

12.- ANEXO MEMORIA:

- Potencial de población
- Cuadro comparativo de dotaciones
- Ficha Urbanística-Cuadro de superficies.

POTENCIALES DE POBLACION

Partiendo de los datos actuales de población y número de viviendas, que son en 1.985 de 14.828 habitantes y 4.752 viviendas, obtenemos una media de 3'12 habitantes por vivienda.

Para el análisis del potencial de población que alcanza el presente Plan General, pueden manejarse dos hipótesis:

1ª. Hipótesis.-Método proporcional:

El método proporcional supone calcular el potencial de población del Plan por traspolación de la proporción de habitantes y viviendas existentes en la superficie actualmente consolidada por la edificación, sobre el total del suelo apto para edificar previsto en el Plan.

Según este método, si en 313,839'96 m2. de suelo residencial actualmente consolidado, existen 14.828 habitantes. En el suelo edificable aún no consolidado, que asciende a 41.866'19 m2., existirá un incremento poblacional de 1.978 habitantes.

Esta hipótesis, puede resultar imprecisa por las variaciones que cabe suponer entre el actual índice de edificabilidad de lo consolidado y el del suelo por consolidar, ya que parte de que:

- El incremento de suelo calificado tiene la misma media de edificabilidad que el consolidado.
- La implantación industrial en el residencial va a ser proporcional en cuanto a ocupación de suelo en planta.

- El porcentaje de ocupación de bajos y plantas superiores por el sector terciario, va a seguir la tónica del suelo actualmente consolidado.
- La edificabilidad por vivienda es la misma que en las tipologías actualmente consolidadas-

Estos distintos componentes, pueden resultar alterados en el desarrollo futuro del suelo aún no consolidado y por consiguiente, la hipótesis de potencial de población según el método proporcional no resultaría precisa.

2ª. Hipòtesis.- Anàlisis tipològico y de la im-
plantación del sector secundario
y terciario.-

En esta hipótesis, se realiza un estudio de la edificabilidad de las distintas tipologías, en relación con el número de viviendas y habitantes sobre cada una de ellas, partiendo de los datos de la situación actual para traspolarlos a las previsiones futuras sobre el suelo no consolidado.

SITUACION ACTUAL.-

a) Se asigna para cada tipología una edificabilidad por vivienda:

AFr : 180 m2./vivienda
AF : 150 m2./vivienda
AF/P: 130 m2./vivienda
DAFP: 120 m2./vivienda
DAF : 115 m2./vivienda

b) Ocupación industrial.-

La industria ocupa un 10% del suelo residencial.

c) Ocupación del terciario.-

	<u>Planta baja</u>	<u>Plantas superiores.</u>
AFr	20%	---
AF	25%	4%
AF/P	40%	10%
DAFP	80%	20%
DAF	100%	30%

PREVISION PARA EL NO CONSOLIDADO:

Edificabilidad potencial no consolidada (m2.techo) = m2.
EN RESIDENCIAL 178.878

Superficie de suelo residencial por
consolidar. 41.866'19 m2.

Número medio de plantas : 4'2

La edificabilidad por consolidar (m2.techo) se distribuye de la siguiente forma, según las tipologías:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Edificabilidad</u>
AFr.	-----	-----
AF.	5%	8.944 m2.
AF/P.	5%	8.944 "
DAFP.	30%	53.664 "
DAF	60%	<u>197.326 "</u>
TOTAL.		178.878 m2.techo
		=====

NO CONSOLIDADO:

Tipología	Edificab.	Deducción		Deducción Ocup. industrial 10% del m2.techo	M2.techo destinados al resid. real
		Ocup.terciario % dividido n.º.plant.	m2.		
Afr	---	(*) %	m2.	-----	-----
AF	8.944	(5%)	447	894	7.603
AF/P	8.944	(10%)	894	894	7.156
DAFP	53.664	(20%)	10732	5.366	37.566
DAF	107.326	(25%)	26831	10.732	69.763

TOTAL. 122.088 m2.

=====

(*) Los porcentajes utilizados son los mismos que la hipótesis para ocupación en planta baja, divididos por 4, que es la media de -- plantas en el no consolidado, para adecuarlos al m2. techo de edificabilidad potencial.

