

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL

HOSPITAL GENERAL

SANTA MARÍA DEL PUERTO

EL PUERTO DE SANTA MARÍA.CÁDIZ

(DOCUMENTO SUBSANADO. NOVIEMBRE 2025)



PROMOTOR:

JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A. CIF A-11027554

calle Diego Arias nº2. Cádiz.

CP 11002. Cádiz

Representada por D. Francisco Pascual Espinosa, con DNI 75.768.734-H

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MORÁN ALONSO

INDICE GENERAL

I. MEMORIA

I.1. INTRODUCCIÓN

I.2. ANTECEDENTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

I.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE REPARCELACIÓN

I.4. RELACIÓN DE TITULARES INTERESADOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN

I.5. VALORACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE

I.5.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE

I.5.2. VALORACIÓN DE FINCA RESULTANTE

I.5.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE

I.6. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN

I.7. GASTOS DE URBANIZACIÓN

I.8. OPERACIONES JURÍDICAS CONFORME A LA NORMATIVA HIPOTECARIA

II. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

III. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

V. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

VI. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

VII. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- VII.1. ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)**
- VII.2. CERTIFICACIONES REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS.**
- VII.3. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS**
- VII.4. COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN (art. 154.2 del Reglamento General de la LISTA)**

VIII. PLANOS

- 01. Situación y delimitación del ámbito de actuación**
- 02. Fincas Aportadas y propietario**
- 03. Ordenación Urbanística del ESTUDIO DE ORDENACIÓN**
- 04. Parcelas Adjudicadas. Adjudicatario**
- 05. Plano de Superposición de Fincas Aportadas y Resultantes**

I. MEMORIA

I.1. INTRODUCCIÓN

Este Proyecto de Reparcelación se presenta a iniciativa del Propietario Único de las fincas incluidas en el ámbito de Suelo Urbano “**HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO**”, conforme al Estudio de Ordenación presentado.

El propietario del Ámbito es la mercantil JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A., con CIF A-11027554 y domicilio fiscal en calle Diego Arias nº2. 11002 Cádiz. Dicha sociedad se encuentra representada por D. Francisco Pascual Espinosa, con DNI 75.768.734-H y mismo domicilio fiscal.

El presente Proyecto de Reparcelación tiene como fin esencial cumplir con las determinaciones establecidas en el correspondiente ESTUDIO DE ORDENACIÓN y en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (Cádiz) para el desarrollo de dicho ámbito. De mismo modo deberá cumplir con todo lo contemplado en la LISTA y en el REGLAMENTO que la desarrolla.

El régimen legal aplicable al Proyecto de Reparcelación viene establecido en la SECCIÓN TERCERA art. 140 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Igualmente, deben tenerse en cuenta los preceptos de aplicación recogidos en el Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, RHU) y, en especial, sus artículos 4 y siguientes.

I.2. ANTECEDENTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

I.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Tras la publicación en el BOJA Número 154 del 11 de agosto de 2021, de la Resolución de 5 de agosto de 2021, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se dispone el cumplimiento y publicación del fallo de la Sentencia de 28 de octubre de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, procedimiento ordinario 98/2014 sobre la nulidad de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María, vuelve a cobrar vigencia el planeamiento anterior, el **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN** de esta Ciudad, en adelante **PGMO 92**, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), **ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A.** (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

I.2.2. ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO.

Las fincas incluidas en el ámbito se emplazan dentro de la delimitación del ESTUDIO DE ORDENACIÓN del Hospital General Santa María del Puerto, en El Puerto de Santa María (Cádiz).

Las fincas se encuentran incluidas en un Área Homogénea (ámbito del Estudio de Ordenación) que se configura como Actuación de Transformación Urbanística de ejecución asistemática, con carácter de Mejora Urbana.

El presente Proyecto de Reparcelación cumple con las finalidades establecidas en el en la Ley 7/2021 de, 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

I.2.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

El Objeto del Estudio de Ordenación es la agrupación de dos parcelas, así como el incremento de la edificabilidad de la misma para posibilitar una necesaria ampliación del Hospital Santa María del Puerto.

El Hospital Santa María del Puerto se creó hace 48 años. Por aquel entonces la población en El Puerto de Santa María era de 42.111 habitantes y de 23.885 habitantes en Rota.

Hoy día se encuentra concertado con la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, prestando servicio sanitario a 89.435 portuenses y 29.491 roteños. Se ha duplicado la población atendida.

En el momento actual se sigue atendiendo a esta población (un total de 118.926 personas) en el mismo edificio. Aunque se han llevado a cabo modificaciones y ajustes funcionales en sus instalaciones, el edificio no ha crecido en superficie, pese al aumento de las necesidades asistenciales.

