

Clasificación urbanística del litoral de la Marina Alta

Análisis de la franja de 500 metros desde el Dominio Público Marítimo-Terrestre



EXPLICACIÓN DEL ESTUDIO

Descripción de las zonas de influencia



El objetivo de este estudio es analizar la clasificación del suelo de los planeamientos de los Planes Generales de los municipios costeros de la Marina Alta tomando como referencia el límite de la zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre y los planeamientos municipales que tiene el Instituto Cartográfico Valenciano.



La clasificación urbanística utilizada en este análisis responde a las categorías establecidas por la legislación urbanística valenciana, actualmente recogidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. A efectos de lectura territorial, se distinguen cuatro grandes grupos: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido.

Esta clasificación no describe necesariamente el estado físico actual del suelo, sino su régimen urbanístico: es decir, lo que el planeamiento reconoce, permite, condiciona o protege.

Dominio Público Marítimo-Terrestre

- El **Dominio Público Marítimo-Terrestre** es el espacio del litoral que pertenece al Estado y que está protegido por la Ley de Costas. Incluye la ribera del mar, las playas, las dunas y aquellas zonas que forman parte de la dinámica natural de la costa, como los espacios alcanzados por temporales, mareas u oleaje.
- No debe confundirse con la línea de playa o con el borde visible de la arena. La línea del DPMT no se dibuja según dónde acaba la playa en una foto o en un día concreto, sino mediante un **deslinde oficial** que tiene en cuenta criterios legales, geomorfológicos y dinámicos: hasta dónde llega la influencia del mar, qué terrenos forman parte de la playa, qué dunas pertenecen al sistema litoral y qué zonas quedan afectadas por la acción marítima.



Clasificación urbanística

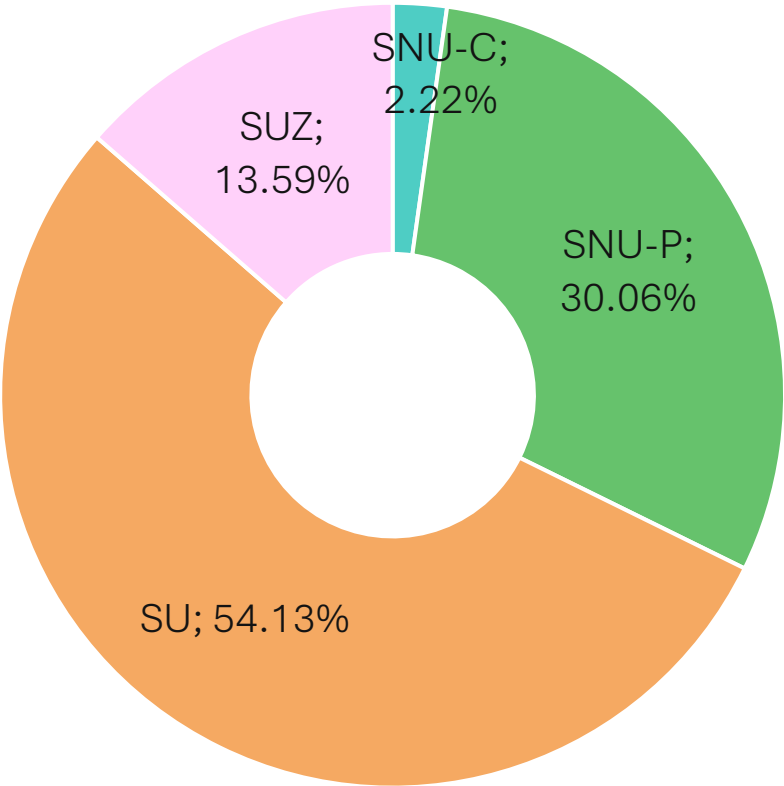
Sigla	Significado	Base legal / lógica urbanística
SU	Suelo urbano	Suelo ya integrado en la ciudad o núcleo urbanizado
SUZ	Suelo urbanizable	Suelo previsto por el planeamiento para posible transformación urbana
SNU-C	Suelo no urbanizable común	Suelo rural/no urbanizable sin una protección específica reforzada
SNU-P	Suelo no urbanizable protegido	Suelo no urbanizable sujeto a protección por valores ambientales, paisajísticos, agrícolas, forestales, riesgos, dominio público u otras afecciones

ANÁLISIS GENERAL

Distribución de la clasificación del suelo en la zona de influencia de 500 metros

- La franja litoral de 500 metros de los municipios costeros de la Marina Alta presenta un **claro predominio del suelo urbano y urbanizable**.

Clasificación	Hectáreas (ha)	Metres Cuadrados (m ²)	Porcentaje (%)
SNU-C	70.18	701800	2.22%
SNU-P	952.28	9522800	30.06%
SU	1714.73	17147300	54.13%
SUZ	430.52	4305200	13.59%
TOTAL	3167.71	31677100	100%



¿Qué muestran los datos?

