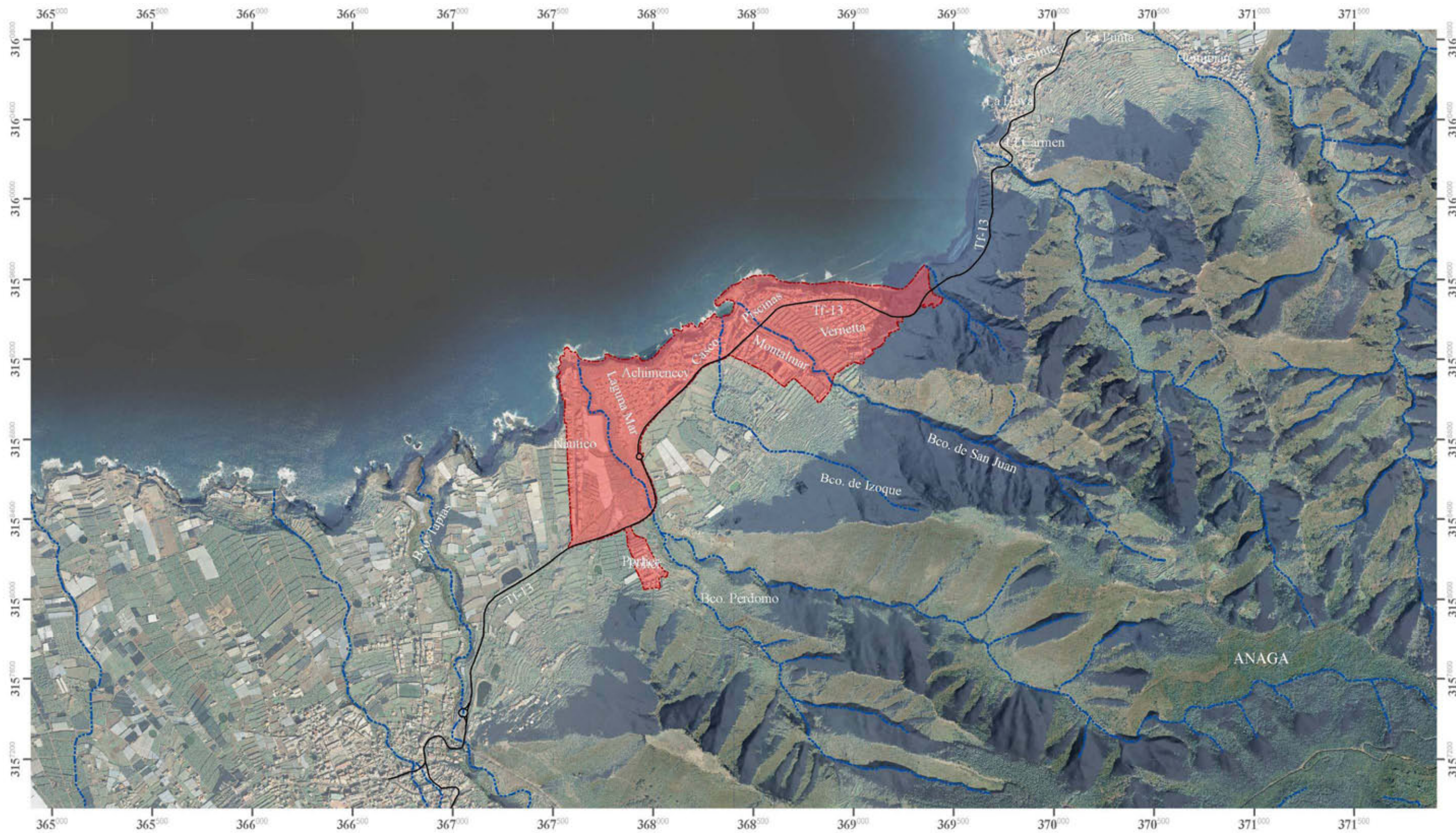


B2. Bajamar

B2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

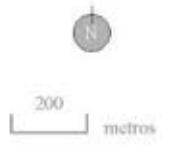
- Encuadre geográfico*
1. La franja costera del municipio de La Laguna sobre la que se sitúan los núcleos urbanos de Bajamar y Punta del Hidalgo forma un espacio geográfico específico comprendido entre el barranco de Agua de Dios, el Parque Rural de Anaga y la línea litoral. Este espacio geográfico, situado al noreste de la isla, está constituido por dos plataformas, separadas entre sí por un escarpe del macizo de Anaga denominado como Lomo de Enmedio o Aguacada, que albergan respectivamente la zona de Bajamar y la Punta del Hidalgo. Esta primera plataforma de 800 metros de ancho y una pendiente media del 15% es menos alargada que la segunda y está atravesada por dos barrancos, el de Perdomo y el de San Juan.
- Apunte histórico*
2. La ocupación territorial de la comarca donde se insertan los actuales núcleos urbanos de, Bajamar y Punta del Hidalgo, se remonta a tiempos anteriores a la Conquista. El ámbito territorial se localiza dentro de la zona que originalmente ocupó el Menceyato de Tegueste. Finalizada la conquista, su incorporación a la Corona de Castilla es inmediata. El poblamiento del núcleo de Bajamar, se inició junto a la desembocadura del barranco de San Juan. El poblado inicial se construyó alrededor de la actual ermita de Jesús del Gran Poder, que tiene su origen en la antigua ermita de San Juan Bautista que data del siglo XVII. Un paisaje agrícola en continua expansión y adaptación a los distintos ciclos de producción agrícola de la isla, define la evolución histórica del enclave, en el que destaca la introducción del cultivo de la platanera allá por el año 1952. La actividad pesquera artesanal se convertirá en medio de sustento complementario al salario agrícola, ayudando a consolidar desde principios del siglo XIX, a Bajamar y a la Punta del Hidalgo. La accesibilidad de esta zona se vio mejorada a comienzos del siglo XX cuando se construye la carretera que, uniendo La Laguna con Punta del Hidalgo, necesitaban las fincas donde se habían introducido cultivos de exportación, especialmente plátanos. Esta carretera favoreció el desarrollo posterior de Bajamar como núcleo de veraneo.
- Características generales*
3. El núcleo de Bajamar polariza en buena medida la estructura de este ámbito donde la actividad agrícola retrocede lentamente frente al intermitente crecimiento urbano, asociado en un primer momento a la expansión turística de los años 60 y 70 y más recientemente a la segunda residencia y turismo residencial. Los ámbitos agrícolas de la zona continúan con su actividad, pudiendo distinguirse una diferenciación en la estructura parcelaria en función de la pendiente de tal forma que a medida que aumenta ésta disminuye el tamaño de la parcela. El núcleo se ha organizado históricamente en torno a la carretera TF-13, cordón que conecta esta zona con el resto de la Isla. Sobre esta línea se han ido apoyando vías perpendiculares que conectan tanto con el frente marítimo como con las urbanizaciones de Montalmar y Vernetta que se encuentran por encima de ésta.
- Datos generales del núcleo*
4. El núcleo de Bajamar, tiene una superficie de 89,93 Has, según la delimitación efectuada para este trabajo, siendo uno de los de menor tamaño entre los 14 núcleos definidos y sólo comparable a La Punta del Hidalgo (68,7 Has). De esta manera la superficie del núcleo de Bajamar representa solamente el 2,21% de la total de los núcleos urbanos delimitados. La altitud media del núcleo es de 51,08 m, siendo la cota 0 del nivel del mar la menor registrada y la mayor la de 150 msnm. Bajamar es junto con La Punta del Hidalgo los núcleos urbanos de menor altitud media del municipio.
- Descripción general del núcleo*
5. Bajamar se define en torno al conjunto de piscinas naturales y la pequeña playa artificial que junto con el paseo costero que las conecta constituye el centro del enclave. A partir de un pequeño asentamiento de pescadores junto a la ermita se han ido sumando urbanizaciones paulatinamente. Este asentamiento de pescadores tiene una estructura irregular de calles de carácter eminentemente peatonal mientras que el resto del núcleo urbano presenta un buen nivel de urbanización con calles aceras y de dimensiones generosas. Entre las urbanizaciones más antiguas están Cornisa de Achimency y Vernetta, y entre las más recientes Montalmar y Lagunamar. De forma independiente a estas últimas urbanizaciones citadas, hay que señalar que en la vía perpendicular a la costa que da acceso al Club Náutico de Bajamar se ha generado una franja edificada a borde de ésta denominada Urbanización El Riego. Actualmente, Bajamar presenta un alto nivel de compactación y una precisa definición de sus límites frente al suelo de características rurales de su entorno próximo. Hay que destacar el carácter estacional de este núcleo con escasa población residente y en el que apenas se experimenta crecimiento. El reconocimiento de Bajamar y Punta del Hidalgo como una de las áreas turísticas a desarrollar de acuerdo al vigente Plan Territorial de Ordenación Especial Turístico de Tenerife, dota al ámbito de Bajamar de unas expectativas que deberán estudiarse .



Plano Nº IA.02.BM.01

Bajamar

DESCRIPCIÓN GENERAL



- Viario principal
- Barrancos
- Bajamar

B2.2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Datos cuantitativos totales

1. La población de Bajamar en 2007 ha sido estimada¹ en 2.654 habitantes, esta cifra supone el 1,83 % del total municipal. Bajamar se enmarca en el grupo de núcleos de menor población (núcleos de entre 2.000 y 3.000 habitantes) en relación con el resto de núcleos objeto de este trabajo² y en el que también estarían Punta del Hidalgo, Guamasa, El Rodeo y Los Baldíos. Sin embargo las similitudes dentro de este grupo atienden exclusivamente a datos cuantitativos, ya que hay grandes diferencias en cuanto a la distribución de la población en estos ámbitos territoriales. Bajamar y La Punta del Hidalgo son núcleos relativamente compactos (puede definirse un perímetro urbano en cuyo interior la proporción de áreas no urbanizadas es relativamente poco significativa), mientras que en Guamasa y más aún en El Rodeo o en Los Baldíos, la edificación aparece excesivamente dispersa en un ámbito territorial extenso. Así, respecto a la superficie de los núcleos delimitados en este trabajo, comprobamos que la densidad bruta de Bajamar es de 30 hab./Ha, relativamente similar a la de la Punta del Hidalgo (34 hab./Ha) y muy distante, en cambio, de la de los otros núcleos citados, similares en población pero de mucho más escaso grado de concentración urbanizadora (16, 6 y 7 hab./Ha para Guamasa, El Rodeo y Los Baldíos, respectivamente).

Evolución demográfica

2. La población de Bajamar en el periodo de 1950-1981 (primeros datos obtenidos), a diferencia de la Punta del Hidalgo que sufre un estancamiento severo, multiplica sus habitantes por cinco. Sin embargo en la siguiente década 1981-1991 las tendencias se invierten, siendo Bajamar quien se estanca, incluso disminuye su número de residentes con una tasa media anual de crecimiento negativo del 1%. Aunque en términos absolutos el núcleo de Punta del Hidalgo presenta mayor número de habitantes que Bajamar, lo cierto es que durante el periodo comprendido entre el año 1996 y 2004 éste segundo ha incrementado su población a mayor ritmo, con una tasa media de crecimiento del 4,5%. En el último trienio 2004-2007, la tasa media interanual es del 3,7%, este ritmo de crecimiento reciente es muy alto y sensiblemente superior no sólo a la media municipal del último trienio (1,68%), sino incluso a la del conjunto insular (2,10%). En todo caso, la pequeña dimensión demográfica del núcleo impide que de estas cifras se obtengan conclusiones relevantes y mucho menos se proyecten tendencias fiables de evolución futura.

Características de la población

3. Las principales notas caracterizadoras de la población de Bajamar son las siguientes:
 - a) Una estructura de edades propia de las sociedades occidentales, donde predomina una base limitada en número, resultado de los bajos niveles de natalidad que se vienen arrastrando desde hace dos décadas, y un segmento de habitantes envejecidos que se incrementa paulatinamente resultado del descenso de la tasa de mortalidad. En este sentido, hay que tener presente que esta tendencia se ha visto favorecida por la aportación que suponen los jubilados europeos (alemanes principalmente) que han fijado desde hace décadas su residencia en la zona. Los segmentos de edad cuantitativamente mejor representados son los comprendidos entre los 30 y 49 años, los cuales responden al llamado *baby boom* habido en España en los años 60. Sin embargo, la situación descrita se ha matizado considerablemente en los últimos años gracias a la aportación de efectivos jóvenes fundamentalmente de la población inmigrante recibida en la última década.
 - b) El análisis de los datos sobre el lugar de nacimiento de la población, muestra que Bajamar presenta unas cifras de población local media-baja, ya que el 60% son originarios de Tenerife, frente al 69% y el 80% que son, respectivamente, los valores medios del conjunto insular y del municipio; además, la población nacida en el municipio representa el 33% de la total de Bajamar, frente al 44,5% de media del conjunto insular y 32,5% de media del municipio. También es significativo el porcentaje de residentes nacidos en el extranjero (25%), bastante superior al insular (16,7%) y muy superior al municipal (9,53%).
 - c) La tasa de paro en Bajamar se sitúa en 8,79% de la población activa, valor ligeramente superior a la media municipal (8,46%). De otra parte, el porcentaje de pensionistas en el núcleo es superior a la media del municipio, si bien es más elevado en La Punta. Por último, la cualificación

¹ Los datos de población provienen de la información estadística del Padrón Municipal de Habitantes (INE) desagregados a nivel de sección censal. La población de cada uno de los núcleos se ha estimado sumando la facilitada por el INE para las secciones cuya extensión queda incluida totalmente en el perímetro del núcleo más la parte proporcional de las secciones parcialmente incluidas. La proporcionalidad se ha calculado atendiendo al número de edificaciones de la sección dentro y fuera del núcleo.

² Se trata de los 14 núcleos que se relacionan en el capítulo B0. Introducción.

profesional de los residentes en Bajamar ofrece un perfil bastante especializado, con un peso significativo de profesionales por cuenta ajena (22,69%) y personal administrativo y comercio (22,86%).

