

MODIFICACIÓN MENOR PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE BETANCURIA DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ABRIL 2025



Ayuntamiento de
Betancuria



CASTELLANO &
ESTUDIO



EQUIPO REDACTOR

RAFAEL CASTELLANO CONSULTORES S.L.

Dirección Técnica:

- Rafael Castellano Brito. Arquitecto.

Arquitectas/os:

- M. Milagros Fois Lugo. Arquitecta.
- Cristina Sánchez Pescador. Arquitecta.
- María García Palerm. Arquitecta
- Carolina Esther Déniz Torres. Arquitecta
- Alberto Velasco Rodríguez. Arquitecto.
- Jennifer Scholz Fernández. Arquitecta.
- Marcos Javier Alonso Pérez. Arquitecto.
- Carlota Elena García Silván. Arquitecta.

Juristas:

- Mirian Castellano García. Jurista.
- José Tomás Martín González. Abogado. Técnico Urbanista por el INAP.
- Ana María Quintana Vizcaíno. Jurista.

Técnico Medioambiental:

- Álvaro Melián Valverde. Graduado en Geografía.

Administrativos:

- Sergio Acosta Rivero. Gestión administrativa.
- M. Lionel Padrón Vera. Gestión administrativa.

COLABORADORES EXTERNOS

- Álvaro Melián. Licenciado en geografía. Master en Ordenación del Territorio
- David Suárez Perera. Téc. Sup. en desarrollo de proyectos urbanísticos y operaciones topográficas. Analista en Sistemas de información geográfica.



ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO	5
2.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN	9
2.1	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	9
2.2	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA INICIATIVA.....	9
2.3	NORMATIVA POR LA QUE SE PROMUEVE Y DESARROLLA.....	9
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVAS	10
3.1	ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN	10
3.1.1	ÁMBITO DE ESTUDIO	11
3.1.2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	11
3.1.3	COHERENCIA CON EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE BETANCURIA.....	13
3.2	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
6.	DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN	33
7.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL PREVIA AL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.....	34
7.1	GEOLOGÍA.....	35
7.2	GEOMORFOLOGÍA	35
7.3	CONDICIONES Y CAMBIO CLIMÁTICOS.....	36
7.4	HIDROLOGÍA.....	37
7.5	SUELOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA.....	38
7.6	BIODIVERSIDAD	38
7.6.1	VEGETACIÓN	38
7.6.2	FAUNA.....	40
7.7	ÁREAS PROTEGIDAS.....	40
7.8	PAISAJE.....	43
7.9	PATRIMONIO CULTURAL.....	52
7.10	ESTUDIO BÁSICO DE RIESGOS	53
7.11	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	54
7.12	CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS	56
7.13	PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE	65
8.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	65
9.	CONCLUSIONES Y EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	66
10.	EFECTOS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	68
10.1	ÁMBITO INTERNACIONAL	68
10.1.1	CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE (FLORENCIA, 2000).....	68
10.1.2	AGENDA 2030 PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE (OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS).....	69
10.1.3	RESERVA DE LA BIOSFERA.....	70



10.2	ÁMBITO NACIONAL	71
10.2.1	PLAN NACIONAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO (PNACC)	71
10.3	ÁMBITO AUTONÓMICO	72
10.3.1	ESTRATEGIA CANARIA DE ACCIÓN CLIMÁTICA	72
10.4	ÁMBITO INSULAR	73
10.4.1	PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN Y DE LOS RECURSOS NATURALES DE FUERTEVENTURA	73
10.4.2	PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE FUERTEVENTURA.	74
10.4.3	PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE FUERTEVENTURA. TERCER CICLO DE PLANIFICACIÓN	75
10.4.4	PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE FUERTEVENTURA. SEGUNDO CICLO.....	76
11.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	78
12.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	81
13.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	83
13.1	SISTEMA DE INDICADORES	83
13.2	SEGUIMIENTO AMBIENTAL	84



1. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

La presente Modificación Menor se enmarca en el vigente Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PECH) de Betancuria, instrumento urbanístico específico que regula la ordenación del núcleo histórico del municipio con el propósito de proteger sus valores patrimoniales, paisajísticos y culturales.

La iniciativa planteada surge ante la necesidad identificada por el Ayuntamiento de Betancuria de mejorar la funcionalidad urbana y la calidad ambiental del casco histórico, respondiendo especialmente a las necesidades derivadas del incremento en la afluencia turística y a las deficiencias en materia de movilidad y accesibilidad existentes en el ámbito urbano del casco histórico. Específicamente, la modificación afecta la parcela con referencia catastral nº 2644706ES9424S0001FF, situada estratégicamente entre las vías Roberto Roldán y Rodonal Hermanos Martín Fajardo, que actualmente se utiliza informalmente como espacio de aparcamiento.

El marco legal aplicable para abordar la redacción de este documento ambiental estratégico, que deberá estar acompañado del documento borrador de la Modificación, se encuentra principalmente en la **Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental** y el **Real Decreto 445/2023, de 13 de junio**: Este real decreto modificó los Anexos I, II y III de la Ley 21/2013, actualizando los proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria y simplificada. El objetivo principal fue garantizar una adecuada transposición al ordenamiento jurídico de la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, así como mejorar la coherencia y actualización de los contenidos de la ley.

Por tanto desde el punto de vista normativo, el marco jurídico aplicable a la presente modificación se estructura en los siguientes niveles:

Legislación Básica Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (modificada posteriormente), que establece las bases para la aplicación del procedimiento ambiental estratégico simplificado que motiva este documento.

- Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres.

Legislación Autonómica:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que regula el desarrollo y contenido específico de los instrumentos urbanísticos en Canarias.
- Decreto 183/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, que vela específicamente por la conservación del patrimonio histórico-cultural.

Instrumentos de Ordenación Supramunicipales e Insulares:

- Decreto 100/2001, de 2 de abril, Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria (BOC nº 078, del 24/04/2009).

Este marco normativo proporciona el contexto legal y urbanístico dentro del cual se desarrolla la presente Modificación Menor, asegurando que las intervenciones previstas contribuyan efectivamente al desarrollo sostenible del casco histórico de Betancuria, respetando en todo momento sus valores ambientales, históricos y culturales fundamentales.

SOBRE EL ÓRGANO AMBIENTAL.

El Órgano de Evaluación Ambiental de Fuerteventura fue creado por el Cabildo Insular mediante la aprobación de su Reglamento Orgánico, publicado en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) el 8 de febrero de 2021. Este órgano colegiado tiene la responsabilidad de ejercer las funciones de evaluación ambiental estratégica y de impacto ambiental en el ámbito insular, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Posteriormente, el Reglamento Orgánico fue modificado, siendo la modificación aprobada definitivamente y publicada en el BOC el 4 de noviembre de 2021. Esta modificación se realizó

para garantizar un correcto funcionamiento del órgano y asegurar la compatibilidad entre las funciones atribuidas por la legislación ambiental y las competencias de la Secretaría General Técnica del Consejo de Gobierno, conforme a la legislación de bases de régimen local.

El Órgano de Evaluación Ambiental de Fuerteventura actúa como órgano ambiental en los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que se desarrollen en el ámbito insular, emitiendo los correspondientes informes y declaraciones ambientales, y garantizando la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones.

El órgano ambiental, como determinante en todo el proceso de análisis, redacción y aprobación de esta Modificación, ha sido creado conforme dispone el artículo 86.6.c) y 86.7 de la LS 4/2017. Este artículo además aborda, de forma integral, la evaluación ambiental estratégica. Dispone lo siguiente:

“Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica.

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

6. A los efectos previstos en el presente artículo, tendrá la consideración de:

a) Promotor: la persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Órgano sustantivo: el órgano competente para su aprobación. Cuando el órgano sustantivo promueva el instrumento de ordenación, realizará las actuaciones atribuidas al promotor.

c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previo convenio, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar entre encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

7. De acuerdo con la normativa europea y estatal, el órgano ambiental debe contar con separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo.

8. La declaración ambiental estratégica tiene carácter de informe preceptivo y determinante, por lo que su no emisión en plazo podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de emisión de la declaración ambiental estratégica en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

9. El Gobierno establecerá reglamentariamente las normas, los criterios y la metodología a utilizar por el órgano ambiental en el ejercicio de su función, asegurando la unidad y coherencia de la evaluación ambiental, de acuerdo con criterios públicos y conocidos de antemano, lo más objetivos y reglados que permita el estado del conocimiento científico y técnico y de los métodos de evaluación existentes.

10. En lo no previsto en la presente ley se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental



2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo general de la presente Modificación Menor del PECH de Betancuria es mejorar la funcionalidad urbana, la accesibilidad y la calidad ambiental y paisajística del casco histórico, mediante la creación y reorganización de espacios públicos, dotaciones para aparcamiento y áreas comerciales, contribuyendo así a un desarrollo equilibrado, sostenible e integrado con el patrimonio histórico-cultural del municipio.

2.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La modificación menor del PECH tiene como objetivos específicos:

- Resolver la problemática actual de aparcamiento y mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad en el núcleo histórico.
- Crear un nuevo espacio público que incremente la calidad ambiental y paisajística del casco histórico, sirviendo como zona de encuentro y recreo.
- Promover la actividad comercial local mediante la creación de espacios adecuados que permitan la instalación ordenada de pequeños comercios y actividades vinculadas al turismo.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA INICIATIVA

La propuesta es oportuna y conveniente debido a la creciente demanda turística en Betancuria, que incrementa significativamente la necesidad de dotaciones adecuadas de aparcamiento, zonas públicas de calidad y espacios comerciales ordenados. El interés público se fundamenta en el objetivo de mejorar la calidad de vida tanto de los residentes como de los visitantes del casco histórico, favoreciendo así un desarrollo equilibrado, sostenible y respetuoso con los valores históricos y culturales del municipio.

2.3 NORMATIVA POR LA QUE SE PROMUEVE Y DESARROLLA

La presente modificación se promueve y desarrolla conforme a:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto 445/2023, de 13 de junio: Este real decreto modificó los Anexos I, II y III de la Ley 21/2013, actualizando los proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria y simplificada. El objetivo principal fue garantizar una adecuada transposición al ordenamiento jurídico de la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, así como mejorar la coherencia y actualización de los contenidos de la ley.



- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018, Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 183/2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Betancuria vigente.
- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVAS

La presente modificación menor del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Betancuria tiene por objeto redefinir el uso, las condiciones de ordenación y los parámetros edificatorios aplicables a una parcela de titularidad municipal, con el fin de resolver problemáticas urbanas detectadas relacionadas con la accesibilidad, la movilidad, el déficit de aparcamientos y la falta de espacios públicos y comerciales ordenados en el núcleo histórico.

Este apartado expone de forma detallada los límites espaciales del ámbito afectado por la modificación (ámbito de estudio y de actuación), así como el contenido de la propuesta urbanística y las distintas alternativas consideradas. El análisis comparativo entre las distintas opciones permite valorar su adecuación al contexto patrimonial y urbano, su viabilidad técnica y ambiental, y su coherencia con los objetivos del planeamiento vigente.

3.1 ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de ordenación se estructura en torno al núcleo fundacional de Betancuria, primera capital histórica de Fuerteventura y uno de los enclaves más antiguos del Archipiélago Canario. Su trazado se emplaza en un fondo de barranco, en una localización protegida de los vientos dominantes, que sirvió de asentamiento estratégico en los primeros procesos de colonización europea de la isla. El caserío histórico se desarrolla en torno a la iglesia de Santa María de Betancuria, pieza estructurante de gran valor patrimonial, y se extiende en dirección longitudinal siguiendo la topografía natural del valle.

Actualmente, el conjunto urbano mantiene una estructura compacta y consolidada, con edificaciones tradicionales de una o dos plantas, muchas de ellas protegidas como Bien de Interés Cultural, y con una marcada impronta rural y residencial. La trama urbana, de escala humana, está compuesta por una red de calles estrechas y recorridos peatonales, donde se



combinan usos residenciales con pequeños equipamientos, servicios turísticos, espacios libres y zonas de valor etnográfico y paisajístico.

El ámbito mantiene una función predominantemente residencial y turística, al tiempo que conserva su identidad como núcleo histórico representativo de la arquitectura tradicional mayorera. Su condición de centro patrimonial singular dentro del sistema de asentamientos de la isla convierte a Betancuria en un referente insular en términos culturales, históricos y paisajísticos.

Este valor patrimonial y simbólico condiciona y orienta la estrategia de ordenación urbanística, que debe compatibilizar la protección del patrimonio edificado y del paisaje urbano con la mejora funcional del núcleo, especialmente en lo relativo a la accesibilidad, la movilidad, la gestión del turismo y la provisión de servicios básicos.

3.1.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio de la presente Modificación Menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria comprende la totalidad del espacio ordenado por el Plan Especial, el cual posee una superficie total aproximada de **30,36 hectáreas**. Dicho ámbito incluye el Conjunto Histórico declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF), así como los espacios colindantes considerados esenciales para una ordenación coherente y efectiva del entorno urbano histórico.

Este ámbito general se define con el fin de asegurar que cualquier propuesta de intervención se integre adecuadamente en el conjunto patrimonial protegido, respetando y potenciando sus valores arquitectónicos, culturales

3.1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito específico de actuación de esta Modificación Menor corresponde exclusivamente a la parcela identificada catastralmente con el número **2644706ES9424S0001FF**, propiedad del Ayuntamiento de Betancuria. Dicha parcela posee una superficie de **1.150 m²** y se encuentra estratégicamente ubicada entre las calles **Roberto Roldán** y **Rodonal Hermanos Martín Fajardo**, presentando un desnivel topográfico significativo de aproximadamente 6 metros entre ambas vías.

Actualmente, la parcela está calificada como espacio libre según la normativa edificatoria vigente (normativa L350), aunque en la práctica su uso se ha limitado a una zona informal de

aparcamiento. Con la modificación propuesta, se pretende asignar un uso específico a esta parcela para resolver las deficiencias detectadas en materia de movilidad, accesibilidad, espacios públicos y dinamización comercial del casco histórico.

El presente borrador se centra en la modificación del uso de suelo de la parcela Nº 2644706ES9424S0001FF, equivalente a partir de la presente definición al **Ámbito de Actuación AA1-ARH-RUC-S**, ubicada en la zona del casco urbano de Betancuria. Este ámbito, gestionado a través del PECH, posee la ordenanza **L350** dentro del Área de Regulación Homogénea (**ARH**) de Recuperación Urbana.



Figura 1 Ortofoto de una parte del núcleo de Betancuria donde se ha identificado la zona objeto de estudio.

El Excmo. Ayuntamiento de Betancuria es titular en pleno dominio de la parcela de 1.150 m² con referencia catastral número 2644706ES9424S0001FF, según se documenta en la escritura de compraventa nº 477 otorgada ante la notaria Doña María Paz Samsó Zárate el día 18 de junio de 2021.

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA				
Propietario	Parcelas	Referencia catastral	Superficie catastral	Clase de suelo
AYUNTAMIENTO DE BETANCURIA.	Parcela 1	2644706ES9424S0001FF	1.150 m ²	Urbano
TOTAL			1.150 m²	Urbano



Figura 2 Esquema con la parcela catastral objeto de la iniciativa. Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

3.1.3 COHERENCIA CON EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE BETANCURIA

La actuación propuesta en el marco de esta modificación menor encuentra pleno respaldo en los objetivos y directrices establecidos por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Betancuria, aprobado definitivamente en el año 2010. Dicho instrumento de ordenación orienta sus estrategias a la conservación activa del patrimonio edificado, la integración paisajística de las intervenciones urbanas, la mejora de la accesibilidad y funcionalidad del núcleo, y la dinamización del conjunto histórico como espacio habitado, turístico y culturalmente significativo.

La parcela objeto de modificación, de titularidad municipal, se localiza en una posición estratégica entre dos vías del núcleo histórico y presenta actualmente un uso informal como zona de aparcamiento. Su potencial como espacio de transición, encuentro y soporte de actividades funcionales y económicas ha motivado su consideración en el marco de esta actuación. El planteamiento propuesto —que contempla aparcamiento bajo rasante, creación de una plaza pública y frente comercial orientado a dinamizar el entorno inmediato— constituye una propuesta plenamente coherente con los fines del Plan Especial, al atender simultáneamente criterios de sostenibilidad, accesibilidad, calidad paisajística y revitalización económica.

La intervención respeta las condiciones tipológicas y volumétricas del conjunto histórico, integrándose en la lógica morfológica del núcleo mediante soluciones arquitectónicas y materiales acordes con el entorno. Asimismo, contribuye a la descongestión del centro urbano, favoreciendo su peatonalización y fortaleciendo su carácter como espacio patrimonial. Esta coherencia no solo se refleja en la compatibilidad normativa, sino en la plena integración de la

propuesta en el modelo de ciudad histórica que el Plan Especial promueve: un núcleo con identidad, adaptado a los retos contemporáneos y sostenido en un equilibrio entre conservación y habitabilidad.

Objetivos específicos del Plan Especial

1. Protección y recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico del Conjunto Histórico, favoreciendo su aprovechamiento como recurso cultural y turístico.
2. Conservación y mejora del paisaje del valle de Betancuria, considerándolo un activo esencial a proteger.
3. Integración de la Villa en la economía turística insular, en su condición de capital cultural de la isla y primer asentamiento europeo en Canarias.
4. Satisfacción de las necesidades residenciales, con propuestas de densificación compatibles con la conservación patrimonial.
5. Eficiencia territorial, localizando actividades de manera que reduzcan el consumo de recursos y mejoren la accesibilidad.
6. Fortalecimiento del entorno rural, promoviendo actividades agrícolas compatibles con la identidad del territorio.
7. Planificación de infraestructuras y dotaciones, garantizando niveles adecuados de servicio.
8. Sostenibilidad ambiental, priorizando la eficiencia energética, las energías renovables y criterios bioclimáticos.
9. Corrección de impactos ambientales y mejora de la imagen urbana y paisajística de la Villa.

Condicionantes asociados a la modificación propuesta

La modificación puntual del Plan Especial, que plantea el cambio de uso de una parcela municipal para albergar un espacio libre multifuncional (aparcamiento, zona de esparcimiento, puestos para comercio local, etc.), se enmarca claramente dentro de varios de estos objetivos:



- Objetivo 3: Mejora del atractivo turístico del conjunto histórico mediante nuevas infraestructuras de apoyo como aparcamiento y espacio de eventos.
- Objetivo 4: Contribución indirecta a las necesidades de movilidad local, liberando espacios internos del casco para usos residenciales y de paseo.
- Objetivo 5 y 7: Localización eficiente de actividades y dotaciones que ordenen el espacio, mejoren el acceso y eviten impactos negativos en otras zonas del núcleo histórico.
- Objetivo 9: Recuperación de un espacio sin uso efectivo actual para eliminar focos de impacto visual negativo y aportar calidad ambiental y paisajística.

3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta elaborada por el equipo de arquitectos busca reorganizar funcionalmente la parcela municipal (ref. catastral nº 2644706ES9424S0001FF) situada entre las calles Roberto Roldán y Rodonal Hermanos Martín Fajardo, actualmente utilizada de manera informal como aparcamiento, con el fin de mejorar la movilidad, crear espacios públicos de calidad y fomentar actividades comerciales integradas en el casco histórico de Betancuria.

Las alternativas de ordenación que se propongan para el Casco Histórico de Betancuria deberán trabajar sobre los aspectos señalados anteriormente, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación del ámbito, en concordancia con las determinaciones contenidas en el Plan Especial del Casco Histórico y en virtud de la problemática y potencialidad observadas en las fases de análisis y diagnóstico del Plan Especial. Sobre esos aspectos, se plantean diversas alternativas, partiendo siempre de la Alternativa cero como mantenimiento de la ordenación vigente y de la Alternativa 1 como asunción normativa de la realidad urbanística existente.

4. ALTERNATIVAS

Dando cumplimiento a la legislación en materia ambiental, se valoran seguidamente las variantes o alternativas consideradas en la propuesta de la presente Modificación Menor del PECH de Betancuria.



Las diferentes alternativas expuestas a continuación, afectarán a la parcela con registro catastral 2644706ES9424S0001FF enmarcada como ámbito de actuación (AA1-ARH-RUC-S) en el apartado 13 (Figura X) del presente documento.

Todas las alternativas que se presentan a continuación mantienen la clasificación de la parcela dentro del Área Homogénea ARH-RUC-S, siendo aplicable lo establecido en el “*Artículo 38 ARH de Recuperación Urbana (ARH-RU)*”, el cual indica lo siguiente:

“ ... 1. Se corresponde con aquella zona en torno al núcleo histórico en que se conserva una buena muestra del patrimonio edificado. Se pretende la recuperación de la imagen urbana alterada, así como la colmatación de los vacíos.

2. El Plan delimita dos ARH-RU:

- a) El ARH-RUC-S (Casco) situada en el centro urbano en continuidad con el Área de Protección.
- b) El ARH-RUC-V (Convento) en el extremo norte del ámbito del plan, y que incluye las edificaciones históricas y las fincas del entorno del Convento y la Ermita.

3. Las alineaciones y rasantes son las tradicionales fijadas en el correspondiente plano.

4. En los ámbitos de las ARH-RU, las condiciones de integración, tipológicas y compositivas, establecidas en los artículos 15 y 16, son de obligado cumplimiento, tanto para los edificios preexistentes como para los de nueva construcción.”

