

Classificació urbanística del litoral de la Marina Alta

Anàlisi de la franja de 500 metres des del Domini Públic Marítim-terrestre



EXPLICACIÓ DE L'ESTUDI

Descripció de les zones d'influència



L'objectiu d'aquest estudi és analitzar la classificació del sòl dels planejaments dels Plans Generals dels municipis costaners de la Marina Alta prenent com a referència el límite de la zona de Domini Públic Marítim-Terrestre i els planejaments municipals que té l'Institut Cartogràfic Valencià.



La classificació urbanística utilitzada en aquesta anàlisi respon a les categories establides per la legislació urbanística valenciana, actualment arreplegades en el Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana. A l'efecte de lectura territorial, es distingeixen quatre grans grups: sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable comú y sòl no urbanitzable protegit.

Esta classificació no descriu necessàriament l'estat físic actual del sòl, sinó el seu règim urbanístic: és a dir, el que el planejament reconeix, permet, condiciona o protegeix.

Domini Públic Marítim-Terrestre

- El **Domini Públic Marítim-Terrestre** és l'espai del litoral que pertany a l'Estat i que està protegit per la Llei de Costes. Inclou la ribera de la mar, les platges, les dunes i aquelles zones que formen part de la dinàmica natural de la costa, com els espais afectats per temporals, marees o onatge.
- No s'ha de confondre amb la línia de platja o amb la vora visible de l'arena. La línia del DPMT no es dibuixa segons on acaba la platja en una foto o en un dia concret, sinó mitjançant un **desllindament oficial** que té en compte criteris legals, geomorfològics i dinàmics: fins on arriba la influència de la mar, quins terrenys formen part de la platja, quines dunes pertanyen al sistema litoral i quines zones queden afectades per l'acció marítima.



Classificació urbanística

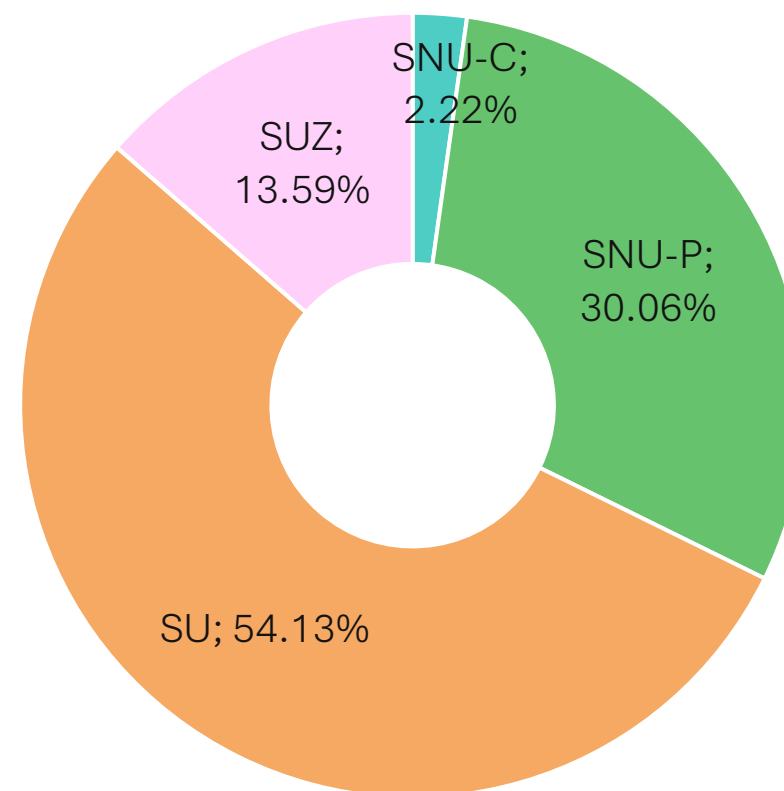
Sigla	Significat	Base legal / lògica urbanística
SU	Sòl urbà	Sòl ja integrat en la ciutat o nucli urbanitzat
SUZ	Sòl urbanitzable	Sòl previst pel planejament per a una possible transformació urbana
SNU-C	Sòl no urbanitzable comú	Sòl rural/no urbanitzable sense una protecció específica reforçada
SNU-P	Sòl no urbanitzable protegit	Sòl no urbanitzable subjecte a protecció per valors ambientals, paisatgístics, agrícoles, forestals, riscos, domini públic o altres afeccions

ANÀLISI GENERAL

Distribució de la classificació del sòl en la zona d' influència de 500 metres

- La franja litoral de 500 metres dels municipis costaners de la Marina Alta presenta un **clar predomini del sòl urbà i urbanitzable**.

Classificació	Hectàrees (ha)	Metres Quadrats (m ²)	Percentatge (%)
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%



Què mostren les dades?

