

# PARCELA ELEGIDA



La parcela se sitúa al sur de Utrecht, ubicada estratégicamente bajo la estación de metro y colindante con la nueva zona de expansión de la ciudad. Se trata de una manzana cerrada tradicional, con fachadas orientadas hacia el exterior y pequeños patios privados en su interior.

Datos de superficie:

Superficie total de la manzana:  $5.162 \text{ m}^2$

Área de intervención (estudio):  $2.763 \text{ m}^2$

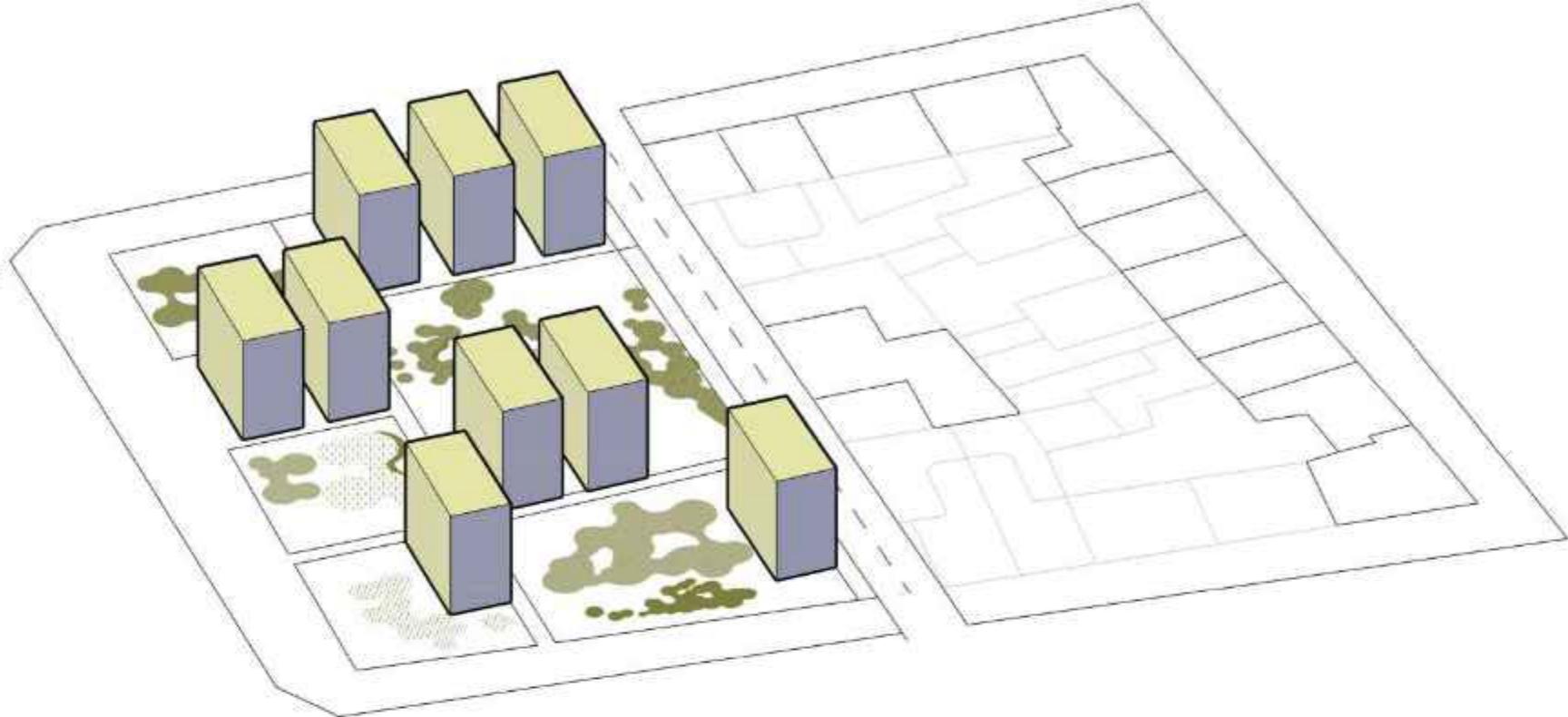
El objetivo del ejercicio es intervenir sobre este tejido existente para ensayar tres niveles de densidad, evaluando la relación entre la tipología edificatoria y la liberación del espacio común.