Parque de viviendas

4. El número de viviendas existente en Bajamar se ha estimado³ en 2.417, lo que representa un 3.4% del parque residencial del municipio, peso mayor al que le corresponde al núcleo en términos demográficos. Del total de viviendas, las principales (primera residencia) alcanzan las 902 viviendas, equivalente al 37,31% del total, porcentaje muy inferior a la media municipal (66,50%), de hecho es el más bajo de todos los núcleos. De este dato, relacionado con el poblacional, se deduce que el tamaño medio familiar en Bajamar se sitúa en torno a 2,94 miembros, que se sitúa en torno a la media municipal (3,05 miembros). Las viviendas secundarias alcanzan en Bajamar el porcentaje del 56% que casi quintuplica la media municipal; la explicación debe hallarse en que el núcleo sigue manteniendo un importante carácter de alojamiento estacional (tanto para extranjeros como para tinerfeños), y en mayor proporción que el vecino de La Punta. Por último, el peso de las viviendas vacías (poco más del 5%) es bastante inferior a la media municipal.

Actividad económica

5. En el entorno de Punta del Hidalgo la superficie agrícola cultivada de plátanos fundamentalmente se ha ido reduciendo a medida que dejaba de ser competitiva en los mercados, así como por la irrupción del sector inmobiliario-constructivo demandante de terrenos rústicos “baratos”, coincidentes muchos de ellos con los anteriormente ocupados por fincas o huertos agrícolas. En su lugar, y sustentado en la vocación turística y residencial de la zona, ha ido proliferando un importante sector empresarial especializado en la prestación de servicios generales (24,74% de las empresas), restauración y hostelería (27,26%) y alimentación (16,21%). Dos de cada tres empresas ubicadas en la zona trabajan en alguno de estos tres segmentos. Ello ha llevado a que el sector servicios detente una posición importante en el entramado productivo, ocupando al 73,69% de los trabajadores en la zona. En resumen, pueden señalarse como notas más significativas de la actividad económica en Bajamar son las siguientes:
 - a) El peso del sector primario en Bajamar es ligeramente superior a la media municipal, aunque bastante inferior a la Punta de Hidalgo
 - b) Insignificante peso del sector industrial, circunstancia por otro lado extendida en el contexto insular por lo que no ha de sorprender. Este sector da trabajo a personas vinculadas a algunos talleres de reparación de automóviles y maquinaria diversa.
 - c) Sector servicios con mayor peso específico que la media municipal.

Turismo

6. De acuerdo a la información aportada por las estadísticas del Cabildo de Tenerife, en los años considerados 2004-05, la evolución del número de turistas alojados en la Zona 2⁴ presenta una tendencia decreciente, producto de la menor afluencia de visitantes procedentes de España, Alemania y Gran Bretaña. Aunque existen otras nacionalidades (Francia, Italia y Austria) que experimentan ligeros ascensos, éstos no son suficientes para compensar la disminución de los primeros. Estos datos van en sintonía con la tendencia generalizada de disminución en la llegada de turistas al resto de zonas turísticas de Tenerife. El análisis de la evolución de los alojamientos turísticos en la Zona 2 durante el periodo 2000-2006 refleja una disminución del 6,77% en el número de plazas extrahoteleras, equivalente a 137, contabilizándose a finales del año 2006 un total de 1.886. Sin embargo, este descenso en el número de plazas extrahoteleras se compensa por el incremento de 135 hoteleras, lo que representa un 23,28% de incremento, haciendo un total de 715 al final del periodo. Coincide esta tendencia con la habida en la zona sur de la isla, en la que la nueva oferta turística se ha decantado por complejos hoteleros de calidad. Con los datos anteriores, la cifra total de plazas turísticas en la Zona 2 prácticamente se mantiene estable para el periodo 2000-2006, contabilizándose una disminución de 2 plazas, equivalente al 0,08%. No ha de extrañar por otro lado esta secuencia puesto que comienza a reflejar los efectos de la moratoria turística decretada en el año 2003.

³ El número de viviendas de cada núcleo se ha determinado a partir de los datos del Catastro, corregidos puntualmente en aquellas parcelas que se detectaban erróneas (normalmente por falta de actualización) mediante la información de campo y de fotografía aérea. Además, a escala núcleo se han hecho algunos ajustes en base a datos e indicadores del censo de población y viviendas del 2001.

⁴ La Zona 2 comprende a los turistas que pernoctan como las plazas alojativas autorizadas en La Laguna (casco), Tacoronte, Bajamar y Punta del Hidalgo. Dada la escasa capacidad alojativa de los dos primeros núcleos, se entienden como representativos para los núcleos de Bajamar y de Punta del Hidalgo.

B2.3. TRAMA URBANA

Descripción general

1. El núcleo de Bajamar crece longitudinalmente en el sentido de la carretera TF-13, que une Las Canteras con Punta del Hidalgo y única vía que lo conecta con el resto de la isla, puesto que transversalmente está limitado por las montañas y el mar. Sobre este eje articulador se van sucediendo los distintos barrios o áreas urbanas homogéneas de tal manera que el Club Náutico se apoya linealmente en la vía de acceso al equipamiento, la urbanización Porlier conecta con la TF-13 mediante una única vía lateral de acceso desde la cual salen las distintas transversales de servicio a las edificaciones, la trama urbana en las urbanizaciones Lagunamar y Achimencey se organiza de forma mallada, y finalmente el Casco de Bajamar y Las Piscinas se articulan en torno a tres vías de penetración desde la TF-13, (avenida Los Pescadores, Avenida del Gran Poder y calle Sol), hilvanadas por el paseo marítimo que da servicio a las infraestructuras de acceso al mar. Por último las urbanizaciones Montalamar y Vernetta cubren una zona de mayor pendiente que la primera salva mediante una vía en zigzag sobre la que se va adosando la edificación y la segunda mediante un eje vertebrador sobre la que se apoyan otras vías de acceso a las manzanas y que bien son de único sentido o de fondo de saco. De lo descrito cabe distinguir un núcleo, propiamente dicho, que surge del antiguo barrio de pescadores y que crece en su entorno en los años 60 con edificaciones en altura vinculadas al turismo, y una serie de urbanizaciones que van surgiendo en distintas épocas fruto de distintas planificaciones.

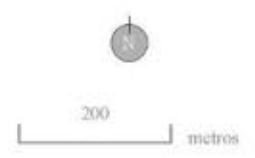
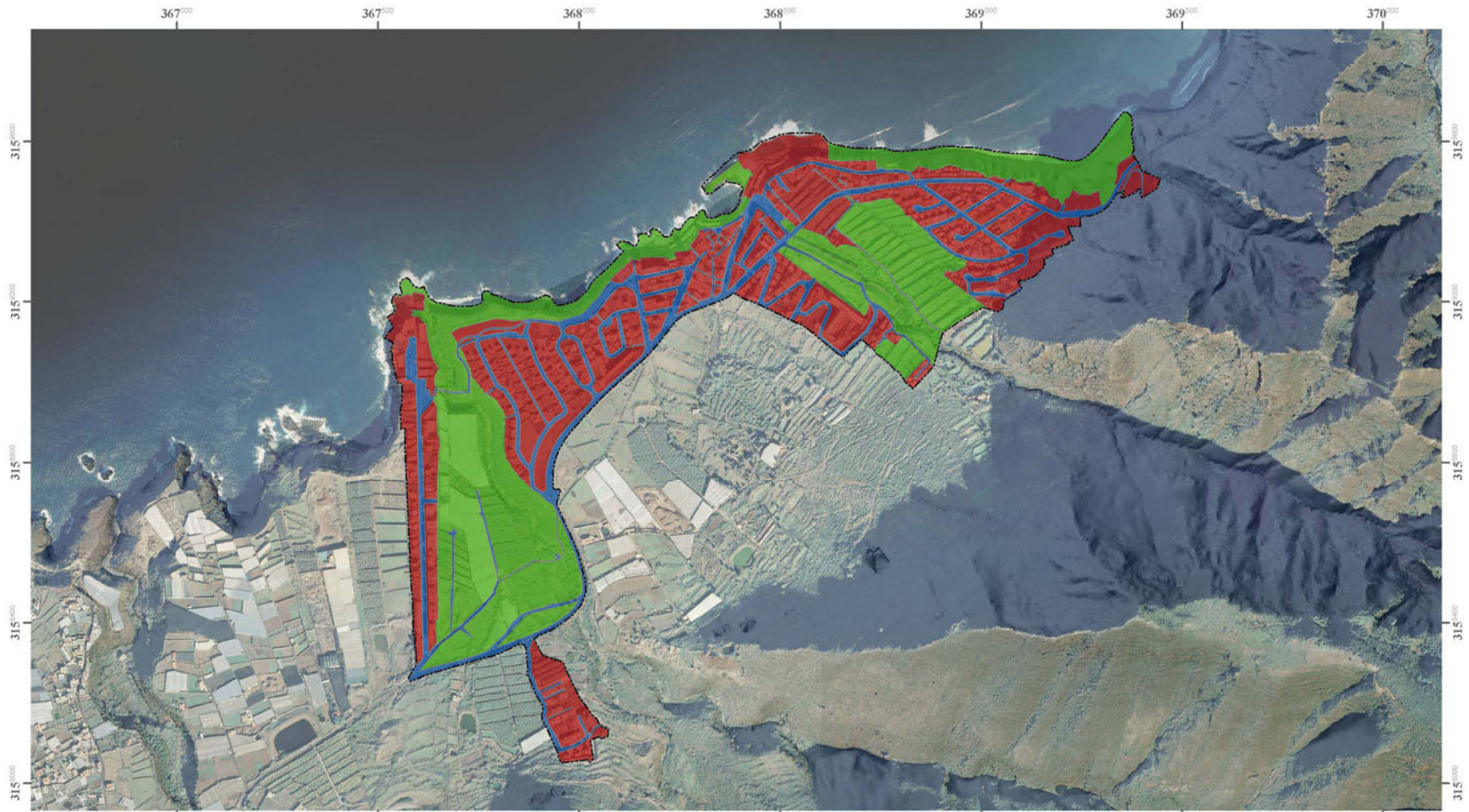
Cuantificación (ABC)

2. De la división del núcleo urbano en espacios A, B y C⁵ (véase plano adjunto IA.02.BJ.02. Trama Urbana (ABC) BAJAMAR), se obtiene que el 58,4 % de la extensión del núcleo puede considerarse ocupado por trama urbana. Este porcentaje significa que Bajamar es uno de los núcleos que se encuentra ligeramente por debajo de la media de urbanización del municipio, siendo superior a los Baldíos, Geneto, Las Mercedes, la Vega Lagunera y Los Rodeos. Los espacios C (vacíos interiores al perímetro urbano carentes de urbanización) del núcleo se disponen principalmente entre el barrio del Club Náutico y la Urbanización Lagunamar y el otro entre la urbanización Montalmar y Vernetta, coincidiendo con las zonas del entorno de los cauces de los barrancos de Perdomo y San Juan, respectivamente. Considerando sólo los suelos con trama urbana (A+B), el porcentaje de viario sobre el conjunto del núcleo es del 26,85%, valor por encima de la media municipal, y que nos caracteriza a Bajamar como un área con un grado alto de urbanización.

Parcelación

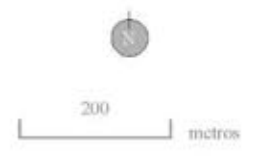
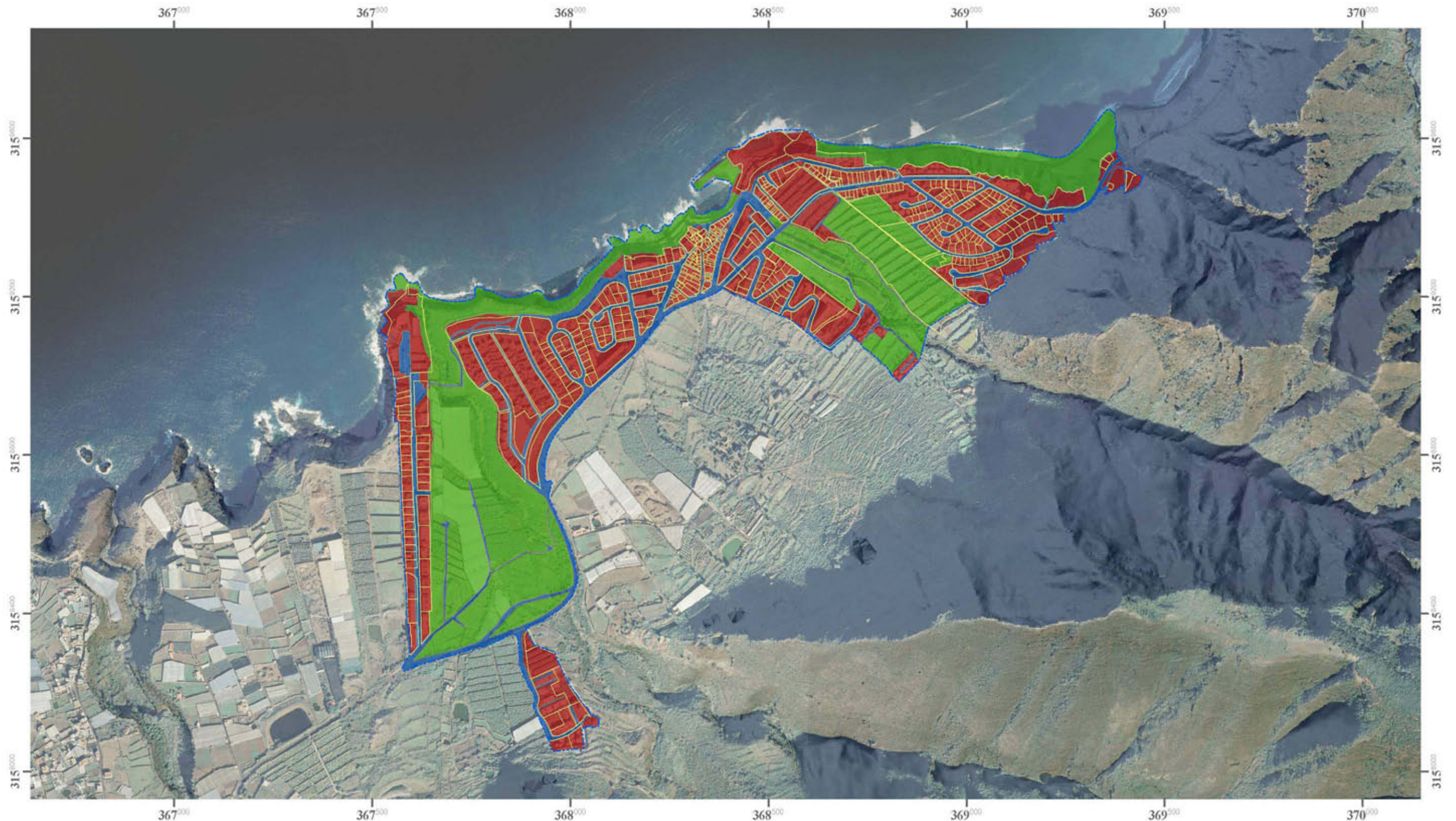
3. En el plano adjunto IA.02.BJ.03. Parcelación BAJAMAR, se recoge la parcelación del núcleo en los espacios A. Como puede comprobarse hay una correlación evidente entre la antigüedad, la tipología edificatoria y la forma de la parcelación. De manera que en el Casco de Bajamar, que se corresponde con barrios más tradicionales a borde de camino, la parcela responde a una progresiva subdivisión estrechamente ajustada a los procesos edificatorios (parcelación muy pequeña y casi colmatada por los edificios). En las urbanizaciones más antiguas, las parcelas tienen un tamaño medio mientras que en Lagunamar y Porlier al tratarse de edificación de reciente construcción y pendiente de colmatación, se caracterizan por grandes parcelas de edificación de viviendas unifamiliares. Por otro lado tenemos parcelas de mayor tamaño en el barrio del Club Náutico y las Piscinas y la parte alta de la urbanización Vernetta que coinciden con edificaciones en bloque abierto. Existen dos bolsas con parcelas de gran tamaño en la zona de las Piscinas y en la parte alta de la urbanización Montalmar en las que predominan también las edificaciones en bloque abierto aunque de mayor tamaño.