- Les dades mostren que els primers 500 metres des del Domini Públic Marítim-Terrestre no són un espai neutre ni marginal dins del planejament. Al contrari, concentren una part molt significativa de la pressió urbanística de la comarca.
- Més de la meitat de l'àmbit analitzat, el **54,13 %**, està classificat com a **sòl urbà**, la qual cosa reflecteix un alt grau de consolidació del front litoral. A esta realitat se suma un **13,59 % de sòl urbanitzable**, que representa àmbits previstos pel planejament per a un possible desenrotllament futur. No obstant, en l'actualitat la gran majoria d'aquests espais planejats ja es troben urbanitzats.
- En conjunt, el **67,72 % de la franja litoral** es troba ja baix una lògica urbana, bé per consolidació existent, bé per expectativa de creixement. Davant d'això, el **30,06 % de sòl no urbanitzable protegit** manté una funció essencial com a reserva ambiental, paisatgística i territorial.
- La dada més reveladora és l'escassa presència del **sòl no urbanitzable comú**, amb prou faenes un **2,22 %**. Això indica que el litoral ha deixat de funcionar com un espai rural ordinari: apareix dividit entre urbanització, expectativa urbanística i protecció.

RESULTATS PER MUNICIPIIS

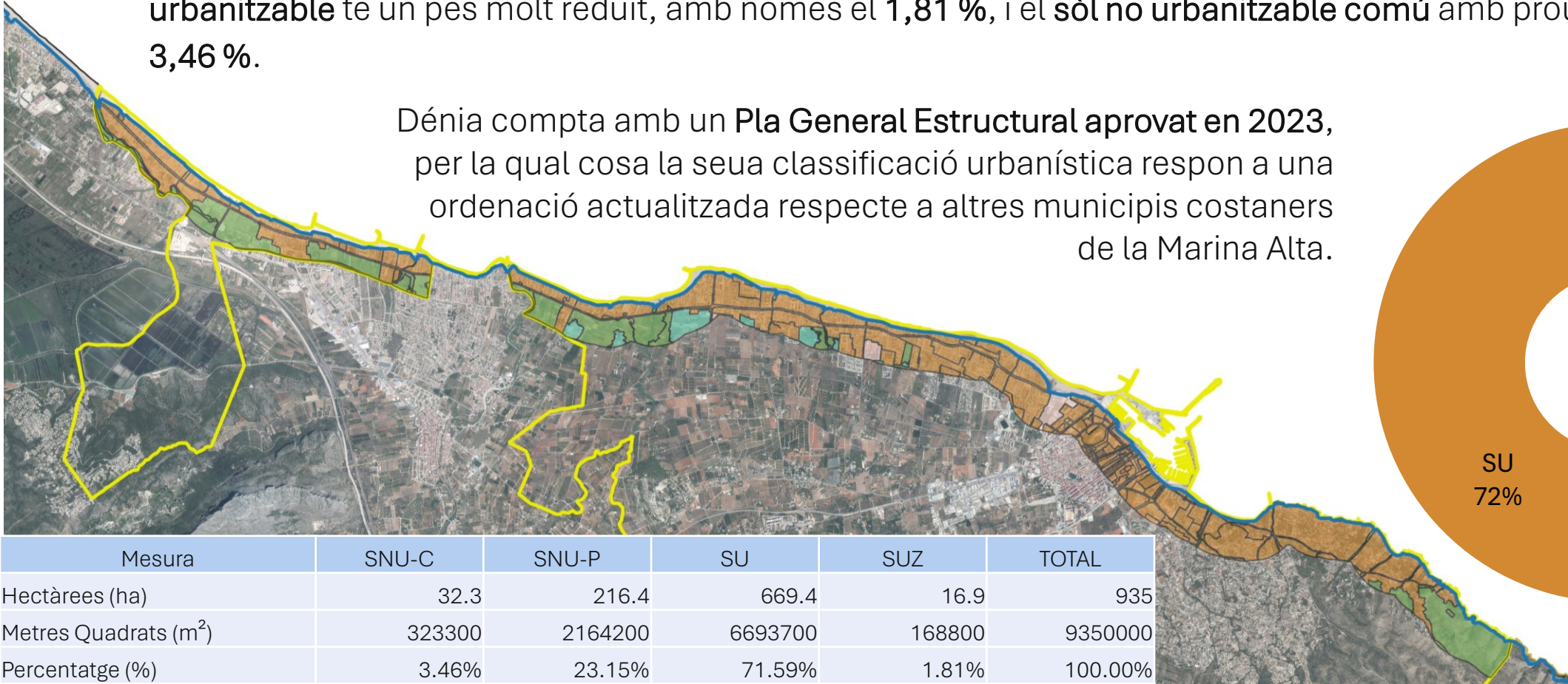
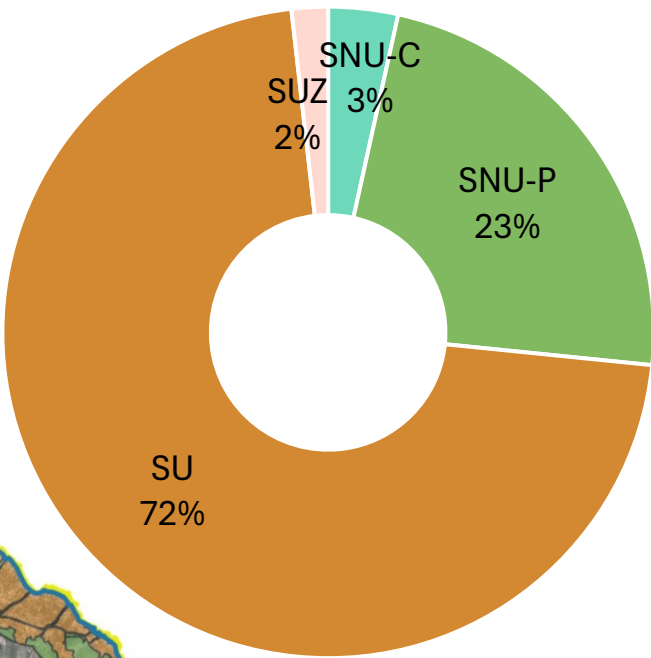
De nord a sud comarcal