# PROPUESTA DE BAJA DENSIDAD

Para la intervención de baja densidad en esta parcela de 2.763 m<sup>2</sup>, se han dispuesto 9 viviendas unifamiliares desarrolladas en 3 plantas. Cada unidad presenta una dimensión de 5 metros de fachada por 10 metros de fondo, una tipología de crujía estrecha y profunda muy característica en Utrecht.

La disposición de las viviendas se ha proyectado de manera fragmentada para liberar el suelo y generar grandes espacios verdes.

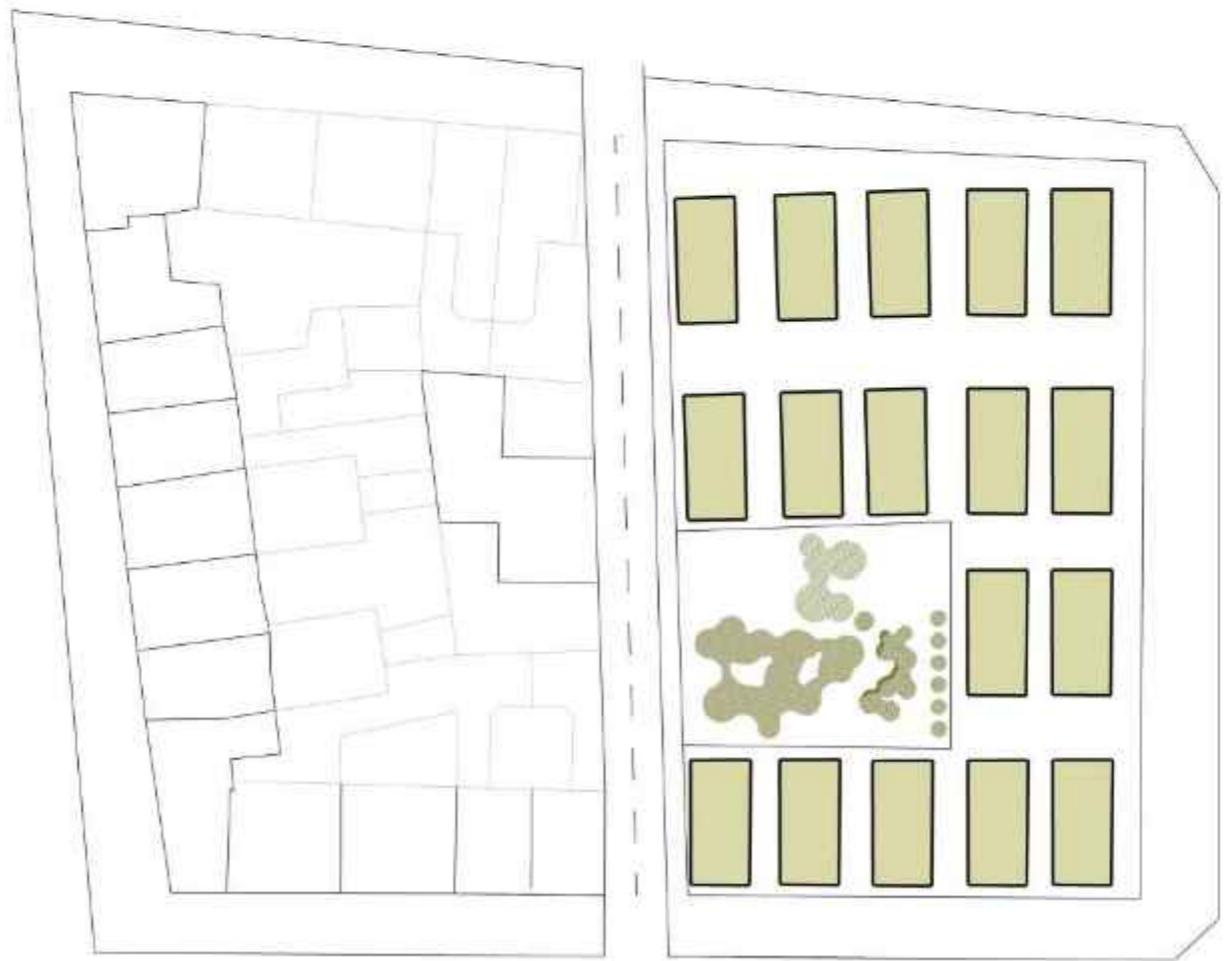
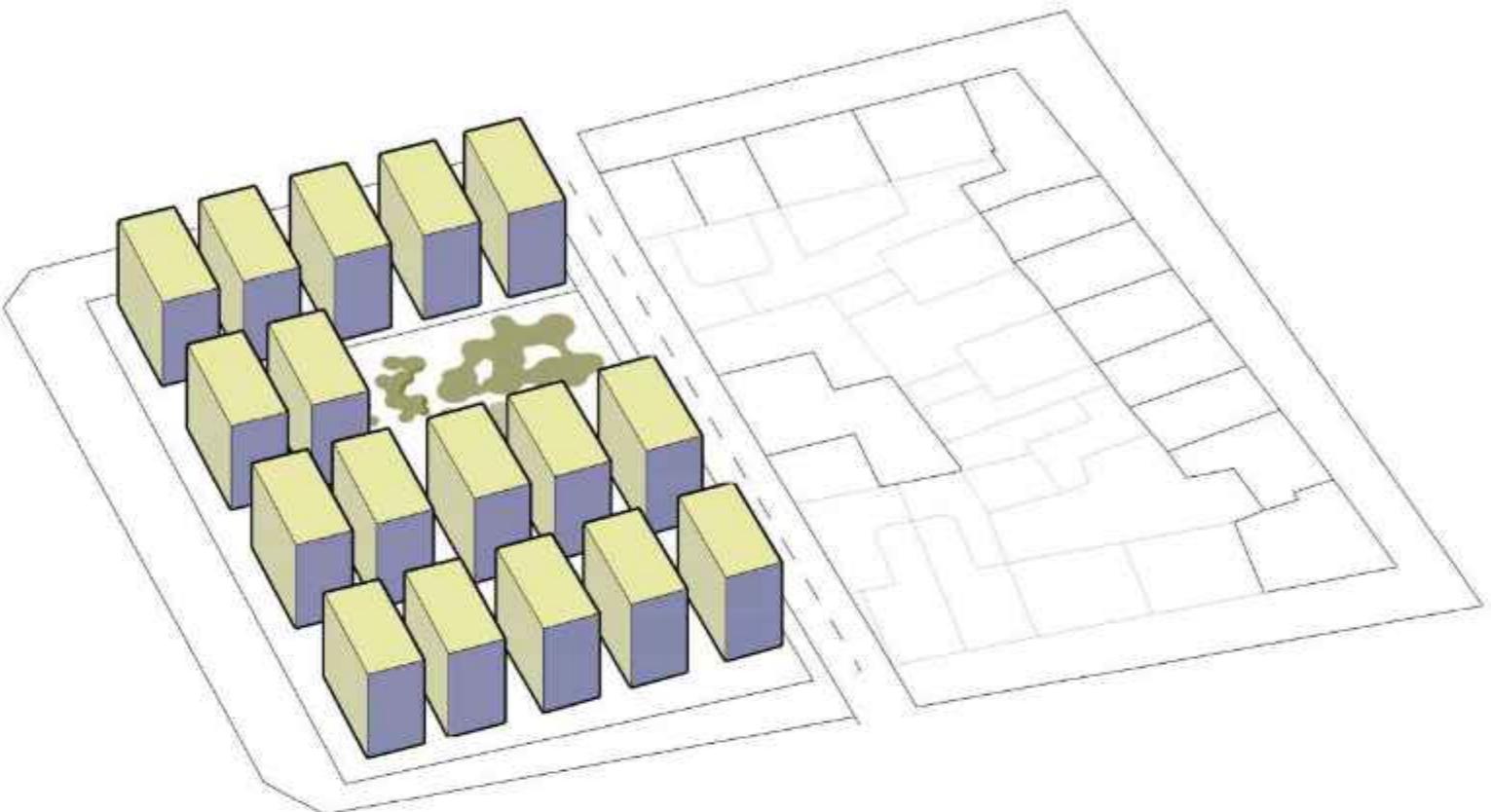
En cuanto a la movilidad, las casas están rodeadas por una red de aceras peatonales que facilitan el acceso, complementada en el margen superior por una ruta ciclista.