M2.techo destinado
a residencial estricto
en el no consolidado

	Tipología	m2./vivienda	Viviendas
7.603	AF	150	50 viv.
7.156	AF/P	150	55 "
37.566	DAFP	120	313 "
69.763	DAF	115	606 "

TOTAL. . .1.024 viviendas

=====

Incremento poblacional: 1.024 x 3'12 = 3.194 habitantes.

El incremento poblacional previsto en función del potencial de este Plan, es de 3.194 habitantes, que sumados a los 14828 habitantes actualmente radicados en la población de Benetusser, alcanzan un total de población de 18.022 habitantes, cifra que resulta ajustada a la previsión de incremento poblacional que se deducía de los estudios y análisis demográficos realizados en la INFORMACION URBANISTICA para el año 1.993 (18.784 habitantes), año horizonte tras los dos cuatrienios previstos para la ejecución del Plan.

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES:
EXISTENTES, PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL
DE 1.983 Y PREVISTAS EN ESTE PROYECTO
DE REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL.

		DOTACION EXISTENTE		PREVISION PP. 1.983		DOTACION			
EQUIPAMIENTO		Superficie	Standard s/14828	Superficie	Standard s/24601	Superficie	Standard s/ 18784	AMBITOS	
Zona verde		9.973'--	0'67	46.100'--	1'87	61.959	3'29	Local	
Zona deport.		15.429'--	1'04	19.337'--	0'79	21.029'--	1'12	Local	
Guardería		?	----	2.200'--	0'09	625	0'03	Local	
Preescolar		1.236'50	0'08	6.200'--	0'25	4.563	0'24	Local	
E.G.B.		12.792'56	0'86	11.000'--	0'45	21.035	1'11	Local	
Escolar	BUP - COU	5.464'82	0'44	5.000'--	0'20	6.955	0'37	Local	
	F.P.	-----	---	-----	----	-----	----	Comarcal	
	E. Superior	-----	----	-----	-----	-----	----	Z.infl.	
	E.Especial.	-----	----	-----	----	-----	----	Comarcal	
	Res.Ancian.	-----	----	-----	----	598	0'03	Local	
Asistencial-Sanit.	Hog.Jubilado	?							
	Ud.Asis.Bas.								
	Amb.Comarc.	-----	----	-----	----	-----	----	Comarcal	
	Asist.Hosp.	-----	----	-----	----	-----	----	Z.infl.	
	Cementerio	4.600'--	0'51	11.000'--	0'45	11.257'57	0'60	Local	
Serv.Públic.	Mercados	936'--	0'06	1.450'--	0'06	1.775	0'09	Local	
	Matadero	644'--	0'04	644'--	0'03	-----	----	Comarcal	
	Biblioteca	-----	----	-----	----	338	0'01	Local	
Cult.y Administ.	Religion	900'--	0'06	900'--	0'04	450	0'02	Local	
	Públ.Admon.	995'50	0'07	995'50	0'04	891	0'04	Local	
	Casa Cult.	-----	----	-----	----	221'--	0'01	Local	
	Uso Publico Generico	-	-	-	-	7.961	0'42	Local	

FICHA URBANISTICA

CUADRO SUPERFICIES.-

SUPERFICIE TOTAL TERMINO. 771.098'71 m2.

<u>Superf.Edificable</u>	<u>Consolidada</u>	<u>No consolidada</u>	<u>Total</u>
Residencial	313.839'96	41.866'19	355.706'15
Industrial	19.973'83	27.539'19	47.513'02
TOTAL EDIFICABLE	333.813'79	69.205'38	403.019'17

Zonas verdes - 61.959'--
Viales. 228.452'--
Equipamiento docente. 33.178'--
Resto de equipamiento público 44.491'--

Con esto se da por terminada la Memoria del Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Benetusser.

Equipo redactor:

PASCUAL MARTINEZ PERELLO ARQUITECTO
JOSE CARRASCO MASIA "
FRANCISCO ESQUEMBRE CASAN "
GREGORIO GALARZA MANZANO "
FERMIN SALA REVERT "
PEDRO SOLER GARCIA "
JOSE LUIS LORENTE TALLADA ABOGADO

BENEFUSSER, Junio, mil novecientos ochenta y ocho.