Dénia

En **Dénia**, la franja litoral analitzada presenta un clar predomini del **sòl urbà**, que arriba al **71,59 %** de l'àmbit. Això reflectix un front costaner molt consolidat, on la pressió urbanística s'expressa sobretot com a ciutat ja existent, més que com a creixement pendent.

El **sòl no urbanitzable protegit** suposa el **23,15 %**, i actua com a principal contrapunt territorial. En canvi, el **sòl urbanitzable** té un pes molt reduït, amb només el **1,81 %**, i el **sòl no urbanitzable comú** amb prou faenes arriba al **3,46 %**.

Dénia compta amb un **Pla General Estructural aprovat en 2023**, per la qual cosa la seua classificació urbanística respon a una ordenació actualitzada respecte a altres municipis costaners de la Marina Alta.

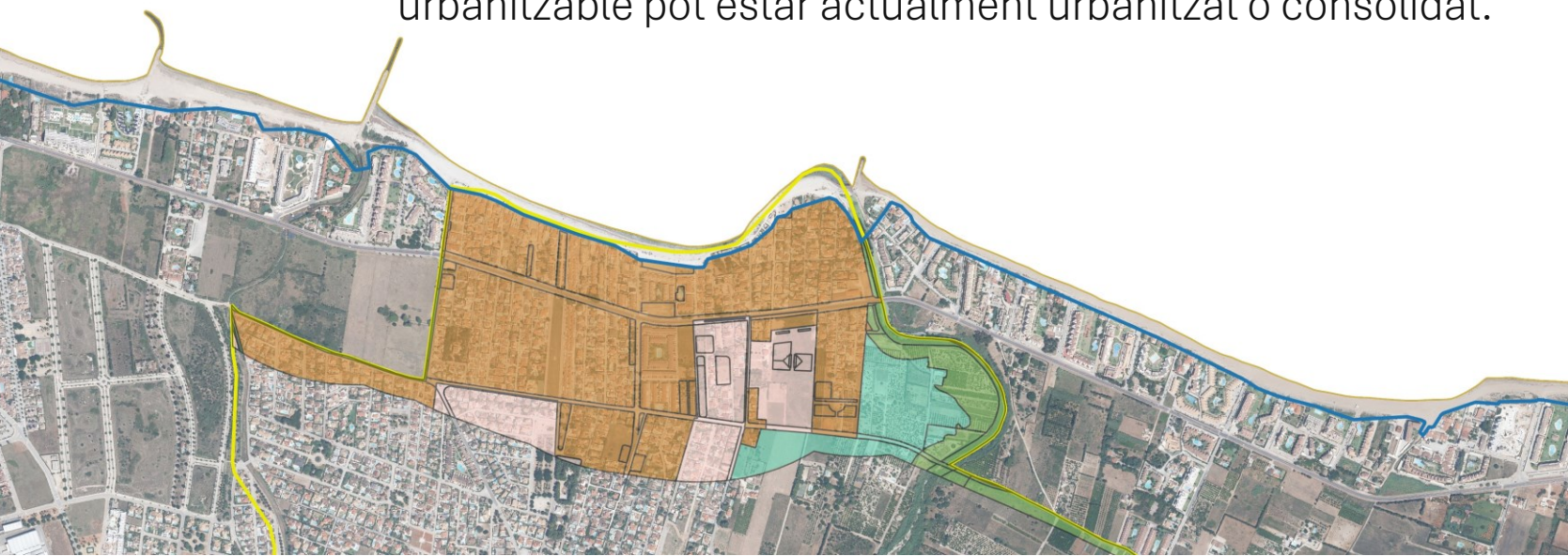


Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)	32.3	216.4	669.4	16.9	935
Metres Quadrats (m²)	323300	2164200	6693700	168800	9350000
Percentatge (%)	3.46%	23.15%	71.59%	1.81%	100.00%