⁵ Véase en el capítulo B0 la explicación de la metodología aplicada en este análisis.



A B C

Plano Nº IA.02.BM.02
Bajamar
TRAMA URBANA



- parcelas
- A
- B
- C

Plano Nº IA.02.BM.03
Bajamar
PARCELACIÓN

B2.4. VIARIO Y MOVILIDAD

Cuantificación básica

1. En Bajamar hay unas 14,10 Has. de superficie de viario, lo que representa un 15,67% de la superficie total del núcleo y el 26,85% de la superficie urbanizada (A+B); este porcentaje es ligeramente superior a la media municipal, de lo cual cabría deducir que la proporción de viario del núcleo se sitúa entre los núcleos de mayor "densidad viaria" del municipio, como Zona Centro, Taco y La Cuesta. Si se considera la superficie de viario respecto a indicadores relacionados con el uso del núcleo, tales como el número de viviendas o la superficie total construida, los valores que se obtienen (58 m² de viario/vivienda y 0,47 m² de viario/m²construida) son menores a los medios municipales, lo que se explica porque la intensidad funcional de Bajamar es mayor que la media.

Jerarquización viaria

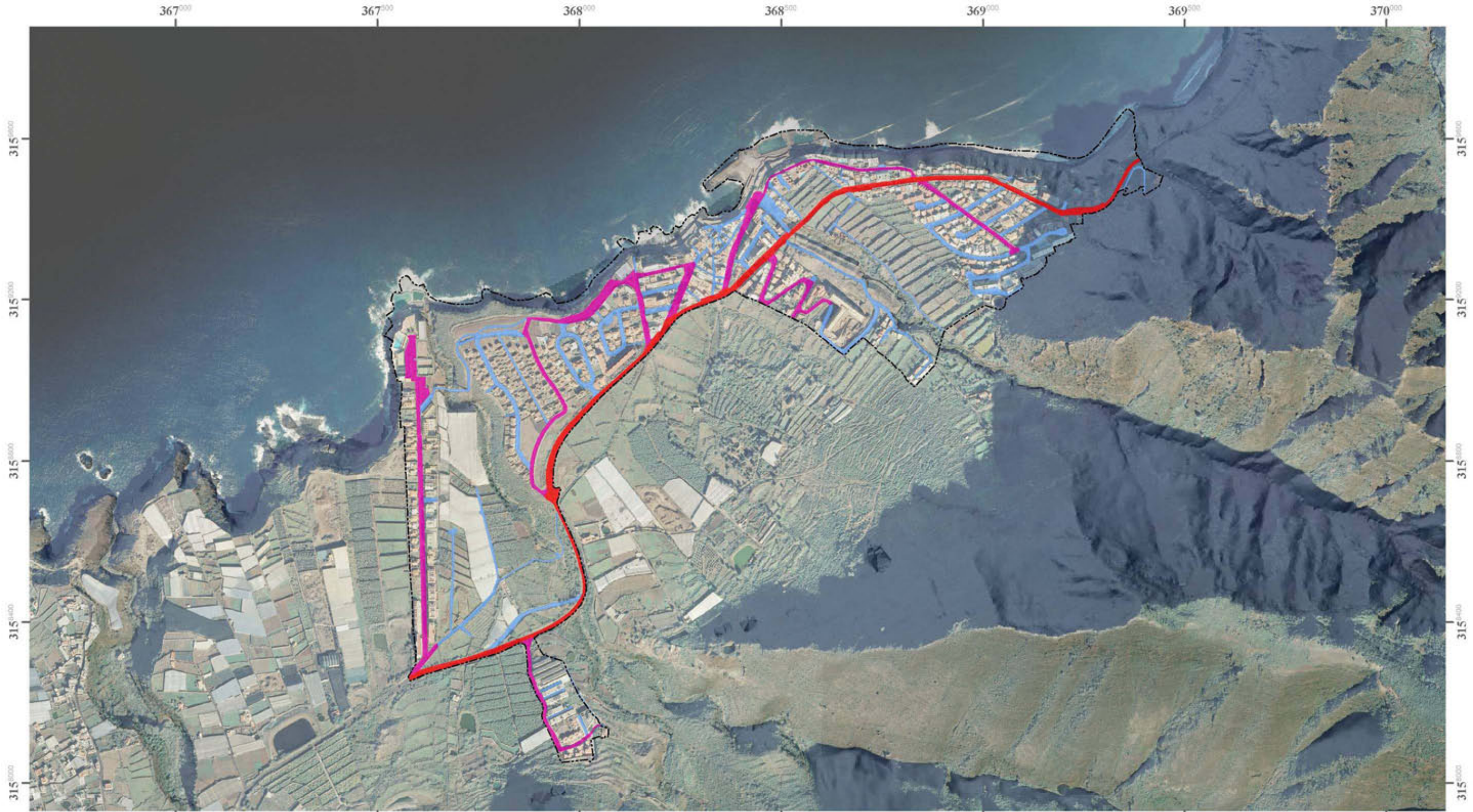
2. En el plano adjunto IA.02.BJ.04. Jerarquización viaria BAJAMAR se recoge una clasificación del viario del núcleo en categorías jerárquicas. Como ya se ha dicho, la carretera TF-13 es el eje estructurante básico que, además, tiene el carácter de viario territorial. En base a este eje, se ha definido como red viaria urbana básica, por un lado, las vías de acceso a las Urbanizaciones de Club Náutico, Porlier, Montalmar y Vernetta, y por el otro las vías que conectan con la TF-13 y circundan las urbanizaciones de Lagunamar y Achimencey (Avda. Lagunamar, Avda. Cornisa de Achimencey, Avda. Los Pescadores y Rambla Fdez. Cruz) y el Casco de Bajamar y las Piscinas (Avda. del Gran Poder, Avda. Marítima y Avda. del Sol). El resto de calles conforman el viario urbano local; no se ha identificado viario secundario.

Estado del viario

3. En el plano adjunto IA.02.BJ.05. Estado del viario BAJAMAR se grafían tres servicios básicos de urbanización por cada uno de los tramos⁶ viarios del núcleo: pavimentación (sí/no), aceras (sí/no) y alumbrado público (sí/no). En general, se comprueba que la práctica totalidad de los viarios están pavimentados y presentan aceras, alumbrado público y aparcamiento, así como la carretera TF-13 en los tramos urbanos del núcleo en los que la sección así lo permiten. En este sentido, puede decirse que Bajamar presenta bastante homogeneidad en su viario. Describiendo la situación por barrios:
 - a) En el área del Club Náutico existe una sola vía. Es de doble sentido de circulación con plazas de aparcamientos a ambos lados. Presenta encintado de aceras y alumbrado público, aunque carece de mobiliario urbano y vegetación.
 - b) En Porlier la vía de acceso es de doble sentido y presenta una gran pendiente. Carece de aceras y mobiliario urbano, y el alumbrado se encuentra en mal estado. La pavimentación es defectuosa.
 - c) Lagunamar tiene una estructura viaria en bucle con calles de un sentido de circulación y aceras de 2,5 metros. Los aparcamientos se sitúan en uno de los márgenes de la calzada. Presenta encintados e iluminación en buen estado por su reciente colocación, aunque carece de mobiliario urbano.
 - d) En Achimencey la estructura viaria es también en bucle con calles en un sentido de circulación y una fila de aparcamientos y aceras de 1,80 m. El asfalto, aceras y alumbrado se encuentran en mal estado de conservación. El mobiliario urbano es escaso estando el existente en mal estado exceptuando el situado en el paseo cercano al mar, de reciente colocación.
 - e) En el Casco de Bajamar las vías de la zona más antigua son peatonales pues no permiten el tráfico rodado por su insuficiente sección. Están pavimentadas y en buen estado de conservación. Existe alumbrado público y el mobiliario urbano es escaso. En cuanto a la zona del ensanche existe una rambla con arbolado, alumbrado y mobiliario urbano y una vía para cada sentido con fila de aparcamientos en los márgenes de las mismas. Las vías secundarias son de sentido único con aparcamientos a ambos márgenes, con aceras de 1,5 m.
 - f) En las zonas de las piscinas la vía principal es la avenida del Gran Poder (que conecta la TF-13 con las piscinas) de un sentido de circulación, con aparcamientos a ambos lados y aceras de 1,80 m. El asfalto, aceras y alumbrado se encuentran en un estado aceptable de conservación. Esta vía se prolonga hacia el Este hasta finalizar de nuevo en la TF-13 ya con el nombre avenida del Sol. Es de sentido único con fila de aparcamientos en un lado, más aceras de 0,80 m. Carece de mobiliario urbano y vegetación.

⁶ La unidad espacial respecto a la cual se aporta la información es el tramo viario. En cada núcleo se han dividido todos los viarios en tramos, entendiendo como tal el comprendido entre dos cruces viarios o entre un cruce y el final del viario; en algunos casos, siempre que hubiera cambio en las condiciones de urbanización, un tramo viario se ha dividido en dos o más.

- g) La urbanización Montalmar consta de dos vías, la vía principal de Montalmar con bastante grado de urbanización (asfaltado, acerado, iluminación) aunque sin mobiliario urbano y vegetación; y el Camino Isogue al borde del barranco sin ningún tipo de servicio, simplemente asfaltado. La primera vía citada se adapta a la topografía por lo que tiene una ligera pendiente, sin embargo la otra vía mencionada posee una fuerte pendiente, lo que dificulta enormemente su utilización.
- h) En el área urbana de Vernetta el grado de urbanización es significativo, ya que todas las vías presentan todos los servicios urbanos con la única carencia de mobiliario urbano y vegetación. Los anchos de acera varían entre uno y dos metros. Presenta alumbrado público en todas las vías. Los pavimentos se encuentran en buen estado. Su estructura es en bucle con una vía principal y otras secundarias, las del margen oeste en fondo de saco y las del margen Este desembocando en la TF-13. La vía principal avenida Rafael G. Vernetta es de doble sentido con aparcamientos a ambos lados. Las vías secundarias son de sentido único con una fila de aparcamientos en un margen.