- Los datos muestran que los primeros 500 metros desde el Dominio Público Marítimo-Terrestre no son un espacio neutro ni marginal dentro del planeamiento. Al contrario, concentran una parte muy significativa de la presión urbanística de la comarca.
- Más de la mitad del ámbito analizado, el **54,13 %**, está clasificado como **suelo urbano**, lo que refleja un alto grado de consolidación del frente litoral. A esta realidad se suma un **13,59 % de suelo urbanizable**, que representa ámbitos todavía no necesariamente transformados, pero sí previstos por el planeamiento para un posible desarrollo futuro.
- En conjunto, el **67,72 % de la franja litoral** se encuentra ya bajo una lógica urbana, bien por consolidación existente, bien por expectativa de crecimiento. Frente a ello, el **30,06 % de suelo no urbanizable protegido** mantiene una función esencial como reserva ambiental, paisajística y territorial.
- El dato más revelador es la escasa presencia del **suelo no urbanizable común**, apenas un **2,22 %**. Esto indica que el litoral ha dejado de funcionar como un espacio rural ordinario: aparece dividido entre urbanización, expectativa urbanística y protección.

RESULTADOS POR MUNICIPIOS

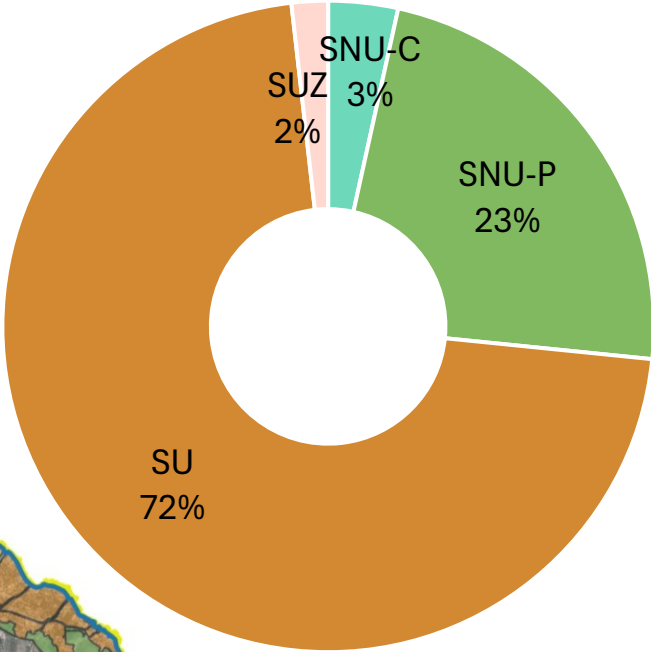
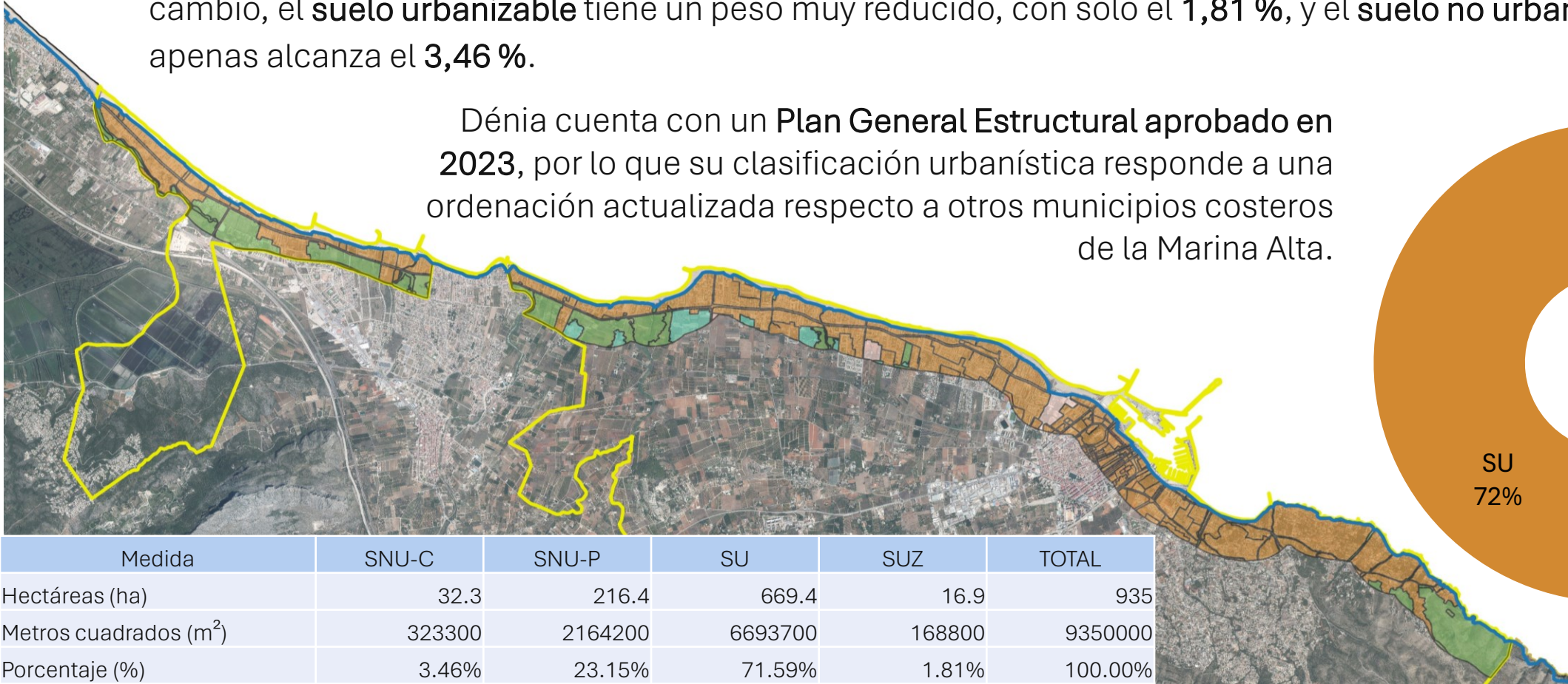
De norte a sur comarcal