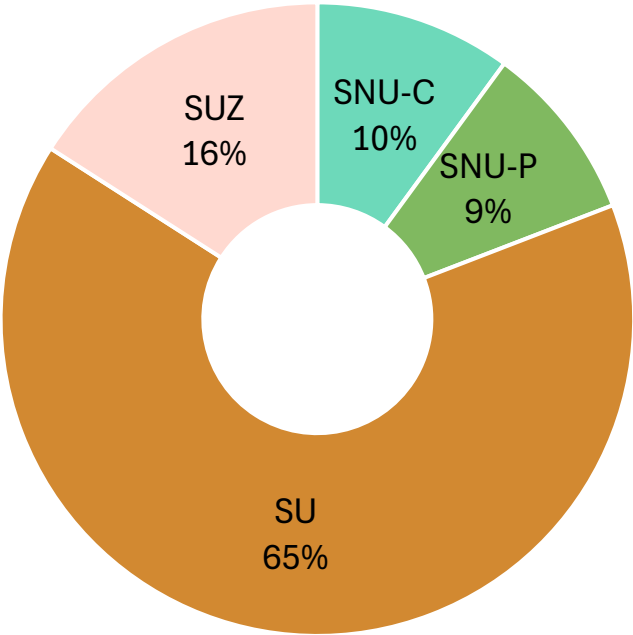
els Poblets

En **els Poblets**, la franja litoral presenta un clar predomini del **sòl urbà**, que arriba al **64,92 %** de l'àmbit. A això se suma un **15,94 % de sòl urbanitzable**, la qual cosa reforça la pressió urbanística sobre un municipi litoral de reduïda superfície.

El sòl no urbanitzable té un pes limitat, amb un **10,05 % de SNU-C** i un **9,09 % de SNU-P**. Esta lectura ha d'entendre's en el context d'unes **Normes Subsidiàries de 1989**, per la qual cosa part del sòl urbanitzable pot estar actualment urbanitzat o consolidat.



Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)	6.8	6.2	43.9	10.8	67.6
Metres Quadrats (m²)	68000	61500	439100	107800	676400
Percentatge (%)	10.05%	9.09%	64.92%	15.94%	100.00%

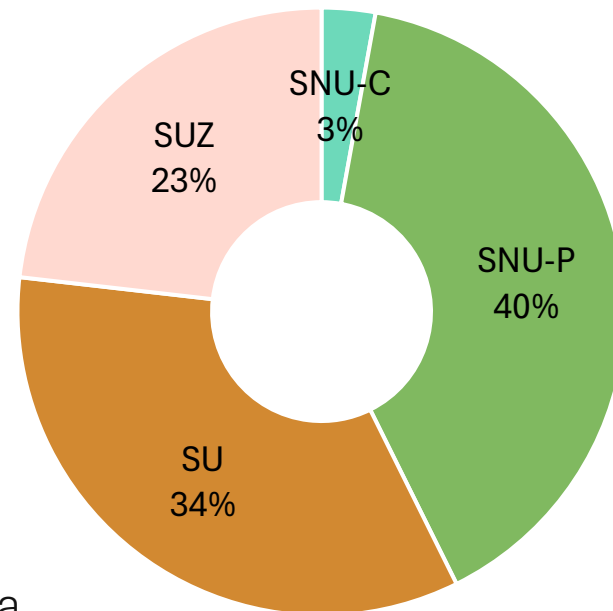


Xàbia

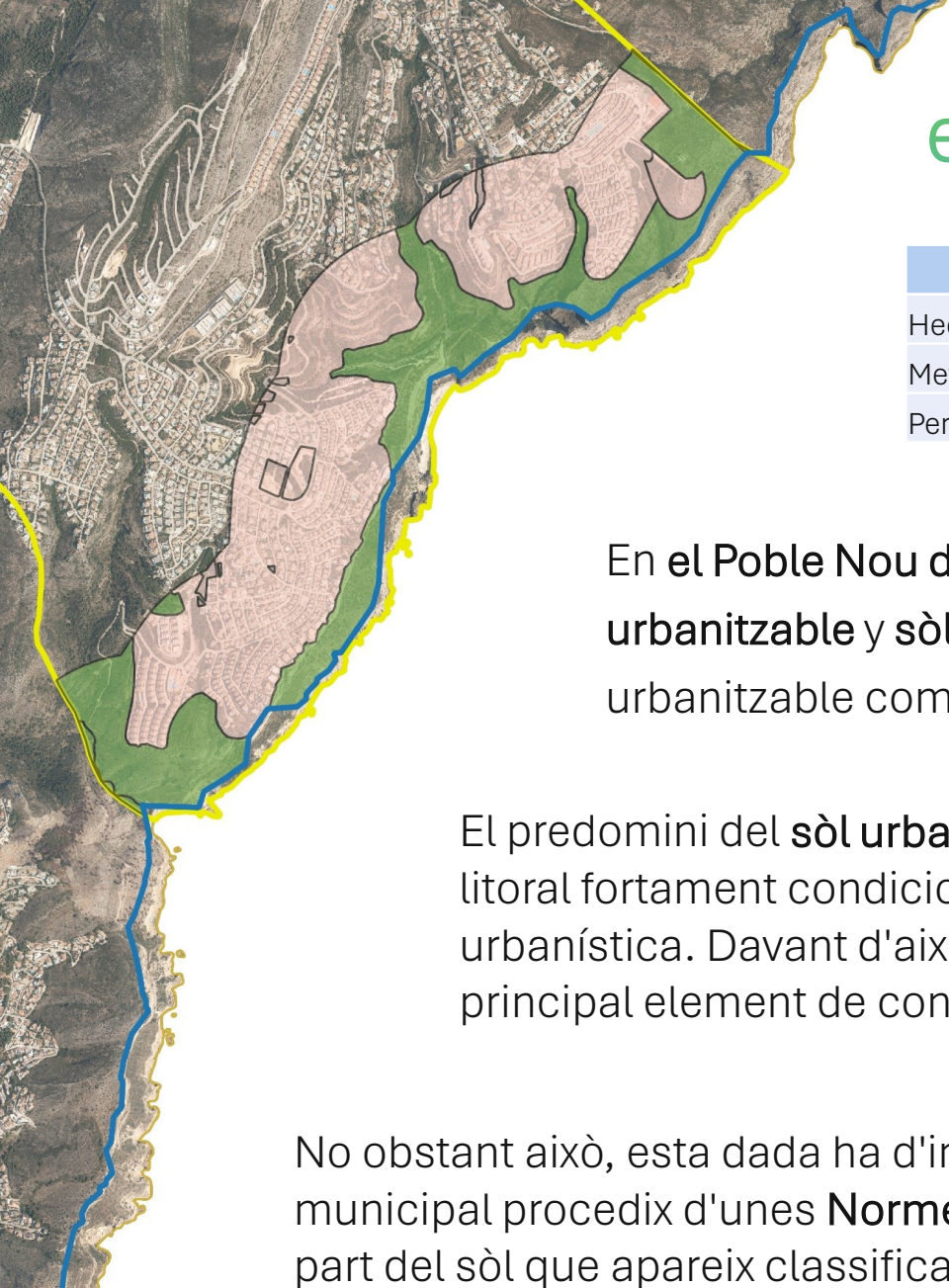
En **Xàbia**, la franja litoral presenta una distribució més equilibrada que en altres municipis costaners de la Marina Alta. El **sòl no urbanitzable protegit** és la categoria amb major pes, amb un **39,82 %**, la qual cosa reflecteix la importància dels espais de valor ambiental i paisatgístic en el seu front litoral.