En la tabla siguiente se resumen las especificaciones vinculantes relacionadas al uso del suelo del área homogénea ARH-RUC-S de acuerdo al PECH:

ARH de Recuperación Urbana (ARH-RU) – Art. 38 / Art. 44	
Uso principal	--
Uso compatible	Actividades tradicionales Talleres artesanos Alojamiento temporal no turístico Turístico Hotel Urbano – Hotel Emblemático – Casa Emblemática Comercial Oficinas y despachos Hostelería grupo a) Residencial Dotacionales y equipamiento
Uso incompatible	--
Uso Prohibido	Edificaciones agrícolas y ganaderas Usos extractivos Pequeñas industrias agroalimentarias Turístico Hotel Rural - Casa rural Hostelería grupo b)
Se pretende la recuperación de la imagen urbana alterada, así como la colmatación de los vacíos	

Tabla 1. Usos permitidos y prohibidos asociados al ARH de Recuperación Urbana. Fuente: PECH de Betancuria.

4.1.1 Alternativa 0

La **Alternativa 0** refleja la situación actual del ámbito de estudio de acuerdo al planeamiento vigente. En esta alternativa se plantea el desarrollo del ámbito de actuación (AA1-ARH-RUC-S) con base en las normas establecidas en el PECH de Betancuria para parcelas calificadas dentro del Área Homogénea ARH-RUCS (Figura 15) con normativa edificatoria L350.

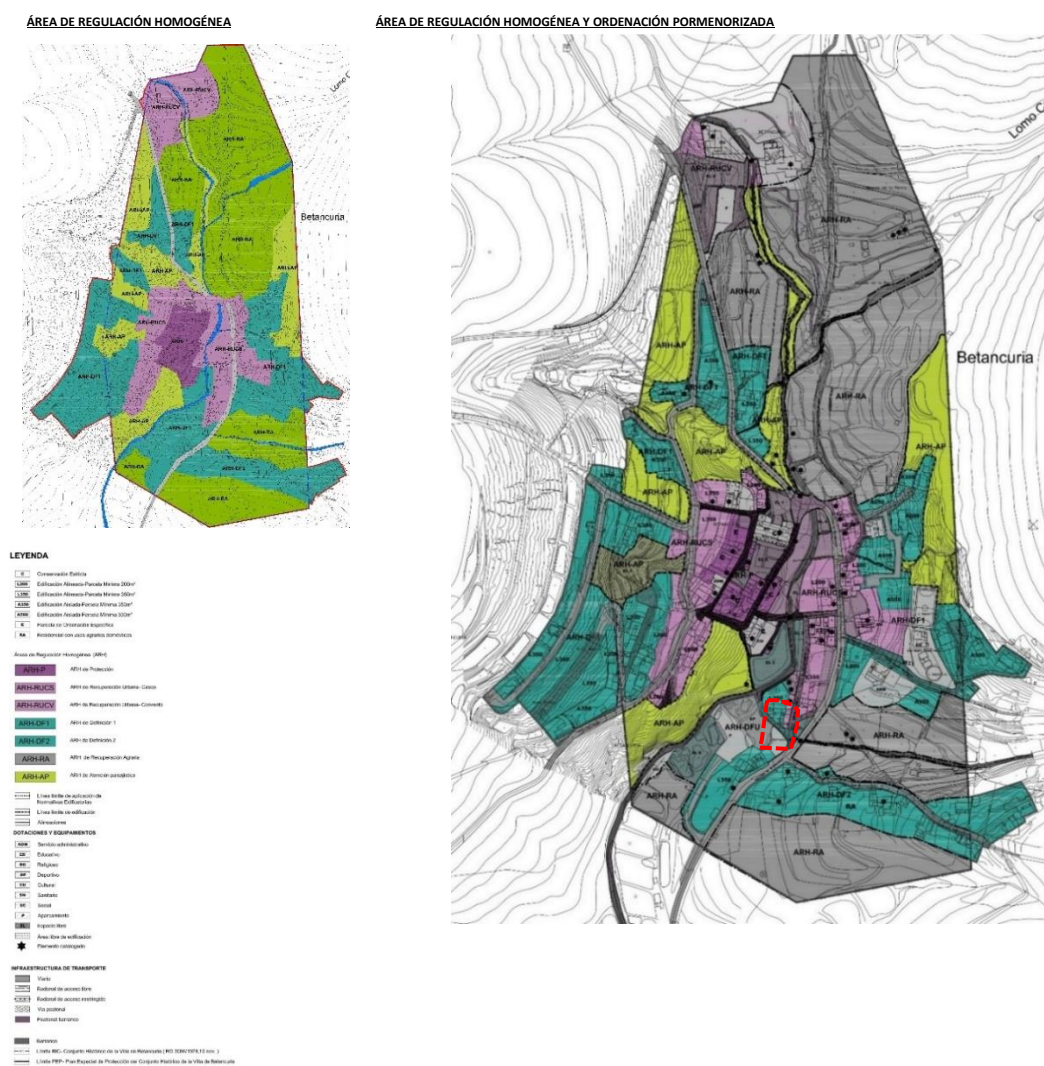


Figura 3. *Ámbito de actuación. Fuente: PECH de Betancuria.*

Normativa edificatoria L. Edificación alineada – Art. 60		
L350: Parcela mínima de 350 m ² , con un frente mínimo ≥ 8 m.		
Regulación específica:	Edificabilidad	0.70 m ² /m ² máx.
	Ocupación	70% máx.
	Superficie construida	250 m ² máx.
	Número de plantas	2 plantas. La superficie de la segunda planta no podrá exceder el 40% de la pb.



	Separación linderos y retranqueos:	a)	a) La edificación podrá disponerse alineada en toda la fachada o parcialmente, en un mínimo de un tercio del lindero frontal.
		b)	b) Allí donde la edificación se presente retranqueada con respecto a la línea de fachada deberá respetar una separación a ésta de un mínimo de 3 m
		c)	c) De existir medianeras pertenecientes a edificaciones colindantes, la edificación deberá adosarse a éstas
		d)	d) En caso de que la parcela linde directamente con el límite del Conjunto Histórico, sin viales intermedios, áreas de recuperación agraria, de atención paisajística o cauce de barranco, o con suelos urbanos donde sea de aplicación la Normativa Edificatoria A, de edificación aislada, los cuerpos edificados deberán separarse un mínimo de 4 metros con respecto a ese lindero y tener tratamiento de fachada.

Tabla 2. Normativa edificatoria L. Fuente: PECH de Betancuria.

4.1.2 Alternativa 1

La **Alternativa 1** propone asignar al Ámbito de Actuación la calificación de **uso mixto**, con el propósito de fomentar el desarrollo de la centralidad del Casco Histórico. Esta alternativa propone usos acordes con lo establecido en el Artículo 44 de la Normativa del PECH, permitiendo la implementación de actividades **comerciales** y de **equipamiento**, dado que la parcela se ubica dentro del área homogénea ARH-RUCS. No obstante, es importante señalar que dicho artículo no menciona explícitamente el uso mixto; sin embargo, artículos posteriores sí contemplan la posibilidad de compatibilidad.

18

Por lo expuesto anteriormente, se propone incorporar las siguientes modificaciones en el texto de la normativa:

1. CAPÍTULO III DE LOS ELEMENTOS DE ÍNDOLE COLECTIVA Y SERVICIOS PÚBLICOS Sección
Primera Dotaciones, equipamientos y espacios libres
 - Artículo 22 Dotaciones y equipamientos.

“A fin de disponer de los espacios necesarios para localizar los servicios públicos y usos de índole colectiva en el ámbito del Conjunto Histórico, en el plano O.2.3 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS se delimitan los siguientes recintos: a) Ermita de San Diego de Alcalá b) Convento de San Buenaventura c) Centro de Mayores d) Iglesia de Santa María e) Ayuntamiento f) Museo Diocesano de Arte Sacro g) Nuevo Ayuntamiento h) Museo de Arqueología i) Biblioteca municipal j) Consultorio Local k) CEIP Alcaldesa Amparo Torres l) Piscina Municipal m) Auditorio La Cantera.”

Se procede con la inclusión del apartado **n) Equipamiento Roberto Roldán**, permitiendo el reconocimiento del nuevo Parking con frente comercial que, al igual que sus equivalentes, se reconocerá dentro del Art. 22 al compartir características y propósito.

2. Artículo 23 Régimen de las dotaciones y equipamientos.

“1. Ermita de San Diego de Alcalá. Se recomienda su declaración como bien de interés cultural, y su restauración integral, conforme a la ficha del Catálogo. a) Calificación: Equipamiento. Uso religioso y cultural. b) Titularidad: privada. Administración competente de la restauración: Cabildo Insular y Consejería responsable en materia de patrimonio histórico del Gobierno de Canarias en concierto con la entidad titular. c) Condiciones específicas de edificación y diseño: conforme a la ficha del Catálogo. Restauración rigurosa de elementos preexistentes. Desescombro y puesta en uso del pozo. Acondicionamiento de los jardines.

2. Convento de San Buenaventura. Se recomienda su declaración como bien de interés cultural, y su restauración, previa investigación arqueológica que defina su perímetro y dependencias. a) Calificación: Equipamiento. Uso cultural. Los usos específicos a decidir una vez realizada la investigación arqueológica. b) Titularidad: privada. c) Adquisición: por compra o expropiación. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Administración competente de la excavación y restauración: Cabildo Insular de Fuerteventura y Consejería responsable en materia de patrimonio histórico del Gobierno de Canarias. d) Condiciones especiales de edificación: Conforme a la ficha del Catálogo.

3. Centro de Mayores. Tras una reciente ampliación, ocupa una parcela con una superficie de 540 m² aproximadamente. a) Calificación: Dotación. Uso asistencial. b) Adquisición: titularidad pública municipal. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria. c) Condiciones especiales de edificación: las correspondientes a su entorno (L350). Se deberá proceder a su integración paisajística.

4. Iglesia de Santa María. Se recomienda su declaración como bien de interés cultural, y su conservación integral conforme a la ficha del Catálogo. a) Calificación: Equipamiento. Uso religioso y cultural. b) Titularidad: privada. c) Condiciones específicas de edificación: conforme a la ficha del Catálogo.

5. Ayuntamiento. Ocupa actualmente la casa Manrique de Lara, con una superficie de 83 m². a) Calificación: Dotación. Servicio público, administrativo. b) Adquisición: titularidad pública municipal. c) Condiciones especiales de edificación: conforme a la ficha del Catálogo.

6. Museo Diocesano de Arte Sacro.. a) Calificación: Equipamiento. Uso cultural. b) Titularidad privada. c) Condiciones especiales de edificación: Conforme a la ficha del Catálogo.

7. Nuevo Ayuntamiento. Edificio en obras, destinado a nuevo Ayuntamiento. a) Calificación: Dotación. Servicio público, administrativo. b) Adquisición: titularidad pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias. c) Condiciones especiales de edificación: El edificio mantendrá la edificabilidad y volumetría actuales, sin admitirse posteriores ampliaciones. Antes de continuar la obra deberá aprobarse un nuevo proyecto que resuelva los problemas de integración paisajística en la imagen de la Villa. En caso de que el edificio se sustituya por otro, no podrá superar la actual edificabilidad.

8. Museo de Arqueología. a) Calificación: Sistema General calificado por el artículo 23 del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria y considerado Equipamiento Cultural de carácter insular por el artículo 65 del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, aprobado por Decreto 159/2001 de 23 de julio. Uso cultural. b) Adquisición: titularidad pública insular. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Cabildo Insular de Fuerteventura y Consejería competente en materia de museos del Gobierno de Canarias. c) Condiciones especiales de edificación: se permite la ampliación en la parcela trasera, con una planta de sótano y dos sobre la rasante del edificio actual, que deberá integrarse con la nueva edificación. La edificabilidad máxima permitida será de 1 m²c/ m²s. El coeficiente de ocupación será de 0,6 m²/m². Se recomienda convocar un concurso de ideas para el proyecto. La ampliación no estará sujeta a los criterios contenidos en el apartado referido a las Condiciones generales de integración paisajística de esta Normativa, procurándose en todo caso una obra innovadora de alta calidad arquitectónica.

9. Biblioteca municipal. a) Calificación: Dotación. Uso cultural. b) Titularidad: pública municipal. c) Condiciones especiales de edificación: conforme a la edificación de su entorno (L200).

10. Consultorio local. El edificio destinado a Consultorio local deberá ampliarse hacia la pieza situada a su lado norte, actualmente vacía y en ruinas. a) Calificación: Dotación. Uso sanitario. b) Adquisición: titularidad pública. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Servicio Canario de Salud. c) Condiciones especiales de edificación: Las

correspondientes a su entorno (L200). Se procurará la integración de las fachadas de ambas piezas. El fondo de la edificación a reconstruir podrá aumentar hasta alinear su fachada trasera con la trasera actual del Consultorio.

11. C.E.I.P. Alcaldesa Amparo Torres. Se podrá ampliar, cumpliéndose las condiciones de integración paisajística de los artículos 15 y 16. a) Calificación: Dotación. Uso docente. b) Adquisición: titularidad pública municipal. c) Condiciones especiales de edificación: en cuanto a retranqueos y altura se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación a su entorno (A500). Se deberá proceder a la adecuación paisajística del muro de contención.

12. Piscina Municipal: Nuevo espacio destinado a piscina para mantenimiento físico y formación de hábitos saludables. a) Calificación: Dotación. Uso deportivo y recreativo b) Adquisición: por expropiación, compra o permuta. Ejecución: obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria, Cabildo Insular de Fuerteventura y Consejería competente en materia de deportes del Gobierno de Canarias. c) Condiciones especiales de edificación: se dispondrá una pileta climatizada, cuyas dimensiones aproximadas se recomiendan de 25 m. por 12 y 1,50 m. de altura de agua, apta para el uso previsto, y un edificio auxiliar para vestuarios, oficinas, cafetería y demás instalaciones conexas, de una planta, y 350 m² de edificabilidad máxima, el cual se dispondrá en la zona más cercana al vial. El cerramiento perimetral de las instalaciones se dispondrá sin obra opaca. Se permite la cubrición ligera de la piscina con elementos no permanentes. Las instalaciones se dispondrán de modo que se preserve el palmeral existente, el cual quedará integrado en el ajardinamiento.

13. Auditorio La Cantera. Se propone la restauración del impacto existente retirando los bloques de piedra extraída, y la conversión del espacio en un Auditorio al aire libre. a) Calificación: Dotación. Uso cultural. b) Adquisición: expropiación, compra o permuta. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria, Cabildo Insular de Fuerteventura, Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias. c) Condiciones especiales de edificación: se nivelará el espacio suficiente para un pequeño escenario, con los elementos técnicos de iluminación y sonido debidamente ocultos. En el lado oriental del barranco se dispondrán algunas filas en graderío, de piedra natural y madera, para un número de plazas entre 100 y 300.”

De manera similar a la modificación del Artículo 22, se incorpora en el Artículo 23 el apartado **14**, denominado **Equipamiento Roberto Roldán**. Este cambio tiene como objetivo especificar

los criterios de ordenación para el equipamiento propuesto. El contenido textual a incluir es el siguiente:

....

Se propone la creación de un área comercial con frente a la calle Roberto Roldán limitada por un espacio libre de edificación (plano PECH Área de Regulación Homogénea y Ordenación Pormenorizada O 3.1). La misma, estará situada sobre la cubierta de una edificación de parking ubicada bajo rasante de la calle Roberto Roldán, la cual, a su vez tendrá un frente comercial a la calle Hermanos Martín Fajardo complementando y fomentando actividad en el espacio libre EL3. Área de juegos en la calle Hermanos Martín.

a) Calificación: **Mixto**: Comercial/Dotacional (específicamente Servicio Público-aparcamiento).

b) Adquisición: titularidad pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.

c) Condiciones especiales de edificación: La zona de aparcamiento, que tendrá acceso rodado desde la calle Roberto Roldán se desarrollará en dos plantas bajo rasante aprovechando el desnivel topográfico existente entre las dos calles (Roberto Roldán y Hermanos Martín Fajardo) y de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 64 Condiciones complementarias para la edificación en ladera*. Por último, en la misma edificación, se propondrá un frente comercial alineado con las edificaciones en la calle Hermanos Martín Fajardo y el cual deberá respetar lo estipulado en el *Artículo 51 Condiciones comunes al uso comercial*, el Artículo 26 Ocupación de los espacios públicos, y el Artículo 15 Condiciones genéricas de integración paisajística. El área comercial, ubicada sobre cubierta buscará crear un espacio de concentración de actividad en la centralidad urbana, a la vez que estará permitido el desarrollo de actividades comerciales permanente como efímeras en el espacio libre.

3. CAPÍTULO V CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 62 Normativa edificatoria E.

“... Para la parcela en esquina situada en la calle Jean de Bethencourt número 2, se determina la siguiente ordenación específica: a) Deberá presentarse con el proyecto de edificación un estudio volumétrico de la inserción de la edificación en la parcela, utilizando fotomontajes o perspectivas. b) Son de aplicación las determinaciones de integración, tipológicas y compositivas del artículo 15 y 16 de esta Normativa. c) Parcela y frente mínimos: conforme al existente. d)

Separación a linderos: La edificación deberá alinearse a fachada completando, en la calle Jean de Bethencourt el frente existente con los edificios colindantes, rematando el conjunto. El resto de los linderos: separación libre. e) Se establece un área libre de edificación, situada en la esquina de la parcela con fachada a las dos calles, de forma que se pueda mantener la independencia formal de las dos fachadas, y la visión oblicua desde la calle. Debe usarse como espacio libre privado ajardinado. En este espacio no se permiten edificaciones de ningún tipo, ni elementos de cubrición como pérgolas o invernaderos. Su superficie aparece grafiada en el plano correspondiente. f) Ocupación máxima: del 100% del área señalada como edificable, es decir, toda el área de la parcela fuera del área libre de edificación. g) Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de los demás parámetros. h) Altura máxima en metros: Una planta: 4,50 m. si la cubierta es inclinada, y 3,50 m. si es plana. Dos plantas: 8 m. o 7 m., respectivamente...”

La Normativa Edificatoria de la parcela es clave para la materialización del equipamiento por lo que se crea un nuevo apartado dentro del Capítulo V del Documento de Normativa del PECH. Esta acción se propone a partir del entendimiento de las características particulares de la parcela al igual que el uso propuesto. El texto a incluir es el siguiente:

23

...

Artículo 62.1 Normativa edificatoria E2.

Para la parcela 2644706ES9424S0001FF, se determina la siguiente ordenación específica:

- a) Deberá presentarse con el proyecto de edificación un estudio volumétrico de la inserción de la edificación en la parcela, utilizando fotomontajes o perspectivas.
- b) Son de aplicación las determinaciones de integración, tipológicas y compositivas del artículo 15 de esta Normativa.
- c) Parcela y frente mínimos: conforme al existente.
- d) Separación a linderos: La edificación de aparcamiento deberá alinearse a fachada en la calle Hermanos Martín Fajardo con el frente existente con los edificios colindantes, rematando el conjunto. El resto de los linderos: separación libre.
- e) Se mantiene el área libre de edificación, situada paralela a la calle Roberto Roldán. En este espacio no se permiten edificaciones de ningún tipo, ni elementos de cubrición como pérgolas



o invernaderos. Su superficie aparece grafiada en el plano correspondiente (plano PECH Área de Regulación Homogénea y Ordenación Pormenorizada O 3.1).

f) Ocupación máxima: se permitirá una ocupación del 100% del área bajo rasante de la parcela, tomando como punto de referencia la calle Roberto Roldán. La superficie de la segunda planta no podrá exceder el 30% de la planta baja.

g) Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de los demás parámetros.

h) Altura máxima: 3 metros en el frente que da a la calle Roberto Roldán, permitiéndose un máximo de dos plantas bajo rasante. En cuanto al frente de la calle Hermanos Martín, la altura permitida será de hasta 6 metros o la necesaria para habilitar una cubierta plana destinada al desarrollo de actividades.

En resumen, la Alternativa 1 propone la modificación del uso de la parcela Nº 2644706ES9424S0001FF a **mixto (comercial/ dotacional)**. A partir de ello, y como se mencionó al principio del presente apartado, se establecen cambios en el texto de la Normativa los cuales se reflejan en la siguiente tabla:

Condiciones Particulares del Ámbito de Actuación AA1-ARH-RUC-S (Casco)		
Área Homogénea		ARH de Recuperación Urbana (ARH-RU)
Área Homogénea específica		ARH-RUC-S (Casco)
Normativa Edificatoria		E2 (Art. 62.1)
Superficie de parcela mínima (m²s)		1.150 m².
Edificabilidad (m²/m²)		2,30 m²/m²
Tipología		
Ocupación máxima		100%
		La superficie de la segunda planta no podrá exceder el 30% de la pb.
Altura de edificación	Número de plantas	3 plantas.
	Metros (máximo)	3 m (en el frente que da a la calle Roberto Roldán) 6 m (frente de la calle Hermanos Martín), o la necesaria para habilitar una cubierta plana destinada al desarrollo del Espacio Libre con tipología de plaza
Separación a linderos	Vía pública (Roberto Roldán)	De acuerdo al área libre de edificación graficada en el plano PECH O 3.1Área de Regulación Homogénea y Ordenación Pormenorizada.
	Laterales	Libre
	Vía pública posterior (Hermanos Martín Fajardo)	Alineada
Separación de edificios		Libre
Condiciones de ordenación		Artículo 51 Condiciones comunes al uso comercial.
Usos	Principal	Mixto (comercial/dotacional)
		¹ Permitidos los usos de mercadillo semanal de productos agrícolas y de artesanía con instalaciones desmontables transportables o móviles, de conformidad con lo dispuesto



Condiciones Particulares del Ámbito de Actuación AA1-ARH-RUC-S (Casco)		
		en la Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias; celebraciones culturales, festivas, sociales y religiosas. No se permitirá la instalación de juegos infantiles o atracciones de feria.
		Ocupación del suelo edificable: 80%
	Complementarios	Talleres artesanos Comercial Dotacionales y equipamiento
	Prohibidos	Ocupación del suelo edificable: 20% De acuerdo a lo establecidos en el Art. 44

Tabla 3. ALT.1 - Condiciones particulares del AA1-ARH-RUC-S (Casco). Fuente: Elaboración propia.