Dénia

En **Dénia**, la franja litoral analizada presenta un claro predominio del **suelo urbano**, que alcanza el **71,59 %** del ámbito. Esto refleja un frente costero muy consolidado, donde la presión urbanística se expresa sobre todo como ciudad ya existente, más que como crecimiento pendiente.

El **suelo no urbanizable protegido** supone el **23,15 %**, actuando como principal contrapunto territorial. En cambio, el **suelo urbanizable** tiene un peso muy reducido, con solo el **1,81 %**, y el **suelo no urbanizable común** apenas alcanza el **3,46 %**.

Dénia cuenta con un **Plan General Estructural aprobado en 2023**, por lo que su clasificación urbanística responde a una ordenación actualizada respecto a otros municipios costeros de la Marina Alta.



Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)	32.3	216.4	669.4	16.9	935
Metros cuadrados (m ²)	323300	2164200	6693700	168800	9350000
Porcentaje (%)	3.46%	23.15%	71.59%	1.81%	100.00%

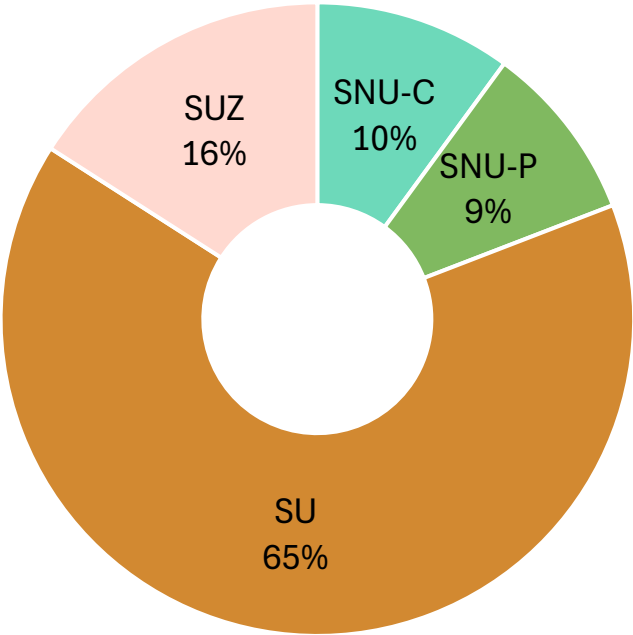
els Poblets

En **els Poblets**, la franja litoral presenta un claro predominio del **suelo urbano**, que alcanza el **64,92 %** del ámbito. A ello se suma un **15,94 % de suelo urbanizable**, lo que refuerza la presión urbanística sobre un municipio litoral de reducida superficie.

El suelo no urbanizable tiene un peso limitado, con un **10,05 % de SNU-C** y un **9,09 % de SNU-P**. Esta lectura debe entenderse en el contexto de unas **Normas Subsidiarias de 1989**, por lo que parte del suelo urbanizable puede estar actualmente urbanizado o consolidado.



Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)	6.8	6.2	43.9	10.8	67.6
Metros cuadrados (m²)	68000	61500	439100	107800	676400
Porcentaje (%)	10.05%	9.09%	64.92%	15.94%	100.00%

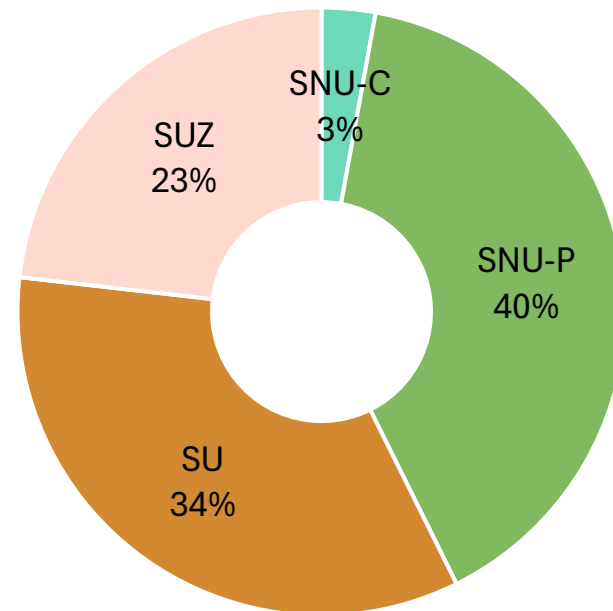


Xàbia

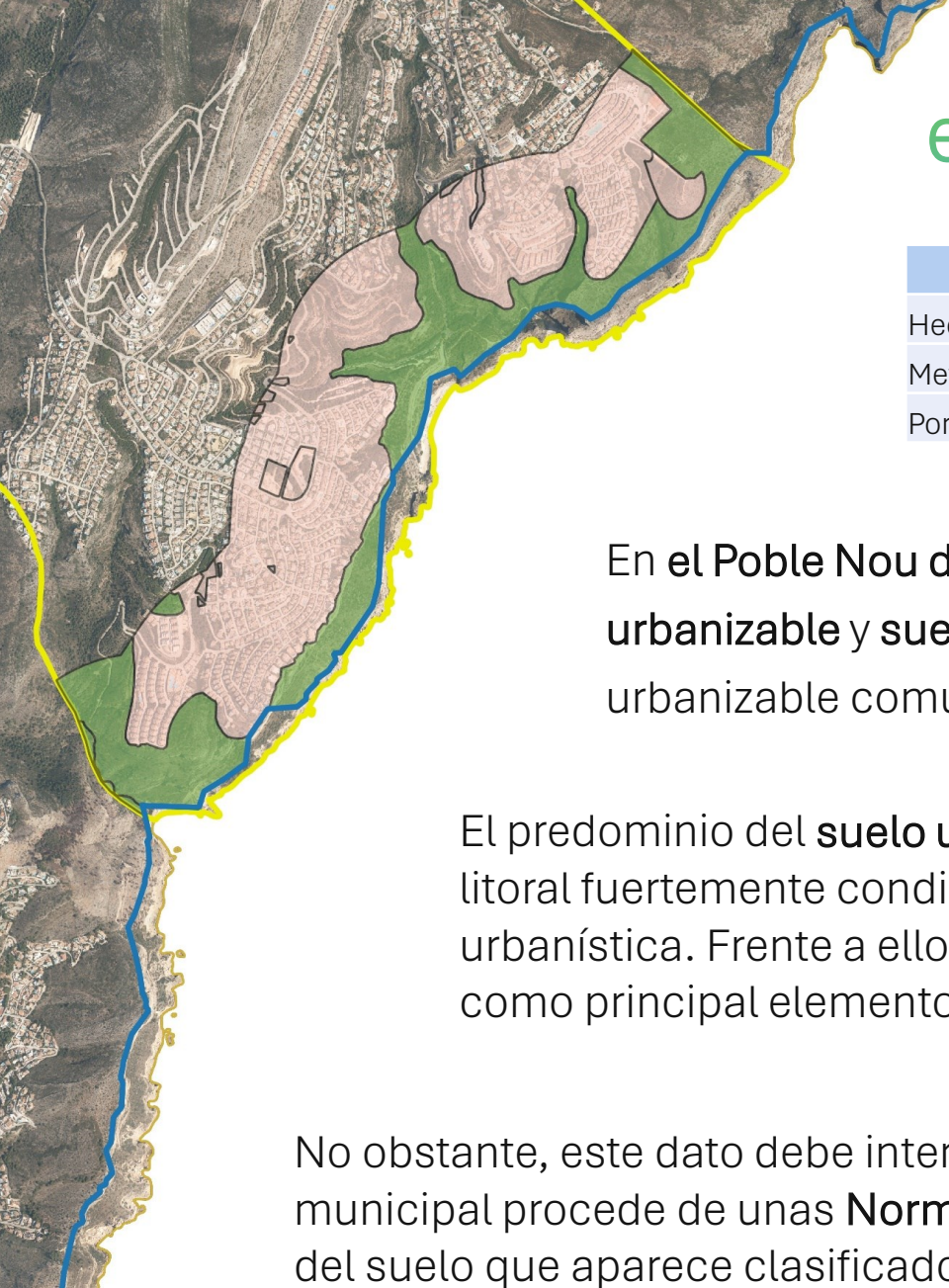
En **Xàbia**, la franja litoral presenta una distribución más equilibrada que en otros municipios costeros de la Marina Alta. El **suelo no urbanizable protegido** es la categoría con mayor peso, con un **39,82 %**, lo que refleja la importancia de los espacios de valor ambiental y paisajístico en su frente litoral.