A estos datos hay que añadir la experiencia de estos últimos años con situaciones como la pandemia (COVID-19), aumento de la esperanza de vida, etc. Todo ello ha permitido analizar más aún cuales son las necesidades para atender a la población y cómo se deben afrontar los nuevos retos sanitarios, llegando a la conclusión de que necesita contar con más espacios, mejor dotación y más elasticidad funcional en el caso de que la situación lo precise.

Frente a quirófanos que nacieron hace casi 50 años y que se han ido remodelando a lo largo de los años, se hace necesario aumentar en número y ampliar su área. Así lo justifican la mayor demanda asistencial quirúrgica, el aumento de las cirugías ambulatorias y las nuevas pruebas diagnósticas que precisan de monitorización o asistencia anestésica.

En el momento actual se cuenta con 6 quirófanos y uno más de CMA (Cirugía Mayor Ambulatoria). La reorganización de los servicios quirúrgicos y el aprovechamiento de las jornadas de tarde, suplen en parte la necesidad de nuevos quirófanos, pero los datos hacen que se precise aumentar el número de salas de quirófano y consecuentemente los boxes en el área de despertar quirúrgico, habitaciones para CMA, salas de dilatación para embarazadas, nuevas salas de esterilización, depósitos para implantes protésicos y fungibles, etc.

La reciente pandemia ha puesto de manifiesto la necesidad de tener UCIs con más boxes, más funcionales, más grandes para facilitar el tratamiento y manejo de nuestros pacientes, mejorando la circulación de las camas y facilitar el aislamiento de los pacientes que lo requieren. Se hace necesario poder diferenciar una UCI polivalente de una UCI respiratoria/infecciosa en caso de ser oportuno.

Las mejoras tanto en los quirófanos como en la UCI, pasan por ampliar, cambiar de emplazamiento y diseñar otras áreas del hospital, dado que no es posible realizar obras en la UCI o los quirófanos actuales ya que ello supondría cesar su actividad.

En consecuencia, el plan estratégico pasa por mover otras áreas y servicios del hospital a un nuevo edificio anexo. Tales son Farmacia, Archivos, Consultas, Laboratorio. Con ello se gana suficiente superficie útil libre como para redimensionar el área de Urgencias y mejorar la Unidad de Observación, trasladándola a la misma planta que Urgencias, lo que hace más funcional el trabajo de nuestros profesionales y disminuye el flujo de pacientes en los ascensores.

La presente propuesta viabilizaría ejecutar una obra por fases, empezando por un nuevo edificio anexo, que permita emplazar en él todos los Servicios antes mencionados, liberando un área importante en la planta de Urgencias que permita hacerla crecer y trasladar a su lado el área de Observación. Liberada el área de Observación, se podría emplazar allí la nueva UCI, renovando íntegramente las instalaciones de saneamiento, climatización, dotación tecnológica, etc.

Finalmente, con los espacios que se vayan liberando en la planta quirúrgica se podría ampliar los quirófanos, el área de Despertar, los boxes de Ginecología, el área de Endoscopia, las habitaciones asignadas a CMN.

Es obvio que no solo ha aumentado la población censada en la Comarca que se atiende desde el Hospital Santa María Del Puerto, sino que también ha crecido exponencialmente el interés por nuestras playas, nuestra gastronomía y nuestra cultura, lo que ha provocado un aumento de la afluencia de turistas en época estival, creciendo la actividad hospitalaria entre un 30 y un 40% en verano. Todo ello obliga a mejorar la accesibilidad en Urgencias, siendo este el principal reclamo en esa época del año. Como se dato se indica que en 2001 se atendían 88 urgencias de media en época no estival frente a las 169 diarias en el momento actual. En verano de 2001 se estaba en una media de 167 frente a las 202 del pasado año.

Por otro lado, se concibe como esencial promover la formación continuada de los profesionales. Para ello, se pretende emplazar en el nuevo edificio aulas, auditorio y centros de reunión para la interacción constante de los profesionales que prestan servicio en el hospital, habilitar medios para su formación constante y locales de reunión para sesiones clínicas con medios audiovisuales.

Con la finalidad de conseguir una adecuada funcionalidad del conjunto edificado propuesto, se plantea la disposición de un segundo acceso a el nuevo edificio el cual a su vez se conectaría mediante pasarelas cerradas con el actual Hospital.

El nuevo edificio propuesto contaría de:

- Dos plantas sótano de aparcamiento
- Accesos, farmacia en planta baja
- Despachos de nuevas consultas médicas, en plantas 1ª y 2ª
- Área de rehabilitación en planta 3ª
- Aulas, despachos, salas de talleres, baños, taquillas-vestuarios, dormitorios para médicos de guardia y zonas de reunión ubicadas en las plantas altas.

