



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,  
Urbanismo e Infraestructuras  
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -  
11/05/2026



Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**  
**04.- Administrativo de Planeamiento**  
**Autorización Excepcional - PLEX**

**Expediente:** PLEX 2023/000004 - 839046R

**Asunto:** USO EXCEPCIONAL ECOÁREA DE CARAVANAS "EL LIMONAR"

**Interesado:** ECO ÁREA CARAVANAS EL LIMONAR SL

**Emplazamiento:** POLIGONO 31; PARCELAS 63, 64 y 65, LOS NIETOS

**DECRETO:** En la Sede del Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

Examinado el expediente PLEX 2023/000004 - 839046R, cuya tramitación administrativa se inicia a instancia de la mercantil ECO ÁREA CARAVANAS EL LIMONAR SL, relativo a la autorización de uso excepcional en suelo no urbanizable para la instalación de un área para autocaravanas en Los Nietos, resultan del mismo los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha de entrada de registro en este Ayuntamiento de 04/05/2026 se presenta por parte de la mercantil interesada escrito en respuesta al requerimiento efectuado por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico de este Ayuntamiento, con el fin de subsanar los condicionantes requeridos y de continuar con la adecuada tramitación del expediente.

**SEGUNDO.-** Consta Informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico de este Ayuntamiento en fecha 06/05/2026, en el que se señala lo siguiente:

"Con respecto al expediente de autorización de uso excepcional en suelo no urbanizable para la instalación de un área para autocaravanas en Los Nietos por parte de la mercantil ECO ÁREA CARAVANAS EL LIMONAR SL y respecto a la subsanación de lo requerido en nuestro informe de fecha 06/03/2026, se aporta mediante registro de entrada de 04.05.2026 documentación corregida y firmada por su autor con fecha visible de 23.04.2026 en memoria y planos.

Descripción de la instalación:

La instalación afecta a las parcelas catastrales 63, 65, 66, 67 y 109 del Polígono 31 en Los Nietos. El terreno ocupado por la actividad es colindante al suelo urbano de Los Nietos. En la nueva propuesta se ha evitado ocupar con la zona de acampada los terrenos que aparecen en Zona inundable con periodo de retorno 500 años según los datos del Visor del MITECO. Se crea un camino de acceso directo a la RM-F54.

Según la nueva propuesta presentada la instalación ocupa 49.950 m2.

La nueva propuesta descrita en planos incluye:

Zona general Eco Área Autocaravanas de 49.950 m2:

- 110 plazas de aparcamiento de 6 m x 8 m.
- 76 plazas de aparcamiento de 12 m x 8 m.

PLEX 2023/000004 - 839046R

Pág.- 1



SELLO

FEDATARIO: DIRECTOR DE LA OFICINA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL (SELLO DE ORGANO)  
11/05/2026



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA RW34 J3XQ 2ZCY PMCA

**Resolución Nº 9682 de 11/05/2026 "DECRETO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA USO EXCEPCIONAL EN SUELO NO URBANIZABLE (PLEX2023/000004)" - SEGRA 572834**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 7





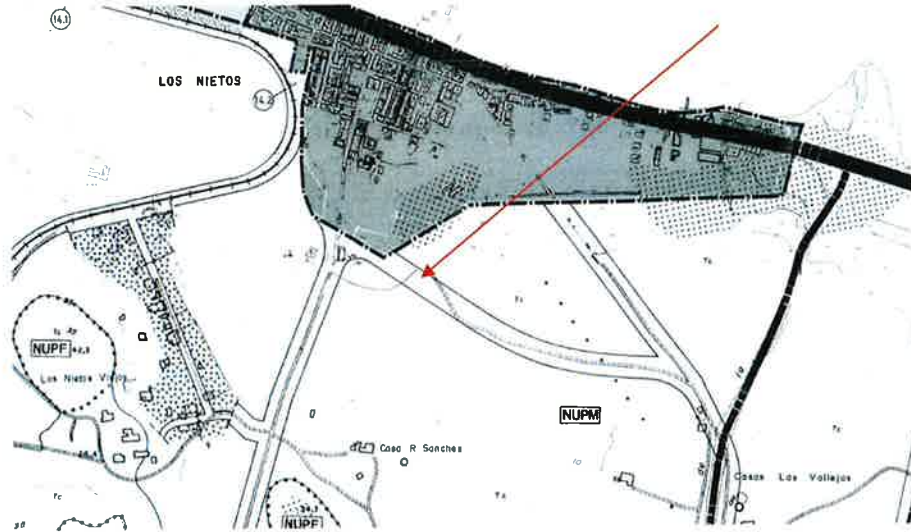
FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,  
Urbanismo e Infraestructuras  
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -  
11/05/2026



SELLO

FEDATARIO: DIRECTOR DE LA OFICINA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL (SELLO DE ORGANO)  
11/05/2026



Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia incluyen el ámbito dentro de los suelos afectados por la **Protección de las Cuencas Visuales del Mar Menor**.