El **suelo urbano** representa el **34,14 %**, mientras que el **suelo urbanizable** alcanza el **23,19 %**. Sin embargo, este dato debe interpretarse con cautela: en la actualidad, gran parte de los ámbitos clasificados como **SUZ** se encuentran ya urbanizados, salvo zonas concretas como **El Saladar**, que mantiene un papel diferenciado dentro de la estructura territorial.

Por tanto, la presión urbanística real sobre el litoral de **Xàbia** no se explica solo por el suelo urbano reconocido formalmente, sino también por un suelo urbanizable heredado del **PGOU de 1965** que, en buena medida, ya ha sido transformado.



Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)	30.	418.1	358.5	243.5	1050.1
Metros cuadrados (m ²)	299800	4181200	3584700	2435100	10500800
Porcentaje (%)	2.86%	39.82%	34.14%	23.19%	100.00%



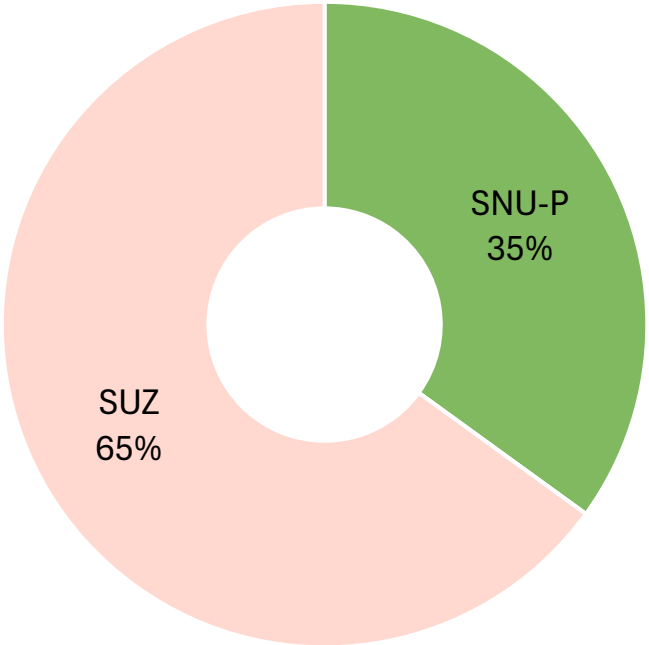
el Poble Nou de Benitatxell

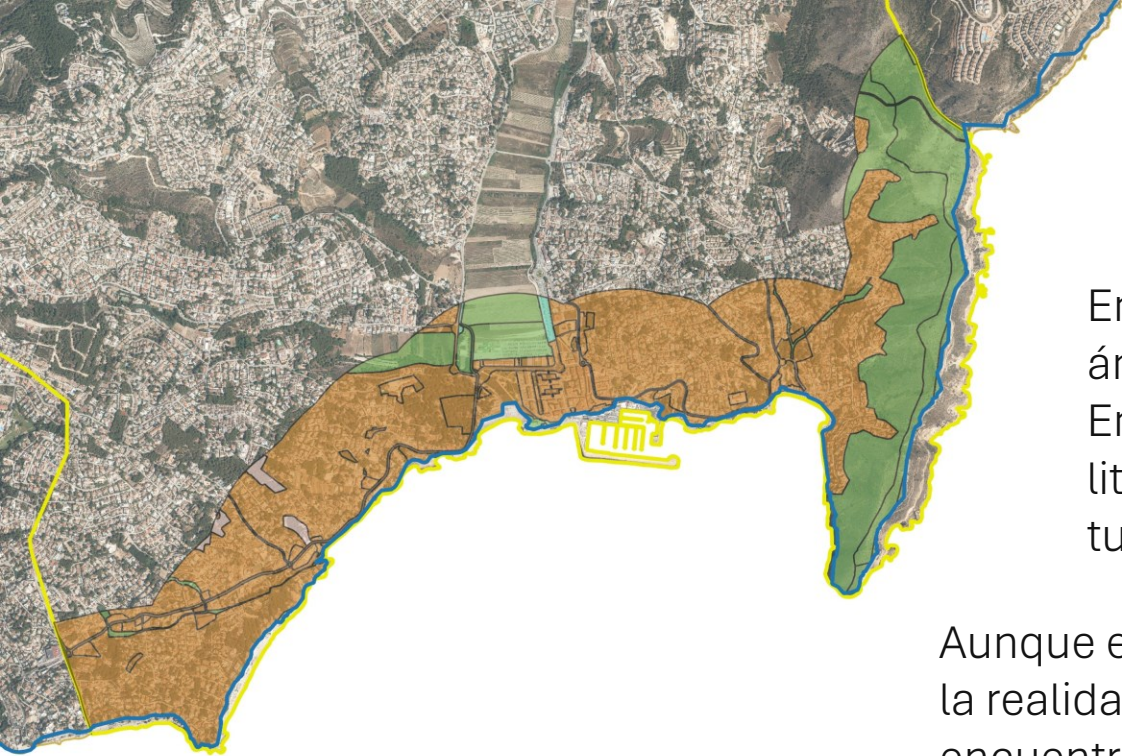
Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)		55.6		103.3	158.9
Metros cuadrados (m ²)		555900		1033200	1589100
Porcentaje (%)	0.00%	34.98%	0.00%	65.02%	100.00%