367⁰⁰⁰ 367⁵⁰⁰ 368⁰⁰⁰ 368⁵⁰⁰ 369⁰⁰⁰ 369⁵⁰⁰ 370⁰⁰⁰

315⁰⁰⁰
315⁵⁰⁰
315⁰⁰⁰
315⁵⁰⁰
315⁰⁰⁰
315⁵⁰⁰
315⁰⁰⁰

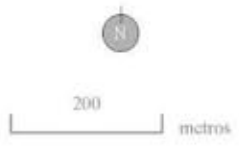
315⁰⁰⁰
315⁵⁰⁰
315⁰⁰⁰
315⁵⁰⁰
315⁰⁰⁰
315⁵⁰⁰
315⁰⁰⁰

367⁰⁰⁰ 367⁵⁰⁰ 368⁰⁰⁰ 368⁵⁰⁰ 369⁰⁰⁰ 369⁵⁰⁰ 370⁰⁰⁰

Plano N° IA.02.BM.04

Bajamar

JERARQUIZACIÓN VIARIA



- Viario Territorial
- Viario Urbano Básico
- Viario Urbano Local
- Viario Secundario



- Alumbrado
- Acera
- Pavimentado
- No Pavimentado

Plano N° IA.02.BM.05

Bajamar

ESTADO DEL VIARIO

Movilidad y tráfico

4. En Bajamar, como en la Punta del Hidalgo, la vía principal es la Carretera TF-13, que, además de hilvanar internamente los diferentes barrios, sirve de enlace entre los dos núcleos y los conecta con el resto del municipio y de la isla. Bajamar presenta una topografía de elevada pendiente lo que origina que la población haga uso habitualmente del coche para desplazamientos en el interior de los núcleos.
 - a) En el área del Club Náutico existe un problema de conexión con el resto del núcleo urbano. El acceso rodado solo se produce por la carretera TF-13. El acceso peatonal hacia Bajamar ha mejorado tras la reciente construcción de un puente o pasarela sobre el barranco que conecta peatonalmente esta zona con las áreas de Lagunamar, Achimencey, el Casco y las Piscinas. Esta urbanización sólo posee una vía sin salida que remata en el Club Náutico de Bajamar. En cuanto al transporte público, la líneas 105 y 050 tienen paradas en la carretera TF-13, cercana a esta área.
 - b) Idéntico problema de conexión existe en la urbanización Porlier. El acceso rodado se produce únicamente por la carretera y peatonalmente es imposible desplazarse a otras zonas de Bajamar. Actualmente la gente transita por el arcén de la carretera, con el peligro que ello supone. Las líneas de guagua de la compañía TITSA 050 y 105 tienen parada en la carretera.
 - c) Las áreas urbanas Lagunamar, Achimencey, Casco y Piscinas están bien conectadas entre sí, por el paseo marítimo y otras calles interiores, por lo que son bastante transitadas por residentes, visitantes y turistas. En la zona del Casco existen calles que no tienen acceso rodado. En cuanto al transporte público existen paradas de guagua en la carretera.
 - d) Las Urbanizaciones Montalmar y Vernetta se encuentran al otro lado de la carretera con lo que su conexión con la banda costera no es tan inmediata. Los habitantes de estas zonas utilizan el automóvil en sus desplazamientos al no existir ningún paseo peatonal atractivo de conexión con la costa.

Transporte público

5. La línea de guagua 050 conecta Bajamar con la estación de La Laguna. Sólo opera los días laborables y su horario es de 7:30 a 10:00 de la mañana. Su frecuencia al principio de la mañana es de 30 minutos y luego de 60 minutos. La línea 105 conecta Punta del Hidalgo con el intercambiador de Santa Cruz. Opera todos los días con horario desde las 5:15 de la mañana hasta las 22:00 horas, con una frecuencia de 30 minutos. Las guaguas circulan por la carretera TF-13, sin hacer otros recorridos dentro de los núcleos urbanos. Sin embargo, la conformación longitudinal de los núcleos a lo largo de la carretera principal, hacen que este transporte sea accesible para la mayoría de la población, incluso como transporte entre áreas, aunque su frecuencia sea escasa. Existe una reclamación de la población de una línea de guaguas que los comunique con el resto del núcleo.

Aparcamientos

6. Bajamar cuenta mayoritariamente con calles correctamente urbanizadas que han previsto la dotación de aparcamientos. Esto se aprecia sobretodo en las diferentes urbanizaciones, como la bajada del Club Náutico, Montalmar, El Riego, Achimencey etc. La excepción la constituye Porlier, con una urbanización deficiente en general. En el centro histórico, con calles estrechas y peatonales, no hay plazas disponibles, teniendo que recurrir a las calles cercanas, como la avenida del Gran Poder, o la Rambla Fernández de La Cruz. Sin embargo, en las épocas vacacionales, con la llegada de turistas, veraneantes y usuarios de las piscinas públicas, los estacionamientos en la calle son bastante insuficientes. No existen áreas de aparcamiento público.

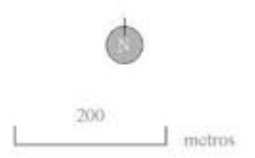
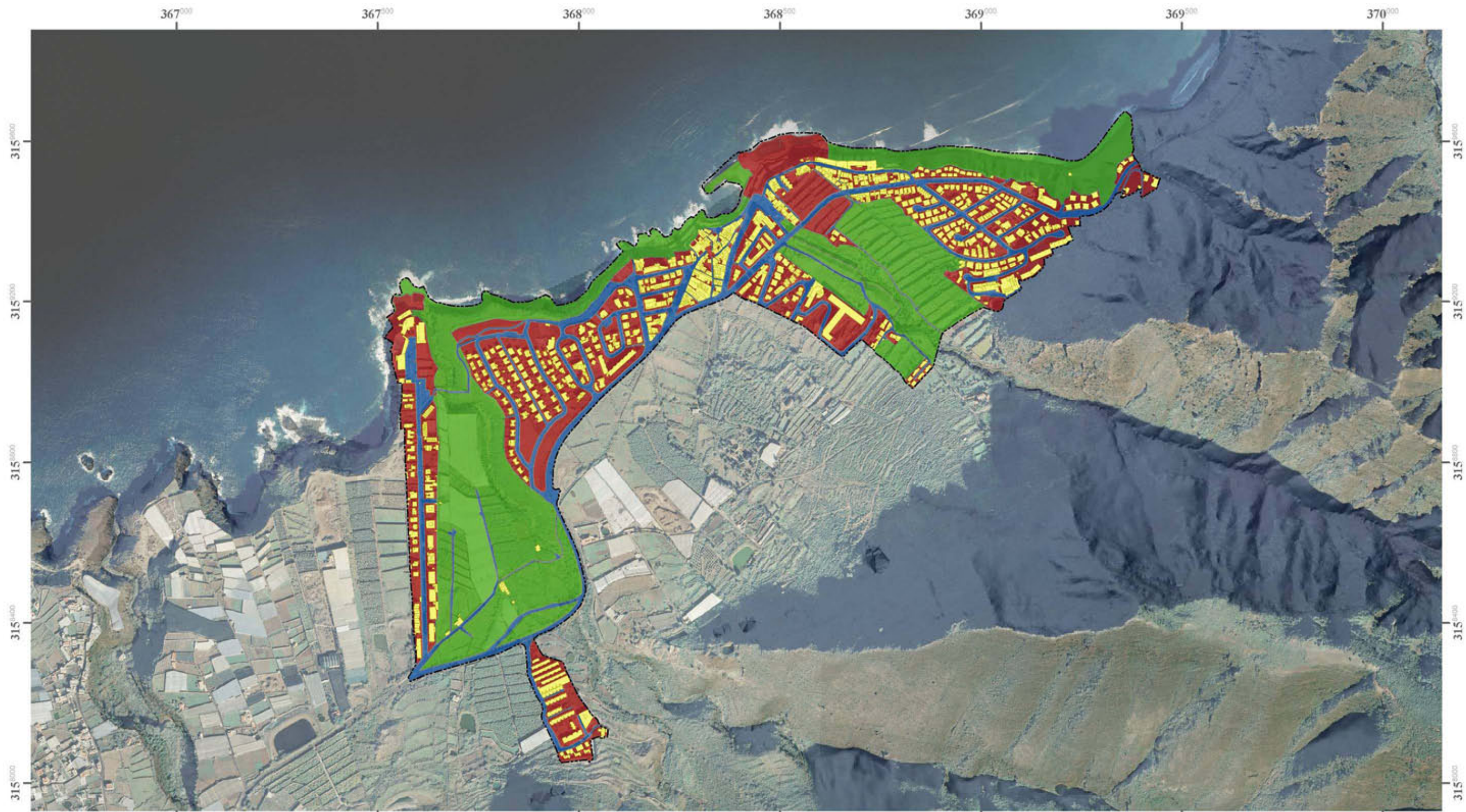
B2.5. Edificación

Descripción general

1. En Bajamar, la edificación es en sus inicios predominantemente de autoconstrucción y de matriz tradicional como corresponde a un asentamiento de pescadores en la costa. Desde los años 50 se han venido sucediendo varias promociones privadas de edificios de apartamentos, muchos de ellos equipados con piscina y jardines, que tienen una razón de ser en la consideración de esta zona como espacio turístico de interés, conviviendo en urbanizaciones con viviendas unifamiliares mayoritariamente de segunda residencia. A partir de los años 70 se sucede el gran desarrollo del núcleo cuando surgen nuevas urbanizaciones y se colmatan otras. En los últimos años han aparecido algunas promociones públicas. Describiendo por barrios:
 - a) En el área del Club Náutico predominan las viviendas unifamiliares, aunque también aparecen algunos edificios de vivienda colectiva. Las edificaciones se disponen de forma aislada en el interior de las parcelas, con retranqueos a todos sus linderos. En cuanto al tipo de promoción destaca autoconstrucción aunque aparecen en la parte alta algunos bloques de promoción privada y de mayor altura. Se encuentra bastante colmatado aunque aún existen algunas parcelas sin edificar.
 - b) Porlier es un área actualmente en crecimiento donde se localiza una gran cantidad de viviendas de promoción pública, llevadas a cabo por la empresa municipal MUVISA. En la zona más cercana a la carretera se encuentran bloques horizontales de dos alturas, perpendiculares al viario. En la zona media existen edificaciones en construcción. En la zona de mayor altura se localizan algunas viviendas unifamiliares adosadas de dos en dos y separadas del resto de los linderos, también de dos plantas de altura.
 - c) Lagunamar es una urbanización de promoción privada actualmente en proceso de colmatación. Las edificaciones tienen dos alturas y se trata de viviendas unifamiliares adosadas de dos en dos y separadas del resto de los linderos.
 - d) Achimencey es un ámbito colindante con el asentamiento primitivo, con una mezcla de edificios de promoción privada y viviendas unifamiliares de autoconstrucción. Es un área bastante consolidada por la edificación. La mayoría de las viviendas son unifamiliares de dos plantas de altura. Todas las edificaciones se encuentran retranqueadas respecto a los linderos de las parcelas.
 - e) En el Casco de Bajamar las edificaciones son de diversas tipologías. En la parte más antigua las edificaciones se distribuyen irregularmente en la parcela, estando en su mayoría adosadas unas a otras. A algunas se accede por callejones o pasajes. En la zona de ensanche existen algunas viviendas unifamiliares pero la mayoría son bloques de vivienda colectiva de alturas que varían entre las tres y las seis plantas. En la parte antigua las viviendas son de autoconstrucción mientras que en el ensanche encontramos promociones privadas
 - f) En la zona de las Piscinas las construcciones predominantes son bloques de vivienda colectiva de promoción privada. Las edificaciones son de altura variable, siendo la máxima de 8 plantas. Se sitúan irregularmente dentro de la parcela, aunque en algunos casos la llegan a ocupar totalmente. Las edificaciones de la Avenida Gran Poder tienen un retranqueo considerable respecto de este vial, pero están alineadas al vial posterior (calle Hermanos Puelles). Esta área se encuentra bastante consolidada quedando por edificar escasas parcelas.
 - g) En las áreas de Montalmar y Vernetta la mayoría de las viviendas son unifamiliares con una antigüedad próxima a los 40 años, aunque también existen bloques de promoción privada de vivienda colectiva de gran altura en la parte superior. Todas las edificaciones se encuentran retranqueadas respecto de los linderos de las parcelas. Existen dos sectores sin urbanizar situados a ambos lados del barranco.

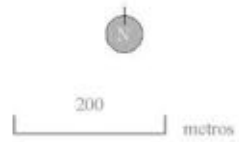
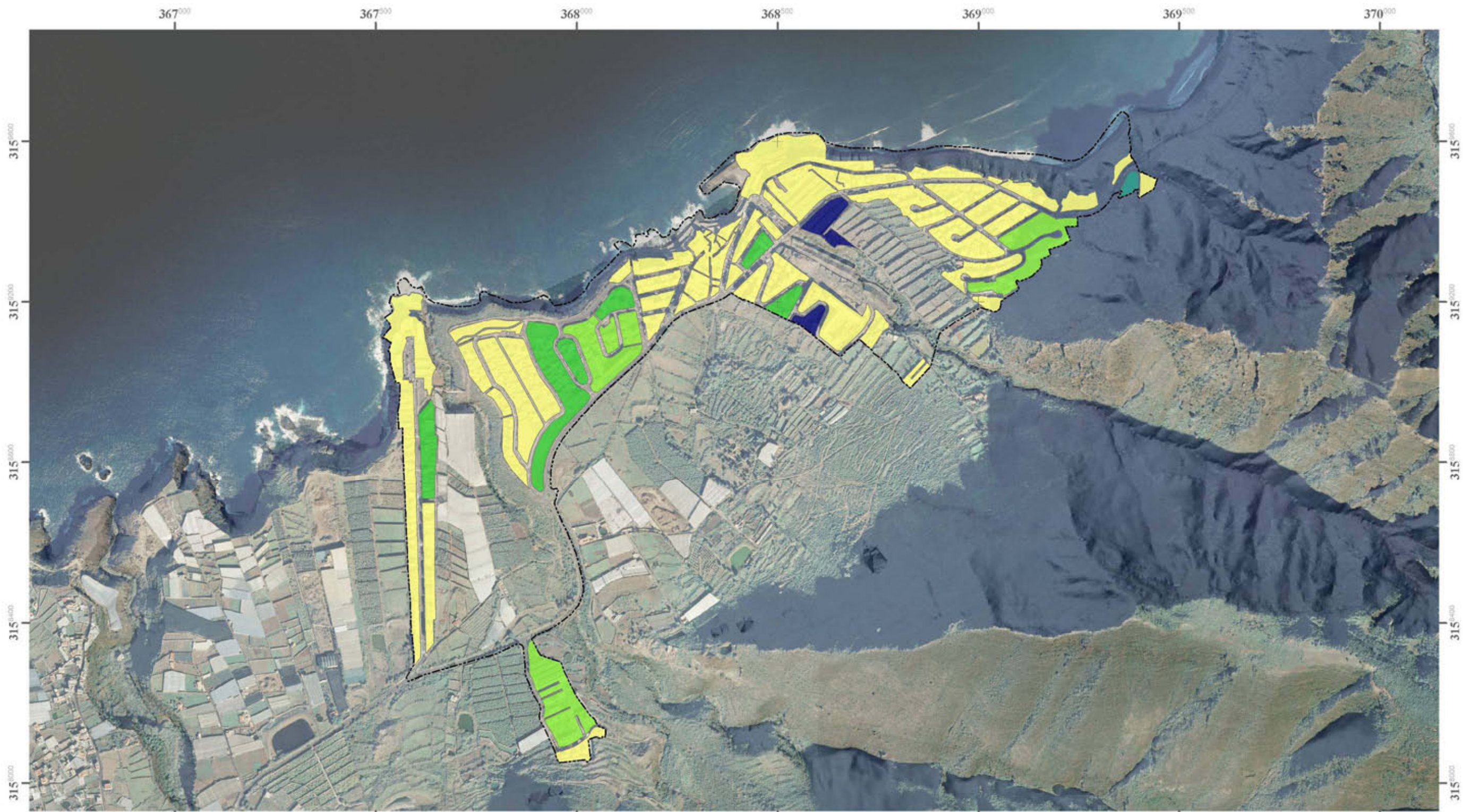
Espacios vacantes y edificados