4.1.3 Alternativa 2

La **Alternativa 2** se basa en la premisa de complementar el ámbito de estudio con una **parcela de uso dotacional compatible con la actividad comercial**, con el objetivo de impulsar el desarrollo de la centralidad del Casco Histórico mediante una adecuada respuesta a la demanda de puestos de aparcamiento y espacios libres.

Esta alternativa posibilitaría la materialización de las actividades comerciales y dotacionales (aparcamiento / espacio libre) considerando que la parcela se encuentra dentro del área homogénea ARH-RUCS, y los usos propuestos están en cumplimiento con los parámetros establecidos en el artículo 44 de la Normativa del PECH.

Por lo antes expuesto, se plantea introducir los siguientes cambios en el texto de la normativa:

1. CAPÍTULO III DE LOS ELEMENTOS DE ÍNDOLE COLECTIVA Y SERVICIOS PÚBLICOS Sección Primera Dotaciones, equipamientos y espacios libres
 - Artículo 22 Dotaciones y equipamientos.

Similar que en la Alternativa 1, se procede con la inclusión del apartado **n) Equipamiento Roberto Roldán**, sin embargo, en la presente alternativa se propone la incorporación con la finalidad de permitir el reconocimiento del nuevo Espacio Libre de tipología de Plaza y el nuevo Aparcamiento con frente comercial que, al igual que sus equivalentes, se reconocerá dentro del Art. 22 al compartir características y propósito.

En la presente MM se ha otorgado un nombre genérico al nuevo equipamiento; sin embargo, es pertinente señalar que ofrece una oportunidad única para que el Ayuntamiento de Betancuria fomente la participación ciudadana, permitiendo que, a través de diversas dinámicas, sea la

propia comunidad quien le otorgue un nombre. Esto no solo garantizará una denominación justificada y simbólica, sino que también promoverá la apropiación del nuevo espacio público.

- Artículo 23 Régimen de las dotaciones y equipamientos.

Al igual que la modificación del Artículo 22, el Artículo 23 incorpora el apartado **14 Equipamiento Roberto Roldán**. Esta actualización tiene como finalidad establecer los criterios de ordenación del equipamiento propuesto. El texto a incluir es el siguiente:

....

Se propone la creación de una plaza con frente a la calle Roberto Roldán. La misma, estará situada sobre la cubierta de una edificación de aparcamiento ubicada bajo rasante, la cual, a su vez tendrá un frente comercial a la calle Hermanos Martín Fajardo complementando y fomentando actividad en el espacio libre EL3. Área de juegos en la calle Hermanos Martín.

a) Calificación: Dotación, específicamente Servicio Público (parking) / Recreativo (plaza). Está calificación se asocia al uso característico propuesto para la parcela a partir de la designación del 80% de ocupación para dicho uso del suelo.

b) Adquisición: titularidad pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.

c) Condiciones especiales de edificación: La plaza, ubicada sobre cubierta, se tratará bajo la clasificación de Espacio Libre, manteniendo la interconexión virtual entre las calles y estableciendo un espacio de concentración al mismo tiempo que un nodo de conectividad a partir del cual se redistribuyan los flujos de actividad en la centralidad urbana. El desarrollo de la plaza contemplará sistemas multimodales de transporte peatonal que interconecten las calles. La zona de aparcamiento, que tendrá acceso rodado desde la calle Roberto Roldán se desarrollará en dos plantas bajo rasante aprovechando el desnivel topográfico existente entre las dos calles (Roberto Roldán y Hermanos Martín Fajardo) y de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 64 Condiciones complementarias para la edificación en ladera*. Por último, en la misma edificación, se propondrá un frente comercial alineado con las edificaciones en la calle Hermanos Martín Fajardo y el cual deberá respetar lo estipulado en el *Artículo 51 Condiciones comunes al uso comercial*, el *Artículo 26 Ocupación de los espacios públicos*, y el *Artículo 15 Condiciones genéricas de integración paisajística*.



2. CAPÍTULO III DE LOS ELEMENTOS DE ÍNDOLE COLECTIVA Y SERVICIOS PÚBLICOS Sección Primera Dotaciones, equipamientos y espacios libres

- Artículo 24 Espacios libres públicos.

“Con objeto de subvenir a las necesidades de ocio y recreo de los habitantes y visitantes de la Villa, el Plan Especial delimita en el plano de ordenación O.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA los siguientes espacios libres públicos: EL1. Jardines de la trasera de Santa María, EL2. Plaza de la Iglesia de Santa María y su entorno, EL3. Área de juegos en la calle Hermanos Martín, EL4. Área ajardinada junto al Barranco. EL5. Parque Botánico El Somaten, EL6. Área Recreativa de la Cantera, EL7. Parque de la Ladera, EL8. Jardines del entorno de la Ermita de San Diego, EL8. Jardines del entorno de la Ermita de San Diego.”

Se añade en el Artículo 24 el apartado **EL9. Plaza Roberto Roldán**, introduciendo el Espacio Libre propuesto. A su vez, en el Artículo 25 del régimen de los espacios libres públicos se incorpora lo siguiente:

....

EL9. Plaza Roberto Roldán.

Se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Calificación: Dotación. Espacio libre público: plaza. Permitidos los usos de mercadillo semanal de productos agrícolas y de artesanía con instalaciones desmontables transportables o móviles, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias; celebraciones culturales, festivas, sociales y religiosas. No se permitirá la instalación de juegos infantiles o atracciones de feria.
- b) Titularidad pública municipal. Ejecución: por obras públicas ordinarias. Administración responsable: Ayuntamiento de Betancuria.
- c) Elementos de diseño: será un espacio libre para el desarrollo de actividades efímeras, dotado de bancos sencillos, jardineras, papeleras y señalización explicativa del Casco Histórico.

3. CAPÍTULO IV DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 55 Condiciones aplicables a los usos dotacionales y de equipamiento.

“... 5. Se entiende por usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico. Son usos de equipamientos los de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. 1. Los usos dotacionales y de equipamientos comprenden los docentes, deportivos, culturales, sanitarios, asistencial, administración pública, seguridad y protección ciudadana, funerarios, religiosos y sociales. 2. Los usos dotacionales y de equipamientos previstos en el ámbito de este Plan Especial se establecen, al tiempo que se definen sus condiciones de implantación, en los artículos 22 y 23 de esta Normativa.”

La modificación del Artículo 55 es pertinente, ya que en él se establecen las condiciones aplicables a los usos dotacionales y de equipamiento. En particular, el apartado 1 define los usos específicos contemplados por el PECH dentro de la propuesta de la Alternativa 2. Por ello, resulta necesario incluir el **uso de Servicio Público (aparcamiento)** como parte del equipamiento. A continuación, se presenta el cambio propuesto:

28

- Artículo 55 Condiciones aplicables a los usos dotacionales y de equipamiento.

“... 5. Se entiende por usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico. Son usos de equipamientos los de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.

Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo.

1. Los usos dotacionales y de equipamientos comprenden los docentes, deportivos, culturales, sanitarios, asistencial, administración pública, seguridad y protección ciudadana, funerarios, religiosos, sociales y **Servicio Público (aparcamiento)**.

2. Los usos dotacionales y de equipamiento previstos en el ámbito de este Plan Especial se establecen, al tiempo que se definen sus condiciones de implantación, en los artículos 22 y 23 de esta Normativa.”

4. CAPÍTULO V CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 62 Normativa edificatoria E.



“... Para la parcela en esquina situada en la calle Jean de Bethencourt número 2, se determina la siguiente ordenación específica: a) Deberá presentarse con el proyecto de edificación un estudio volumétrico de la inserción de la edificación en la parcela, utilizando fotomontajes o perspectivas. b) Son de aplicación las determinaciones de integración, tipológicas y compositivas del artículo 15 y 16 de esta Normativa. c) Parcela y frente mínimos: conforme al existente. d) Separación a linderos: La edificación deberá alinearse a fachada completando, en la calle Jean de Bethencourt el frente existente con los edificios colindantes, rematando el conjunto. El resto de los linderos: separación libre. e) Se establece un área libre de edificación, situada en la esquina de la parcela con fachada a las dos calles, de forma que se pueda mantener la independencia formal de las dos fachadas, y la visión oblicua desde la calle. Debe usarse como espacio libre privado ajardinado. En este espacio no se permiten edificaciones de ningún tipo, ni elementos de cubrición como pérgolas o invernaderos. Su superficie aparece grafiada en el plano correspondiente. f) Ocupación máxima: del 100% del área señalada como edificable, es decir, toda el área de la parcela fuera del área libre de edificación. g) Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de los demás parámetros. h) Altura máxima en metros: Una planta: 4,50 m. si la cubierta es inclinada, y 3,50 m. si es plana. Dos plantas: 8 m. o 7 m., respectivamente...”

La Normativa Edificatoria de la parcela es fundamental para la materialización del equipamiento, por lo que se añade un nuevo artículo en el Capítulo V del Documento de Normativa del PECH. Esta inclusión se basa en el análisis de las características específicas de la parcela y su uso previsto. El texto a incluir es el siguiente:

...

Artículo 62.1 Normativa edificatoria E2.

Para la parcela 2644706ES9424S0001FF, se determina la siguiente ordenación específica:

- a) Deberá presentarse con el proyecto de edificación un estudio volumétrico de la inserción de la edificación en la parcela, utilizando fotomontajes o perspectivas.
- b) Son de aplicación las determinaciones de integración, tipológicas y compositivas del artículo 15 de esta Normativa.
- c) Parcela y frente mínimos: conforme al existente.



d) Separación a linderos: La edificación deberá alinearse a fachada en la calle Hermanos Martín Fajardo con el frente existente con los edificios colindantes, rematando el conjunto. El resto de los linderos: separación libre.

e) En el Espacio Libre de la Plaza no se permiten edificaciones de ningún tipo, ni elementos de cubrición como pérgolas o invernaderos. Su superficie aparece grafiada en el plano correspondiente (plano XXX).

f) Ocupación máxima: 100% del área señalada como edificable, es decir, toda el área bajo rasante de la parcela, siempre que se respete el Artículo 64, relativo a las condiciones complementarias para la edificación en ladera.

g) Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de los demás parámetros.

h) Altura máxima: 0 metros en el frente que da a la calle Roberto Roldán, permitiéndose un máximo de dos plantas bajo rasante. En cuanto al frente de la calle Hermanos Martín, la altura permitida será de hasta 6 metros o la necesaria para habilitar una cubierta plana destinada al desarrollo del Espacio Libre con tipología de plaza.

En resumen, la Alternativa 2 propone la modificación del uso de la parcela Nº 2644706ES9424S0001FF a **dotacional y equipamiento compatible con el uso comercial**. A partir de ello, y como se mencionó al principio del presente apartado, se establecen cambios en el texto de la Normativa los cuales se reflejan en la siguiente tabla:

Condiciones Particulares del Ámbito de Actuación AA1-ARH-RUC-S (Casco)		
Área Homogénea		ARH de Recuperación Urbana (ARH-RU)
Área Homogénea específica		ARH-RUC-S (Casco)
Normativa Edificatoria		E2 (Art. 62.1)
Superficie de parcela mínima (m ² s)		1.150 m ² s.
Edificabilidad (m ² /m ²) ^a		2,00 m ² /m ²
		^a El Espacio Libre "Plaza Roberto Roldán" no computa en el cálculo del coeficiente.
Tipología		
Ocupación máxima		100%
Altura de edificación	Número de plantas	2 plantas
	Metros (máximo)	0 m (en el frente que da a la calle Roberto Roldán) 6 m (frente de la calle Hermanos Martín), o la necesaria para habilitar una cubierta plana destinada al desarrollo del Espacio Libre con tipología de plaza
Separación a linderos	Vía pública (Roberto Roldán)	--
	Laterales	Libre

Condiciones Particulares del Ámbito de Actuación AA1-ARH-RUC-S (Casco)		
	Vía pública posterior (Hermanos Martín Fajardo)	Alineada
Separación de edificios		Edificación única de aparcamiento con frente comercial ubicada bajo la rasante (calle Roberto Roldán) a nivel de calle Rodonal Hermanos Martín Fajardo.
Condiciones de ordenación		Artículo 64 Condiciones complementarias para la edificación en ladera.
Usos	Principal	Dotacional ¹ y Equipamiento (Espacio Libre / Aparcamiento)
		¹ Permitidos los usos de mercadillo semanal de productos agrícolas y de artesanía con instalaciones desmontables transportables o móviles, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias; celebraciones culturales, festivas, sociales y religiosas. No se permitirá la instalación de juegos infantiles o atracciones de feria.
		Ocupación del suelo: 95%
	Complementarios	Comercial
		Ocupación del suelo: 5%
	Prohibidos	De acuerdo a lo establecidos en el Art. 44

Tabla 4. ALT.2 - Condiciones particulares del AA1-ARH-RUC-S (Casco). Fuente: Elaboración propia.

4.1.4 Alternativa seleccionada

En el proceso de elaboración de la presente Modificación del PECH de Betancuria, se han considerado tres alternativas desarrolladas partiendo de la realidad que la parcela objeto de la iniciativa existe en un contexto urbano patrimonial y tomando como factor esencial la premisa de cambiar el uso del suelo para crear los efectos de consolidar la demanda de comercios y de parking en el centro, a su vez, que promover los espacios colectivos para los habitantes propiciando una mejor cohesión territorial.

Tal como se expuso anteriormente, se han descrito tres opciones de ordenación para el ámbito de actuación objeto de la presente iniciativa. A continuación, se extraerán, para cada una de ellas, las principales conclusiones a fin de seleccionar la alternativa que mejor cumpla con todos los objetivos marcados y la que sea ambientalmente más viable.

En un primer lugar, la alternativa 0, que contempla el escenario previsto por el planeamiento vigente para la misma, el cual imposibilita la implantación del equipamiento de parqueo al mismo tiempo que el desarrollo de un espacio libre y el uso comercial debido; a lo estipulado por la normativa. Este hecho impide potenciar centro de Betancuria y, en consecuencia, la reconversión del mismo como importante elemento dinamizador de la actividad en Casco Histórico.



En segundo lugar, la **Alternativa 1**, pretende viabilizar la implantación del equipamiento al igual que promover un polo de actividad económica, sin embargo, debido a sus características esta propuesta con lleva una inversión económica y un impacto ambiental superior, lo que puede ser disuasorio para la ejecución de la misma.

Por último, la **Alternativa 2** tiene por objeto reforzar la capacidad dotacional del centro de Betancuria, facilitar la movilidad a los puntos de interés de tanto los turistas como de los propios habitantes y complementar de los usos comerciales, sin el impacto ambiental que con lleva la creación de un nuevo polo de actividad.

5. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Teniendo en cuenta las razones que justifican la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como la relevancia de este Plan Especial y la naturaleza de las alternativas propuestas en relación con la situación actual, la valoración de los efectos de la ordenación sobre el medio ambiente se enfoca principalmente en analizar su impacto sobre las variables ambientales más significativas. Estas incluyen tanto los elementos abióticos y bióticos, como el paisaje, el valor tradicional del espacio urbano y el patrimonio arquitectónico del casco histórico.

A continuación, se muestran la tabla de valoración de impactos de las alternativas ya descritas mediante la siguiente matriz de afección ambiental.

VARIABLES AMBIENTALES	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Geología	NO	NO
Geomorfología	NO	NO
Climatología	NO	NO
Hidrología	NO	NO
Suelos y capacidad agraria	SI	NO
Vegetación	SI	SI
Fauna	NO	NO
Áreas protegidas	NO	NO
Paisaje	SI	NO
Patrimonio cultural	NO	NO

Tabla 5. Valoración de las alternativas propuestas

Tras realizar la valoración, con alternativa 1 se espera que existan afecciones sobre el suelo y la capacidad agrícola dado que se espera que la ocupación del suelo edificable sea considerablemente mayor que la propuesta de la alternativa 2. En ambas alternativas se

consideran afecciones sobre la vegetación debido a que en ambos casos es necesario la conservación de la palmera canaria en su ubicación actual. Por último, en la alternativa 1 se espera que existan afecciones sobre el paisaje a causa de la edificabilidad propuesta en la alternativa.

Por todo ello, la alternativa que como resultado genera una menor afección ambiental es la **ALTERNATIVA 2**.

6. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible de la modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Betancuria se ajusta a lo establecido en el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre), en particular conforme a lo dispuesto en su **artículo 42** (Contenido del Plan Especial de Protección) y **artículo 80** (Tramitación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística), atendiendo a su carácter de modificación menor.

La modificación se proyecta sobre una **parcela concreta de titularidad municipal**, clasificada como suelo urbano consolidado, cuya reordenación permitirá dotar al núcleo histórico de un nuevo espacio público, un equipamiento comercial compatible y una solución subterránea de estacionamiento. La propuesta no altera la estructura general de la ordenación vigente ni modifica parámetros fundamentales del modelo territorial, en consonancia con lo previsto en el artículo 80.1 del Reglamento.

El desarrollo previsto se estructura en las siguientes fases:

1. Aprobación definitiva de la modificación

Una vez emitido el informe ambiental estratégico y cumplidos los trámites de información pública y consultas, se procederá a su aprobación definitiva por el órgano competente. Esta fase incluye la integración de las determinaciones aprobadas en el documento refundido del Plan Especial, en los términos previstos en los **artículos 100 y 101 del Reglamento**.

2. Redacción del proyecto técnico de ejecución

En aplicación del **artículo 42.2 e)** del Reglamento, la ordenación pormenorizada establecida por la modificación servirá como base para el desarrollo del

correspondiente proyecto de ejecución urbanística, el cual deberá respetar las determinaciones gráficas y normativas del Plan Especial vigente y de su modificación.

3. **Obtención de autorizaciones sectoriales y licencias urbanísticas**

Se contemplan aquellas autorizaciones exigidas por la normativa en materia de patrimonio histórico, paisaje, accesibilidad y seguridad estructural. Asimismo, se tramitará la correspondiente licencia de obras, conforme al procedimiento recogido en la legislación urbanística autonómica.

4. **Ejecución de las obras de urbanización y edificación**

Las obras previstas incluyen la urbanización del espacio libre, la ejecución del aparcamiento subterráneo y la edificación compatible proyectada. El desarrollo podrá ser progresivo o simultáneo, en función de la disponibilidad presupuestaria municipal o del régimen de colaboración público-privada que se defina.

5. **Puesta en uso, gestión y seguimiento ambiental**

La puesta en uso del nuevo espacio se acompañará de la activación de mecanismos de seguimiento ambiental conforme a lo recogido en el **Plan de Vigilancia Ambiental**.

Este seguimiento garantizará el cumplimiento de los objetivos paisajísticos, ambientales y funcionales de la modificación, en coherencia con los principios de sostenibilidad definidos en la legislación ambiental estatal y autonómica.

La actuación propuesta, en tanto que modificación menor de un Plan Especial, no requiere la elaboración de un Programa de Actuación ni de un Estudio Económico-Financiero independiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 80.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En suma, se trata de una modificación limitada, respetuosa con el planeamiento vigente, viable técnica y económicamente, y plenamente integrada en la lógica del planeamiento especial, destinada a mejorar las condiciones urbanas del núcleo histórico sin comprometer sus valores patrimoniales ni paisajísticos.

7. **CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL PREVIA AL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN**

En el presente apartado se abordarán los diferentes aspectos ambientales que caracterizan el ámbito de estudio y que deberán ser tenidos en cuenta antes las posibles afecciones que puedan



sufrir por la modificación que se propone para el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Betancuria.

7.1 GEOLOGÍA

El ámbito de estudio se asienta sobre la unidad geológica del complejo basal de la isla de Fuerteventura, siendo la unidad más antigua, y sobre el denominado “Edificio Betancuria”. Esta estructura geológica se compone de rocas volcánicas, en parte submarinas, plutónicas y subvolcánicas, que se suceden en el tiempo desde el final del Eoceno hasta el Mioceno anterior (entre 56 y 23 millones de años).

Al encontrarse inmersa sobre la cuenca del barranco de Betancuria y fondo de valle, las formaciones geológicas relacionadas con el complejo basal quedan muy desdibujadas con un claro predominio de los materiales aluviales debido a la proximidad con el cauce de dicho barranco. Por ello, existe un predominio claro de materiales sedimentarios asociados a la red hidrográfica de la cuenca que tienden a acumularse en los cauces de barranco y sobre sus márgenes. Los depósitos aluviales están constituidos por arenas y gravas de grano medio-grueso y con una cierta proporción de limos. Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio se encuentra sobre el complejo basal de la isla, es posible encontrar materiales plutónicos como gabros, sienitas y piroxenitas, además de rocas filonianas y traquitas.

