen jurídico de viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL) establecido en el Decreto 74/2009 de 30 de julio del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid que regula los siguientes requisitos de acceso:

- Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
- Tener nacionalidad Española o ser extranjero con residencia en España.
- Ingresos familiares que no excedan de 5,5 (VPPB) ó 7,5 (VPPL) veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), que serían los siguientes:

VPPL

- | | |
|--------------------|------------|
| • 1 ó 2 miembros | 78.750,00€ |
| • 3 miembros | 81.185,57€ |
| • 4 miembros | 84.677,42€ |
| • 5 miembros | 89.488,64€ |
| • 6 o más miembros | 90.000,00€ |

(Renta es igual a la suma de “Base Imponible General” y “Base Imponible de ahorro” de la Declaración de la Renta de la Unidad Familiar o, en su caso, suma de las declaraciones individuales de las personas que forman la Unidad Familiar.

·Ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, excepto cuando:

- El derecho recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma por título de herencia.
- No tenga adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar a causa de sentencia judicial de separación o divorcio.

Los requisitos se acreditarán a fecha de suscripción del contrato privado de compraventa o título de adjudicación y para promociones individuales para uso propio, a la fecha de solicitud de la calificación provisional.

Obligaciones y otra información:

- La vivienda se destine a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales.
- Los adquirentes de la vivienda deberán proceder a su ocupación en el plazo máximo de un año desde la entrega de la misma.
- Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

La duración del régimen legal de protección pública es de 15 años a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

QUIENES SOMOS

ORA, es una gestora de cooperativas de viviendas y promotora inmobiliaria, con más de 25 años de experiencia en el sector, dedicados a hacer realidad los sueños de nuestros clientes y socios.

Nuestra misión es ser líderes en la gestión de cooperativas de viviendas, ofreciendo un enfoque integral y personalizado.

Contamos con dos divisiones especializadas: ORA Gestión y ORA Inmobiliaria.

A través de **ORA Gestión**, nos encargamos de cada detalle del proceso, desde la planificación inicial hasta la entrega final de las viviendas. Nuestro equipo está compuesto por arquitectos, abogados, economistas y otros profesionales altamente cualificados, comprometidos en asegurar una experiencia sin contratiempos para nuestros clientes y socios.

Por otro lado, **ORA Inmobiliaria** va más allá de la simple venta de propiedades. Actuamos como un socio comprometido, ofreciendo soluciones integrales y condiciones exclusivas para la venta de viviendas de reposición, así como para la compra y alquiler de inmuebles, ofreciendo un servicio integral a todos nuestros clientes.

Toda la información y características descritas en este dossier, así como las imágenes y representaciones mostradas, tienen carácter orientativo y no constituyen un documento contractual. La oferta está sujeta a cambios de precio o retirada del inmueble sin previo aviso. Los datos mostrados son correctos, salvo error u omisión. De acuerdo con el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se informa de que toda la documentación legal relevante sobre la propiedad está a disposición del consumidor en nuestras oficinas. Las infografías mostradas se encuentran en proceso de finalización y pueden estar sujetas a modificaciones, incluyendo los siguientes cambios: Vallado de la Piscina: Se implementará un sistema de vallado en simple torsión. Vallado de las Viviendas Bajo: Se instalará una valla Hércules sobre un peto ciego. Barandillas de la Terraza: Se utilizarán barrotes verticales simples sobre losa de hormigón visto. Parque Infantil: Contará con un juego simple y arenero. Ventanas Viviendas: No dispondrán de fijo inferior. Ventanas de Escalera y Cuarto Comunitario: Tendrán dimensiones inferiores a las representadas.

ORA CASA NUEVA

La Rinconada - Arroyomolinos - Madrid



Calle Getafe, 14 - Local
28912- Leganés (Madrid)
663 856 260 / 616 165 834
info@orainmobiliaria.es


ORA INMOBILIARIA

Advertencia legal: La información que se muestra a continuación ha sido elaborada a partir del Proyecto Básico del edificio y puede sufrir modificaciones por exigencias técnicas, ajustándose en todo caso al Proyecto de Ejecución. Las superficies son aproximadas y la ubicación de aparatos sanitarios, instalaciones y mobiliario, en el caso de incluirse, no necesariamente conforme a las imágenes. Consulte en el punto de venta. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril, y en la normativa de regulación autonómica, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.