2. En el plano adjunto IA.02.BJ.06. Edificación BAJAMAR se ha resaltado la edificación existente, sobre la división de la extensión del núcleo en terrenos A, B y C. El análisis realizado, dirigido a obtener indicadores representativos, se ha llevado a cabo sobre las edificaciones que se encuentran sobre espacios A; en todo caso, como puede comprobarse en el plano, son muy pocas las edificaciones que se disponen sobre espacios C. En los espacios A de Bajamar, en términos de superficie, la extensión de las parcelas vacantes (42.710 m²s) asciende al 11,12%, lo que supone un pequeño porcentaje de suelo disponible, bastante más bajo que la media municipal, sólo superado por la Zona Centro que es evidentemente un tejido muy colmatado. La distribución de las parcelas vacantes puede apreciarse en el plano adjunto IA.02.BJ.07. Porcentaje de parcelas vacantes por manzana BAJAMAR, en el que se comprueba que en el núcleo de Bajamar el número de manzanas con un porcentaje entre un 10-20% de de parcelas vacantes es bastante alto, quedando algunas otras manzanas con un porcentaje ligeramente superior que se corresponde con la colmatación de las rbanizaciones Club Náutico, Lagunamar, Achimencey y Montalmar. Quedan algunas bolsas de suelo vacante, una en la urbanización Montalmar y la otra al borde de la TF-13.



- Edificación
- A
- B
- C

Plano Nº IA.02.BM.06
Bajamar
EDIFICACIÓN



■ Más de 50%	■ 30 - 40%	■ 10 - 20%
■ 40 - 50%	■ 20 - 30%	■ Menos de 10%

Plano Nº IA.02.BM.07

Bajamar

PORCENTAJE DE PARCELAS VACANTES POR MANZANA

Datos cuantitativos

3. La superficie total construida⁷ en Bajamar asciende a 298.540 m²c; la superficie ocupada en planta por los edificios asciende a 124.071 m²s. A partir de estos datos, cabe extraer los siguientes indicadores:

- a) La ocupación media en planta de la edificación sobre la parcela se sitúa en torno al 36%, valor muy inferior a la media municipal, lo que refleja el predominio de la edificación abierta. No obstante, como puede apreciarse en el plano adjunto IA.02.BJ.08. Ocupación edificatoria BAJAMAR, en el que se representan los valores medios de ocupación por manzana, en el Casco de Bajamar la ocupación se sitúa por encima del 60%, mientras que en función de la antigüedad de la edificación encontramos zonas en la urbanización Vernetta, Montalmar, Achimencey, Piscinas y Club Náutico con un 40-60% de edificación en bloques situados en parcelas con amplias áreas libres. Por último, encontramos un número mayoritario de parcelas con un porcentaje de ocupación del 20-40% que se corresponde con vivienda unifamiliar. Las parcelas con más baja ocupación pertenecen a los espacios libres.
- b) La altura media de la edificación⁸ en Bajamar es de 2,52 plantas, valor superior a la media municipal, sólo superado por la Zona Centro. Sin embargo, al igual que con los restantes parámetros sobre la intensidad de la edificación, este valor no se distribuye uniformemente por el núcleo. En el plano adjunto IA.02.BJ.09. Altura Edificación BAJAMAR se ha representado la altura (en número de plantas) de las edificaciones del núcleo. En Bajamar destacan principalmente dos grandes grupos, las viviendas unifamiliares (aisladas y adosadas) de una o dos alturas y la edificación en bloques colectivos (abierta y cerrada) de tres a seis plantas, siendo este primero más numeroso en las distintas urbanizaciones mientras que en el Casco de Bajamar y Piscinas impera el segundo grupo. Sobre este paisaje volumétrico relativamente uniforme, destacan tanto los grandes bloques de apartamentos cerca de las Piscinas como los edificios que se encuentra en las zonas altas de las urbanizaciones Montalmar y Vernetta.
- c) La edificabilidad neta⁹ en Bajamar es de 0,92 m²c/m²s, valor un 13% superior a la media municipal, si bien se encuentra muy por debajo de los núcleos de la Cuesta, Taco y Zona Centro, lo que permite destacar una edificación predominantemente aislada. En el plano a IA.02.BJ.10. Edificabilidad BAJAMAR destaca el Casco de Bajamar y Piscinas, así como algunas bolsas de las Urbanizaciones Montalmar y Vernetta, como las zonas con valores más altos de edificabilidad de Bajamar, de entre 1 a más del 2,5 m²c/m²s.

Edad de la edificación

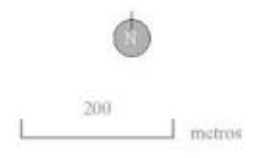
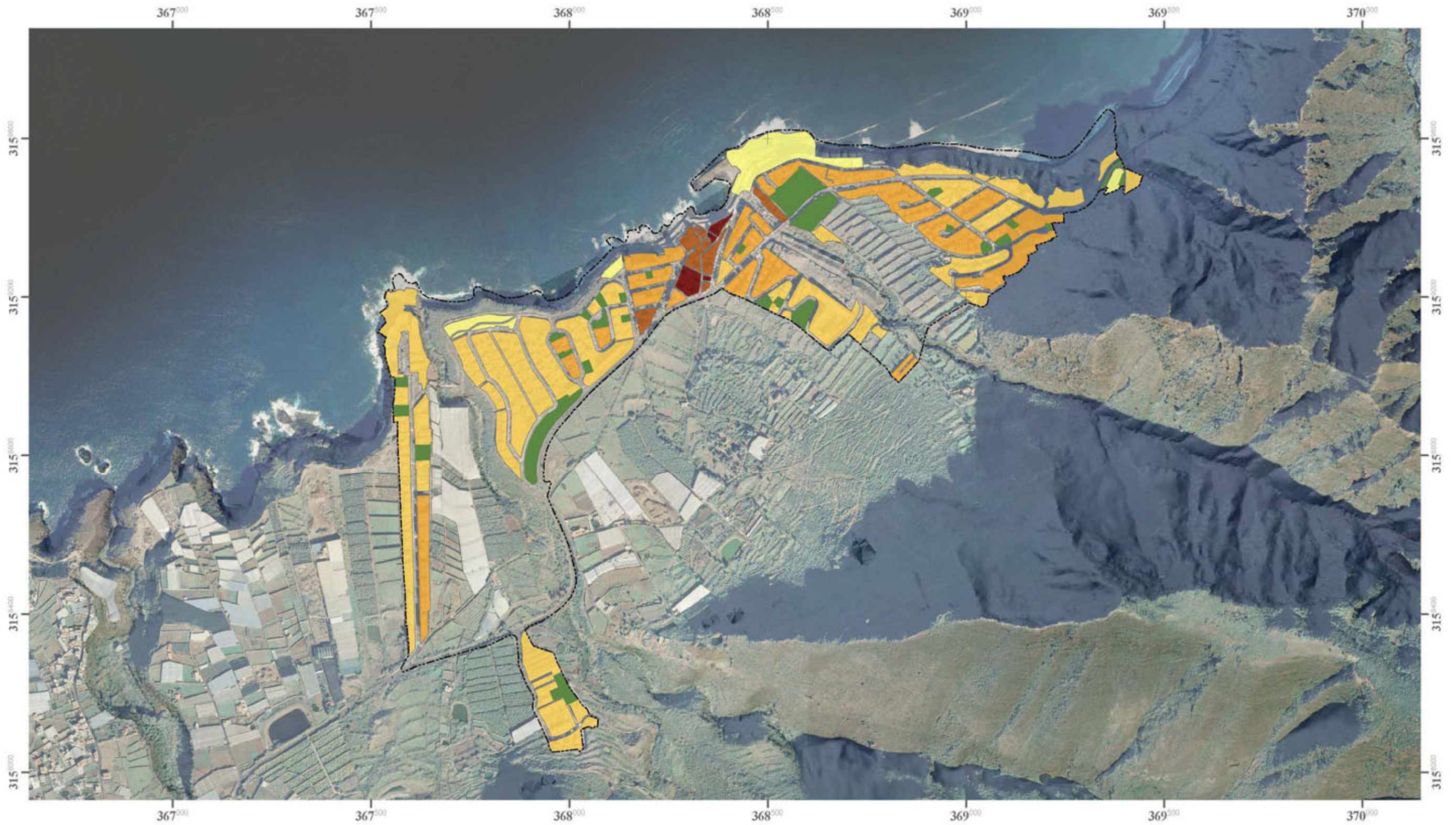
4. La edad media de la edificación¹⁰ de Bajamar es de 34 años (1973), similar la media municipal (excluyendo el centro histórico, obviamente) que es de 36 años (1971). En el plano IA.02.BJ.11. Edad media de la edificación BAJAMAR, se representa la distribución de la edad media de la edificación (datos por manzana) en las distintas partes del núcleo, y en el que se puede observar claramente la mayor antigüedad del Casco de Bajamar (antiguo barrio Pesquero) y algunas manzanas a borde de la carretera TF-13; el crecimiento en una primera fase de este núcleo hacia los sesenta, con la colmatación del Casco de Bajamar y primeras etapas de las Piscinas y la Urbanización Vernetta; entre los 70 y 90 el surgimiento del Club Náutico, Achimencey y Montalmar y consolidación de las Piscinas; y finalmente, en fechas más recientes las urbanizaciones de Porlier y Lagunamar.







⁷ La determinación de la superficie construida de los núcleos se ha hecho por medición directa sobre cartografía actualizada de las superficies de los recintos de edificación y la multiplicación por el número de plantas, a partir de información de campos. Los datos globales por manzanas han sido ajustados ligeramente a partir de indicadores obtenidos de la información catastral.

⁸ La altura media de un núcleo urbano se ha calculado dividiendo la superficie edificada total entre la superficie total ocupada en planta.

⁹ La edificabilidad neta del núcleo se ha calculado dividiendo la sumatoria de las superficies edificadas de todos los edificios (en espacios A) entre la superficie total de A excluyendo parcelas vacantes.

¹⁰ La edad media de la edificación de un núcleo se ha calculado como la media aritmética de las edades de cada uno de los edificios (en espacios A) del núcleo. La fecha de construcción de cada edificación proviene de la base de datos del Catastro, actualizada en base a trabajo de campo. Los valores obtenidos en base a este método de cálculo son los que se representan en el plano IA.01.PH.11. Edad media de la edificación.

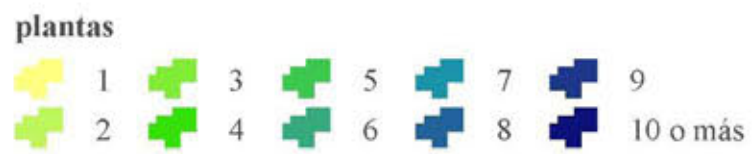
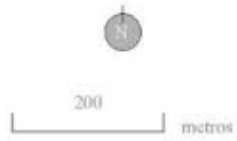


 Vacante	 40 - 60%
 Menos de 20%	 60 - 80%
 20 - 40%	 80 - 100%

Plano Nº IA.02.BM.08

Bajamar

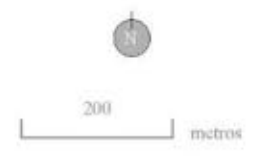
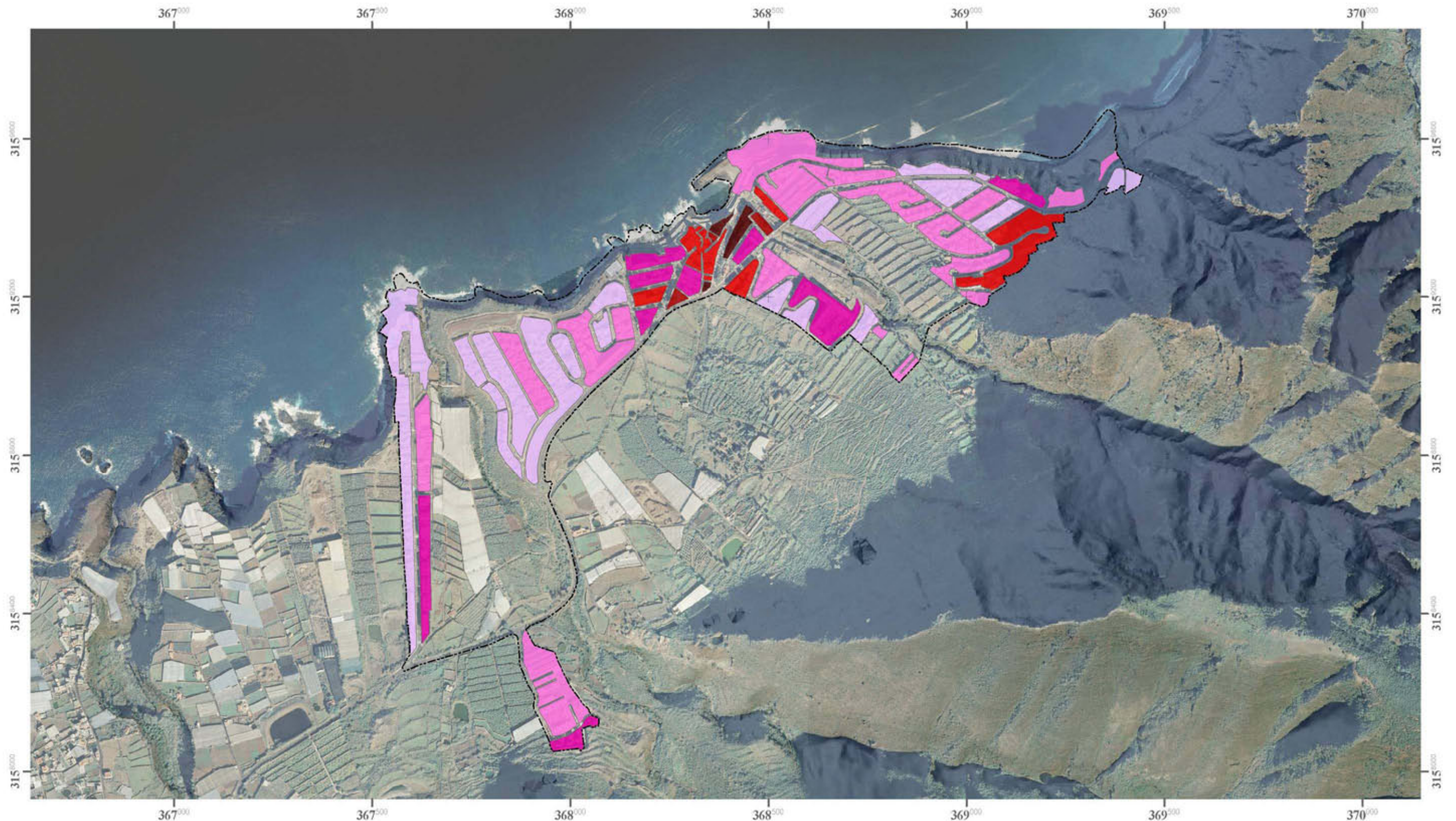
OCUPACIÓN EDIFICATORIA