También, el ámbito de estudio se asienta sobre afloramientos de gabros, aunque en una superficie reducida. Este tipo de roca ígnea plutónica están asociadas a las intrusiones magmáticas que se han formado en las primeras emisiones volcánicas de la isla. En este caso, el gablo se encuentra presente a lo largo de los dos primeros kilómetros del barranco de Betancuria con un ancho visible de 600 metros.

7.2 GEOMORFOLOGÍA

Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito de estudio se localiza sobre la llanura de inundación del barranco de Betancuria, ya que se encuentra a escasos 10 metros de él. A priori, no se ve afectado por la red dendrítica de la cuenca debido a que su entorno presenta una clara urbanización y antropización.

Además del relieve de valle en el que se asienta el casco histórico de Betancuria, destaca el relieve alomado de las vertientes más próximas, donde las vertientes de la parte Este presentan pendientes muy fuertes frente a las vertientes de la parte Oeste con pendientes algo más suaves.

7.3 CONDICIONES Y CAMBIO CLIMÁTICOS

El espacio que engloba al ámbito de actuación, se integra climáticamente en una zona de interior cálida. A través de los datos climáticos aportados por el Atlas Climático de Canarias elaborado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, podemos conocer los rasgos climáticos que caracterizan el entorno del ámbito de estudio.

Tomando como referencia la fuente de información expuesta anteriormente, el clima en prácticamente la totalidad del núcleo de población de Betancuria es Estepario Cálido (BSh) a partir de la clasificación climática de Köppen. Este tipo de clima viene determinado por presentar inviernos suaves y vernos cálidos o muy cálidos con escasas precipitaciones. Se trata de un entorno donde la temperatura media anual es de 18,1°C, siendo los meses más fríos entre diciembre y marzo; y los meses más cálidos entre junio y septiembre. Los valores de humedad se mantienen prácticamente estables durante todo el año presentando una humedad media relativa de 72,3 %.

En cuanto a las precipitaciones, la precipitación media anual es de 190 mm. para el entorno más próximo al ámbito de estudio. En este caso, la precipitación presenta una clara estacionalidad de noviembre a febrero donde se alcanzan los valores de precipitación media mensual más elevados.

El régimen de vientos resulta estar condicionado por el relieve de valle en el que se localiza. Suele ser poco frecuente la presencia de vientos muy fuertes dado que la velocidad media del viento es de 18,6 km/h.

Con respecto al cambio climático, Canarias es especialmente vulnerable a los impactos del cambio climático, tanto presentes como futuros, debido a su ubicación geográfica, su condición de territorio insular y su rica biodiversidad. Entre los factores que agravan esta vulnerabilidad se encuentra su lejanía del continente europeo, donde se concentran los centros administrativos y gran parte de los recursos productivos que sustentan el valor añadido de la región.

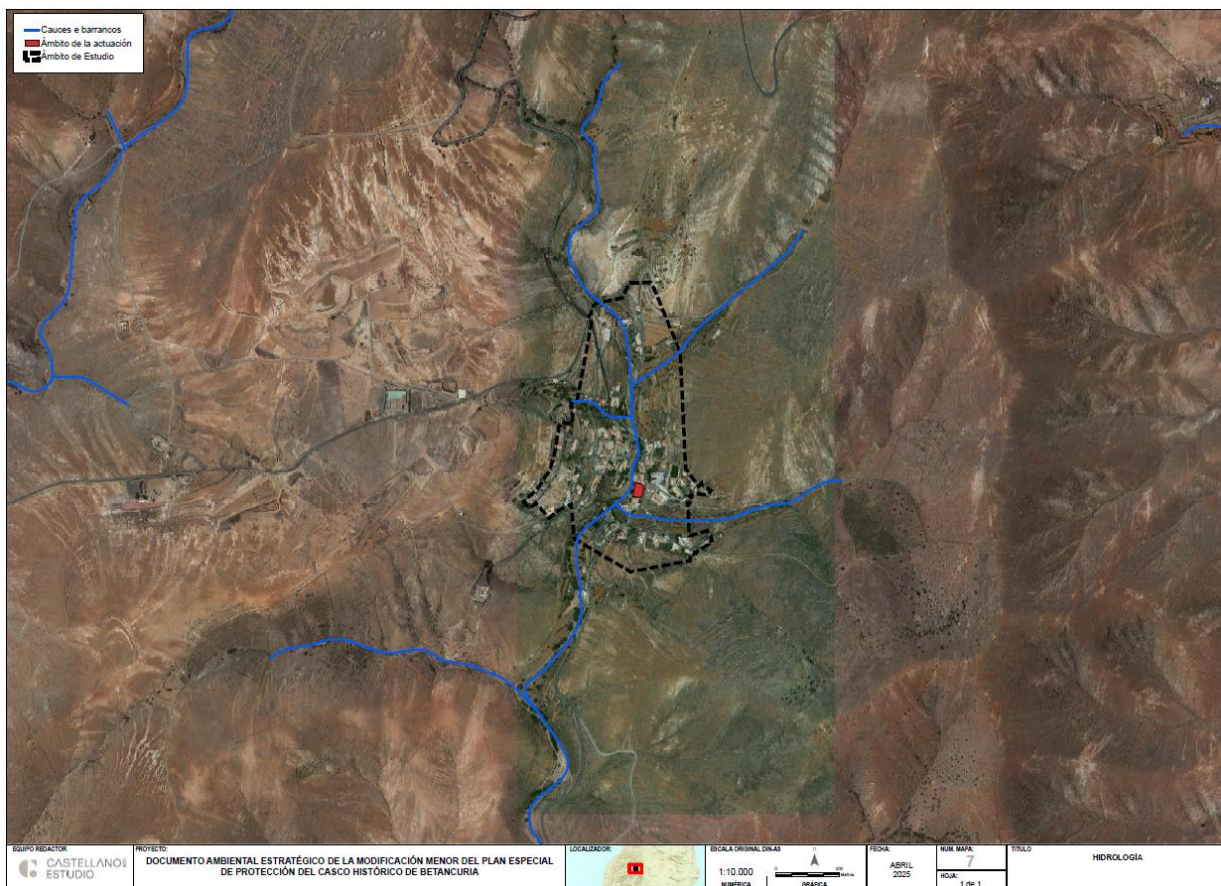
La insularidad implica importantes limitaciones en cuanto a accesibilidad y genera sobrecostes adicionales, a lo que se suman los posibles efectos negativos del aumento del nivel del mar. Además, su latitud expone al archipiélago a un mayor riesgo de fenómenos meteorológicos extremos y a la propagación de enfermedades relacionadas con el clima.

Asimismo, la cercanía con el continente africano otorga a Canarias una responsabilidad especial, ya que se trata de una de las regiones que se verán más afectadas por el cambio climático. Todas estas circunstancias, unidas a las características naturales, territoriales y socioeconómicas del archipiélago, incrementan significativamente la vulnerabilidad de sus sistemas naturales, económicos y sociales.

7.4 HIDROLOGÍA

El ámbito de estudio se localiza sobre un fondo de valle que presenta una red hidrográfica dendrítica. Así, por el caso histórico y muy cerca de la parcela, discurre el barranco de Betancuria o del Convento que recibe su nombre tanto por el núcleo de población que atraviesa como por el antiguo convento franciscano de Betancuria.

La cuenca hidrográfica destaca por el nulo transporte de agua durante todo el año y por su aridez, entrando acción el transporte de agua y sedimentos sólo cuando se producen precipitaciones copiosas.



7.5 SUELOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

A antaño, el ámbito de estudio presentaba un uso dedicado a la agricultura, gracias a su cercanía con el cauce del barranco y porque la capacidad agraria del suelo posibilitada este tipo de actividad económica. Con el paso de las décadas, se observa a través de ortofotos antiguas el abandono de esta actividad convirtiéndose la parcela en un erial hasta llegar a un estado de completo abandono. A través de imágenes a pie de calle, se observan los antiguos muros de piedra que da a entender la disposición de cultivo en bancalete que presentaba la parcela y junto con la tierra sorribada.

7.6 BIODIVERSIDAD

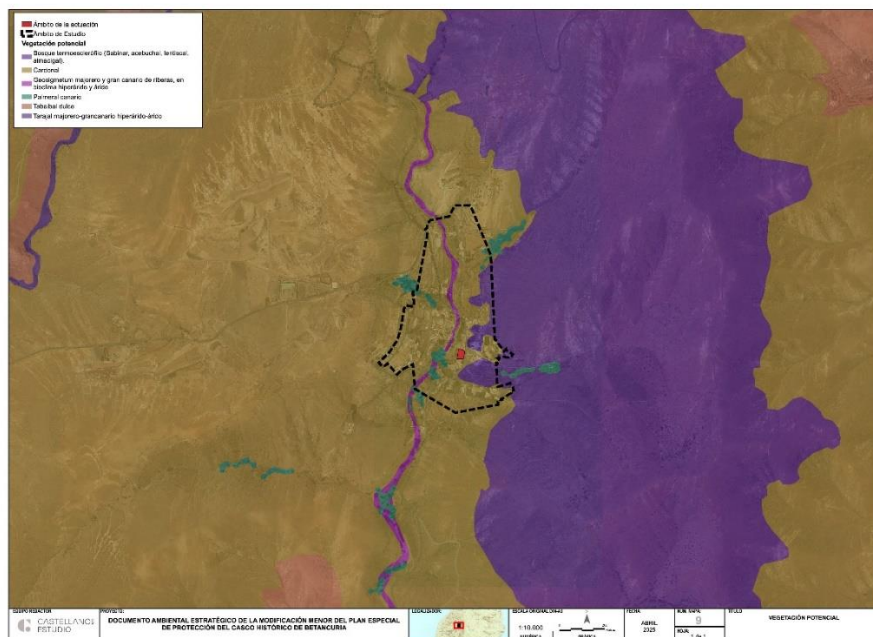
La condición del espacio urbano consolidado en la que se encuentra el ámbito de estudio explica la ausencia de formaciones destacables de biodiversidad, lo que impide valorar su singularidad y el valor ambiental de la vegetación y de la fauna. Asimismo, se realiza un análisis que permita conocer la situación actual de la biodiversidad en el entorno.

7.6.1 VEGETACIÓN

- Vegetación potencial

La vegetación potencial es aquella que presenta una tendencia a la sucesión natural, si no fuese alterada por las actividades humanas, representando el óptimo estable de la vegetación. La comunidad vegetal climácica que comprende una extensión total sobre el ámbito de estudio es el cardonal. Sobre esta comunidad predomina la especie de cardón (*Euphorbia canariensis*) que conforma un matorral arbustivo suculento acompañado de otras especies vegetales como el verode (*Kleinia neriifolia*) y el tasaigo (*Rubia fruticosa*). Esta comunidad se extiende por la parte baja del valle de Betancuria y por las grandes laderas hacia el Oeste con una exposición de solana.

También cabe mencionar las formaciones de bosques termoesclerófilos que se encuentran muy cerca del ámbito de estudio. Esta formación se distribuye, fundamentalmente por los relieves alomados de las laderas Este del valle con una clara exposición de umbría. Ésta constituye bosquetes y matorrales climácicos que se desarrollan en climas semiáridos como es el caso del valle de Betancuria. La comunidad vegetal climácica es *Micromeria rupestris*-*Olea cerasiformis* (acebuchal mayorero) con la dominancia de las especies de tomillo salvaje mayorero y acebuche.



- Vegetación actual

La vegetación actual está compuesta por las comunidades vegetales que existen en un lugar dado y que están sometidas a la influencia del medio estacional y antropógeno. Debido a que el ámbito de estudio se encuentra inmerso sobre la trama urbana del núcleo de Betancuria no es posible llevar a cabo la identificación de comunidades vegetales naturales. La presencia de especies vegetales está ligada individuos puntuales de zonas ajardinadas, acompañamiento ornamental o desarrollo espontáneo. Del mismo modo, cabe destacar la presencia de una palmera canaria (*Phoenix canariensis*) en el interior de la parcela que presenta una fase de crecimiento avanzado a la que debe prestarse especial atención para evitar cualquier tipo de afección sobre una especie vegetal en régimen de protección.



Figura 4. Localización de la palmera canaria dentro de la parcela



7.6.2 FAUNA

Teniendo en cuenta el grado de antropización del entorno solamente es posible encontrar individuos de animales asociados a la entomofauna como pueden ser insectos, arañas, fitófagos..., así como animales introducidos de carácter doméstico o relacionado con hábitats humanos como pueden ser las ratas, perros y gatos asilvestrados.

En lo que respecta al resto de la fauna podemos encontrar de forma esporádica y puntual especies de avifauna como el guirre (*Neophron percnopterus* subsp. *canariensis*), el petirrojo común (*Erithacus rubecula* subsp. *rubecula*), el herrerillo común (*Cyanistes teneriffae*) y el murciélago de borde claro (*Pipistrellus kuhlii*).

ESPECIES EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN					
Nombre científico	Nombre común	Catálogo Español / LESRPE	Catálogo Canario de Especie Amenazadas	Convenio de Bonn	Convenio de Berna
<i>Neophron percnopterus</i> subsp. <i>canariensis</i>	Guirre	En peligro de extinción	En peligro de extinción	Anexo I y II	Anexo III
<i>Erithacus rubecula</i> subsp. <i>rubecula</i>	Petirrojo común	Régimen de protección especial	-	Anexo II	Anexo II
<i>Cyanistes teneriffae</i>	Herrerillo común	Régimen de protección especial	Vulnerable	-	Anexo II
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Murciélago de borde claro	Régimen de protección especial	Protección especial	Anexo II	Anexo II

Tabla 6. Especies de avifauna bajo régimen de protección. Fuente: BIOCAN

7.7 ÁREAS PROTEGIDAS

A continuación, se presentan los diferentes espacios protegidos en los que se encuentra integrado el ámbito de estudio.

- Espacios protegidos Red Natura 2000

Zona de Especial de Protección para las Aves (ZEPA)

La ZEPA ES0000097 Betancuria ocupa la totalidad de la superficie del ámbito de actuación. Este espacio alberga especies incluidas en el anexo I de la Directiva 2009/147/CE o aves migratorias cuyos hábitats son objeto de declaración. Las especies de avifauna consideradas en dicha normativa europea se muestran en la siguiente tabla:



ESPECIES DE AVIFAUNA EN LA ZEPA ES0000097 BETANCURIA	
Nombre científico	Nombre común
<i>Bucanetes githagineus</i>	Pájaro moro
<i>Bulweria bulwerii</i>	Perrito, petrel de Bulwer
<i>Burhinus oedicephalus</i>	Alcaraván mayorero
<i>Calandrella brachydactyla</i>	Terrera común
<i>Calidris alpina</i>	Correlimos común
<i>Calonectris diomedea</i>	Pardela cenicienta
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Chorlitejo patinegro
<i>Chlamydotis undulata</i>	Hubara canaria
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña blanca
<i>Cursorius cursor</i>	Corredor sahariano
<i>Egretta garzetta</i>	Garceta común
<i>Falco peregrinus</i> subsp. <i>pelegrinoides</i>	Halcón tagorote
<i>Gallinago gallinago</i>	Agachadiza común
<i>Himantopus himantopus</i>	Cogüeñuela común
<i>Limosa limosa</i>	Aguja colinegra
<i>Marmaronetta angustirostris</i>	Cerceta pardilla
<i>Neophron percnopterus</i> subsp. <i>majorensis</i>	Alimoche común
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Martinete común
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora, guincho
<i>Philomachus pugnax</i>	Combatiente
<i>Platalea leucorodia</i>	Espátula común
<i>Pterocles orientalis</i>	Ganga, ganga ortega
<i>Saxicola dacotiae</i>	Tarabilla canaria
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola común
<i>Tadorna ferruginea</i>	Tarro canelo
<i>Tringa glareola</i>	Andarríos bastardo
<i>Tringa nebularia</i>	Archibebe claro

Tabla 7. Especies de avifauna en la ZEPA de Betancuria

- Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos

Parque Rural de Betancuria

A continuación, se desarrollan los principales motivos de declaración y conservación recogidos en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria que ocupa la totalidad del ámbito de estudio. En este espacio natural protegido convergen la singularidad geológica del Macizo de Betancuria y las prácticas tradicionales que integran al ser humano como un elemento clave del entorno. Este espacio alberga uno de los afloramientos más impresionantes del

complejo basal en Canarias, destacando no solo por su relevancia científica, sino también por su paisaje de colores y estructuras únicas. Además, la presencia de usos y elementos tradicionales añade un importante valor tanto cultural como ecológico, siendo todo ello, motivo de protección.

Tanto el ámbito de estudio como el Conjunto Histórico de Betancuria se rigen por lo establecidos en las determinaciones y ordenación del espacio declarado a través del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Rural de Betancuria.

- Otros espacios de protección a la biodiversidad

Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias

La Orden de 15 de mayo de 2015 del Gobierno de Canarias establece la delimitación de las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias. Mediante esta normativa específica se pretende garantizar la adopción de medidas protectoras para la avifauna ante la colisión y mortalidad contra infraestructuras para el transporte de energía.

Esto es tenido en cuenta debido a la que el ámbito de estudio ocupa en su totalidad el Área 56 Barranco de Ajuí – Betancuria. La importancia de este espacio radica en la necesidad de considerar las especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y/o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas presentes en dicha área. Estas especies son las siguientes:

- *Corvus corax* subsp. *canariensis*
- *Parus teneriffae* subsp. *degener*
- *Saxicola dacotiae* subsp. *dacotiae*
- *Tyto alba* subsp. *gracilirostris*
- *Pterocles orientalis* subsp. *orientalis*
- *Charadrius alexandrinus*
- *Falco peregrinoides*
- *Neophron percnopterus* subsp. *majorensis*

- *Marmaronetta angustirostris*
- *Puffinus assimilis* subsp. *baroli*

7.8 PAISAJE

El paisaje, en su manifestación más elemental, es la percepción visual de un entorno geográfico que abarca desde la más vasta extensión territorial hasta la escala microscópica de los detalles naturales y culturales¹. No obstante, su comprensión y apreciación no se limitan a lo puramente visual; el paisaje es un ente multidimensional que encierra significados culturales, históricos, ecológicos y sensoriales, y que ha sido objeto de interés y estudio desde diversas disciplinas.

No obstante, el paisaje trasciende las fronteras de la geografía y adquiere relevancia desde múltiples enfoques:

Perspectiva Cultural y Social: El paisaje refleja las creencias, valores y prácticas de las comunidades humanas que lo habitan. Es un testimonio de la interacción entre el ser humano y su entorno, manifestando la historia y la cultura de una región.

Dimensión Histórica: A lo largo del tiempo, el paisaje es un registro vivo de las transformaciones que han afectado a la Tierra y a sus habitantes. Cada estrato geológico, cada huella arqueológica y cada construcción histórica contribuyen a la narrativa de un territorio.

Perspectiva Ecológica: El paisaje alberga ecosistemas, hábitats y biodiversidad. La estructura y la composición de los elementos paisajísticos influyen en la salud y la diversidad de la flora y fauna locales.

Experiencia Sensorial: La vivencia del paisaje involucra los sentidos humanos, incluyendo la vista, el oído, el olfato y el tacto. La luz, el sonido, el aroma y la textura contribuyen a la percepción del paisaje.

En un esfuerzo por preservar y promover la riqueza y diversidad de los paisajes europeos, el Convenio Europeo del Paisaje, adoptado en 2000 por el Consejo de Europa, establece un marco legal y político que reconoce al paisaje como un recurso valioso y un componente esencial del patrimonio europeo. Este tratado internacional, que cuenta con la participación de 40 países, incluyendo España, busca fomentar la protección, gestión sostenible y valoración de los paisajes europeos.

¹ Forman, R. T. T., & Godron, M. (1986). Landscape ecology. John Wiley & Sons.

El paisaje, tal como se define en el Convenio Europeo del Paisaje, se refiere a una parte del territorio tal como la perciben las poblaciones, cuyo carácter es el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos. Este concepto va más allá de la simple apariencia visual, abarcando también aspectos culturales, históricos y perceptuales que dan forma a la relación entre las personas y su entorno.

Dentro del contexto de la evaluación del impacto paisajístico y la integración del proyecto objeto de este estudio, el Convenio Europeo del Paisaje proporciona un marco normativo sólido que aboga por la conservación, valoración y planificación adecuada de los paisajes. Este tratado enfatiza la necesidad de garantizar que las intervenciones humanas, como la apertura de una cantera, se lleven a cabo de manera que se minimice el impacto negativo en los paisajes circundantes y se promueva su armonización con el entorno.

7.8.1 Evolución histórica del paisaje.

En esta sección, nos proponemos realizar un análisis retrospectivo del entorno para entender la evolución experimentada en el paisaje a lo largo del tiempo, lo que nos proporciona una visión de las posibles tendencias futuras de la zona.

El paisaje es inherentemente dinámico, sujeto a transformaciones significativas como resultado de las actividades humanas, donde los cambios sociales y económicos dejan una marca indeleble en el territorio, influyendo decisivamente en su aspecto.

Los estudios de evolución del relieve tienen un enfoque práctico, especialmente en lo que respecta a los cambios topográficos, ya que sirven como base para comprender la dimensión temporal de los procesos presentes, especialmente aquellos que representan peligros para el desarrollo humano, como los movimientos de ladera, inundaciones y escorrentías. Sin embargo, este análisis comparativo no tiene la pretensión de llegar a un nivel tan detallado, simplemente busca verificar los cambios perceptibles en la dinámica humana del entorno.