El **sòl urbà** representa el **34,14 %**, mentre que el **sòl urbanitzable** arriba al **23,19 %**. No obstant això, esta dada ha d'interpretar-se amb cautela: en l'actualitat, gran part dels àmbits classificats com a **SUZ** es troben ja urbanitzats, excepte zones concretes com **El Saladar**, que manté un paper diferenciat dins de l'estructura territorial.

Per tant, la pressió urbanística real sobre el litoral de **Xàbia** no s'explica només pel sòl urbà reconegut formalment, sinó també per un sòl urbanitzable heretat del **PGOU de 1965** que, en bona mesura, ja ha sigut transformat.



Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)	30.	418.1	358.5	243.5	1050.1
Metres Quadrats (m²)	299800	4181200	3584700	2435100	10500800
Percentatge (%)	2.86%	39.82%	34.14%	23.19%	100.00%



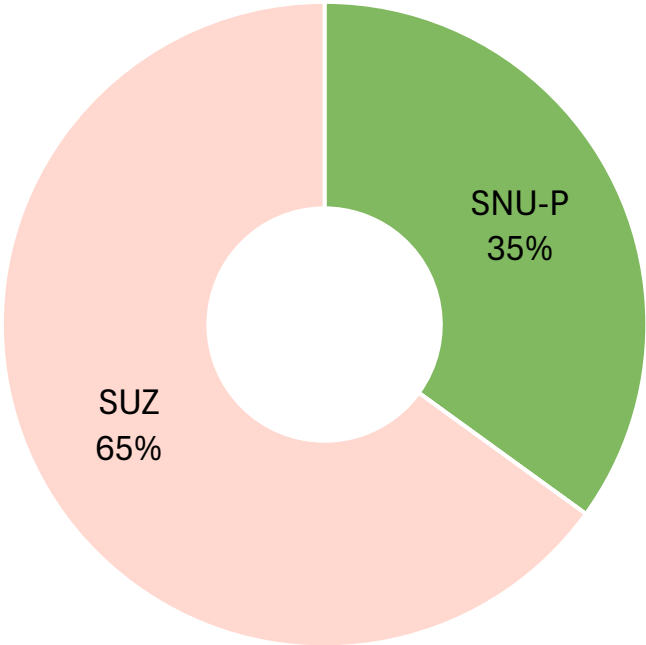
el Poble Nou de Benitatxell

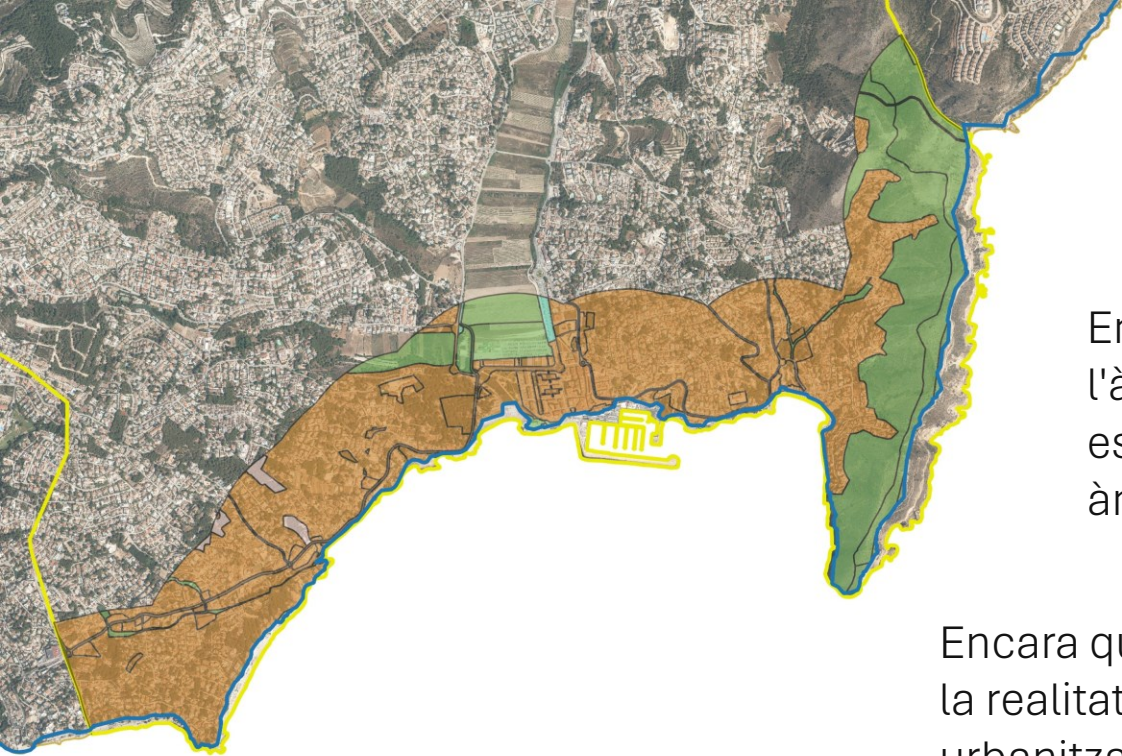
Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)		55.6		103.3	158.9
Metres Quadrats (m ²)		555900		1033200	1589100
Percentatge (%)	0.00%	34.98%	0.00%	65.02%	100.00%

En el Poble Nou de Benitatxell, la franja litoral analitzada es repartix únicament entre **sòl urbanitzable** y **sòl no urbanitzable protegit**, sense presència de sòl urbà ni de sòl no urbanitzable comú.

El predomini del **sòl urbanitzable**, con un **65,02 %**, mostra un litoral fortament condicionat per la lògica de transformació urbanística. Davant d'això, el **34,98 %** de sòl protegit actua com a principal element de contenció territorial.

No obstant això, esta dada ha d'interpretar-se amb cautela. El planejament municipal procedix d'unes **Normes Subsidiàries de 1987**, per la qual cosa part del sòl que apareix classificat com a urbanitzable pot trobar-se actualment urbanitzat quasi en la seua totalitat.