Afecciones:

- Según los datos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Transición Ecológica, a la fecha del presente informe el acceso principal se encuentra en Zona inundable con periodo de retorno 500 años, proyectando la zona de acampada fuera de esta zona.
- Yacimiento arqueológico Necrópolis Ibérica de Los Nietos declarado Bien catalogado por su relevancia cultural, incoado por resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de 9 de noviembre de 2010.
- Acceso principal por carretera regional RM-F54.

Revisión del Plan General en tramitación:

En sesión del Ayuntamiento Pleno de 27 de junio de 2024, se adopta el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena junto con el Estudio Ambiental Estratégico, sometiendo el proyecto al trámite de información pública mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede electrónica de la Concejalía del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, por un plazo de cuatro meses, computado desde el día siguiente de la publicación del anuncio en el BORM a los efectos que durante el expresado plazo las personas interesadas y el público en general puedan examinar el documento y el Estudio Ambiental Estratégico y formular las alegaciones que estimen pertinentes.

En cumplimiento del apartado cuarto del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 27 de Junio de 2024, se procede por el Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, mediante Decreto de fecha 16-07-2024 la toma de conocimiento del documento refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

La publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia se realiza el 20 de julio de 2024.

En dicho instrumento de planeamiento se clasifican los terrenos como **Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento, ámbito Mar Menor, NO-OT-MARME**.

La mercantil ECO AREA CARAVANAS EL LIMONAR, S.L. presenta escrito de alegaciones durante el periodo de información pública, con nº de registro 154670 sobre la que se realiza el siguiente informe:

PLEX 2023/000004 - 839046R





FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,  
Urbanismo e Infraestructuras  
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -  
11/05/2026



SELLO  
FEDATARIO: DIRECTOR DE LA OFICINA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL (SELLO DE ÓRGANO)  
11/05/2026

"Como promotores de una eco-área de caravanas junto a Los Nietos, se solicita que el Plan General modifique las normas urbanísticas en cuanto a la delimitación de los usos de campings, áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares, fuera del uso Terciario Hotelero, y lo fije en Terciario Genérico, y por tanto permita su instalación siempre que se justifique que no es un uso apropiado para ser desarrollado en suelo urbano y que tiene efectos positivos para el entorno del Mar Menor.

Informe: El uso Terciario Hotelero comprende las distintas modalidades de alojamiento turístico conforme a la legislación sectorial turística, entre los que se encuentran los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares, alojamientos rurales, y albergues turísticos, siendo una especificidad del uso Terciario. Sobre la cuenca del Mar Menor, se tienen en cuenta decisiones tomadas por el Plan respecto a evitar la urbanización del entorno próximo al Mar Menor por razones de protección de la laguna, de protección del paisaje y regulación de la densidad urbanística. Este objetivo es coherente con las previsiones de la Ley 3/2020 de recuperación y protección del Mar Menor, que establece la necesidad de aplicar políticas de protección del paisaje que lo preserve, de regular la densidad urbanística para evitar una presión excesiva sobre el ecosistema, impedir la conurbación del anillo lagunar evitando la urbanización de los intersticios, y dirigir los esfuerzos a requalificar las áreas urbanizadas existentes y reducir el impacto ambiental. Es por ello que el plan debe establecer limitaciones para los usos autorizables excepcionalmente en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento del Mar Menor, NP-OT-MARME, en aras a mantener estos objetivos. Únicamente se consideran viables actuaciones turísticas no edificatorias (áreas camper sin alojamientos fijos) o de rehabilitación de edificaciones existentes, de tamaño limitado, y con criterios de ubicación y de separación entre ellas que eviten una transformación del suelo y preserven las ventanas paisajísticas.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada en los términos descritos anteriormente."