En el Poble Nou de Benitatxell, la franja litoral analizada se reparte únicamente entre **suelo urbanizable** y **suelo no urbanizable protegido**, sin presencia de suelo urbano ni de suelo no urbanizable común.

El predominio del **suelo urbanizable**, con un **65,02 %**, muestra un litoral fuertemente condicionado por la lógica de transformación urbanística. Frente a ello, el **34,98 %** de suelo protegido actúa como principal elemento de contención territorial.

No obstante, este dato debe interpretarse con cautela. El planeamiento municipal procede de unas **Normas Subsidiarias de 1987**, por lo que parte del suelo que aparece clasificado como urbanizable puede encontrarse actualmente urbanizado casi en su totalidad.



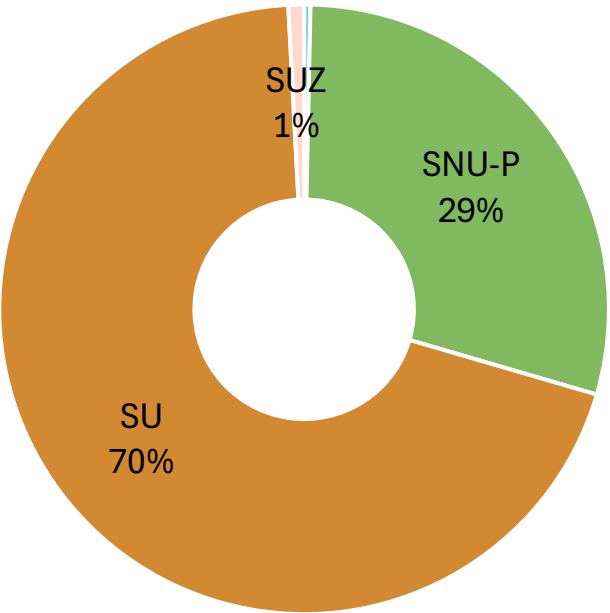


Teulada

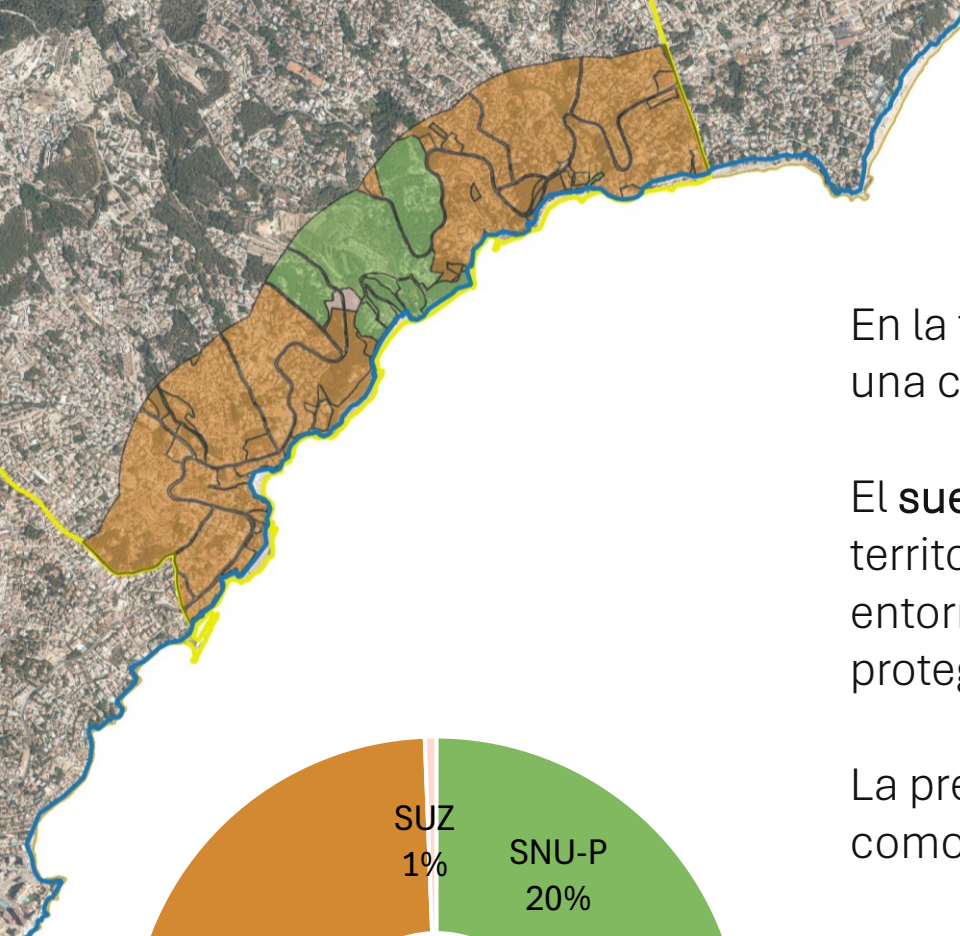
En **Teulada**, la franja litoral analizada corresponde principalmente al ámbito de **Moraira**, que concentra la fachada costera del municipio. En esta zona, el **suelo urbano** alcanza el **69,66 %**, lo que refleja un litoral ampliamente consolidado por la urbanización residencial y turística.