# PROPUESTA DE MEDIA DENSIDA

Para la propuesta de media densidad, en la misma parcela de 2.763 m<sup>2</sup>, se ha proyectado la inserción de 17 viviendas unifamiliares. Manteniendo la coherencia tipológica de 5 metros de fachada por 10 metros de fondo y una altura de 3 plantas, la intervención apuesta por una mayor optimización del suelo para aumentar la capacidad de vivienda.

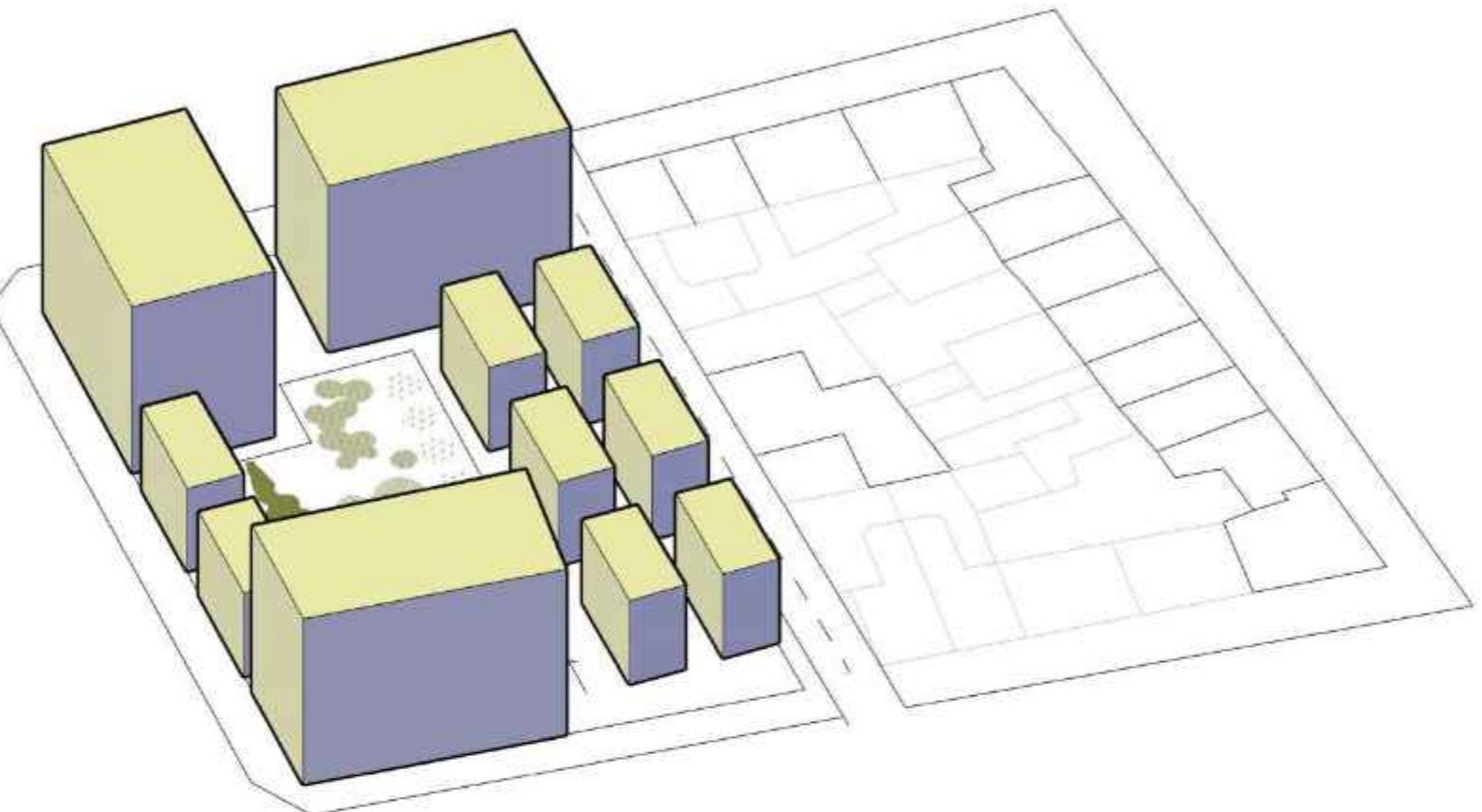
A diferencia del planteamiento anterior, las unidades se organizan siguiendo una trama ortogonal en cuadrícula, lo que genera una imagen urbana más recta y racional. Esta disposición geométrica permite agrupar las viviendas de forma eficiente para liberar un espacio verde común de carácter central.