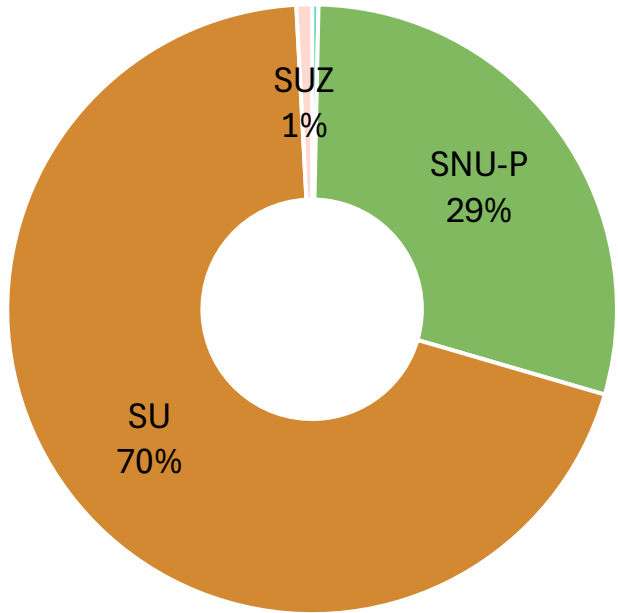


Teulada

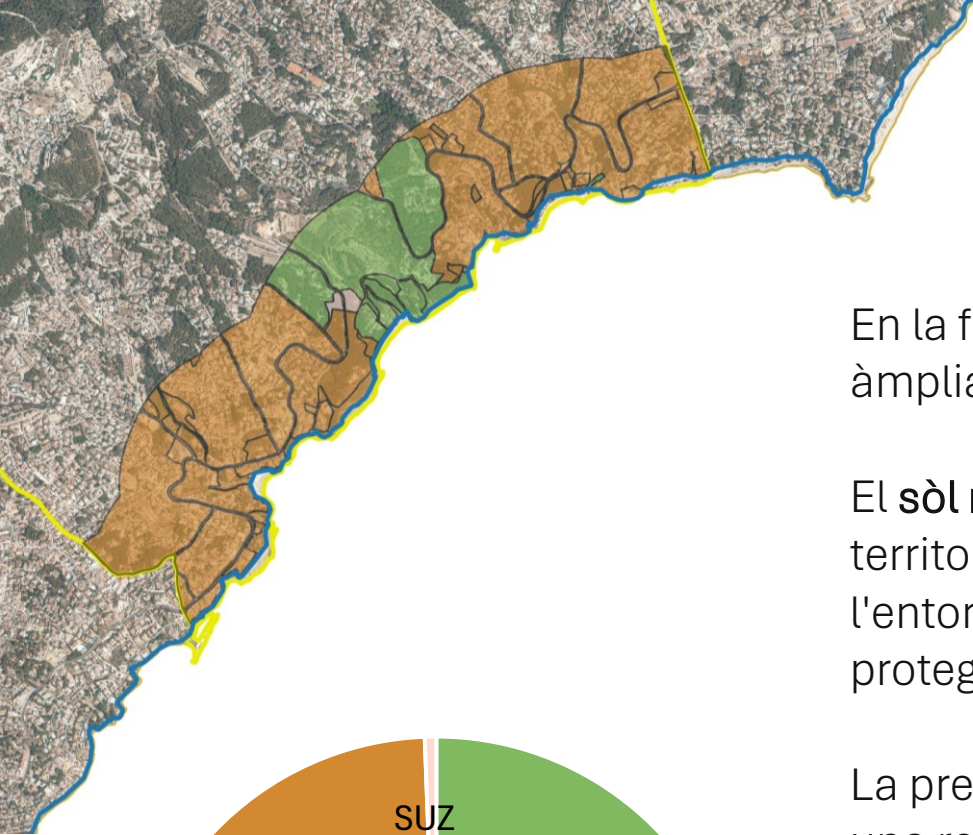
En **Teulada**, la franja litoral analitzada correspon principalment a l'àmbit de **Moraira**, que concentra la façana costanera del municipi. En esta zona, el **sòl urbà** arriba al **69,66 %**, la qual cosa reflectix un litoral àmpliament consolidat per la urbanització residencial i turística.

Encara que el municipi compta amb un **PGOU relativament recent, de 2004**, la realitat territorial mostra que bona part de la costa de Moraira ja es troba urbanitzada. Per això, la pressió urbanística no apareix tant com a creixement futur, sinó com una ocupació litoral ja consolidada.

El **sòl no urbanitzable protegit**, con un **29,18 %**, es localitza com a principal contrapés en aquells espais on la costa manté legislacions de protecció ambientals i paisatgístiques específiques.



Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)	1.1	92.9	221.7	2.6	318.3
Metres Quadrats (m²)	10700	928800	2217200	26400	3183100
Percentatge (%)	0.34%	29.18%	69.66%	0.83%	100.00%



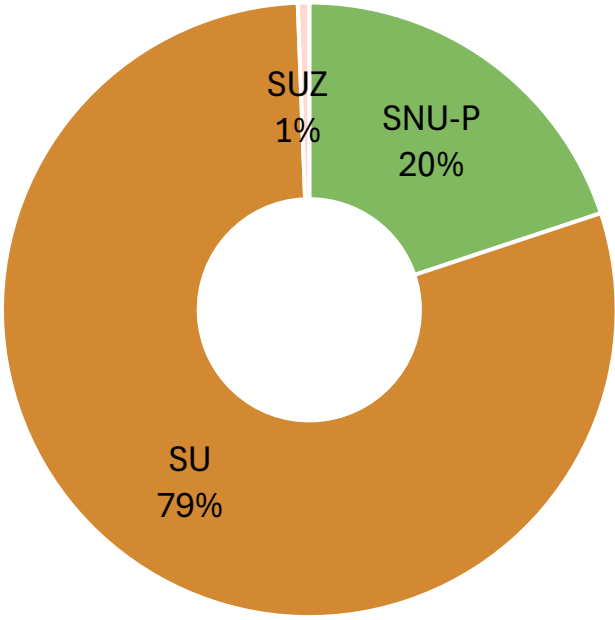
Benissa

En la franja litoral de Benissa, el **sòl urbà arriba al 79,49 %**, i reflectix una costa àmpliament consolidada per la urbanització residencial.