El acuerdo plenario de 12 de febrero de 2026 de aprobación provisional de la revisión del Plan General recoge la estimación parcial de la alegación presentada con el alcance que se expresa anteriormente y queda como sigue (Anejo propuesta técnica):

**"7.1.15 Condiciones particulares y construcciones permitidas en suelos protegidos en el entorno del Mar Menor (NP-OT-MARME):**

12. El uso terciario hotelero (TH), como autorización excepcional por interés público e incluso como uso provisional, sólo se admitirá por rehabilitación de edificaciones existentes. Se admite la modalidad de camping o áreas camper con las siguientes condiciones:

- La superficie total ocupada por la instalación no superará las 5 has.
- No existirá una instalación de Camping o Área camper a menos de 2,0 Km.
- No se ocuparán las ventanas paisajísticas abiertas entre núcleos urbanos, debiendo situarse las instalaciones por detrás del suelo urbano existente, respetando los huecos entre núcleos urbanizados.
- Las instalaciones se situarán fuera de la zona de protección del DPMT.
- No se admiten los alojamientos fijos."

Se establece la posibilidad de tramitar un uso excepcional excepto para aquellos usos expresamente prohibidos en este tipo de suelo.

Sobre el último documento presentado con fecha 04/05/2026 se informa lo siguiente:

- La banda de protección inedificable PCC del plano de clasificación de suelo del Plan General, plano B.43, que afecta al camino que atraviesa la parcela, aparece en los planos I-3 e I-5 y plano 1, pero no se ha trasladado a los planos de ordenación por lo que no se puede comprobar que no exista ninguna edificación sobre la misma. Será condición para la instalación el respeto de dicha banda inedificable.

Con los condicionantes anteriores:

PLEX 2023/000004 - 839046R

Pág. - 4



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA RW34 J3XQ 2ZCY PMCA

**Resolución Nº 9682 de 11/05/2026 "DECRETO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA USO EXCEPCIONAL EN SUELO NO URBANIZABLE (PLEX2023/000004)" - SEGRA 572834**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 7



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,  
Urbanismo e Infraestructuras  
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -  
11/05/2026



SELLO

FEDATARIO: DIRECTOR DE LA OFICINA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL (SELLO DE ORGANO)  
11/05/2026

- La legislación regional y nacional sobre suelo, establece como suelo no urbanizable, aquellos que deben preservarse del proceso urbanizador, bien por estar sujetos a algún régimen específico de protección, o por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, paisajístico, etc, o porque se consideren justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento. Cualquier instalación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento tendrá en consideración estos principios.
- La Revisión del Plan General en tramitación, prevé la posibilidad de autorizar como autorización excepcional por interés público la modalidad de camping o áreas camper con las siguientes condiciones que habrán de ser expresas de la autorización:

- La superficie total ocupada por la instalación no superará las 5 has.
- No existirá una instalación de Camping o Área camper a menos de 2,0 Km.
- No se ocuparán las ventanas paisajísticas abiertas entre núcleos urbanos, debiendo situarse las instalaciones por detrás del suelo urbano existente, respetando los huecos entre núcleos urbanizados.
- Las instalaciones se situarán fuera de la zona de protección del DPMT.
- No se admiten los alojamientos fijos.

Estas condiciones se cumplimentan con respecto a la instalación que se propone.

- Respecto al interés público de la actuación nos remitimos al criterio del órgano competente.
- Según lo establecido en el art. 104 de la LOTURM sobre el procedimiento de autorización excepcional, los informes necesarios para su justificación serán recabados por la Comunidad Autónoma."

TERCERO.- Con la finalidad de impulsar la tramitación procedimental del expediente y en base a los Antecedentes de hecho expuestos, con fecha 08/05/2026 se ha emitido Informe-propuesta por el Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente considerando los siguientes:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Desde el punto de vista formal y competencial, y en virtud de los Decretos de Alcaldía sobre Organización Municipal de los días 21, 23 de junio, 29 de septiembre y 2 y 3 de noviembre de 2023 y Acuerdo de Junta de Gobierno Local sobre delegaciones otorgadas en Concejales de fecha 3 de noviembre de 2023 (BORM: 11/12/2023), en relación a su vez con lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; el ejercicio de la presente competencia se encuentra atribuida al titular del Área de Gobierno de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras.

SEGUNDO.- En cuanto marco jurídico aplicable, cabe hacer referencia a la legislación urbanística vigente. En especial, destacan los siguientes textos normativos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante, LOTURM).