Además, la presencia de figuras de protección ambiental que imponen restricciones a ciertos usos implica una conservación del paisaje, donde los cambios ocurren de manera más lenta o permiten explicar ciertos procesos que de otro modo serían difíciles de definir.

Para llevar a cabo este análisis, nos basaremos en fotografías aéreas históricas que se encuentran publicadas en IDECANARIAS, considerando tres hitos temporales que son considerados de interés.



a. Años 1950-1957.

La fotografía aérea correspondiente al periodo aproximado de los años 50 muestra claramente la configuración original del paisaje del ámbito de estudio, ofreciendo información relevante sobre su estructura histórica y sus usos del suelo en ese momento. Se corresponde con la información más antigua que se encuentra disponible.

En esta época, Betancuria se percibe como un pequeño núcleo histórico con una trama urbana compacta en torno al eje principal (Calle Alcalde Carmelo Silvera), ya claramente definida en la imagen. Se observa un conjunto edificado consolidado, con edificaciones tradicionales concentradas especialmente en torno a la iglesia de Santa María, generando una estructura urbana densa y homogénea en el centro. Hacia los extremos del ámbito de estudio, la edificación pierde densidad, predominando construcciones aisladas o pequeños conjuntos dispersos.

En la fotografía se aprecia claramente el uso agrícola predominante del entorno inmediato al casco histórico, con parcelas definidas por gavias o bancales tradicionales, que estructuran y organizan el paisaje del valle de Betancuria. La trama agrícola, formada por pequeñas parcelas y elementos lineales (muros, bancales y caminos), destaca como un componente paisajístico principal y ocupa amplias áreas que rodean el núcleo urbano, aportando variedad visual y un fuerte carácter rural al entorno.

El ámbito de actuación aparece claramente delimitado por la parcela indicada, que en este periodo no muestra ningún tipo de edificación o uso intensivo aparente. Se presenta como un espacio libre dentro de la trama urbana consolidada, probablemente destinado a usos agrícolas o como espacio abierto residual dentro del tejido urbano.

La vegetación en esta imagen muestra claramente un paisaje semiárido, con escasa cubierta vegetal en las laderas circundantes, destacando principalmente palmeras, características de este sector y vegetación arbustiva concentrada en el entorno de cauces, especialmente del barranco de Betancuria. Se observa una estructura clara de vegetación lineal a lo largo del cauce del barranco y vegetación dispersa en algunas parcelas agrícolas. En las laderas del valle circundante predomina claramente una vegetación dispersa y adaptada a condiciones de aridez.

Como se puede observar, este sería el paisaje histórico del ámbito de estudio, muy tradicional y bien conservado, caracterizado por una fuerte componente rural basada en la actividad agrícola tradicional. El ámbito de actuación se identifica claramente, sin elementos de edificaciones visibles e integrada dentro de la trama urbana histórica.

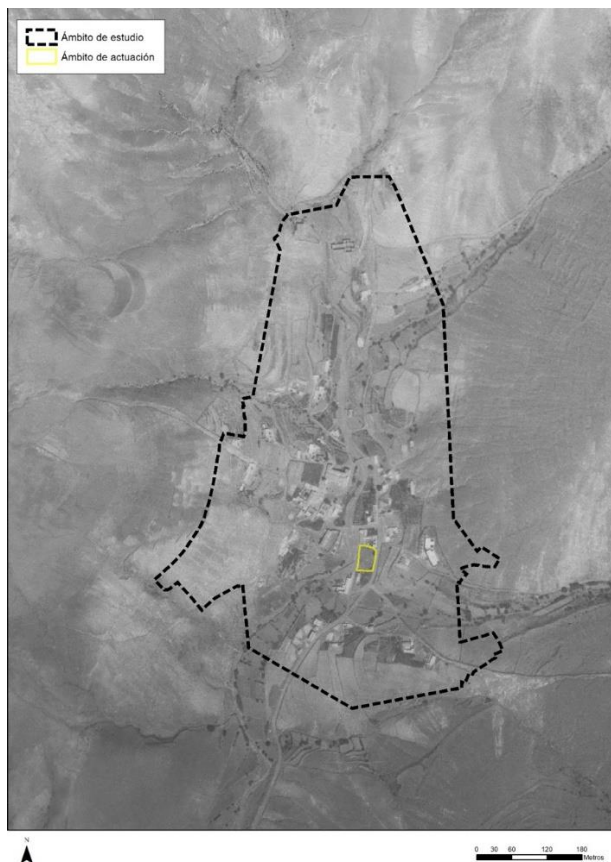


Figura 5: Fotografía aérea de los años 1950-1957. IDECANARIAS

Año 1994.

En la fotografía del año 1994 se puede observar un incremento moderado en la densidad edificatoria del casco urbano de Betancuria respecto a los años 50. Aunque la estructura urbana central se mantiene esencialmente sin cambios significativos, se identifican nuevas edificaciones dispersas hacia las zonas periféricas del núcleo urbano, especialmente hacia el norte del ámbito de estudio, donde la expansión ha sido algo más evidente.

El ámbito de actuación (la parcela concreta objeto del estudio) continúa sin edificación aparente, manteniéndose como un espacio abierto en el contexto urbano, aunque ahora con indicios visibles de un uso más definido o un tratamiento superficial, posiblemente destinado a uso recreativo o informal de estacionamiento.

Se mantiene en gran medida la estructura agrícola tradicional en bancales, aunque es evidente un progresivo abandono de la actividad agrícola respecto a la imagen de los años 50. Algunas parcelas presentan signos claros de deterioro, pérdida de definición o menor intensidad de cultivo, siendo sustituidas por terrenos en barbecho o abandonados.

Aun así, la trama agrícola tradicional sigue siendo un elemento predominante en el paisaje, especialmente en las áreas periféricas al casco histórico. Se identifican algunas zonas, especialmente hacia el este del núcleo urbano, que aún conservan su estructura agrícola en bancales y gavias, con parcelas claramente delimitadas.

Como se puede observar, durante este periodo no ha variado en gran medida ese paisaje rural, aunque se pueden identificar determinados casos de abandono agrícola y una leve expansión urbana.



Figura 6: Fotografía aérea del año 1994. IDECANARIAS

b. Año 2024

En la imagen más reciente (2024), el núcleo histórico de Betancuria presenta un crecimiento contenido, pero más evidente respecto a 1994. Se observan edificaciones adicionales, especialmente hacia la periferia norte y noreste del ámbito de estudio. A pesar de esta expansión controlada, el núcleo central histórico mantiene su estructura tradicional original, conservando la configuración urbana compacta alrededor de la iglesia de Santa María y el casco antiguo.

La parcela objeto de la modificación menor aparece ahora claramente definida como espacio abierto, posiblemente utilizado informalmente como aparcamiento o espacio libre urbano, integrado en la trama urbana central.

El abandono progresivo de la agricultura tradicional, que se podía observar en 1994, se evidencia claramente en la imagen de 2024. La mayoría de los terrenos agrícolas tradicionales (gavias y bancales) aparecen abandonados, con estructuras deterioradas o desdibujadas, especialmente hacia la periferia del núcleo urbano y en los límites este y sur del ámbito. Sin embargo, algunas parcelas aún mantienen cierta estructura agrícola, indicando usos residuales o mantenimiento por razones paisajísticas o patrimoniales.

La vegetación sigue presentando características marcadamente áridas, si bien se mantiene con claridad la vegetación lineal asociada al cauce del barranco de Betancuria, destacando particularmente palmeras que refuerzan visualmente este corredor ecológico. Fuera de estas zonas húmedas, la cubierta vegetal es escasa y de tipo arbustivo disperso, adaptado a la aridez característica del entorno.

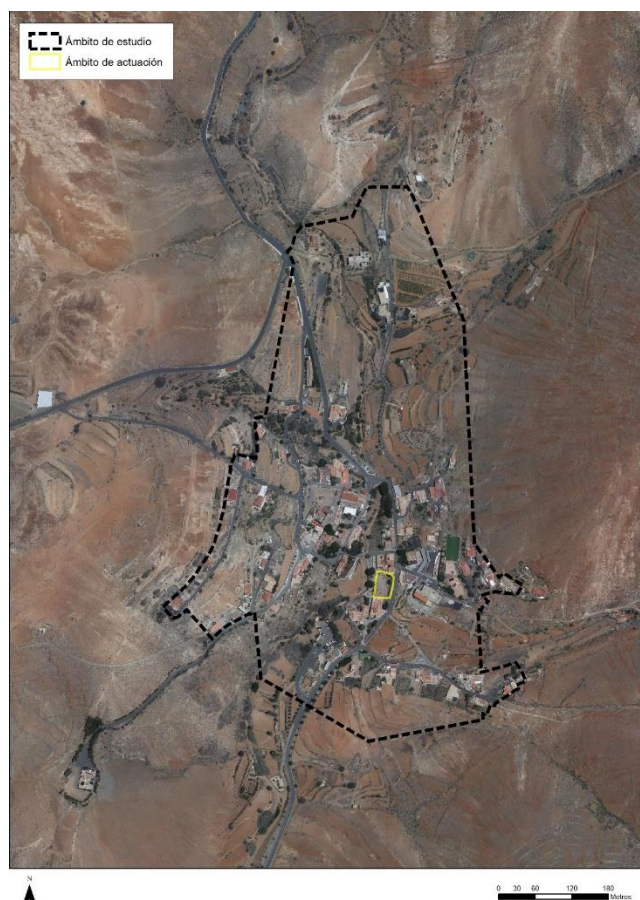


Figura 7: Fotografía aérea de los años 2024. IDECANARIAS

7.8.2 Definición de las unidades de paisaje.

El paisaje es un concepto integrador, que reúne en sí tanto procesos ambientales como sociales, económicos y/o culturales, que se pueden observar en un espacio y en un momento dado. Desde esta perspectiva el paisaje puede ser considerado como una disposición física de los elementos estructurales de cada sistema territorial, lo que implica una organización geográfica de los elementos.

Para la definición de los elementos del paisaje se partirá de la definición de los geosistemas que se conforman en el marco del territorio. Un geosistema se puede entender como *un sistema de relaciones geográficas compuesto de un fenosistema o conjunto de formas externas que estructuran y caracterizan un territorio y de un criptosistema o sistema oculto, complemento imprescindible del fenosistema, pues proporciona la explicación precisa para la comprensión del geosistema*².

Desde esta perspectiva, que parte de la identificación de las relaciones territoriales, se reconoce que los usos y las coberturas del suelo desempeñan un papel fundamental en la obtención de la entidad territorial de los subsistemas que conforman cualquier sistema territorial. Esto implica que la modelización del territorio puede lograrse mediante la clasificación de sus elementos.

Un enfoque clasificatorio de las formas de ocupación territorial permite delimitar áreas donde predomina alguno de los tres subsistemas posibles: biótico, abiótico y antrópico. Esta delimitación se logra mediante la agrupación de las coberturas del suelo, lo que proporciona información sobre la estructura del sistema territorial en términos de la distribución porcentual de estas coberturas. Se identifican cuatro tipos principales según esta distribución (Bolos, 1983)³:

Predominancia del subsistema abiótico (Tipo A): En esta categoría, se observa un mayor peso porcentual de áreas donde prevalece el subsistema abiótico, lo que significa que la mayor parte del territorio se caracteriza por suelos descubiertos de carácter mineral. Estos espacios pueden incluir conos volcánicos, coladas basálticas, formaciones rocosas como roques y otros elementos

² Benlloc, P. I. (1993). Una propuesta metodológica para el estudio del paisaje integrado. *Geographicalia*, (30), 229-242.

³ de Bolós Capdevilla, M. (1983). Las tendencias del paisaje integrado en geografía. Vasconia: Cuadernos de historia-geografía, (1), 75-92.



geológicos. En este tipo de paisaje, la influencia de la actividad humana o la vegetación es mínima, lo que le confiere una apariencia natural y escasa intervención humana.

Predominancia del subsistema biótico (Tipo B): Aquí, encontramos un mayor peso porcentual de áreas donde domina el subsistema biótico. Estos espacios se caracterizan por la presencia de formaciones vegetales significativas, como bosques, matorrales, pastizales y otros tipos de vegetación. La influencia humana puede variar, desde áreas silvestres prácticamente intactas hasta zonas donde la actividad humana ha modificado la composición vegetal de manera significativa. Este tipo de paisaje suele ser rico en biodiversidad y puede tener un alto valor ecológico.

Predominancia del subsistema cultural o antrópico (Tipo C): En esta clasificación, se destaca un mayor peso porcentual de áreas donde la actividad humana es dominante. Estos espacios pueden incluir zonas urbanas, áreas agrícolas, infraestructuras industriales, canteras y otros paisajes transformados por la intervención humana. En este tipo de territorios, los elementos culturales y antrópicos son la característica principal, y la presencia de la naturaleza, en términos de vegetación o características geológicas, puede estar significativamente alterada por la actividad humana.

Equilibrio de subsistemas (Tipo E): En esta categoría, se encuentran áreas donde el peso porcentual de las tres variables (subsistema abiótico, biótico y cultural) es similar, lo que implica un equilibrio entre estos elementos. Este tipo de paisaje muestra una coexistencia armónica de elementos naturales y culturales, con una distribución equitativa en el territorio. Pueden ser espacios donde la actividad humana se ha desarrollado de manera sostenible y en armonía con el entorno natural, lo que conduce a un equilibrio visual y paisajístico.

Las unidades de paisaje identificadas en este espacio son las siguientes:

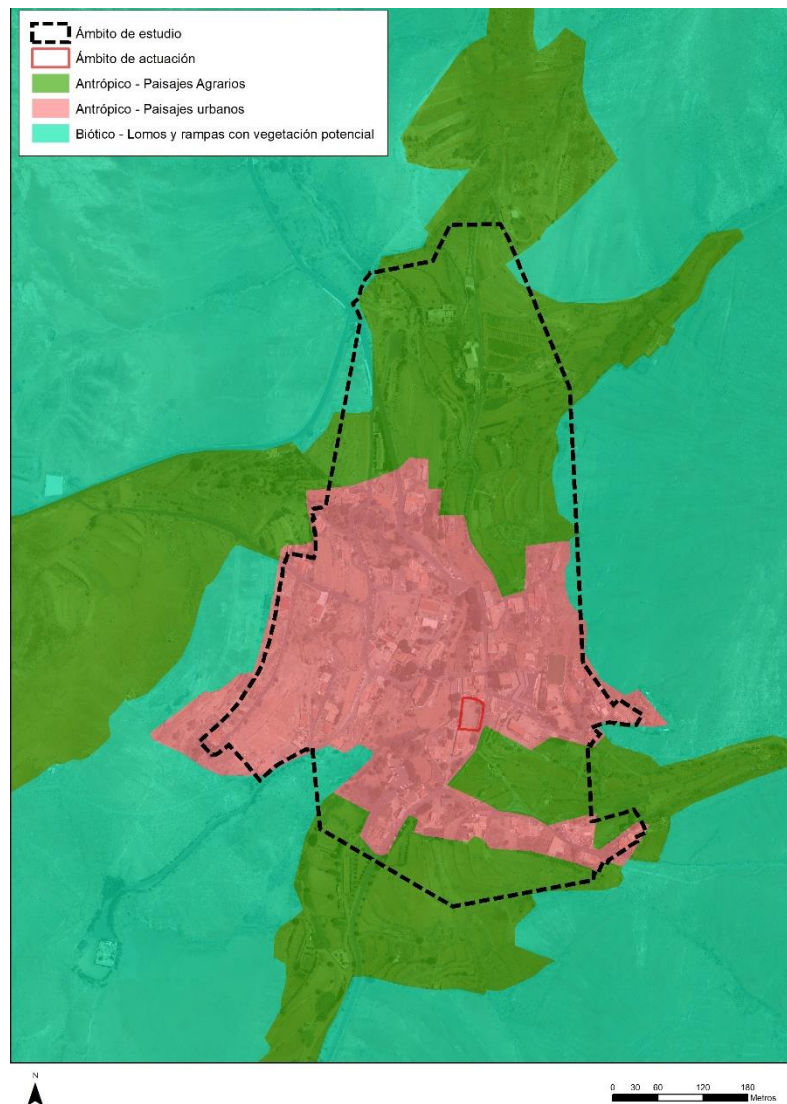


Figura 8: Unidades de paisaje

La clasificación resultante permite delimitar, dentro del ámbito de estudio tres unidades diferenciadas de paisaje según la predominancia funcional de los subsistemas territoriales:

Paisaje Urbano

Paisaje Tradicional

Paisaje natural con vegetación potencial.

Estas unidades se corresponden con la interpretación visual del territorio y reflejan una disposición estructurada de los elementos del paisaje, a partir de la cual se comprende mejor su organización interna, su evolución funcional y su grado de transformación antrópica.

En primer lugar, el paisaje urbano se sitúa en el centro del ámbito, recogiendo la totalidad del Conjunto Histórico de Betancuria, que presenta una morfología compacta, una tipología

constructiva homogénea y un valor patrimonial elevado. Este paisaje responde a la dominancia absoluta del subsistema antrópico, dado que la ocupación humana es el factor organizador del espacio, y define un entorno urbano tradicional, con fuerte carga simbólica, social y cultural. En esta unidad se inserta la parcela objeto de la modificación menor del PECH, localizada en su límite meridional, en contacto directo con el paisaje de transición agraria.

A continuación, el paisaje agrario tradicional actúa como una unidad de transición, articulando la relación entre lo urbano y el entorno natural. Se trata de un espacio configurado históricamente por usos agrícolas, donde aún se reconocen estructuras como gavias, bancales, caminos rurales y muros de piedra seca, aunque con signos visibles de abandono. La pérdida progresiva de la funcionalidad agrícola no ha eliminado la lectura paisajística de estos elementos, que siguen cumpliendo un papel fundamental en la composición visual y en la memoria del lugar. En términos geosistémicos, este espacio combina elementos antrópicos residuales con una recuperación parcial del subsistema biótico, lo que lo convierte en un área intermedia de alta relevancia visual.

Finalmente, el paisaje natural periférico, representado por lomas y rampas con vegetación potencial, ocupa las áreas exteriores del valle y define el telón de fondo del paisaje urbano. En él predomina el subsistema biótico, con cobertura vegetal adaptada al clima árido y una escasa presencia de elementos construidos. Este paisaje aporta continuidad ecológica, valor escénico y referencia geomorfológica a la unidad territorial, siendo determinante en la percepción de la cuenca visual de Betancuria.

La disposición espacial de estas unidades evidencia un patrón ordenado y coherente, en el que el núcleo urbano actúa como centro morfológico y simbólico, el paisaje agrario como zona de amortiguación y el entorno natural como límite visual y ecológico. Por tanto, la localización de la parcela objeto de análisis se sitúa, en una posición estratégica desde el punto de vista paisajístico, en el borde entre lo urbano y lo rural, por lo que cualquier intervención en ella debe atender tanto a los requerimientos de integración en el tejido construido como a la continuidad escénica y funcional con el paisaje circundante.

7.9 PATRIMONIO CULTURAL

El Conjunto Histórico de Betancuria cuenta con numerosas edificaciones que poseen valores arquitectónicos e históricos significativos. En la memoria informativa del Plan Especial de

Protección del Conjunto Histórico de Betancuria se han contabilizado un total de 50 edificaciones y elementos de valor histórico y cultural merecedoras de protección.

Entre algunas de esas edificaciones y elementos históricos y culturales destaca la arquitectura de edificaciones religiosas como son la Iglesia de Santa María, la ermita de san Diego de Alcalá, y el Convento de San Buenaventura, con una arquitectura de alto valor histórico, aunque en la actualidad se encuentra en estado de abandono.

Por otro lado, también existen ejemplos de arquitectura señorial, caracterizados por una cierta sencillez que contrasta con su relevante función representativa en la estructura social de Betancuria.

Existe un gran número de edificaciones compuestas por ejemplos de arquitectura doméstica rural. Sin embargo, esta no presenta una homogeneidad tipológica ni estética que permita identificar una tipología propia de la arquitectura de Betancuria.

Y, por último, algunos elementos hidráulicos como pozos, norias y muros se encuentran diseminados por distintas fincas y parcelas que forma el Conjunto Histórico.

7.10 ESTUDIO BÁSICO DE RIESGOS

Atendiendo a la probabilidad de ocurrencia de episodios climáticos severos, como única ocurrencia natural que pudiera afectar al ámbito de actuación, estos episodios estarían relacionados con las escorrentías de lluvias torrenciales o el posible desbordamiento del cauce del barrando de Betancuria como los fenómenos más relevantes.

- Escorrentías de lluvias torrenciales

Debido a la red dendrítica de los barrancos y las modificaciones topográficas derivadas de la actividad humana hacen posible la confluencia de torrentes hídricos que pueden superar las dimensiones previstas de la red pluvial urbana. Además, se debe tener en cuenta la impermeabilización del núcleo de Betancuria que provoca un aumento y concentración de la escorrentía los momentos en que se produzcan precipitaciones muy abundantes y que generen este tipo de fenómenos.

Cabe destacar también, la posibilidad de que los torrentes de agua venidos de las laderas Este del valle puedan acabar en el interior de la parcela. Esto es debido a la diferencia de altura de unos 5 metros, aproximadamente, entre la plataforma de la calle Roberto Roldán y la base de la parcela. Aunque existe un muro medianero de piedra que los separa con una altura aproximada



de 50 centímetros, no debe ser pasada por alto la posibilidad de que algunas aguas puedan desbordar hacia el interior de la parcela.

