

Tratamos, de manera especializada, la peculiar casuística de la norma zonal 3 “volumetría específica” del PGOU de Madrid



Carlos Ortiz y Jorge Moreno junto a todo el equipo de profesionales de InOff.

La recuperación económica ha llevado consigo a una destacada mejoría en el sector de la construcción. Madrid es una de las Comunidades Autónomas más beneficiadas, y que hoy en día presenta uno de los índices de actividad constructora más destacados del país. Siendo, según un estudio, el sector residencial el que mayor parte de la actividad constructora presenta, acaparando hasta el 83% de los proyectos actualmente en construcción y de los cuales el 84% de estos corresponden a promociones de nueva planta.

Carlos Ortiz es arquitecto y arquitecto técnico, socio fundador de InOff Arquitectura además de asesor externo de diversas empresas del ámbito de la construcción y Promoción Inmobiliaria, “No solo somos un estudio de arquitectura. Venimos incorporando dentro de nuestra estructura un servicio de consultoría inmobiliaria para profesionales del Sector, que complementa los ya existentes: obra nueva, locales comerciales, oficinas y vivienda residencial. Además de un servicio extra encargado de llevar a cabo proyectos de rehabilitación e interiorismo”.

¿Cuál es el papel de InOff Arquitectura como consultora?

Intentamos dar respuesta a las necesidades que nos presentan nuestros clientes. No solo llevamos a cabo proyectos de llave

en mano, que van desde la consecución de la licencia hasta la entrega del trabajo final. También asesoramos a promotoras en temas urbanísticos y de desarrollo de ideas aplicadas a la mejor puesta en el mercado de sus productos inmobiliarios.

“COMPRAMOS UN EDIFICIO DE OFICINAS PARA CONVERTIRLO EN RESIDENCIAL Y EN MEDIO DEL PROCESO, LA NORMATIVA CAMBIÓ”

InOff Arquitectura se ha convertido en una empresa de servicios integrales de arquitectura e interiorismo de inmuebles, donde por motivos profesionales, se ha obligado a especializarse en temas relacionados con la norma zonal 3 “volumetría específica” del PGOUM y que además la ha sufrido en primera persona...

Sí, es cierto. Esta norma afecta a aproximadamente el 30-35% de los edificios de Madrid, lo cual es una cifra significativa.

Hemos sufrido el cambio normativo y sabemos cómo llevar a cabo todo este procedimiento que puede llegar a ser algo tedioso en su conjunto: labores de investigación, encontrar la documentación pertinente, gestión documental con la administración...

Hace algo más de un año compramos un edificio de oficinas para convertirlo en residencial, sin embargo por Acuerdo de 10 de mayo de 2016, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, aprobó la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3, “Volumetría Específica”.

Con la citada Modificación Puntual, se establece, en su Artículo 8.3.2 “Ámbito y uso cualificado”, un nuevo régimen de usos para la NZ3, donde obliga a remitirse a los planes anteriores al PGOUM del 85, para encontrar la calificación de las parcelas. En caso de no encontrarse antecedentes, se establece de manera subsidiaria, como uso cualificado, aquel que aparezca en la licencia en vigor.

Finalmente y tras varios meses de investigación tanto en Gerencia, Archivo de la Villa y Junta Municipal, dimos con la información que justificaba el uso residencial que precisábamos. Fue un trabajo duro y tedioso que finalmente tuvo un final feliz y en la actualidad la promoción se está construyendo.

¿A qué retos se enfrenta Madrid a nivel urbanístico?

Como en todas las grandes ciudades, los retos urbanísticos están a la orden del día y Madrid no es una excepción. Debido a que desde 2008 hasta prácticamente 2013, la inversión se ha visto prácticamente paralizada, como consecuencia de la terrible crisis económica sufrida, en estos momentos hay una gran necesidad de vivienda, tanto en la ciudad como en el resto de la Comunidad de Madrid. Por eso, en nuestra opinión, deberíamos hacer una lectura en positivo de esta crisis y así tratar de implementar entre todos, una mayor flexibilidad en los procesos de gestión urbanística.

PROYECTOS DE ENTRE 12.000 Y 15.000 METROS CUADRADOS DE ACONDICIONAMIENTO DE OFICINAS AL AÑO

¿Cuáles son algunos de los proyectos más importantes llevados a cabo por InOff Arquitectura?

En InOff Arquitectura tratamos de reinventarnos continuamente, trabajando con múltiples proyectos de diversa índole a la vez. En estos momentos, como proyectos de Arquitectura, estamos redactando un Proyecto Básico de 10 viviendas cercano a la calle Alcalá, Proyecto Básico y de Ejecución de 8 viviendas con piscina y zonas comunes en Aravaca cuya construcción comenzará en breve, así como, la rehabilitación y adaptación a la normativa vigente de una nave en Barajas de aproximadamente 5.000m²; sin descuidar una parte muy importante de nuestra facturación como son los proyectos de implantación de oficinas, donde realizamos proyectos con superficies totales anuales de entre 12.000 y 15.000m².

¿Qué diferencia InOff Arquitectura de otros estudios similares?

Sin duda, la manera que tenemos de ser competitivos pese a ser un estudio de arquitectura mediano, es la especialización. Para ello, dentro de la estructura de InOff Arquitectura, disponemos de una constructora propia, con el objeto de ejecutar nuestros propios Proyectos, procurando un mejor servicio a nuestros Clientes a través de soluciones “llave en mano”, garantizando costes y plazos de entrega, que son el mayor quebradero de cabeza de nuestros Clientes en su cambio de oficina.

¿Es preciso seguir las tendencias actuales que se dan en arquitectura?

En España la calidad técnica y creativa de los arquitectos es muy buena. Primero por la calidad de las Escuelas de Arquitectura, segundo por la preparación técnica y constructiva de los perfiles que de ella salen y también por la protección de Colegios y demás instituciones ligadas a la Arquitectura. La tendencia es que no hay una sola tendencia y eso es lo que nos diferencia y enriquece.



Rafael Sánchez, Jorge Moreno y Carlos Ortiz.



Basauri 17 Edif. A Local A1 2ºIzq.
Aravaca 28023 (Madrid)
+34 91 452 90 48 ES
www.inoff.es