Aunque el municipio cuenta con un **PGOU relativamente reciente, de 2004**, la realidad territorial muestra que buena parte de la costa de Moraira ya se encuentra urbanizada. Por ello, la presión urbanística no aparece tanto como crecimiento futuro, sino como una ocupación litoral ya consolidada.

El **suelo no urbanizable protegido**, con un **29,18 %**, se localiza como principal contrapeso en aquellos espacios donde la costa mantiene legislaciones de protección ambientales y paisajísticas específicas.



Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)	1.1	92.9	221.7	2.6	318.3
Metros cuadrados (m²)	10700	928800	2217200	26400	3183100
Porcentaje (%)	0.34%	29.18%	69.66%	0.83%	100.00%



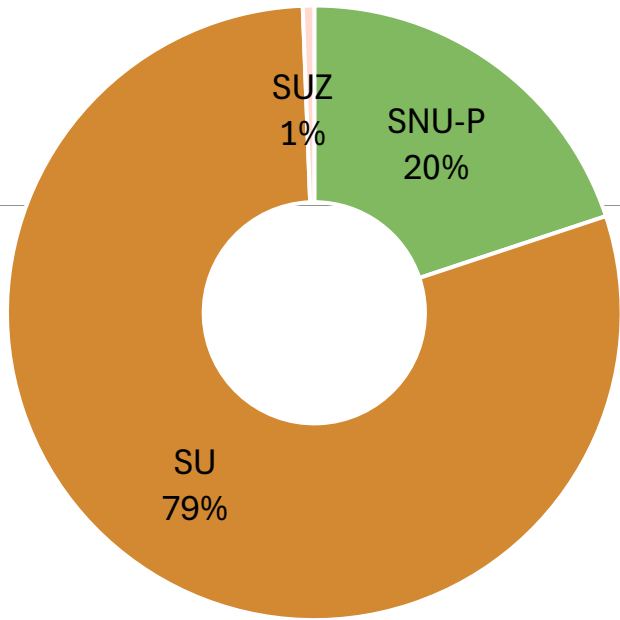
Benissa

En la franja litoral de Benissa, el **suelo urbano alcanza el 79,49 %**, reflejando una costa ampliamente consolidada por la urbanización residencial.