Plano Nº IA.02.BM.09

Bajamar

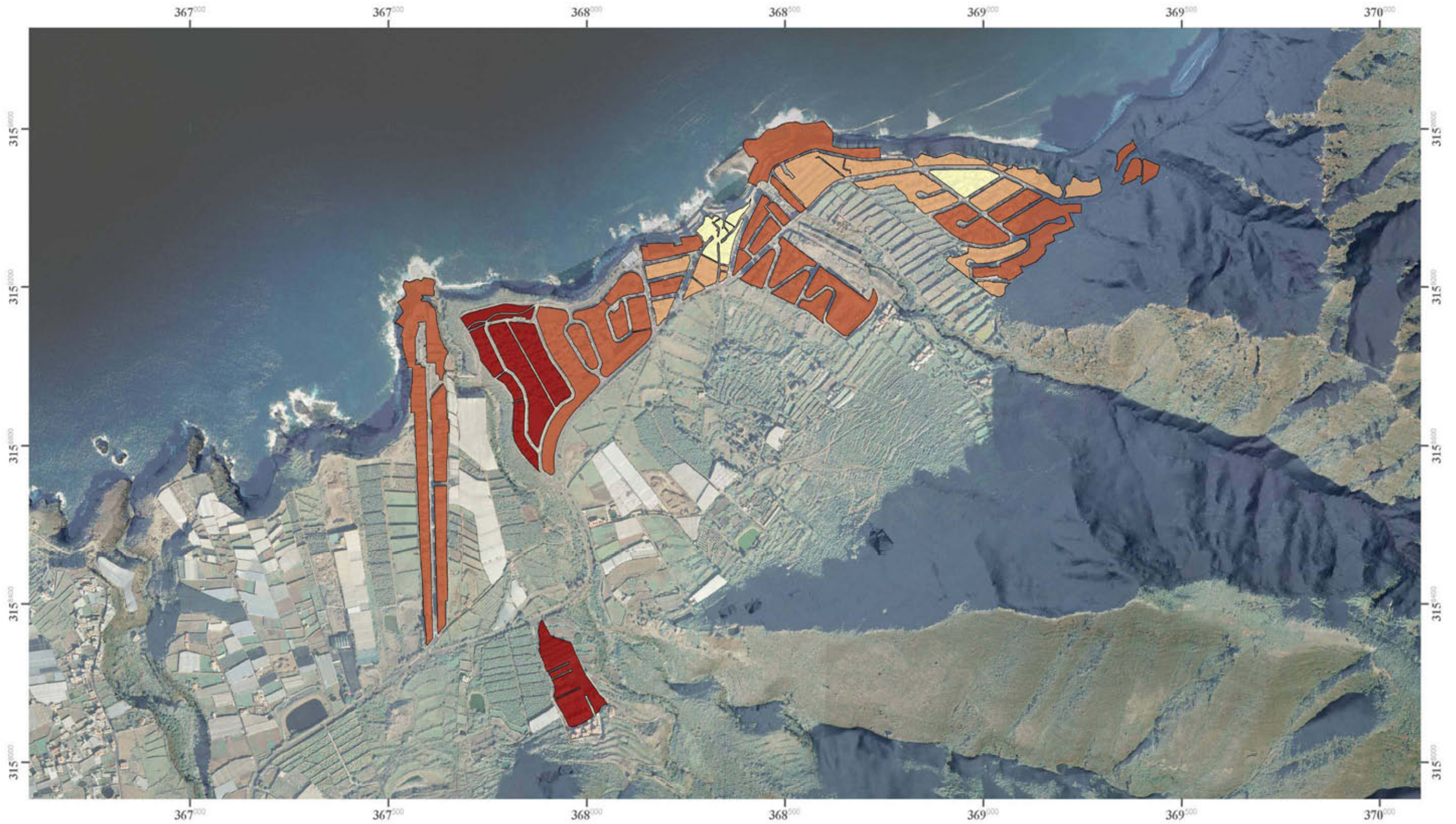
ALTURA EDIFICACIÓN



m²/m²s

 Menos de 0,5	 1 - 1,5	 2 - 2,5
 0,5 - 1	 1,5 - 2	 Más de 2,5

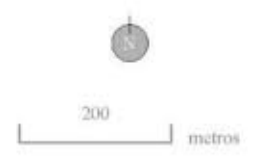
Plano N° IA.02.BM.10
 Bajamar
EDIFICABILIDAD



Plano N° IA.02.BM.11

Bajamar

EDAD MEDIA EDIFICACIÓN



años	
 Anterior a 1950	 1970 - 1990
 1950 - 1970	 A partir de 1990

B2.6. Usos y actividades. Equipamientos

Caracterización general

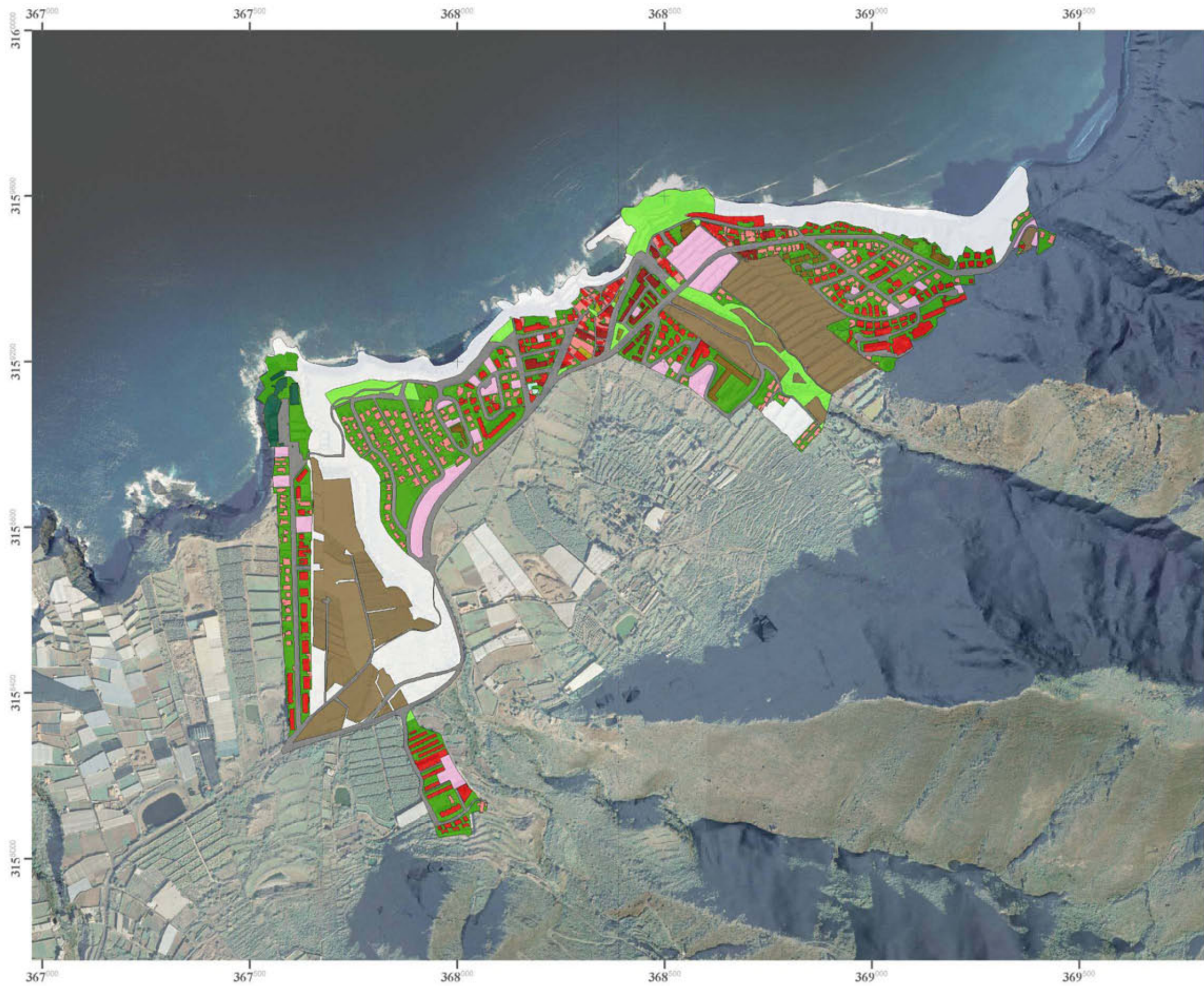
1. En el núcleo de Bajamar, el uso principal y el predominante en todas las zonas es el residencial. La superficie construida con uso residencial representa el 80,77% de la total del núcleo de Bajamar, valor bastante más alto de la media municipal (69,01%). El uso turístico es escaso comparado con el residencial, sólo se contabilizan cinco establecimientos turísticos en todo el núcleo. No obstante, Bajamar es un espacio característico destinado a las vacaciones veraniegas de una parte relevante de la población del área metropolitana, sobre todo del municipio de La Laguna.

Distribución espacial

2. En el plano adjunto IA.02.BJ.12.usos existentes BAJAMAR, se puede apreciar la distribución de los usos pormenorizados a lo largo del núcleo. A partir del carácter claramente residencial del núcleo, cabe distinguir una limitada diversidad funcional por las distintas áreas que lo componen:
 - a) En los barrios el Casco de Bajamar y las Piscinas, la casi totalidad del uso de las edificaciones es residencial colectivo y vinculado a éste el uso terciario, siendo de destacar también las escasas parcelas de uso dotacional con las que cuenta Bajamar. En la Avenida del Gran Poder, junto a las piscinas y el inicio del paseo marítimo, es abundante la actividad terciaria de hostelería y comercios minoristas, así como la actividad turística con establecimientos de oferta alojativa. Dicha planta alojativa ha quedado obsoleta, siendo de baja categoría.
 - b) En las distintas urbanizaciones el uso residencial, junto con algún uso terciario, se distribuye entre las tipologías unifamiliares y colectivos de acuerdo a las distintas promociones que se han ido construyendo, de manera que en el Club Náutico se mezcla vivienda unifamiliar aislada con bloque abierto colectivo, al igual que en Achimencey, Montalmar y Vernetta. En Porlier la tipología dominante es la vivienda pública en hilera, mientras que en Lagunamar es la unifamiliar pareada.
 - c) En las edificaciones dispuestas a los márgenes de la TF-13, además de los usos residenciales predominantes, aparecen los escasos usos comerciales del núcleo de escaso tamaño (alimentación, vestido, calzado, farmacia, etc) para dar servicio a la población local.
 - d) En algunas zonas de los espacios C del núcleo así como en alguna parcela vacante, existen cultivos que de alguna forma pueden verse amenazados por la expansión urbana.

Equipamientos

3. En Bajamar los equipamientos y espacios libres están todos situados en la franja costera, desde la carretera TF-13 hasta el mar, siendo prácticamente inexistentes en la parte superior. Los espacios libres son escasos y la mayoría de ellos se encuentran en mal estado de conservación exceptuando las Piscinas de Bajamar, recuperadas en intervenciones recientes. Describiendo por áreas:
 - a) El área del Club Náutico, también conocida como Urbanización El Riego, sólo cuenta con este equipamiento privado, que supone un foco de atracción para la zona y que ha impulsado la aparición alrededor de muchas viviendas de primera y segunda residencia. No cuenta con espacios libres.
 - b) La Urbanización Porlier no tiene equipamientos y los espacios libres son insuficientes y están en mal estado.
 - c) La Urbanización Lagunamar tiene una parcela reservada para un equipamiento pero aún no está construido. Los espacios libres consisten en jardines y están en ejecución.
 - d) En Achimencey no hay espacios libres computables. Solo cuenta con un equipamiento deportivo con área de juegos infantiles junto al paseo.
 - e) En el Casco los espacios libres y equipamientos son escasos e insuficientes. Solo dispone de dos pequeñas plazas con escasa vegetación y mobiliario urbano en mal estado. El paseo marítimo vinculado a las piscinas finaliza en esta área y equilibra en cierta medida la escasez de espacios libres. Como equipamientos se encuentran un centro sociocultural, un local de la 3ª edad y la Ermita de Bajamar.
 - f) En la zona de las piscinas como espacios libres se encuentran las Piscinas de Bajamar y la Plaza de la Iglesia. Los equipamientos existentes son la Iglesia del Gran Poder de Dios y la Ermita de San Juan en evidente abandono.
 - g) Las Urbanizaciones Montalmar y Vernetta carecen de equipamientos y espacios libres, salvo un pequeño parque en construcción en la parte alta de Montalmar.