PLEX 2023/000004 - 839048R

Pág.- 5



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA RW34 J3XQ 2ZCY PMCA

**Resolución Nº 9682 de 11/05/2026 "DECRETO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA USO EXCEPCIONAL EN SUELO NO URBANIZABLE (PLEX2023/000004)" - SEGRA 572834**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipulba.es/>

Pág. 5 de 7



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,  
Urbanismo e Infraestructuras  
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -  
11/05/2026



SELLO

FEDATARIO: DIRECTOR DE LA OFICINA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL (SELLO DE ÓRGANO)  
11/05/2026

- Destaca, asimismo, la Orden de 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre el régimen de autorización excepcional por interés público regulado en la LOTURM (en adelante, Orden de 13 de diciembre de 2017). (Publicada en BORM en fecha 16/12/2017, nº 289.)

TERCERO.- Entrando al fondo del asunto, conviene hacer referencia a la necesidad de llevar a cabo una estricta aplicación de los artículos 95.2, 101.4 y 104 de la LOTURM, y ello de conformidad y a la luz de lo dispuesto en la Orden regional de 13 de diciembre de 2017.

Así las cosas, el citado artículo 95.2 señala expresamente que *"Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional actuaciones específicas de interés público, a las que se refiere el apartado 4 del artículo 101, con las condiciones establecidas en el artículo 103, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y las razones de su excepcionalidad y su interés público en relación con los valores señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento y su inserción en el territorio mediante estudio de paisaje."*

El artículo 101.4, por su parte, expresa que *"Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento. Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones: a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos. b) Establecimientos turísticos. c) Establecimientos comerciales. d) Actividades industriales y productivas. e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión."*; mientras que el artículo 104 regula el procedimiento de autorización excepcional.

En este sentido, y una vez constatada la viabilidad legal de la actuación, así como la suficiencia y adecuación de la documentación presentada por la mercantil interesada, el citado artículo 104 establece lo siguiente:

*"Corresponde al consejero competente en materia de urbanismo la autorización de los usos y edificaciones excepcionales por razones de interés público previstos en este título, conforme al siguiente procedimiento:*

**1.º La tramitación se iniciará en el ayuntamiento correspondiente, con la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.**

**2.º El ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes necesarios para su justificación.[...]"**

En base a lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

PLEX 2023/000004 - 839046R

Pág - 6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA RW34 J3XQ 2ZCY PMCA

**Resolución Nº 9682 de 11/05/2026 "DECRETO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA USO EXCEPCIONAL EN SUELO NO URBANIZABLE (PLEX2023/000004)" - SEGRA 572834**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipulba.es/>

Pág. 6 de 7



FIRMADO POR

Concejal Delegado del Área de Presidencia,  
Urbanismo e Infraestructuras  
Ilmo. Sr. D. DIEGO ORTEGA MADRID -  
11/05/2026



SELLO

FEDATARIO: DIRECTOR DE LA OFICINA DE  
GOBIERNO MUNICIPAL (SELLO DE ÓRGANO)  
11/05/2026

## DISPONGO:

**PRIMERO.-** Se ordena someter a exposición pública durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región de Murcia la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados. En particular, en el expediente figura la Memoria revisada aportada por la mercantil interesada en fecha 04/05/2026, así como el preceptivo Estudio de Paisaje aportado en fecha 26/05/2025.

Asimismo, la documentación referida quedará a disposición del público en la Oficina de Información Urbanística sita en las dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en C/ San Miguel n.º 8, así como en la sede electrónica del mismo.

**SEGUNDO.-** Finalizada la exposición pública del expediente, la Junta de Gobierno Local deberá adoptar el acuerdo que corresponda en relación con el interés público de la propuesta presentada, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 104 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, así como lo dispuesto en la Orden de 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre el régimen de autorización excepcional por interés público regulado en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

La presente resolución constituye un acto de mero trámite no cualificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como en el artículo 25.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; por lo que no cabe interponer frente al mismo recurso alguno, sin perjuicio de que la oposición al mismo pueda alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Así lo manda y firma electrónicamente, en la fecha indicada al margen El Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, DIEGO ORTEGA MADRID.

PLEX 2023/000004 - #39048R

Pág. 7



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA RW34 J3XQ 2ZCY PMCA

**Resolución Nº 9682 de 11/05/2026 "DECRETO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA USO EXCEPCIONAL EN SUELO NO URBANIZABLE (PLEX2023/000004)" - SEGRA 572834**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 7