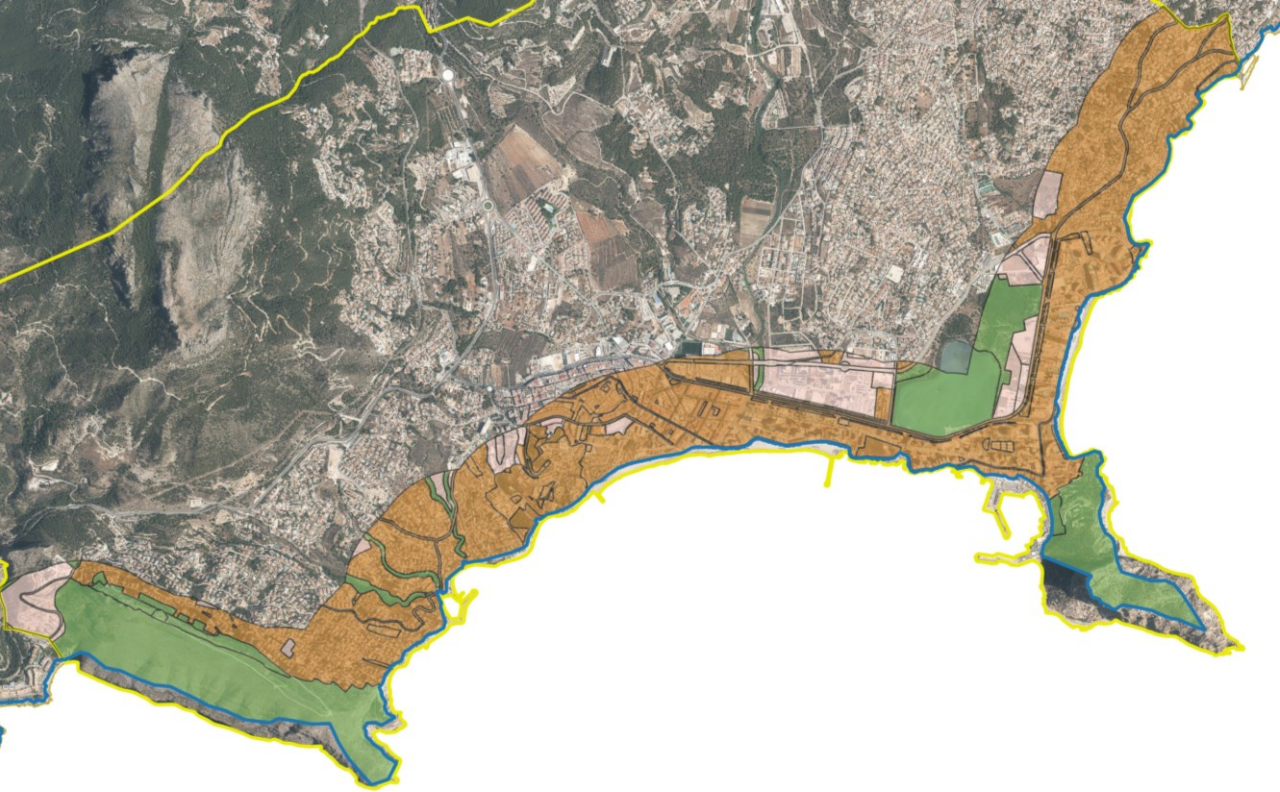
El **suelo no urbanizable protegido** actúa como principal espacio de contención territorial, aunque debe interpretarse con cautela: en algunos ámbitos, como el entorno de **Cala Llobella**, existen parcelas o edificaciones dentro de zonas protegidas.

La presión litoral en Benissa no aparece tanto como crecimiento futuro, sino como una realidad urbanística ya consolidada.

No obstante, existen casos como el **Patmore**, entre Cala Pinets y Cala Llobella, ejemplifica esta tensión entre planeamiento, protección paisajística y presión urbanística en uno de los tramos más sensibles del litoral de Benissa.



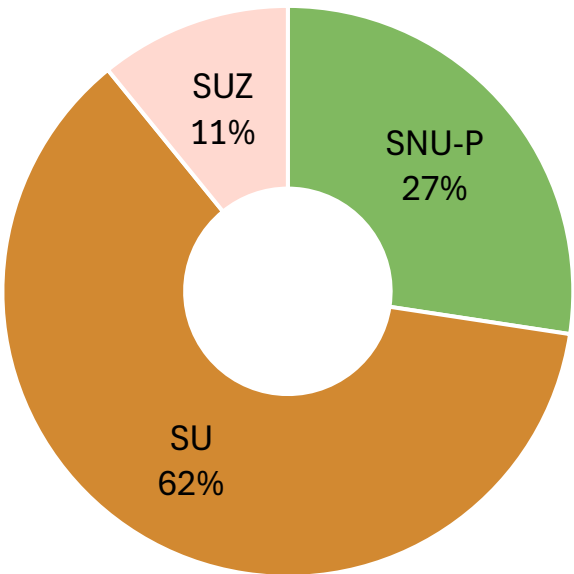
Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)		30.8	123.2	1	154.9
Metros cuadrados (m²)		308400	1231600	9300	1549300
Porcentaje (%)	0.00%	19.91%	79.49%	0.60%	100.00%



Calp

El **suelo urbano alcanza el 61,74 %**, reflejando una fuerte consolidación urbanística del litoral, muy vinculada al modelo residencial y turístico del municipio.

El **suelo no urbanizable protegido** actúa como principal contrapeso territorial y se asocia a espacios de gran valor ambiental y paisajístico, como el **Penyal d'Ifac**, la **Salina** y el entorno de la **Serra d'Oltà**.



Aunque el **suelo urbanizable representa el 10,86 %**, en la actualidad estos ámbitos se encuentran mayoritariamente urbanizados, por lo que deben interpretarse más como una herencia del planeamiento que como una expectativa real de nuevo crecimiento.

Medida	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectáreas (ha)		132.3	298.1	52.5	482.8
Metros cuadrados (m²)		1322800	2981000	524600	4828400
Porcentaje (%)	0.00%	27.40%	61.74%	10.86%	100.00%



Clasificación urbanística del litoral de la Marina Alta

Análisis de la franja de 500 metros desde el Dominio Público
Marítimo-Terrestre

Julio 2026