- Sin uso definido
- Cultivo
- Viario
- Espacio libre público
- Espacio libre privado
- Solar vacante
- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Vivienda con uso terciario
- Vivienda con uso industrial
- Ruina, chamizo
- Terciario
- Industrial
- Turístico
- Equipamiento educativo
- Equipamiento sanitario
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento cultural
- Equipamiento religioso
- Equipamiento social-asistencial
- Equipamiento recreativo
- Estaciones de servicio / gasolineras
- Administración Pública
- Defensa y Seguridad
- Cementerio / Tanatorio
- Otros equipamientos
- Infraestructuras hidráulicas
- Infraestructuras de saneamiento
- Infraestructuras de telecomunicaciones
- Infraestructuras de transporte
- Aparcamiento
- Otras infraestructuras

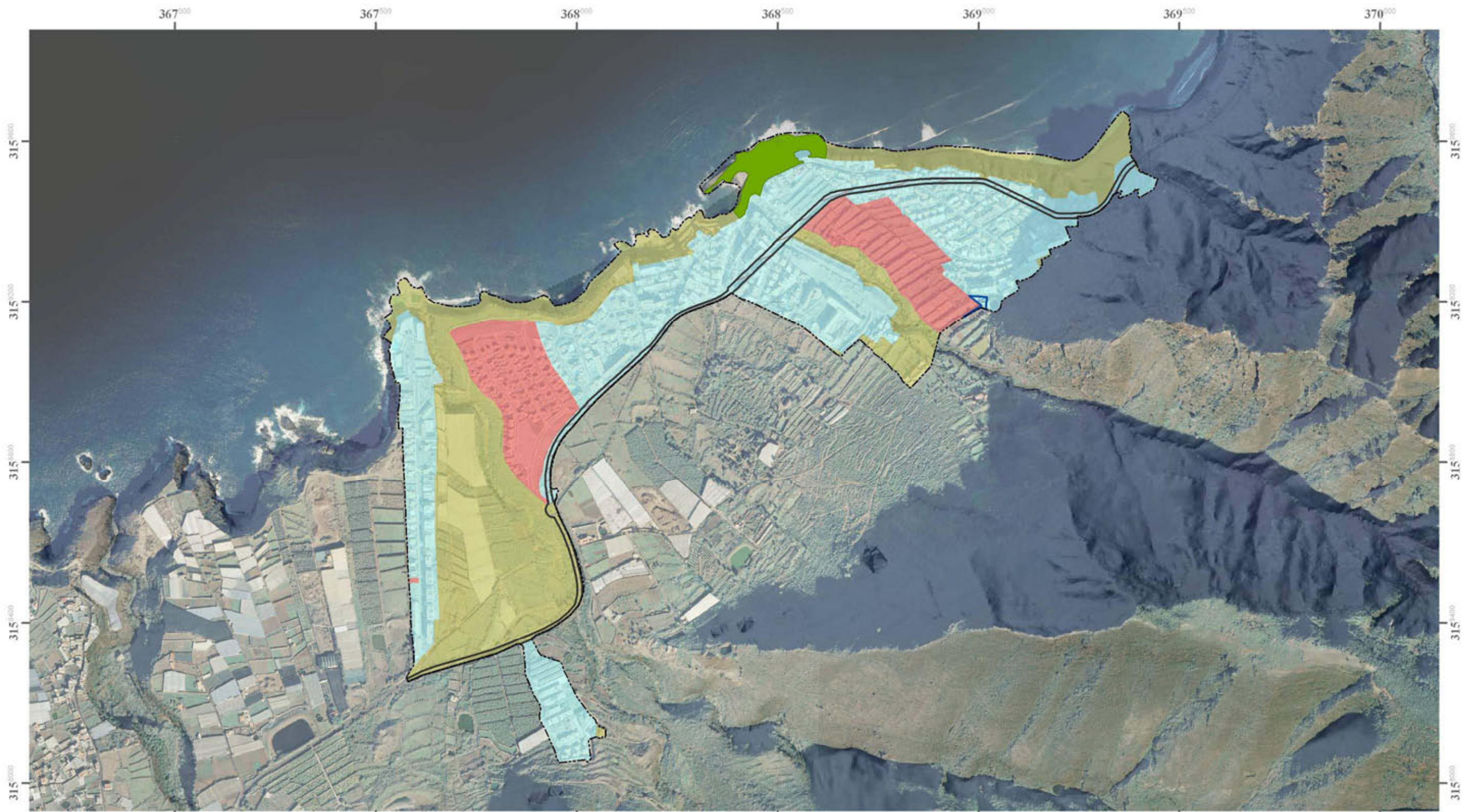
200 metros

Plano N° IA.02.BM.12
 Bajamar
USOS EXISTENTES

B2.7. Normativa y Planeamiento

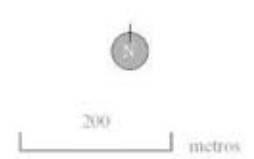
- Instrumentos concurrentes*
1. En este apartado se destacan los contenidos más relevantes de las normas y planes vigentes que afectan al núcleo urbano y que condicionan su futura ordenación. Con carácter específico, sobre Bajamar inciden los siguientes instrumentos de planeamiento en vigor:
 - a) Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado el 16-10-2002.
 - b) Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT), aprobado el 26-08-2005.
 - c) Plan General de Ordenación (PGO) de La Laguna, adaptación básica, aprobado el 7-10-2004.
- Plan Insular de Ordenación*
2. Respecto a los asentamientos de Bajamar y Punta del Hidalgo, el PIOT "... prevé una cierta expansión de sus perímetros consolidados, limitada por los suelos de protección y los agrícolas circundantes; en cualquier caso, el desarrollo de ambos cascos se vincula a su especialización como áreas turísticas singulares y de segunda residencia, orientadas hacia el aprovechamiento de los recursos naturales y paisajísticos del entorno". El PIOT no contempla ningún nuevo elemento viario de carácter territorial, manteniendo como único eje de acceso la actual TF-13. Entre los criterios de actuación, se admite la posible sustitución de las superficies agrarias actuales por usos turísticos y de segunda residencia, vinculada a la realización de acciones especializadas que se relacionen con las áreas de valor ambiental colindantes.
- Plan de Ordenación Turística*
3. Punta del Hidalgo con Bajamar están considerados por el PTEOTT como Zona Turística que se reserva al turismo de salud en pueblo costero para "ofrecer posibilidades de descanso y mejora de las condiciones físicas del usuario en un destino tranquilo abierto al mar, en un entorno natural muy específico, con una oferta alojativa de trato muy personalizado en establecimientos especializados". Entre sus objetivos específicos señala el de fomentar la cualificación de la oferta alojativa mediante nuevas instalaciones hoteleras de baja capacidad, y categorías de cuatro y cinco estrellas, que incorporen servicios de salud. El PTEOTT hace una división detallada entre áreas turísticas, residenciales y mixtas, que suponen condicionantes distintos en cada caso, en especial respecto a la admisibilidad de los usos pormenorizados; en Bajamar se traduce en lo siguiente:
 - a) Se delimitan como Áreas Turísticas exclusivas la urbanización Montalmar, la urbanización del camino Isogue y la ampliación de la urbanización Vernetta.
 - b) La urbanización Porlier, Casco de Bajamar y Cornisa de Achimencey, se consideran Áreas residenciales (no se admite uso turístico).
 - c) La urbanización de Lagunamar, Ampliación del Riego, Club Náutico, Piscinas de Bajamar y Vernetta se consideran Área Mixta y, por lo tanto, al menos el 30% de su capacidad alojativa debe ser turística.
- Plan General de Ordenación*
4. El Plan reconoce, en este ámbito ordenado, las vías estructurales existentes, definiendo su ámbito estricto de incidencia, sin proponer ningún tipo de mejora o corrección de trazados, salvo una pequeña variación en la zona de Lagunamar. En lo referente al Suelo Urbanizable, el Plan propone tres sectores de Suelo Urbanizable, Lagunamar y las ampliaciones de las urbanizaciones del Club Náutico y de Vernetta. La urbanización de Lagunamar aparece como ámbito ordenado, lo cual es consecuencia del alto grado de gestión que este recinto había logrado en el momento de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. (Plan Parcial aprobado y Proyecto de Urbanización en marcha). La ampliación de la urbanización del Náutico cuenta con una Revisión de Plan Parcial presentada y pendiente de iniciar su tramitación administrativa mientras que en el caso de la ampliación de Vernetta no se ha iniciado ningún trámite. La ordenación pormenorizada prevista en Bajamar se caracteriza por el estricto reconocimiento de la urbanización llevada a cabo hasta el momento de la aprobación del Plan. Con ello, aparecen claramente delimitados los espacios consolidados urbanísticamente, que incluyen al conjunto de urbanizaciones agregadas al poblado inicial de pescadores, Vernetta, Cornisa de Achimencey y el Riego. Junto al núcleo anterior se han desarrollado dos urbanizaciones aisladas, una tomando como base la vía de acceso al Club Náutico y otra al Sur de la carretera TF-13, la urbanización Porlier. En esto dos últimos casos, las condiciones de urbanización son claramente insuficientes y apenas cuentan con servicios, equipamientos y espacios públicos. En Bajamar, se ha llevado a cabo la gestión de una Unidad de Actuación, se trata de la ampliación de la urbanización Montalmar. Existen otros tres ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en la ermita de San Juan, ampliación de Lagunamar y Camino de Isogue, pero que no han podido tramitarse por múltiples dificultades, al tener que adaptarse al PTEOTT.

En el plano adjunto IA.02.BJ.13. Plan General, se recoge una síntesis de la ordenación urbanística vigente sobre el núcleo.



367⁰⁰⁰ 367⁵⁰⁰ 368⁰⁰⁰ 368⁵⁰⁰ 369⁰⁰⁰ 369⁵⁰⁰ 370⁰⁰⁰

315⁰⁰⁰⁰
315⁴⁰⁰⁰
315⁸⁰⁰⁰
315²⁰⁰⁰
315⁶⁰⁰⁰
315⁰⁰⁰⁰



Sistemas Generales
 [Blue box with diagonal lines] Servicio Básico
 [White box with black outline] Viario
 [Green box] Usos Comunitarios Sociocultural

Suelo
 [Light blue box] Urbano
 [Red box] Urbanizable
 [Yellow-green box] Rustico

Plano N° IA.02.BM.13

Bajamar
PLAN GENERAL

Anexo 1: Inventario de equipamientos y dotaciones en Bajamar

1	<i>Denominación</i>	CLUB NáUTICO DE BAJAMAR
	<i>Uso</i>	Deportivo
	<i>Titularidad</i>	Privada
	<i>Superficie</i>	21.195 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Municipio
	<i>Observaciones</i>	



2	<i>Denominación</i>	PARQUE INFANTIL PORLIER
	<i>Uso</i>	Recreativo
	<i>Titularidad</i>	Pública
	<i>Superficie</i>	354 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Malo
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	Su estado es de total abandono



3 <i>Denominación</i>	ESPACIO LIBRE LAGUNAMAR
<i>Uso</i>	Espacio libre
<i>Titularidad</i>	Pública
<i>Superficie</i>	8.189 m2
<i>Estado de conservación</i>	
<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
<i>Observaciones</i>	Actualmente está en fase de ejecución junto con el resto del área urbana de Laguna Mar. Dentro de la superficie mencionada anteriormente, contabilizaremos tres espacios libres, dos en el norte junto al paseo marítimo y otro junto a la vía TF 13



4 <i>Denominación</i>	CANCHAS DE BAJAMAR
<i>Uso</i>	Deportivo
<i>Titularidad</i>	Pública
<i>Superficie</i>	1013 m2
<i>Estado de conservación</i>	Regular
<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
<i>Observaciones</i>	Estado regular, falta mantenimiento. Consta de dos canchas de baloncesto.



5	<i>Denominación</i>	CLUB SOCIAL SANDUKAN
	<i>Uso</i>	Cultural
	<i>Titularidad</i>	Pública
	<i>Superficie</i>	232 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	



6	<i>Denominación</i>	PLAZA LA FONDA
	<i>Uso</i>	Espacio libre
	<i>Titularidad</i>	Pública
	<i>Superficie</i>	220 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	Es el ensanche de un peatonal dentro del casco de Bajamar. La vegetación existente es escasa, simplemente cuenta con unos maceteros.



7 *Denominación*

Uso

Titularidad

Superficie

Estado de conservación

Ámbito de influencia

Observaciones

PLAZA GRAN PODER

Espacio libre

Pública

102 m2

Bueno

Barrio



8 *Denominación*

Uso

Titularidad

Superficie

Estado de conservación

Ámbito de influencia

Observaciones

ERMITA GRAN PODER

Religioso

Privada

212 m2

Bueno

Barrio



9 <i>Denominación</i>	CENTRO SOCIO-CULTURAL
<i>Uso</i>	Cultural
<i>Titularidad</i>	Pública
<i>Superficie</i>	476 m2
<i>Estado de conservación</i>	Bueno
<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
<i>Observaciones</i>	



10 <i>Denominación</i>	PISCINAS DE BAJAMAR
<i>Uso</i>	Recreativo
<i>Titularidad</i>	Pública
<i>Superficie</i>	17.546 m2
<i>Estado de conservación</i>	Bueno
<i>Ámbito de influencia</i>	Isla
<i>Observaciones</i>	La vegetación existente es escasa en función de la superficie del espacio libre.