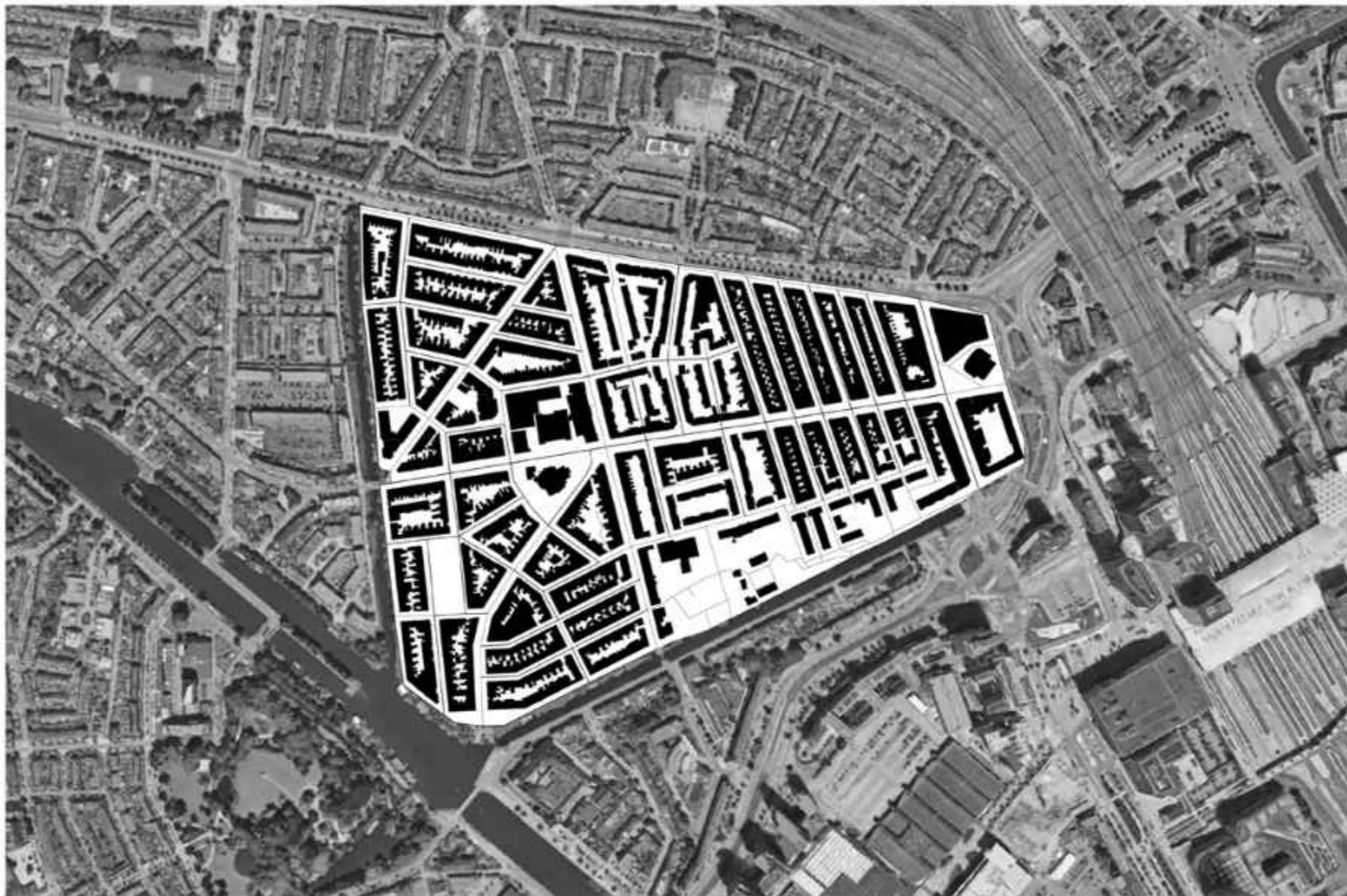


# PROPUESTA DE ALTA DENSIL

En la propuesta de alta densidad para la parcela de 2.763 m<sup>2</sup>, se ha proyectado un programa residencial de 26 viviendas mediante un modelo híbrido que combina vivienda plurifamiliar y unifamiliar. La intervención se compone de 18 viviendas integradas en bloques plurifamiliares de 12 x 20 metros con una altura de 6 plantas, junto a 8 viviendas unifamiliares de 5 x 10 metros distribuidas en 3 niveles.

La estrategia de implantación consiste en concentrar la edificación hacia los extremos de la parcela, una decisión de diseño que permite liberar un gran espacio común en el centro de la manzana.





BARRIO DE LOMBOK

## MÉTRICA DE LA DENSIDAD DE TEJIDOS URBANOS

BASE LAND AREA:  $A = 359,992.17\text{M}^2 = 35.9\text{HA}$

FLOOR SPACE INDEX:  $\text{FSI} = (\text{FX}/\text{AX}) = (612,824.49\text{M}^2 / 359,992.17\text{M}^2) = 1.7$   
 $\text{FX} = 612,824.49\text{M}^2$

GROUND SPACE INDEX:  $\text{GSI} = (\text{BX}/\text{AX}) = (204,274.83\text{M}^2 / 359,992.17\text{M}^2) = 0.57$   
 $\text{BX} = 204,274.83\text{M}^2$