- **Desbordamiento del barranco del Convento**

La proximidad de la parcela al cauce del barranco debe ser tomada en cuenta ante la posibilidad de un desbordamiento de mismo. La diferencia de altura entre el cauce del barranco y la parcela es de solo 2 metros. Aunque este hecho es muy poco probable debe ser tomado en cuenta para la planificación y gestión del futuro espacio.

7.11 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

El presente apartado se centra en describir las características socioeconómicas del Ámbito de Estudio en dos secciones relacionadas entre sí. La primera, centrada en la descripción poblacional y la segunda, orientada a los indicadores económicos tanto en el casco histórico (AE) como del Municipio.

La población de Betancuria en el período 2000 - 2024, como se evidencia en el Gráfico 1, presenta las siguientes tendencias:

- **Predisposición general al alza:** A pesar de algunas fluctuaciones en ciertos periodos, la población ha mostrado un crecimiento sostenido. Entre 2000 y 2024, el número de habitantes aumentó en 190 personas, alcanzando un total de 812.
- **Diferencia entre hombres y mujeres:** A lo largo del periodo analizado, la población masculina ha sido consistentemente mayor que la femenina.
 - **Crecimiento reciente:** Para 2024, la población masculina se sitúa en torno a 478, mientras que la femenina alcanza aproximadamente 374.
- **Pico en 2010:** Se observa un crecimiento abrupto en la población total, alcanzando los 823 habitantes. Posteriormente, hubo una estabilización seguida de una ligera disminución en los años siguientes.
- **Estabilidad desde 2015:** A partir de 2015, la población ha mantenido un crecimiento más estable, sin grandes vacilaciones.

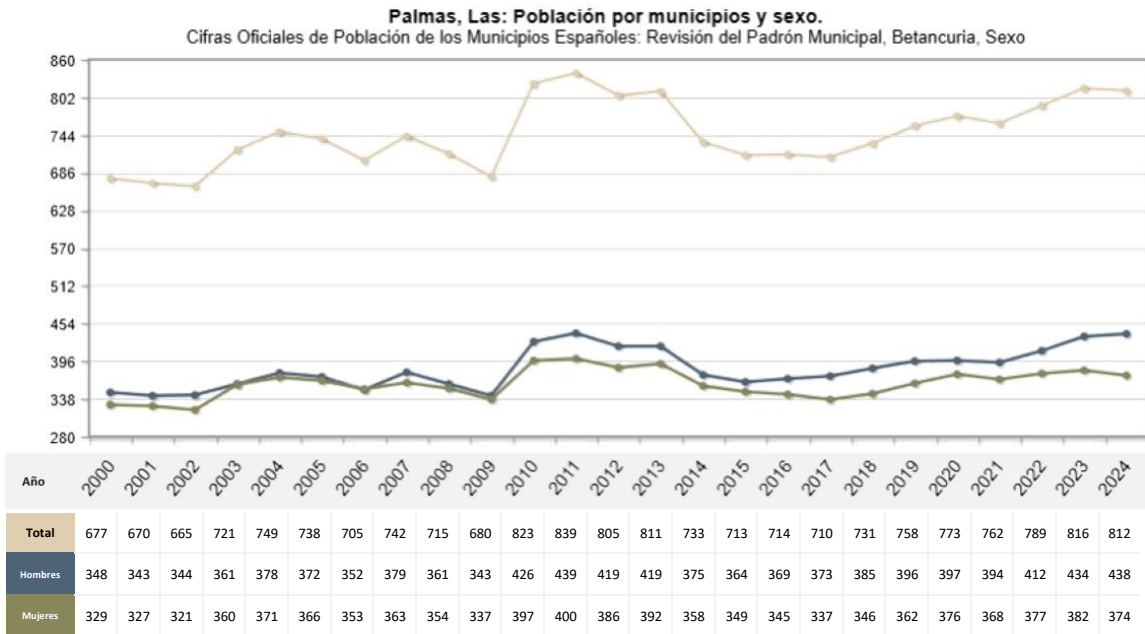


Gráfico 1. Evolución poblacional del Municipio de Betancuria. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En relación al envejecimiento de la población, que la media de edad de los habitantes de Betancuria es de 44,59 años. Mientras la mayor cantidad de habitantes se ubica, para el 2022, en la franja de edad entre los 55 y 60 años.

55

La mayoría de la población del Municipio de Betancuria se distribuye entre los tres centros urbanos (pueblos): Betancuria (ámbito de estudio), Vega Río Palmas y Valle Santa Inés (Tabla 1).

POBLACIÓN	VARONES	MUJERES	VARONES (%)	MUJERES (%)	TOTAL-RESIDENTES
BETANCURIA	116	103	52,97%	47,03%	219
VALLE DE SANTA INÉS	193	182	51,47%	48,53%	375
VEGA DE RIO PALMA	88	91	49,16%	50,84%	179
MUNICIPIO	397	376	51,36%	48,64%	773

Tabla 8. Cifras oficiales de población por barrios (Padrón municipal) 2020. Elaboración propia. Fuente: PldtyM - ISTAC.

La presente iniciativa se centra en el Núcleo de Betancuria el cual, de acuerdo a la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local, cuenta con una población empadronada total para el 2012 de **193 hab.**, y una población residente habitual más la estacional de 229 Hab.

Betancuria, según los últimos datos del INE (2024), cuenta en su núcleo principal con menos de 250 habitantes. Su densidad de población es inferior a 3 habitantes/km², tanto en el núcleo como en el conjunto del municipio.

Los datos poblacionales, antes expuestos, guardan relación directa con el proceso económico considerando la relación directa entre edad y la actividad económica. El 74% de la población del



Ámbito de Estudio se encuentra en edad laboral. En relación a los trabajadores por cuenta ajena o propia se puede visualizar, a nivel municipio, en la Tabla 3.

MUNICIPIO	EMPLEOS POR CUENTA AJENA	PORCENTAJE CUENTA AJENA	EMPLEOS POR CUENTA PROPIA	PORCENTAJE CUENTA PROPIA
PUERTO DEL ROSARIO	13248	84,01	2521	15,99
LA OLIVA	6583	70,62	2738	29,38
PÁJARA	10398	90,43	1100	9,57
TUINEJE	3105	78,38	856	21,62
ANTIGUA	3050	77,41	890	22,59
BETANCURIA	94	70,14	40	29,86

Tabla 9. Cifras oficiales de trabajos por cuenta ajena y por cuenta propia en los diferentes municipios de Fuerteventura 2022. Fuente: PldtyM - ISTAC.

7.12 CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS

En este apartado se lleva a cabo una descripción territorial y urbanística centrada en el contexto del municipio de Betancuria, con especial atención al ámbito de estudio, abarcando aspectos como el paisaje, la trama urbana y su relación con los usos de suelo, la movilidad y el patrimonio.

7.12.1 Paisaje, Trama urbana y Movilidad

El **paisaje del casco de Betancuria** (AE) presenta com una realidad propensa a su conservación, gracias tanto a sus condiciones naturales como a los reglamentos que lo protegen. Se compone de dos elementos principales: por un lado, el desarrollo del núcleo urbano consolidado; por otro, el contexto natural que lo rodea y condiciona.

A gran escala, el Macizo de Betancuria presenta una unidad paisajística homogénea. La antigüedad de sus materiales, la compleja estructura geológica y la erosión activa durante casi 20 millones de años han configurado un paisaje maduro de formas suaves, con barrancos entre elevaciones que no superan los 600 m, situando a Betancuria como la capital municipal más alta de Fuerteventura.

Las pendientes en el entorno son inferiores al 5°, salvo en algunas vías del casco que presentan tramos cortos de mayor pendiente. La construcción de gavias y bancales genera escalonamientos artificiales. La estructura de la propiedad, condicionada por la topografía, determina un parcelario mayoritariamente longitudinal, con edificaciones enfrentadas a ambos lados del barranco. Predominan las parcelas irregulares, muchas aún destinadas a usos agrarios. En las afueras, los solares son de mayor superficie, mientras que en el interior están más

colmatados. La relación entre espacio libre y edificado es irregular, y en algunos casos, se abren grandes patios privados visibles desde el exterior.

El paisaje urbano refleja una tradición edificatoria de parcelas medianas y construcciones de una planta, con elementos volumétricos recientes. Predominan las viviendas de una o dos plantas; de las cuales las de mayor volumen son casas señoriales integradas en el conjunto. El borde urbano-rústico carece de definición clara, con fachadas traseras inacabadas.

El paisaje urbano de Betancuria es heterogéneo y presenta los siguientes tipos:

Paisaje urbano característico: Áreas con edificaciones tradicionales y entornos típicos, como la manzana de la Iglesia de Santa María, la Casa de los Fajardo, la casa de Juan de Bethencourt, y la calle Alcalde Carmelo Silveira.

Paisaje urbano de interés histórico: Espacios alrededor de edificaciones históricas (Iglesia de Santa María, Convento de San Buenaventura, Ermita, Museo de Arte Sacro) y recorridos históricos como la Plaza de la Concepción y el camino de la Virgen de la Peña.

Paisaje urbano degradado: Áreas próximas a zonas históricas que presentan deterioro y requieren intervención para recuperar su imagen tradicional.

Paisaje urbano indefinido: Vacíos urbanos y parcelas sin uso que necesitan intervención para consolidar el entorno.

Paisaje rural característico: Áreas rurales de cultivo o erial próximas al núcleo urbano, destacando elementos de interés como los palmerales del sur y propiedades como la casa de Los Rodríguez y la finca de La Parra.

La **trama urbana** del AE refleja un tejido urbano con falta de cohesión, resultado de los diferentes grados de consolidación en las distintas áreas del núcleo. Las condiciones de la trama urbana son elementos estructurales en la construcción del paisaje, por lo que se puede ver la relación entre los tipos de paisaje explicados en párrafos anteriores con las siguientes tres situaciones de la trama:

Áreas consolidadas: Corresponden al núcleo central, donde la edificabilidad está agotada, y a las zonas próximas cuyo objetivo prioritario es la rehabilitación del patrimonio edificado y la recuperación de la imagen urbana tradicional. Las intervenciones en estas áreas deberán centrarse en la conservación y adecuación de la edificación existente.

Áreas de consolidación desigual: Se localizan en zonas donde la trama urbana es difusa o inexistente. En estos sectores las actuaciones están orientadas a definir una estructura coherente, garantizando su integración en el conjunto histórico mediante criterios tipológicos, morfológicos y estéticos que aseguren la continuidad formal y funcional del núcleo.

Áreas vacantes: Son suelos aún no edificados. Su consolidación deberá respetar estrictamente los criterios establecidos para preservar la imagen histórica de Betancuria.

A nivel parcelaria se identifica que el Ámbito de Estudio (AE), el cual es regido por el PECH como se mencionó en el capítulo 6 del presente documento, exhibe un predominio de parcelas irregulares adaptadas a la topografía con dimensiones medias de entre 100 y 300 m² en el núcleo histórico.

A nivel de infraestructura viaria, se detalla en el documento de Normativa del PECH los siguientes tipos (artículo 28):

“... 1. En el ámbito del Conjunto Histórico se definen los siguientes viarios:

n) Vías rodadas: Son aquellas en las que se permite el tráfico de vehículos sin más restricciones que las derivadas de la normativa de tráfico.

o) Vías peatonales: Aquellas donde no se permite el tráfico rodado, salvo en casos de urgencia.

p) Vías rodonales: Se diferencian las siguientes:

1) Vías rodonales con acceso libre,

2) Vías rodonales de acceso restringido a residentes y servicios públicos,

q) Caminos de acceso e interiores a fincas rústicas.

2. La localización de los distintos tipos de viario se define en el plano O.2.4. VIARIO Y SUS ELEMENTOS...”

La presencia de dichos tipos de viarios supone una jerarquía vial asociada a la morfología, al igual que una diversidad de modos de transporte (vehicular tanto público como privado, peatonal, ciclista, entre otros). La calle principal es la Roberto Roldán la cual, al salir del AE se vuelve la FV30 y representa el eje de conexión principal del núcleo de Betancuria con el resto de la isla.

Uso del suelo existentes

En cuanto a la distribución funcional de los **usos del suelo**, se evidencia una estructura heterogénea y funcionalmente desequilibrada. El cauce del barranco y la vía principal actúan como barreras físicas, fragmentando el espacio urbano.

En el municipio de Betancuria se observan diversos **usos del suelo**, siendo el uso rústico el predominante, debido a las 9.078,06 hectáreas que ocupa el Parque Rural dentro del municipio (Figura 12). Aproximadamente el 92% del territorio de Betancuria se encuentra dentro de zonas protegidas, dejando un 5% del suelo clasificado como urbano / urbanizable.



Figura 9. Parque Rural de Betancuria. Fuente: Elaboración propia con base en la información del PRUG.

Dentro del Casco Histórico de Betancuria, de acuerdo al Plan Insular de Fuerteventura, se pueden encontrar suelos urbanos, urbanizables, áreas con edificación dispersa, áreas de asentamientos rurales dispersos y áreas de mayor valor natural.

La distribución espacial de los usos presentes dentro del Casco Histórico de Betancuria está asociada a la escala del ámbito y su relación con núcleos urbanos cercanos que complementan la oferta de servicios. De acuerdo al Centro Nacional de Información Geográfica en el Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España, los usos principales dentro Ámbito de Estudio son el residencial (en sus varias presentaciones) con mayor ocupación territorial y turístico asociado a los equipamientos culturales y el carácter patrimonial del casco histórico (Figura 13). La distribución funcional de usos, de acuerdo al PECH, es heterogéneo y descompensado funcionalmente. Sin embargo, cuenta con una centralidad potente donde se concentran los principales focos de actividad turística, al igual que se presenta una coexistencia entre los usos agrícolas, residenciales y terciarios que aporta atractivo a la estructura no ortogonal con rasgos de aldea medieval.



Figura 10. Usos del suelo. Fuente: Sistema de Ocupación de España 2017-2018.

– Turístico

En el caso del Casco Histórico de Betancuria, según datos del Portal de Investigación de Turismo de Islas Canarias, la distribución de viajeros según indicadores de estancia por municipio en Fuerteventura para el año 2024 se concentra principalmente en Pájara (53 %), seguida de La Oliva (23 %), Antigua (19,9 %) y otros municipios (3,6 %). Estos datos reflejan que Betancuria, pese a su valor patrimonial y a ser un núcleo destacado por sus miradores, museos y senderos vinculados al parque natural, no registra una cifra elevada de pernoctaciones turísticas en su casco histórico.

No obstante, el mismo informe señala que el núcleo urbano de Betancuria recibe la visita del 18,8 % de los turistas que llegan a la isla, mientras que el Mirador de Betancuria es visitado por el 15,5 % de los viajeros. Esta información pone de manifiesto una diferencia significativa entre los visitantes de paso y los que eligen pernoctar en la zona.

Terciario

En Betancuria se presentan diversos tipos de uso, específicamente asociado a la oferta comercial, de acuerdo al Ayuntamiento, en el tejido municipal están presentes: restaurantes (6), alojamientos (2), queserías (2), tiendas (8), otros (Figura 5).

Reforzando lo establecido en el PECH de Betancuria, los usos comerciales se concentran en el área consolidada, como se puede visualizar en la Figura 5, creando una dinámica interesante para los visitantes y habitantes.



Figura 11. Establecimientos Turísticos. Fuente: Gobierno de Canarias.

– Dotaciones y equipamientos

Dentro del Conjunto Histórico de Betancuria, el uso dotacional se subdivide en espacios libres y equipamientos, principalmente constituidos por edificaciones orientadas a actividades de uso colectivo.

En relación a los espacios libres, los cuales, de acuerdo con el Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH), alcanzan una superficie total de 6.038,8 m², a los que se suman 3.000 m² adicionales correspondientes al entorno del Convento de San Buenaventura, se pueden diferenciar dos tipos principales

- **Espacios libres definidos:** Son aquellos concebidos expresamente como plazas, parques o jardines, y cuyo diseño responde a esa función. Ejemplos de ello son la Plaza de Santa María y los jardines ubicados junto al barranco y a la travesía de Betancuria.
- **Espacios libres no definidos:** Son áreas que, sin haber sido planificadas como espacios libres, han adquirido espontáneamente ese uso, o cuya configuración requiere ser redefinida. Un ejemplo es la escalera y el jardín situados tras la Iglesia de Santa María.

Las características de los espacios públicos dentro del ámbito de estudio, de acuerdo al PECH, se resume en:

- **Plaza de la Iglesia de Santa María:** Es el espacio libre más relevante y cuidado, aunque su diseño actual no resulta plenamente compatible con el entorno. Tiene una superficie aproximada de 870 m².
- **Plazoleta junto a la Iglesia de Santa María:** Conectada mediante escalinata a la Iglesia, da acceso al restaurante Santa María y a la calle Juan de Bethencourt. Ocupa unos 418 m², con pavimentación de laja similar a la original y cuenta con alumbrado público.
- **Parque infantil y espacio de juego:** Localizado cerca de la Casa Parroquial y a lo largo de la calle Hermanos Martín Fajardo. Acondicionado recientemente como parque de rehabilitación, tiene una superficie de 800 m² (300 m² de parque infantil y 390 m² de espacio auxiliar). Limita con el barranco mediante un muro de piedra de laja.
- **Jardines del Convento de San Buenaventura y su ermita:** Comprenden los accesos y áreas ajardinadas del conjunto conventual, con unos 3.000 m². Se incluye una cancha deportiva de 648 m², hoy transformada en aparcamiento empedrado tras la remodelación de la estructura colapsada.
- **Margen de poniente del cauce del barranco:** Se encuentra actualmente en proceso de remodelación. Se contempla liberar nuevas áreas de espacio libre mediante la demolición parcial de una edificación próxima a la Plaza de la Iglesia.
- **Finca de Roque Calero:** Espacio verde privado que actúa como barrera vegetal natural entre el barranco y la edificación, con 2.557,30 m² de superficie, compuesto por tuneras, palmeras canarias y otras especies arbustivas, delimitado por muros de piedra.

En relación a los equipamientos, para el momento de redacción de la presente iniciativa están presente sobre el territorio los siguientes:

- **Servicios Administrativos:** uso asociado al Ayuntamiento de Betancuria.
- **Educativo:** El municipio dispone de un centro de enseñanza primaria y EGB, el Colegio Alcaldesa Amparo Torres Pérez.
- **Dotaciones Sanitarias y Asistenciales:** El ámbito cuenta con un consultorio médico, de titularidad municipal, situado en el borde oriental de la carretera general, próximo al puente. Se destaca la ausencia de ambulancia y la necesidad de trasladar a los pacientes a Puerto del Rosario para consultas especializadas, situación que se agrava ante el progresivo envejecimiento de la población.
- **Deportiva:** Los equipamientos deportivos disponibles en el Conjunto Histórico se ubican en las instalaciones del Colegio Alcaldesa Amparo Torres Pérez, y son los siguientes: Cancha polideportiva de 1.300 m² de superficie. Terrero de lucha canaria de 220 m² de superficie.
- **Cultural:** esta categoría cuenta con los siguientes 5 edificios:

- **Museo de Arqueología**, dependiente del Cabildo Insular, ofrece un recorrido por la cultura material y espiritual de los majos, los antiguos pobladores de Fuerteventura. Pese a la calidad de su contenido y del edificio que lo alberga, presenta necesidades de actualización.
- **Biblioteca Municipal**, situada en la calle Presidente Hormiga, en el margen naciente del cauce del barranco.
- **Centro de Internet**, próximo al colegio público, integrado en un programa de intercambio escolar nacional, dotado con seis ordenadores.
- **Museo de Arte Sacro**, ubicado en un local privado en la calle San Diego de Alcalá, actualmente en proceso de remodelación, alberga una colección de arte religioso de origen majorero.
- **Iglesia de Santa María de Betancuria**, cuya actividad religiosa es muy reducida, limitándose a actos puntuales anuales. Actualmente funciona como museo de titularidad privada, con acceso mediante entrada de pago.

– Movilidad

En relación a la movilidad, y dado el contexto natural, socioeconómico e histórico del ámbito de estudio —como se ha expuesto en apartados anteriores—, todas las iniciativas que afectan el territorio del AE buscan fomentar su evolución de manera orgánica, respetando sus dinámicas propias y evitando intervenciones de gran escala impuestas por tendencias externas. No obstante, con el objetivo de garantizar la viabilidad y la continuidad de la capital más antigua de Fuerteventura, así como la preservación de su patrimonio, diversos instrumentos de ordenación contemplan la necesidad de reforzar su conexión con otros puntos estratégicos del territorio insular. Entre dichos instrumentos, se destaca expresamente el Plan Insular de Transporte y Movilidad Sostenible de Fuerteventura (PIdTm). En el mismo, se realiza un estudio sobre el municipio y en a partir del capítulo 6.1.5 se describe los diferentes modos de transporte.

Específicamente en el apartado 6.1.6 se describen los estacionamientos donde se distinguen los siguientes tipos: aparcamientos en la vía pública sin regulación, aparcamientos en la vía pública con regulación, bolsas de aparcamiento de gestión pública, y **bolsas de aparcamiento consolidados por el uso**, los cuales representan un **problema presente en la actualidad en la parcela objeto de esta iniciativa**.