11	<i>Denominación</i>	ERMITA DE SAN JUAN
	<i>Uso</i>	Religioso
	<i>Titularidad</i>	Privada
	<i>Superficie</i>	56 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Malo
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	Su estado es de total abandono. El espacio libre previsto donde se sitúa la ermita, está sin ejecutar.



12	<i>Denominación</i>	IGLESIA DEL GRAN PODER
	<i>Uso</i>	Religioso
	<i>Titularidad</i>	Privada
	<i>Superficie</i>	311 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	



13 *Denominación*

Uso

Titularidad

Superficie

Estado de conservación

Ámbito de influencia

Observaciones

PLAZA DE LA IGLESIA DEL GRAN PODER

Espacio libre

Pública

1.184 m²

Bueno

Barrio



14 *Denominación*

Uso

Titularidad

Superficie

Estado de conservación

Ámbito de influencia

Observaciones

PLAZA DEL CANGREJO

Espacio libre

Pública

3.210 m²

Malo

Barrio

Su estado es de total abandono. El pavimento y los revestimientos se encuentran en muy mal estado



15 *Denominación*

Uso

Titularidad

Superficie

Estado de conservación

Ámbito de influencia

Observaciones

ESPACIO LIBRE MONTALMAR

Espacio libre

Pública

3.210 m2

Barrio

Actualmente está en fase de ejecución.





Plano N° IA.02.BM.14

Bajamar

LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS



Anexo 2: Inventario de elementos de patrimonio cultural en Bajamar

- | | | |
|----------|------------------------|---|
| 1 | <i>Denominación</i> | Ermita San Juan |
| | <i>Tipo de bien</i> | Arquitectónico |
| | <i>Características</i> | La edificación mantiene las características formales de un tipo de arquitectura religiosa popular |



- | | | |
|----------|------------------------|--|
| 2 | <i>Denominación</i> | Casa rural |
| | <i>Tipo de bien</i> | Arquitectónico |
| | <i>Características</i> | Es una de las escasas edificaciones que conserva las características formales de la arquitectura rural en el ámbito urbano de Bajamar, estando protegida como Ambiental 1 en el Catálogo de Protección del PGO vigente. (nº de referencia 114) |



3 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Hacienda Rural

Arquitectónico

Configura uno de los pocos ejemplos de conjunto edificado de arquitectura rural existentes en Bajamar, estando protegido como Ambiental 2 en el Catálogo de Protección del PGO vigente. (nº de referencia 113)



4 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Conjunto arquitectónico tradicional

Arquitectónico

El conjunto edificado configuró la 1ª iglesia y casa parroquial del núcleo originario de Bajamar, estando protegido con el nivel de protección Ambiental 2, en el Catálogo de Protección del PGO vigente. (nº de referencia 111)



5 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

El conjunto edificado, configura uno de los pocos ejemplos bien conservados de la vivienda tradicional en el núcleo originario de Bajamar.



6 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

La nave de referencia, configura uno de los pocos ejemplos bien conservados de la vivienda tradicional en el núcleo originario de Bajamar.



7 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

El conjunto mantiene las características formales de la vivienda tradicional en el núcleo originario de Bajamar.



8 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Casa rural

Arquitectónico

La nave de referencia es uno de los pocos ejemplos de la vivienda rural en el núcleo originario de Bajamar.



9 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

El conjunto edificado mantiene las características formales de la vivienda tradicional en la primera mitad del siglo pasado, formando parte del núcleo originario de Bajamar. Albergó la antigua fonda-pensión, estando protegido con el nivel de protección Ambiental 2, en el Catálogo de Protección del PGO vigente. (nº de referencia 112)



10 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

Configura uno de los pocos ejemplos bien conservado de la vivienda tradicional en el núcleo originario de Bajamar.



11

Denominación

Tipo de bien

Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

La nave de referencia conserva las características formales de la vivienda tradicional en el núcleo originario de Bajamar.



12

Denominación

Tipo de bien

Características

Vivienda tradicional

Arquitectónico

Configura uno de los pocos ejemplos bien conservados de la vivienda tradicional en el núcleo originario de Bajamar.



13

Denominación

Tipo de bien

Características

Bco. Perdomo I- Cva.Cho Matilde (Bajamar)

Arqueológico

Cueva de habitación localizada en la margen izquierda, ene l tramo medio del Barranco de Perdomo. En el interior de la cueva se construyó un habitáculo en piedra seca, adosado a las paredes naturales de cueva y techo. Próxima a esta cueva se abren otras de menor entidad. Reutilizadas hasta hace pocos años en prácticas pastoriles.

14

Denominación

Tipo de bien

Características

Bco. Perdomo II (Bajamar)

Arqueológico

Varias cuevas de habitación, a una altitud de 145 m. s. n. m. Localizada en la margen izquierda del Barranco Perdomo, en el tracto medio. Son cuevas amplias y con buenas condiciones de habitabilidad. Algunas contienen relleno sedimentario y restos de materiales arqueológicos como fragmentos de cerámica prehispánica, obsidianas, lascas de basalto, restos malacológicos y fauna.

15*Denominación**Tipo de bien**Características***Cva.de Las Goteras (Bajamar)**

Arqueológico

Cueva sepulcral a una altitud de 10 msnm. Se localiza en el tracto medio del acantilado en la Ensenada de Las Goteras, entre la Punta de Las Goteras, donde actualmente se ubica el Club Náutico de Bajamar y la Punta de la Laja, tiene una orientación N-NE.

16*Denominación**Tipo de bien**Características***Bco. de Milán V (Tejina)**

Arqueológico

Dos cuevas de habitación, localizadas en la margen izquierda del Barranco de Milán, en el tracto superior. Una de las cuevas presenta un muro de piedra seca a modo de cerramiento de 3 m. de largo por 0,90 m. de ancho y una altura de 1,60 m. Conserva relleno sedimentario, no se observaron restos materiales en el interior, aunque al exterior hay fragmentos de cerámica tradicional dispersa por la ladera.

17*Denominación**Tipo de bien**Características***Canteras del Barranco de San Juan I y II (Bajamar)***Etnográfico*

Dos canteras de tosca rojiza situadas en la vertiente meridional del Cabezo Lomo de Enmedio, en la margen derecha del Barranco de San Juan en el tracto bajo. La superior es de menores dimensiones, con función extractiva de cantos. La localizada en la cota inferior se ha reutilizado con un estanque de riego. Por la parte superior discurre un antiguo canal de riego.

**18***Denominación**Tipo de bien**Características***Canteras Los Ascanio (Bajamar)***Etnográfico*

La cantera I es irregular y posee agua. A la entrada en la parte superior presenta un arco de medio punto elaborado en tosca de la propia cantera. En el lado derecho hay una entrada y el fondo de la cantera sirve de estanque de agua. Se sitúa en el tracto bajo del Pico de Isogue.



19

Denominación

Tipo de bien

Características

Tanquilla Finca Los Ascanio

Etnográfico

Tanquilla de cuatro compartimentos. Ya no está en uso. Construida con bloques de toska. Las medidas aproximadas son 3 por 1,80 metros.



20

Denominación

Tipo de bien

Características

Charcas Finca Los Ascanio I, II y III (Bajamar)

Etnográfico

Tres charcas formadas con un amontonamiento de tierra a modo de represa. Tiene un orificio en el fondo para la salida de agua. Actualmente dos están vacías y una con agua.



21

Denominación

Tipo de bien

Características

Gañanía Finca Los Ascanio

Etnográfico

Varias construcciones alineadas, con techumbre a dos aguas, de teja inglesa y árabe. Presenta sillares de tosca en las esquinas y paredes encaladas. Es de una sola planta con pequeños ventanales y puertas de madera.



22

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa Los Ascanio (Bajamar)

Etnográfico

Vivienda de planta rectangular, de dos alturas. La cubierta es a cuatro aguas y en su origen tenía teja árabe pero en la actualidad se han perdido la mayor parte de ellas. Sillares de tosca en las esquinas y carpintería de madera.



23*Denominación**Tipo de bien**Características***Canteras y Estanques Los Zamorano (Bajamar)**

Etnográfico

Conjunto de canteras y estanques localizados en la finca de los Zamorano. Hay dos estanques con agua y una tercera, más pequeña, que está seca. Son canteras hechas en tosca pumítica roja en el tracto medio-bajo de Isogue, posteriormente han sido reutilizadas como estanques. Presentan también canales labrados en la propia tosca.

**24***Denominación**Tipo de bien**Características***Casas Barranco Perdomo (Bajamar)**

Etnográfico

Conjunto de viviendas de arquitectura tradicional que combina techumbre de teja a dos y cuatro aguas, y otro cuerpo independiente con azotea. Están situadas en la margen derecha del Barranco Perdomo



25

Denominación

Tipo de bien

Características

Canteras y Estanques de Porlier (Bajamar)

Etnográfico

Cantera excavada en la roca pumítica de color rojo. Ha sido aprovechada como estanque.



26

Denominación

Tipo de bien

Características

Charcas Porlier I, II, III y IV (Bajamar)

Etnográfico

Charca destinada al riego, formada con un amontonamiento de tierra a modo de represa. Tiene un orificio en el fondo para la salida de agua. Se utiliza el mazapé para impermeabilizarlas.



27

Denominación

Tipo de bien

Características

Sendero Barranco de la Goleta-Perdomo

Etnográfico

Sendero que se inicia en Tegueste, pasa por la Degollada, la Mesa de Tejina, cruza el Barranco de la Goleta y desciende hasta la carretera de Tejina-Bajamar.



28

Denominación

Tipo de bien

Características

Puente. Barranco San Juan. Bajamar.

Etnográfico

Puente de mampostería ordinaria de cemento, con hormigón armado y relleno de piedra seca y mortero. Presenta tres arcos de medio punto con dovelas. En el intrados hay zonas que no conservan el revestimiento y dejan ver la técnica constructiva de piedras labradas en archete. En el diseño del puente se distinguen las jambas, los contrafuertes y las impostas.



29

Denominación

Tipo de bien

Características

Tomadero. Barranco Perdomo. Bajamar.

Etnográfico

Tomadero de agua, excavado en el suelo. El canal está hecho con piedra seca y mortero y revestido con cal y arena. En ambos lados del curso del canal presenta muros de piedra seca y mortero. El trazado del tomadero discurre por el borde de una plantación de plantaneras del lugar.



30

Denominación

Tipo de bien

Características

Puente. Barranco Perdomo. Bajamar.

Etnográfico

Puente de mampostería ordinaria de cemento, con hormigón armado y relleno de piedra seca y mortero. Presenta un arco de medio punto con dovelas. En el intrados hay zonas que no conservan el revestimiento y dejan ver la técnica constructiva de piedras en archete. En el diseño del puente se distinguen las jambas, los contrafuertes y las impostas.



31

Denominación

Tipo de bien

Características

Salones de Empaquetado. Bajamar.

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, de planta rectangular a una altura y cubierta a dos aguas. Algunos cuerpos no presentan techumbre y otras conservan las planchas de uralita. Las paredes son de bloques de tosca roja y revestidos de cal y arena.

Se usaron como salones de empaquetado de plátanos pero actualmente se encuentran en estado ruinoso y abandonado.



32*Denominación**Tipo de bien**Características***Casa. Camino Hermanos Tabares. Bajamar***Etnográfico*

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, de planta no perceptible, formada por varios cuerpos arquitectónicos adosados con cubiertas a una y cuatro aguas de teja curva, y otros con cubiertas en azotea y parapeto. Los vanos que se pueden observar conservan las carpinterías originales de madera pintada de verde. La puerta de entrada al inmueble presenta en la parte superior central, un nicho con una cruz de madera. La fachada da a un solar que está vallado con un muro; una parte es de bloques de tosca blanca y otra pared más reciente es de bloques de cemento. Es por esto por lo que no se puede acceder al inmueble.

**33***Denominación**Tipo de bien**Características***Charcas. Bajamar.***Etnográfico*

Conjunto de charcas cuyos suelos se han impermeabilizado con mazapé. Algunas aparecen secas y otras llenas de agua, utilizada para el riego de los cultivos de la zona.



34

Denominación

Tipo de bien

Características

Estanque. Bajamar

Etnográfico

Estanque de mampostería ordinaria tradicional de planta irregular. Los muros son de piedra seca y mortero, con relleno de cantos más pequeños. En unos de sus laterales presenta dos escaleras adosadas a la pared, en disposición simétrica una frente a otra, realizadas en la misma técnica constructiva con bloques de tosca roja formando los escalones.



35

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa. Calle El Castillo. Bajamar

Etnográfico

Construcción en mampostería ordinaria tradicional, de una altura. La planta y la cubierta no son percibibles. En la fachada presenta tres vanos de carpintería de madera pintada de verde, con arcos rebajados, dos ventanas y una puerta. Las ventanas tienen antepechos de forja. Está abandonada.



36*Denominación**Tipo de bien**Características***La Fonda. Bajamar**

Etnográfico

Construcción en mampostería ordinaria tradicional a dos alturas. La planta no es perceptible y la cubierta es plana en azotea con parapeto. En la fachada aparecen ocho vanos dispuestos simétricamente entre las dos plantas, cuatro ventanas en lo alto y dos ventanas y dos puertas en lo bajo. En el lateral que da a la plaza hay dos puertas de acceso y una ventana en la planta alta. Se distinguen unas cornisas que delimitan la altura de cada planta.

Antiguamente era la fonda del lugar.

**37***Denominación**Tipo de bien**Características***Casa. Avenida El Gran Poder. Bajamar.**

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, de planta cuadrangular, dos alturas y cubierta a cuatro aguas de teja árabe. En la fachada presenta dos vanos, una puerta en la planta baja y una ventana en la planta alta. En cada lateral hay dos vanos, uno en cada planta. Las carpinterías son de madera. Los cerramientos de las ventanas son con persianas.





Plano N° IA.02.BM.15

Bajamar

PATRIMONIO CULTURAL



- Arquitectónico
- Etnográfico

Anexo 3: Reportaje Fotográfico de Bajamar