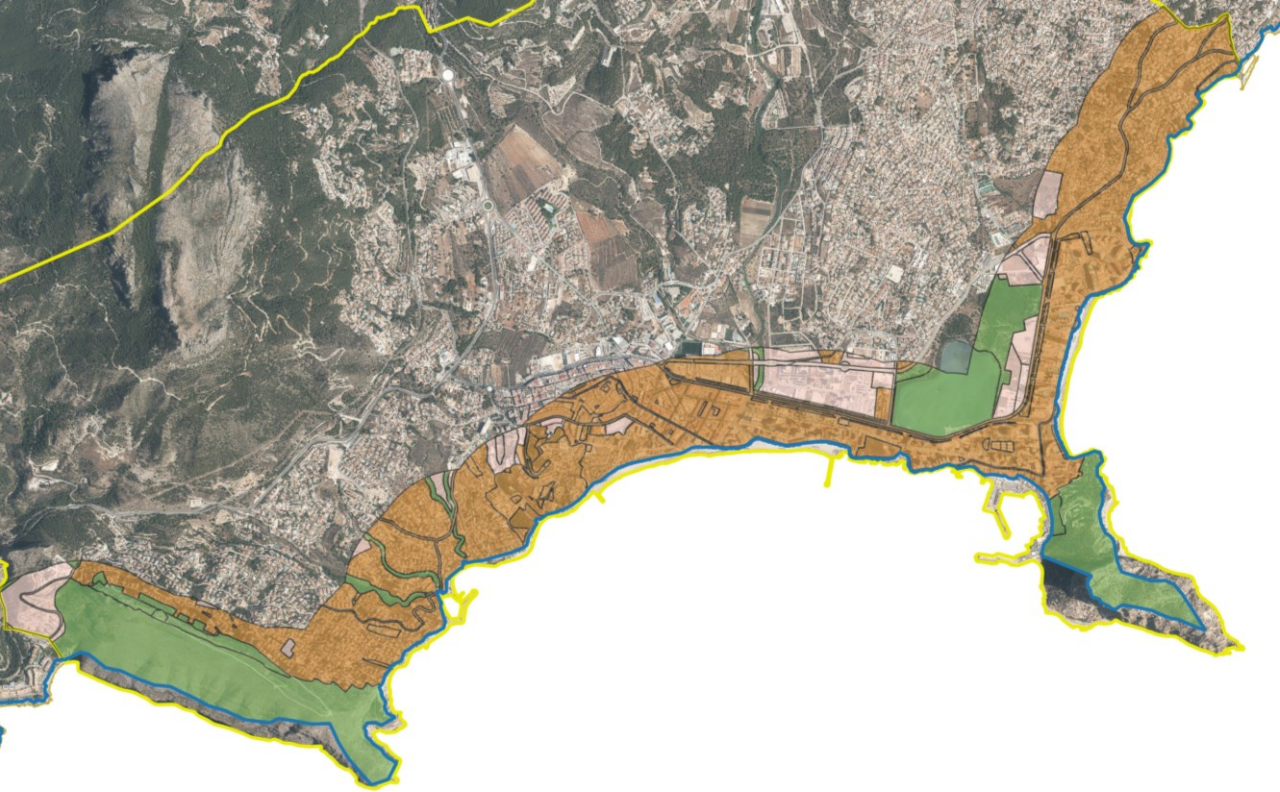
El **sòl no urbanitzable protegit** actua com a principal espai de contenció territorial, encara que ha d'interpretar-se amb cautela: en alguns àmbits, com l'entorn de **Cala Llobella**, existixen parcel·les o edificacions dins de zones protegides.

La pressió litoral a Benissa no apareix tant com a creixement futur, sinó com una realitat urbanística ja consolidada.

No obstant això, existixen casos com el **Patmore**, entre Cala Pinets i Cala Llobella, que exemplifica esta tensió entre planejament, protecció paisatgística i pressió urbanística en un dels trams més sensibles del litoral de Benissa.



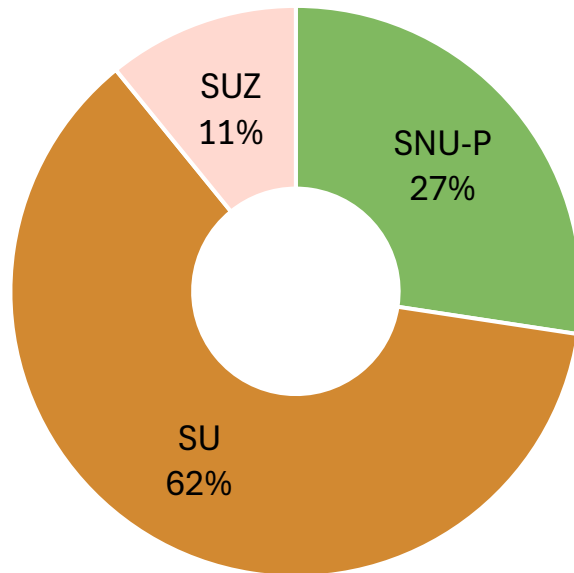
Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)		30.8	123.2	1	154.9
Metres Quadrats (m²)		308400	1231600	9300	1549300
Percentatge (%)	0.00%	19.91%	79.49%	0.60%	100.00%



Calp

El **sòl urbà** arriba al **61,74 %**, i reflectix una forta consolidació urbanística del litoral, molt vinculada al model residencial i turístic del municipi.

El **sòl no urbanitzable protegit** actua com a principal contrapés territorial i s'associa a espais de gran valor ambiental i paisatgístic, com el **Penyal d'Ifac**, la **Salina** i l'entorn de la **Serra d'Oltà**.



Encara que el **sòl urbanitzable** representa el **10,86 %**, en l'actualitat estos àmbits es troben majoritàriament urbanitzats, per la qual cosa han d'interpretar-se més com una herència del planejament que com una expectativa real de nou creixement.

Mesura	SNU-C	SNU-P	SU	SUZ	TOTAL
Hectàrees (ha)		132.3	298.1	52.5	482.8
Metres Quadrats (m²)		1322800	2981000	524600	4828400
Percentatge (%)	0.00%	27.40%	61.74%	10.86%	100.00%



Classificació urbanística del litoral de la Marina Alta

Anàlisi de la franja de 500 metres des del Domini Públic
Marítim-Terrestre

Juliol 2026