El en PIdTm, también se expone la Red Ciclable, la cual incluye contempla dos rutas con recorridos dentro del Municipio de Betancuria (RUTA 9. PLAYA DEL VALLE – AJUY y RUTA 40. BETANCURIA – PRESA DE LA VEGA).

7.13 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

La problemática ambiental previa del ámbito de estudio no adquiere una especial relevancia dado que se encuentra en una zona urbana ciertamente consolidada y bajo la protección del PEP del Conjunto Histórico de Betancuria. Al tratarse de una parcela sin edificación y en estado de abandono desde hace décadas, no se detecta ninguna problemática significativa.

Asimismo, cabe prestar especial atención a los dos individuos de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) que se encuentran tanto dentro de la parcela como fuera de ella. Teniendo en cuenta que la palmera que se encuentra fuera del parcelado no tendrá afecciones significativas se debe dar prioridad a su conservación para garantizar la supervivencia del individuo.



Figura 12. Localización de la palmera canaria fuera del ámbito de estudio

8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Teniendo en cuenta las razones que justifican la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como la relevancia de este Plan Especial y la naturaleza de las alternativas propuestas en relación con la situación actual, la valoración de los efectos de la ordenación sobre el medio ambiente se enfoca principalmente en analizar su impacto sobre las variables ambientales más significativas. Estas incluyen tanto los elementos abióticos y bióticos, como el paisaje, el valor tradicional del espacio urbano y el patrimonio arquitectónico del casco histórico.



A continuación, se muestran la tabla de valoración de impactos de las alternativas ya descritas mediante la siguiente matriz de afección ambiental.

VARIABLES AMBIENTALES	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Geología	NO	NO
Geomorfología	NO	NO
Climatología	NO	NO
Hidrología	NO	NO
Suelos y capacidad agraria	SI	NO
Vegetación	SI	SI
Fauna	NO	NO
Áreas protegidas	NO	NO
Paisaje	SI	NO
Patrimonio cultural	NO	NO

Tabla 10. Valoración de las alternativas propuestas

Tras realizar la valoración, con alternativa 1 se espera que existan afecciones sobre el suelo y la capacidad agrícola dado que se espera que la ocupación del suelo edificable sea mayor que la propuesta de la alternativa 2.

En ambas alternativas se consideran afecciones sobre la vegetación debido a que en ambos casos es necesario la conservación de la palmera canaria en su ubicación actual. Por último, en la alternativa 1 se espera que existan afecciones sobre el paisaje a causa de la edificabilidad propuesta en la alternativa.

Por todo ello, la alternativa que como resultado genera una menor afección ambiental es la **ALTERNATIVA 2**.

9. CONCLUSIONES Y EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

De acuerdo con los aspectos anteriores, la modificación menor del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Betancuria no presenta graves afecciones ambientales sobre las que se han analizado. Como se han detallado en apartados anteriores de este documento, la parcela en cuestión se encontraba abandonada e integrada en la trama urbana, utilizándose como un aparcamiento ocasional para vehículos y sin elementos ambientales significativos, con la excepción de la palmera canaria que se encuentra en su interior.

En este sentido, no se prevén efectos ambientales reseñables para el desarrollo de las nuevas determinaciones establecidas para el ámbito de estudio en el PEP del Caso Histórico de Betancuria.

No existen incidencias algunas sobre los planes de los espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 y demás espacios de protección a la biodiversidad, así como sobre el patrimonio cultural. Tampoco se prevé la generación de impactos sobre infraestructuras como vías principales o el correcto funcionamiento hidrológico del cauce del barranco de Betancuria.

Se prevé el movimiento de tierras durante las obras, la cuales deberán acopiarse para su posterior aprovechamiento sobre zonas ajardinadas.

Por último, se considera esencial la conservación de los ejemplares de palmera canaria ubicada en el entorno de la parcela con el fin de generar el menor impacto posible sobre los elementos bióticos del ámbito de estudio. A continuación, se establecen una serie de actuaciones para la conservación de las palmeras que vayan a ser afectadas.

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN EN LAS PALMERAS EXISTENTES

En relación a las palmeras existentes en el área de estudio se proponen las siguientes actuaciones:

Estudio análisis fitosanitario. Estudio sanitario de las palmeras, presencia de plagas.

Estudio trasplantes o eliminación en función a su estado sanitario (presencia de plagas)

Limpieza de basuras y corrección de impactos, para mejorar su función paisajística (palmeras con alto valor paisajístico y/o singulares) o desbroces selectivos o poda de hojas secas de palmeras situadas sobre lugares de tránsito de las personas para evitar daños personales (palmerales urbanos, agrícolas y de interfaz)

Dada la cantidad de material vegetal que generan las palmeras y la gran combustibilidad del mismo, se debe proceder a su periódico control al objeto de disminuir el riesgo de incendios forestales, especialmente en áreas cercanas a los palmerales con población residente.

En el caso de trasplante de palmera por motivos urbanísticos esta sera plantada en los espacios ajardinados establecidos.

Actuaciones sobre las palmeras singulares y en buen estado fisiológico:

Limpieza, desbroce y reducción de la carga de combustible en el entorno.

Poda de hojas o ramas senescentes de ejemplares de palmera canaria.

Tala de ejemplares muertos en palmerales.

Desembosque y tratamiento de residuos.

Control y seguimiento de plagas y enfermedades, en especial las producidas por la *Diocalandra Frumenti*, para establecer las medidas fitosanitarias que permitan su erradicación y control.

10. EFECTOS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

10.1 ÁMBITO INTERNACIONAL

10.1.1 CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE (FLORENCIA, 2000)

El paisaje, tal como se define en el Convenio Europeo del Paisaje, se refiere a una parte del territorio tal como la perciben las poblaciones, cuyo carácter es el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos. Este concepto va más allá de la simple apariencia visual, abarcando también aspectos culturales, históricos y perceptuales que dan forma a la relación entre las personas y su entorno.

El Convenio Europeo del Paisaje establece un conjunto de principios y objetivos fundamentales:

- Reconocimiento de la Diversidad Paisajística: El tratado reconoce la diversidad de paisajes en Europa, desde áreas naturales vírgenes hasta entornos urbanos, rurales e industriales, y valora su importancia tanto desde una perspectiva cultural como ambiental.
- Conservación y Gestión Sostenible: Establece la necesidad de conservar y gestionar los paisajes de manera sostenible, asegurando su mantenimiento a largo plazo.
- Identidad y Calidad de Vida: Reconoce que los paisajes contribuyen a la identidad cultural de las comunidades y a la calidad de vida de sus habitantes, promoviendo un equilibrio entre desarrollo económico y protección del paisaje.

Desde esta perspectiva, la modificación menor que es objeto del presente documento se considera que es coherente con los principios y obligaciones derivadas del Convenio Europeo del Paisaje en tanto que:

- a. Se enmarca en un Plan Especial de Protección cuyo objetivo central es precisamente la conservación de los valores arquitectónicos, etnográficos y paisajísticos del Conjunto Histórico de Betancuria.
- b. No introduce elementos que distorsionen la imagen del paisaje urbano, ni rural del entorno inmediato, respetando los objetivos de calidad paisajística definidos por el propio instrumento de planeamiento vigente.

- c. Al no modificarse la estructura urbana, ni introduciendo nuevos suelos urbanizables, sino que se ajustan elementos puntuales relacionados con la compatibilidad de usos, la gestión de la edificación y la interpretación de algunas determinaciones normativas, se preserva la integridad del paisaje urbano y rural de este entorno.
- d. Refuerza un enfoque integrado del paisaje en la ordenación territorial, alineándose con lo dispuesto en Plan Especial.

La modificación menor del PECH no genera efectos negativos sobre el Convenio Europeo del Paisaje, dado que no altera la estructura del paisaje ni introduce impactos visuales relevantes. Se valora que la actuación contribuye positivamente a la gestión del paisaje cultural urbano, por lo que puede considerarse que tiene efectos indirectos positivos, en tanto refuerza la integración paisajística y la conservación del carácter del conjunto histórico.

10.1.2 AGENDA 2030 PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE (OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS).

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada por la Asamblea General de Naciones Unidas en 2015, establece un marco global para avanzar hacia un modelo territorial, social, económico y ambiental equilibrado y justo. Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) constituyen un referente transversal para las políticas públicas, incluyendo los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La modificación menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Betancuria se considera coherente con la Agenda 2030, al no introducir transformaciones que impliquen riesgos ambientales ni desequilibrios territoriales, y al favorecer la conservación del paisaje, la identidad cultural y el patrimonio edificado. En particular, guarda relación con los siguientes ODS:

- ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles, al reforzar un modelo de ordenación adaptado a un entorno patrimonial singular, donde se prioriza la conservación del paisaje urbano tradicional, la integración de las intervenciones y el mantenimiento de la calidad del espacio público.
- ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres, en tanto el conjunto histórico se encuentra vinculado al Parque Rural de Betancuria, y la modificación propuesta no afecta suelos rústicos ni introduce presiones sobre el entorno natural, asegurando la compatibilidad del planeamiento con la protección del territorio.

- ODS 13. Acción por el clima, en la medida en que la normativa del PECH (artículos 72 y 73) ya promueve la eficiencia energética, el uso de energías renovables y la arquitectura bioclimática, y esta modificación no reduce ni contradice estos principios.
- ODS 4. Educación de calidad y ODS 17. Alianzas para lograr los objetivos, al facilitar el desarrollo de equipamientos como el Museo de Arqueología, la Biblioteca y el Parque Botánico El Somaten, previstos en el PECH y tratados en el planeamiento como elementos dinamizadores del conocimiento y la identidad cultural.

La propuesta no interfiere en los objetivos globales de la Agenda 2030 y puede contribuir de forma indirecta a algunos de ellos, como el ODS 11 (ciudades sostenibles) y el ODS 15 (protección del patrimonio natural y cultural). Se consideran efectos sinérgicos menores positivos, en tanto refuerza el equilibrio entre uso público, conservación patrimonial y funcionalidad urbana.

10.1.3 RESERVA DE LA BIOSFERA

El ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Betancuria se localiza íntegramente dentro de la Reserva de la Biosfera de Fuerteventura, declarada por la UNESCO el 26 de mayo de 2009. Esta figura reconoce el valor singular del territorio mayorero como ecosistema insular árido, con una fuerte interacción entre el medio físico, los sistemas tradicionales y el patrimonio cultural y paisajístico.

El ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico se localiza dentro de la zona tampón de dicha reserva, espacio destinado a la realización de actividades que sean compatibles con los objetivos de conservación del núcleo central y que contribuyan a su protección indirecta.

La zona tampón cumple funciones esenciales de articulación entre los espacios naturales de mayor fragilidad ecológica y los núcleos de asentamiento humano, permitiendo el desarrollo de usos sostenibles y la implementación de acciones que refuercen el equilibrio entre conservación y desarrollo.

La modificación menor del Plan Especial no introduce nuevas transformaciones territoriales, no afecta a los suelos rústicos colindantes ni implica incremento de aprovechamientos o de edificabilidad. Se limita a realizar ajustes normativos de carácter puntual, orientados a facilitar la aplicación del plan vigente, sin alterar el modelo de ordenación ni comprometer los valores culturales y paisajísticos del ámbito.

Esta intervención resulta plenamente coherente con los principios del Plan de Acción de la Reserva de la Biosfera de Fuerteventura, el cual identifica entre sus ejes estratégicos:

- La protección y conservación del patrimonio cultural y natural.
- El impulso de un modelo territorial equilibrado y sostenible.
- La valorización de los paisajes culturales y la identidad local.
- El fomento de la participación social y el conocimiento del medio.

Al localizarse en la zona tampón de la Reserva, la modificación del PECH no incide sobre las zonas núcleo ni altera procesos ecológicos relevantes, por lo que se concluye que no se generan efectos significativos sobre la Reserva de la Biosfera. Se identifica un efecto neutro desde el punto de vista ecológico y ligeramente positivo desde la perspectiva cultural y de gestión territorial, al mejorar la funcionalidad de un núcleo tradicional dentro del marco de sostenibilidad territorial.

10.2 ÁMBITO NACIONAL

10.2.1 PLAN NACIONAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO (PNACC)

El Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) es el instrumento de planificación fundamental para promover la acción coordinada de las administraciones públicas frente a los impactos derivados del cambio climático, integrando la adaptación en la planificación territorial, ambiental, urbana y sectorial.

En función del desarrollo del PNACC se considera que la modificación menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Betancuria se considera coherente con los objetivos y directrices del PNACC, dado que:

- No introduce nuevos desarrollos urbanísticos ni incrementos de edificabilidad que puedan aumentar la vulnerabilidad del territorio frente a fenómenos climáticos extremos.
- Mantiene la vocación de protección del paisaje cultural y del patrimonio construido, promoviendo la conservación de edificaciones adaptadas históricamente a las condiciones climáticas locales.

- Favorece la resiliencia del conjunto histórico, al no alterar su estructura ni sustituir soluciones constructivas tradicionales, y permitir una regulación más clara y eficaz del entorno urbano patrimonial.
- Resulta compatible con las líneas de acción del PNACC vinculadas a la gestión del patrimonio cultural, la ordenación del territorio y la sostenibilidad urbana.

Asimismo, la normativa del PECH (artículos 72 y siguientes) ya incorpora criterios de eficiencia energética, diseño bioclimático y minimización del impacto ambiental, por lo que la modificación normativa propuesta no solo no contradice, sino que refuerza el alineamiento del instrumento con los objetivos de adaptación al cambio climático definidos por el PNACC.

Por tanto, la propuesta no interfiere en las estrategias de adaptación recogidas en el PNACC, y en todo caso contribuye indirectamente a reforzar la resiliencia de los espacios urbanos tradicionales, sin aumentar su vulnerabilidad climática. Se considera que el efecto sobre este plan es indirecto y positivo, al contribuir a la sostenibilidad urbana en un entorno frágil.

10.3 ÁMBITO AUTONÓMICO

10.3.1 ESTRATEGIA CANARIA DE ACCIÓN CLIMÁTICA

La Estrategia Canaria de Acción Climática (ECAC), aprobada por el Gobierno de Canarias en 2022 en el marco de la Ley 6/2022, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, establece los ejes y líneas de acción para mitigar los efectos del cambio climático y adaptar el territorio insular a sus impactos, promoviendo modelos de ocupación sostenibles, resilientes y compatibles con los recursos limitados del archipiélago.

En el caso de la modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria, se centra principalmente en el cambio de uso de una parcela municipal para ampliar el número de plazas de aparcamiento y permitir usos vinculados a espacios libres y actividad comercial. Esta modificación se puede considerar que es compatible con la estrategia en tanto que:

- No implica un incremento de la superficie urbanizada ni genera nueva presión sobre suelos rústicos o áreas sensibles, al localizarse sobre suelo urbano ya clasificado y edificado en el ámbito de ordenación del PECH.

- Se promueve un uso público de proximidad —el aparcamiento municipal— que, bien gestionado, puede ordenar la movilidad y reducir el tráfico de agitación en el conjunto histórico, contribuyendo a la mejora de la calidad ambiental local.
- La compatibilidad del nuevo uso con actividades comerciales o de servicios —en un entorno urbano tradicional con demanda de equipamientos— puede reforzar la resiliencia económica local sin afectar a los valores patrimoniales protegidos.

En términos de alineación con la ECAC, esta actuación puede vincularse a medidas del eje de adaptación, como la “ordenación resiliente del territorio”, y del eje de gobernanza climática, donde se promueve la integración de los criterios climáticos en el planeamiento urbanístico. En particular, se alinea con la línea de actuación A.1.1 (“incorporación de la variable climática en los instrumentos de ordenación territorial”) y la medida A.4.1 (“potenciar soluciones basadas en el diseño urbano para mejorar el confort climático y reducir la vulnerabilidad”).

La modificación se considera alineada con los objetivos de la estrategia autonómica, y no genera presiones adicionales sobre el modelo territorial ni sobre el metabolismo urbano. Se identifica un efecto menor positivo, al mejorar la organización del uso público del suelo urbano y atender a necesidades funcionales de forma compatible con la adaptación al cambio climático.

10.4 ÁMBITO INSULAR

10.4.1 PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN Y DE LOS RECURSOS NATURALES DE FUERTEVENTURA

El Plan Insular de Ordenación de la isla de Fuerteventura fue aprobado definitivamente y de forma parcial por el *Decreto 159/2001*, de 23 de julio. Aunque posteriormente fue modificado para su adaptación a la Ley 4/2017, derogando todas aquellas determinaciones que entraban en contradicción y publicándose su texto consolidado en el BOC 184, del 21 de septiembre de 2018. Este establece el modelo territorial de la isla, ordenando los usos del suelo, los equipamientos, los sistemas generales y la protección del patrimonio natural y cultural. En dicho documento se reconoce expresamente el valor singular del municipio de Betancuria como núcleo histórico fundacional de la isla, y se le otorga un tratamiento específico en varias de sus determinaciones.

El ámbito objeto de la modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria se encuentra incluido en la Zona D del PIOF, destinada a los núcleos urbanos y asentamientos rurales consolidados, con directrices orientadas a:

- Mantener los valores paisajísticos y patrimoniales.
- Mejorar la accesibilidad y la funcionalidad urbana.
- Potenciar los usos compatibles con el carácter del entorno.
- Fomentar servicios y equipamientos acordes con la escala del lugar.

Por tanto, los objetivos de la modificación menor están en concordancia con las determinaciones del PIOFV en tanto que:

- a. No implica una transformación del modelo territorial, al actuar sobre una parcela urbanizada y dentro de una Zona D, manteniendo la escala y tipología del entorno construido.
- b. Contribuye a ordenar la accesibilidad al conjunto histórico, favoreciendo una gestión de la movilidad dentro del núcleo tradicional.
- c. La incorporación de usos compatibles con la centralidad del casco (pequeño comercio, espacio libre público) responde a una estrategia de dinamización de las áreas urbanas de valor histórico, que fomentan su actividad económica sin comprometer los valores patrimoniales.
- d. El PIOF reconoce la necesidad de desarrollar actuaciones que refuercen la habitabilidad y funcionalidad de los núcleos históricos, sin que ello suponga una pérdida de su identidad, ni impliquen una presión urbanística tradicional

La actuación propuesta no genera efectos significativos sobre la estructura territorial insular, y se mantiene dentro del marco establecido para la Zona D. Se considera que el efecto sobre el PIOF es mínimo, de carácter funcional y positivo en cuanto a la mejora de la accesibilidad urbana y la prestación de servicios en un núcleo tradicional.

10.4.2 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE FUERTEVENTURA.

El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF), aprobado parcialmente por el Decreto 100/2001, de 2 de abril, fue completado en lo relativo a la ordenación de la actividad turística mediante el Decreto 55/2003, de 30 de abril, que aprobó definitivamente las determinaciones

específicas en esta materia. Estas determinaciones establecen el modelo de desarrollo turístico insular, delimitando zonas aptas para el uso turístico y fijando criterios para la clasificación de suelos, densidades, estándares de calidad y modalidades de alojamiento.

La modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria, que propone el cambio de uso de una parcela municipal (referencia catastral 2644706ES9424S0001FF) para incrementar las plazas de aparcamiento en el casco urbano y permitir usos asociados a espacios libres y actividades comerciales, se sitúa fuera de las zonas turísticas delimitadas por el PIOF-Turístico. Por tanto, no está sujeta a las restricciones específicas aplicables a los desarrollos turísticos en dichas zonas, como las limitaciones de densidad o los estándares de calidad alojativa.

La modificación menor no introduce ni elimina plazas turísticas ni afecta al modelo de desarrollo turístico insular. Se valora que puede contribuir positivamente a la gestión de visitantes y al equilibrio entre actividad comercial, movilidad y conservación patrimonial, por lo que se identifican efectos funcionales positivos, de baja intensidad, sobre la gestión del turismo en entornos sensibles.

10.4.3 PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE FUERTEVENTURA. TERCER CICLO DE PLANIFICACIÓN

El Plan Hidrológico Insular de Fuerteventura (PHIF) establece el marco normativo y técnico para la gestión sostenible del agua en la isla, incluyendo la protección del dominio público hidráulico, la planificación de infraestructuras, la gestión del riesgo de inundación y la protección de las masas de agua, en cumplimiento de la Directiva 2000/60/CE, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

La modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria propone el cambio de uso de una parcela municipal, actualmente sin uso efectivo, con el fin de incrementar la dotación de aparcamientos y permitir usos asociados a espacios libres y actividad comercial, todo ello dentro de suelo urbano consolidado.

Según la documentación gráfica disponible, la parcela objeto de modificación se encuentra a una distancia de 9,7 metros del muro del encauzamiento del barranco de Betancuria, cauce de dominio público hidráulico. En este sentido, de acuerdo con el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, dicha parcela se sitúa dentro de la zona de policía, definida como el espacio comprendido dentro de los 100 metros medidos desde el cauce en proyección

horizontal, en la que cualquier actuación está sujeta a autorización o informe por parte del órgano competente en materia hidráulica.

No obstante, desde el punto de vista funcional y ambiental, se considera que la actuación propuesta no genera efectos significativos sobre el PHIF, por los siguientes motivos:

- No se prevén modificaciones en el perfil del encauzamiento ni en su capacidad hidráulica.
- No se incrementa significativamente la impermeabilización ni la carga hidráulica del entorno.
- La intervención no implica obras de urbanización ni infraestructuras que alteren el régimen de escorrentía superficial o subterránea.
- La propuesta se localiza en un entorno completamente urbanizado, sin afección a masas de agua protegidas ni zonas inundables mapeadas en el plan.

La modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria tiene efectos indirectos de carácter espacial y administrativo sobre el Plan Hidrológico Insular de Fuerteventura (PHIF), al localizarse parte del ámbito en zona de policía hidráulica, conforme al artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Aunque la actuación no incide de forma significativa en la red de drenaje ni en las infraestructuras hidráulicas, sí requiere la valoración previa por parte del órgano competente en materia de aguas, y podría implicar la incorporación de medidas específicas para el tratamiento de escorrentías en el diseño de detalle.

En consecuencia, se identifican efectos menores sobre el PHIF, vinculados al control de ocupación en zonas próximas al cauce y a la gestión funcional de la escorrentía en el entorno urbano, que deberán considerarse en fase de desarrollo del proyecto técnico correspondiente.

10.4.4 PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE FUERTEVENTURA. SEGUNDO CICLO.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Fuerteventura (PGRI-DHF), aprobado por el Decreto 140/2024, de 16 de septiembre, establece las medidas

para la evaluación y gestión del riesgo de inundación en la isla, en cumplimiento de la Directiva 2007/60/CE y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio.

La modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria propone el cambio de uso de una parcela municipal para incrementar las plazas de aparcamiento en el casco urbano y permitir usos asociados a espacios libres y actividades comerciales.

La parcela objeto de la modificación se encuentra a 9,7 metros del muro del encauzamiento del barranco de Betancuria, lo que implica que se sitúa dentro de la zona de policía de 100 metros establecida por el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En función de las determinaciones de este documento, los efectos sobre el plan serán indirectos en función de los siguientes aspectos:

- Evaluación del riesgo de inundación: Aunque la parcela no se encuentra en una zona identificada como de riesgo significativo de inundación (ARPSI) en el PGRI-DHF, su proximidad al cauce requiere una evaluación cuidadosa para garantizar que la modificación no aumente la vulnerabilidad del área ni interfiera con las medidas de gestión del riesgo establecidas.
- Medidas de prevención y protección: El PGRI-DHF incluye medidas orientadas a la prevención y protección frente a inundaciones, como la gestión del uso del suelo y la mejora de las infraestructuras existentes. La modificación propuesta debe alinearse con estas medidas, asegurando que no se comprometa la capacidad del encauzamiento ni se introduzcan elementos que puedan obstruir el flujo del agua en caso de eventos extremos.
- Requisitos administrativos: Dada la ubicación de la parcela dentro de la zona de policía, cualquier actuación debe contar con la autorización o informe favorable del órgano competente en materia de aguas, conforme a la normativa vigente.

Por tanto, la modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria tiene efectos indirectos sobre el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Fuerteventura, principalmente en términos de la necesidad de evaluación y autorización por parte de las autoridades competentes debido a su ubicación en la zona de policía. Aunque no se prevén impactos significativos sobre el riesgo de inundación, es esencial

que la actuación se diseñe y ejecute de manera que respete las medidas de gestión del riesgo establecidas en el PGRI-DHF y no comprometa la seguridad hidráulica del área.

11. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La presente modificación menor del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria plantea una intervención urbanística limitada en una parcela concreta de titularidad municipal, localizada dentro del ámbito urbano consolidado del núcleo histórico. Dicha modificación tiene por objeto la reordenación puntual del uso de una parcela actualmente calificada como espacio libre, con el fin de mejorar la movilidad, dotar al casco de un espacio público de calidad, habilitar aparcamiento subterráneo y dinamizar el entorno mediante una pequeña edificación con uso comercial integrado y compatible.

Esta actuación no supone una alteración sustancial del modelo de ordenación urbana establecido por el vigente Plan Especial, ni genera cambios estructurales sobre el planeamiento general ni sobre el entorno territorial inmediato, por lo que resulta procedente la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El ámbito objeto de modificación se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado y se enmarca dentro de un entorno patrimonial ya ordenado por instrumentos urbanísticos específicos, sin presencia de hábitats de interés comunitario, espacios incluidos en la Red Natura 2000, ni elementos protegidos por normativa ambiental sectorial. La intervención no incide sobre espacios naturales ni sobre sistemas ambientales sensibles o singulares, y se encuentra alejada de áreas con valores ecológicos relevantes.

Atendiendo a los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, se considera que el plan:

- No establece un nuevo modelo de ordenación, sino que concreta una actuación puntual que busca resolver carencias funcionales en el núcleo histórico, sin modificar su estructura básica ni los parámetros urbanísticos esenciales del planeamiento vigente.
- No afecta a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial de ámbito superior, manteniéndose dentro de los límites del planeamiento insular y del Plan Rector del Parque Rural de Betancuria, con el que guarda coherencia al no generar ocupaciones ni infraestructuras que alteren el entorno rural protegido.



- Integra consideraciones ambientales de manera explícita, priorizando soluciones arquitectónicas y constructivas que respetan la topografía, la imagen urbana y el paisaje cultural del valle, así como el uso racional del suelo y la movilidad sostenible.
- No se prevén impactos ambientales significativos, dado que la intervención se apoya en técnicas constructivas subterráneas, limita la edificabilidad sobre rasante, preserva las perspectivas visuales y favorece la creación de espacios públicos verdes, con bajo consumo de recursos.
- Mantiene la compatibilidad con la legislación ambiental europea y estatal, al contribuir a los principios de sostenibilidad urbana, eficiencia del suelo y mejora de la calidad de vida de la población residente y visitante.

En consecuencia, y dada su escala reducida, su integración urbana y paisajística, y la ausencia de impactos ambientales significativos, la modificación planteada cumple con las condiciones legales para ser sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, solicitándose así su tramitación conforme a lo previsto en la Ley 21/2013.

79

A continuación, y a efectos de reforzar la motivación legal y técnica de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, se presenta una tabla resumen basada en los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, aplicada al caso específico del ámbito de actuación de la Modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria:

Tabla resumen – Aplicación del Anexo V de la Ley 21/2013 al Plan Especial

Criterio del Anexo V	Evaluación en el contexto de Betancuria
1. Características del plan o programa	
Grado en que el plan establece un marco para proyectos futuros	El plan concreta una actuación sobre una parcela puntual. No establece un nuevo marco general, sino que detalla el uso y ordenación de un espacio ya previsto en el planeamiento.



Criterio del Anexo V	Evaluación en el contexto de Betancuria
Grado en que influye en otros planes o programas, incluidos jerarquizados	No se modifica el modelo territorial ni el planeamiento superior. Se mantiene plenamente coherente con el PIOF, el PRUG del Parque Rural y el Plan General Municipal.
Relevancia para la integración ambiental	El plan integra criterios de sostenibilidad urbana, uso racional del suelo, mejora del paisaje, accesibilidad peatonal y armonización con el entorno patrimonial.
Problemas ambientales significativos relacionados	No existen problemas ambientales relevantes asociados al ámbito. La zona es suelo urbano consolidado sin presencia de hábitats sensibles ni riesgos naturales significativos.
Relevancia para la aplicación de la legislación comunitaria y estatal	Compatible con la normativa comunitaria en paisaje, patrimonio y medio ambiente urbano. No contradice ninguna directiva o disposición legal vigente.
2. Características de los efectos y del área posiblemente afectada	
Probabilidad, duración, frecuencia e intensidad de los efectos	Se prevén efectos positivos de carácter local y limitado: mejora de accesibilidad, movilidad, integración paisajística. No se prevén efectos significativos, intensos ni acumulativos.
Carácter positivo o negativo, directo o indirecto, acumulativo o sinérgico	Efectos previsiblemente positivos. No se generan efectos negativos sobre el medio ambiente, el patrimonio ni el entorno urbano inmediato.
Riesgo para la salud humana o el medio ambiente (accidentes, catástrofes, etc.)	No existen riesgos identificados. No se trata de una actuación industrial ni de infraestructuras peligrosas.
Magnitud y extensión geográfica del impacto	Actuación de escala reducida (1.150 m ²). Impacto limitado exclusivamente al interior del núcleo urbano consolidado.



Criterio del Anexo V	Evaluación en el contexto de Betancuria
Valor e importancia del área afectada (naturaleza, patrimonio, capacidad de carga)	El ámbito es un entorno patrimonial protegido. La actuación se adapta y refuerza su carácter, no comprometiéndolo ni el valor cultural ni la capacidad de carga urbana o social.
Superación de normas o valores de calidad ambiental	No se superan umbrales legales ni se comprometen estándares de calidad ambiental ni paisajística.
Impacto sobre zonas o paisajes reconocidos como protegidos o sensibles	El impacto sobre el paisaje es positivo, ya que se ordena un espacio degradado, se mejora la imagen urbana y se utiliza arquitectura respetuosa.

12. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

81

La propuesta de modificación puntual del Plan Especial se integra plenamente en un entorno ya consolidado desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, y no conlleva actuaciones que impliquen una transformación sustancial del medio físico, natural o cultural. No obstante, y en cumplimiento de los principios de prevención, precaución y mejora continua, se establece un conjunto de medidas ambientales dirigidas a minimizar cualquier posible impacto y garantizar una adecuada integración ambiental, paisajística y patrimonial.

Estas medidas, de carácter normativo, proyectual y operativo, acompañan al diseño de la ordenación prevista y son comunes a todas las alternativas planteadas, debiendo ser incorporadas en el desarrollo técnico de la ordenación pormenorizada y en los futuros proyectos de ejecución. Asimismo, se alinean con los principios de adaptación y mitigación frente al cambio climático, en particular mediante el refuerzo del arbolado, la minimización de superficies impermeables y el uso racional de los recursos.

Las medidas se agrupan en las siguientes líneas de actuación:

Integración paisajística y respeto a la cuenca visual del valle de Betancuria

- Limitación de la volumetría y altura de las edificaciones sobre rasante para garantizar su integración en el entorno edificado existente.



- Empleo de materiales tradicionales, colores y soluciones constructivas coherentes con el conjunto patrimonial, conforme a las directrices del Plan Especial.
- Mantenimiento de la continuidad visual entre la ladera sur y el núcleo, evitando pantallas edificadas que interfieran con la percepción del paisaje protegido.
- Conservación de la topografía natural y su adaptación a la solución arquitectónica
- Implantación parcial bajo rasante para preservar el relieve natural y mitigar el impacto volumétrico de la edificación.
- Adaptación del diseño de accesos y circulaciones al desnivel existente, minimizando movimientos de tierra y evitando taludes artificiales de gran impacto.

Mejora de la eficiencia ambiental de los espacios públicos y edificaciones

- Aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de la plaza pública, como la incorporación de vegetación autóctona y pavimentos drenantes.
- Promoción de sistemas pasivos de sombreado y ventilación cruzada en los espacios edificados.
- Reducción del consumo energético mediante la integración de tecnologías de bajo consumo y, en su caso, energías renovables (fotovoltaica en cubierta no visible).

Gestión responsable de residuos y calidad del suelo durante la ejecución

- Obligación de incorporar en los futuros proyectos de obra un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) conforme al Real Decreto 105/2008.
- Medidas preventivas frente a vertidos accidentales y control de escorrentías durante la fase de ejecución.
- Prohibición expresa de acopios o depósitos en áreas vegetadas o con valor patrimonial próximo.

Puesta en valor del patrimonio y dinamización cultural respetuosa

- Priorización de actividades comerciales o usos compatibles con la identidad patrimonial del conjunto.
- Promoción del uso del nuevo espacio público para eventos culturales, actividades turísticas de bajo impacto y ferias artesanales que contribuyan a reforzar la identidad local.

Seguimiento de la afección sobre el entorno histórico y natural

- Cubrir con lonas los materiales de construcción y escombros durante su transporte y almacenamiento para evitar el levantamiento de polvo.
- Delimitar las entradas y salidas de vehículos pesados para evitar cualquier tipo de afección sobre el patrimonio histórico.



- Revisión previa a la ejecución de proyectos mediante informe técnico específico que evalúe la compatibilidad con el entorno patrimonial.
- Participación del Cabildo de Fuerteventura y del Órgano Ambiental Insular en el seguimiento de la ejecución conforme a las condiciones ambientales establecidas.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y con el objeto de garantizar que la modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria se ejecuta conforme a los principios de sostenibilidad y protección del medio ambiente, se plantea un conjunto de medidas para el seguimiento de los efectos ambientales derivados de su aplicación.

El seguimiento ambiental permitirá verificar la correcta incorporación de las medidas preventivas, correctoras y de integración paisajística contempladas, así como detectar y corregir a tiempo cualquier posible desviación o efecto no previsto.

Dicho seguimiento deberá llevarse a cabo a través de los proyectos y licencias que se deriven de esta ordenación, especialmente durante la ejecución de obras y en la primera fase de uso público del espacio reformado. Será competencia del Ayuntamiento de Betancuria, en colaboración con el órgano ambiental insular, asegurar su aplicación efectiva.

13.1 SISTEMA DE INDICADORES

El sistema de indicadores propuesto se estructura en torno a tres grandes ámbitos: integración urbana y paisajística, gestión ambiental durante la ejecución, y funcionalidad del espacio público. A continuación, se proponen los principales indicadores de seguimiento:

Ámbito de seguimiento	Indicador propuesto	Periodicidad	Observaciones
Integración paisajística y patrimonial	Cumplimiento de criterios de diseño (materiales, acabados, alturas)	Durante redacción proyecto y final de obra	Informe técnico municipal y del Cabildo sobre adecuación a entorno histórico
	Mantenimiento de vistas y cuenca visual del valle	Previo y posterior a la obra	Comparación fotográfica e informe técnico de paisaje



Ámbito de seguimiento	Indicador propuesto	Periodicidad	Observaciones
Gestión ambiental durante la ejecución	Existencia y cumplimiento del plan de gestión de RCD	Durante la obra	Control mediante inspecciones municipales y del órgano ambiental
	Control de escorrentías y vertidos en obra	Durante la obra	Revisión de medidas correctoras y sistemas de protección de suelos y drenajes
	Protección del arbolado y vegetación existente (si la hubiera)	Durante la obra	Informe de seguimiento técnico y fotográfico
Funcionalidad del nuevo espacio público	Nivel de ocupación del aparcamiento subterráneo	Trimestral (1 año post-uso)	Encuestas o aforos puntuales
	Nivel de uso del espacio público (plaza, comercio)	Semestral (1 año post-uso)	Observación directa y/o encuestas a residentes y visitantes
	Satisfacción ciudadana con la actuación (impacto visual, funcionalidad, identidad)	Anual (durante 2 años)	

13.2 SEGUIMIENTO AMBIENTAL

La presente modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Betancuria se acompaña de un Programa de Seguimiento Ambiental que permita evaluar la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y de integración previstas, así como anticipar y corregir posibles efectos no deseados durante su desarrollo. Este plan refuerza el compromiso institucional del Ayuntamiento de Betancuria con el modelo de desarrollo sostenible, el respeto al entorno patrimonial y la adaptación progresiva al cambio climático.

Los objetivos generales del seguimiento ambiental son:

- Garantizar el cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en la legislación sectorial aplicable.
- Verificar la realidad de los efectos ambientales previstos y detectar la aparición de impactos no contemplados.
- Ajustar y perfeccionar las medidas correctoras y de integración si las condiciones del territorio lo requieren.
- Establecer una base documental útil para futuras evaluaciones ambientales estratégicas o revisiones del planeamiento.
- Asegurar la coherencia con el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, el Plan Rector del Parque Rural de Betancuria y la normativa en materia de patrimonio cultural y paisaje.

Para ello, el programa se articula en torno a los siguientes bloques temáticos de seguimiento:

Bloque 1. Condicionantes ambientales del entorno patrimonial y paisajístico

- Mantenimiento de la cuenca visual del valle y visibilidad del conjunto histórico.
- Control de la integración tipológica, cromática y volumétrica de los nuevos elementos edificados.
- Conservación del relieve y limitación de movimientos de tierra innecesarios.

Bloque 2. Eficiencia ambiental en la ejecución del proyecto

- Verificación de la aplicación de criterios de eficiencia energética y uso racional de materiales.
- Seguimiento del plan de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Control de emisiones difusas, escorrentías y afecciones al suelo durante la obra.

Bloque 3. Sostenibilidad del uso público y su incidencia urbana

- Nivel de uso y funcionalidad del espacio público y del aparcamiento subterráneo.
- Evaluación de la percepción social de la calidad urbana y paisajística.



- Análisis de accesibilidad, conectividad peatonal y adaptación al entorno construido.

Bloque 4. Circunstancias ambientales de revisión

- Cambios normativos de ámbito superior que puedan afectar a la ordenación propuesta.
- Descubrimiento de valores patrimoniales, naturales o paisajísticos no documentados.
- Impactos acumulativos no previstos derivados de usos o presiones futuras sobre el núcleo.

Cada uno de estos bloques se concretará mediante indicadores de seguimiento, asociados a umbrales de eficacia y periodicidades razonables. Este programa se implementará con los recursos propios del Ayuntamiento de Betancuria, con apoyo de las unidades técnicas del Cabildo Insular cuando proceda, y servirá como referencia para los informes de seguimiento que deberán integrarse en la evaluación posterior a la ejecución del plan.

Indicadores ambientales – Medio ambiente urbano, atmósfera y cambio climático

Código	Indicador	Unidad o método de medida	Periodicidad	Umbral de referencia
IND-BET-1.1	Informes municipales sobre el estado ambiental tras la aplicación del Plan	Informe técnico redactado y publicado	Bianual	Al menos 1 informe cada 2 años
IND-BET-1.2	Presupuesto municipal destinado a análisis ambiental y sostenibilidad urbana en el casco histórico	€ anuales asignados en partidas presupuestarias	Anual	> 6.000 €/año
IND-BET-1.3	Variación estimada de emisiones de GEI por incremento de actividad y movilidad	Estimación de kg CO ₂ equivalente (comparativo base 2025 = 100)	Trienal	No superar índice 105 respecto al valor base



Código	Indicador	Unidad o método de medida	Periodicidad	Umbral de referencia
IND-BET-1.4	Proporción de superficie arbolada y matorral en espacios públicos	% respecto a superficie de zona verde del entorno urbano	Bianual	$\geq 50\%$
IND-BET-1.5	Zonas con riesgo de contaminación acústica (≥ 70 dB durante el día)	% de superficie afectada según mediciones acústicas	Cuatrienal	$< 15\%$
IND-BET-1.6	Población residente afectada por ruido nocturno (> 60 dB)	Nº personas estimadas en franja horaria nocturna	Cuatrienal	0 personas
IND-BET-1.7	Disponibilidad de mapa de calidad acústica y plan de medidas correctoras	Documento técnico accesible al público	Cuatrienal	Disponible antes de 2027
IND-BET-1.8	Índice medio de ruido en zonas residenciales del entorno del ámbito de actuación	dB(A) media diaria	Anual (si hay eventos)	≤ 55 dB en horario diurno y ≤ 45 dB en nocturno
IND-BET-1.9	Índice medio de ruido en el espacio público por usos recreativos y comerciales	dB(A) media diaria	Anual	≤ 65 dB diurno (en caso de uso esporádico autorizado)
IND-BET-1.10	Promedio de horas de sombra natural disponible en zonas estanciales del espacio público	Nº horas diarias útiles (sombra funcional)	Estacional	≥ 3 horas en verano



Código	Indicador	Unidad o método de medida	Periodicidad	Umbral de referencia
IND-BET-1.11	Proporción del agua depurada reutilizada para el riego de espacios ajardinados	% respecto al volumen total de riego	Anual	$\geq 60\%$
IND-BET-1.12	Proporción de consumo energético cubierto mediante fuentes renovables	% estimado en instalaciones del ámbito público	Bianual	$\geq 60\%$
IND-BET-1.13	Clasificación de residuos generados en el entorno del espacio público	% residuos reciclables vs resto	Trimestral (durante uso)	100% segregación en origen con contenedores diferenciados

Indicadores SOSTENIBILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA INDUCIDA POR LA MODIFICACIÓN

Concepto	Indicadores	Umbral de eficacia. 2025
Población, Calidad de vida y Economía	IND-BET-2.1. Estimación de población usuaria diaria del nuevo espacio público (visitantes y residentes)	Más de 200
	IND-BET-2.2. Porcentaje de superficie destinada a actividades económicas compatibles con el entorno (puestos comerciales, ferias, etc.)	$\geq 15\%$
	IND-BET-2.3. Índice medio de percepción de calidad urbana y confort (valoración sobre 10 por parte de residentes y visitantes)	≥ 7



Concepto	Indicadores	Umbrales de eficacia. 2025
Movilidad	IND-BET-2.4. Instalación de señalética direccional e informativa con criterios de accesibilidad y estética patrimonial	Activa
	IND-BET-2.5. Proporción de recorridos peatonales accesibles o mejorados en torno al ámbito	≥ 25%
	IND-BET-2.6. Proporción de accesos y recorridos adaptados a personas con movilidad reducida	≥ 75%
	IND-BET-2.7. Número de plazas de aparcamiento habilitadas en el perímetro del casco (subterráneo o exterior ordenado)	Más de 40



En Las Palmas de Gran Canaria, 26 mayo de 2026

Fdo.: RAFAEL CASTELLANO CONSULTORES S.L.

Álvaro Melián Valverde.

Graduado en Geografía y Máster en Ordenación del Territorio