OPEN SPACE RATIO:  $\text{OSR} = ((1-\text{GSI})/\text{FSI}) = ((1 - 0.57) / 1.7) = 0.25$

LAYERS:  $\text{L} = (\text{FSI}/\text{GSI}) = 3$

NETWORK DENSITY:  $\text{N} = ((6,024 + 2,480) / 359,992.17) = 0.024\text{M/M}^2$

MESH WIDTH:  $\text{W} = 530\text{M}$

PROFILE WIDTH:  $\text{B} = 12\text{M}$

TARE:  $\text{T} = (155,717.34\text{M}^2 / 359,992.17\text{M}^2) * (100) = 43.26\%$

## ANÁLISIS DE DENSIDAD URBANA

LOMBOK SE DEFINE COMO UN MODELO DE DENSIDAD COMPACTA A ESCALA HUMANA. EL GRÁFICO DEMUESTRA QUE EL BARRIO LOGRA UNA ALTA INTENSIDAD URBANA (FSI 1.7) NO MEDIANTE LA ALTURA, SINO A TRAVÉS DE UNA OCUPACIÓN MASIVA DEL SUELO (GSI 0.58).

ARQUITECTÓNICAMENTE, ESTO SE TRADUCE EN UN TEJIDO DE MANZANAS CERRADAS DE 3 PLANTAS QUE PRIORIZAN LA CONTINUIDAD DE LA FACHADA Y LA DEFINICIÓN CLARA DE LA CALLE. AL TENER UN ESPACIO LIBRE REDUCIDO (OSR BAJO), LA ARQUITECTURA RENUNCIA AL JARDÍN PRIVADO PARA POTENCIAR LA CALLE COMO EL GRAN SALÓN SOCIAL, GENERANDO UN ENTORNO URBANO VIBRANTE, CAMINABLE Y ALTAMENTE EFICIENTE SIN NECESIDAD DE TORRES.

## EVALUACIÓN SPACEMATE