En el momento actual, el Hospital General Santa María Del Puerto, conforme a levantamiento topográfico reciente, ocupa una solar de 4.477,26 M2. La superficie real medida y la delimitación de la parcela sobre la que se ubica el actual Hospital, coinciden sustancialmente con la delimitación y superficie catastrales.

En consecuencia y con el objeto de viabilizar la iniciativa planteada, JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A, propietaria del hospital actual, el 3 de diciembre de 2019 adquiere la parcela colindante situada al oeste del actual conjunto. Esta parcela dispone de una superficie real medida de 809,61 m2.

Por todo ello, se delimita un ámbito formado por la agrupación de ambos solares, de forma que permita la redacción de un Estudio de Ordenación que defina los parámetros y condicionantes urbanísticos que viabilicen los fines pretendidos, siempre conforme a las determinaciones recogidas en el PGOU vigente.

El Estudio de Ordenación de mejora urbana del Hospital General Santa María del Puerto se aprobó definitivamente con fecha de 06-06-2025 en sesión ordinaria del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Se adjunta como DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA VII.1 Acuerdo de Aprobación DEFINITIVA del Estudio de Ordenación.

I.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El artículo 140 del REGLAMENTO DE LA LISTA establece, entre las finalidades de la REPARCELACIÓN para un ámbito de actuación, *“La creación de las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación”* y *“La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación, conforme al instrumento de ordenación de que se trate”*.

Del mismo modo, es finalidad de la REPARCELACIÓN *“La adjudicación a la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita...”*

En relación a la ejecución del planeamiento, tal y como se desprende del Estudio de Ordenación, se establece una actuación asistemática del planeamiento, ya que no es necesaria la equidistribución de beneficios y cargas, no hay urbanización que ejecutar, ni cesiones al Ayuntamiento obligatorias más allá de la cesión del 10% que, por otro lado, se propone sustituir en metálico y la cesión de una mínima superficie de terrenos para ampliación del acerado circundante.

Así, conforme el artículo 237 del RG de la Lista:

“Artículo 237. Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.

4. Para la ejecución asistemática se podrán emplear, en congruencia con el objeto y alcance de la actuación, los instrumentos y técnicas de ejecución definidos en el Capítulo II del presente Título.”

En definitiva, el Proyecto de Reparcelación se configura como el instrumento idóneo para la realización de las siguientes operaciones jurídicas previas para la ejecución de la edificación:

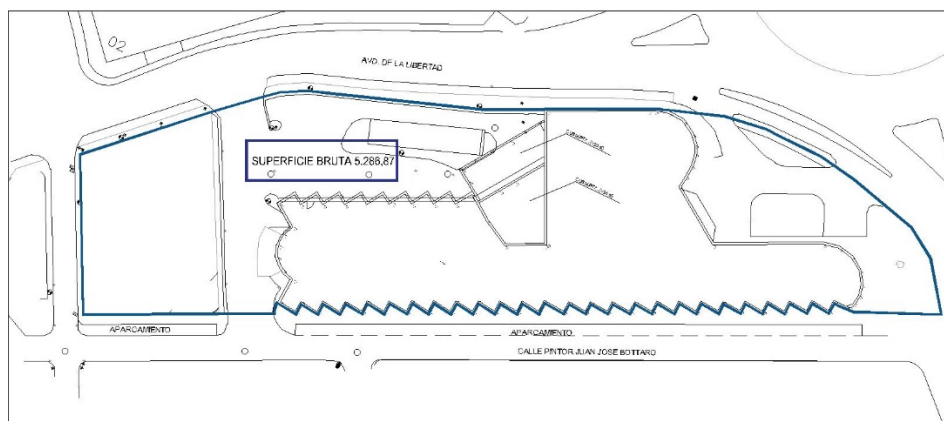
- Agregación de las dos fincas incluidas en el ámbito
- Ajuste a la realidad física de las fincas registrales
- Cesión de franja de terrenos para viario público circundante de 28,33 m²
- Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento por su equivalente en metálico.

I.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE REPARCELACIÓN

La actuación se ubica en el casco urbano de El Puerto de Santa María y se circunscribe al conjunto de suelos delimitados según los siguientes linderos:

- NORTE- linda con la Avenida de la Libertad y la C/ Valdés.
- SUR- linda con la C/ Pintor Juan José Bottaro
- ESTE- linda con la C/ Valdés
- OESTE- linda con la C/ de Los Varilargueros

El ámbito delimitado arroja una **superficie bruta de suelo real medida de 5.286,87 m²**.



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Conforme a lo establecido en PGM 92 y el ESTUDIO DE ORDENACION del ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación, los suelos se encuentran clasificados como Suelo Urbano y con uso dotacional SIPS-SANITARIO (HOSPITAL).

El conjunto del ámbito que es objeto del presente Proyecto de Reparcelación se corresponde con las siguientes fincas catastrales:

FINCA Nº 1- Calle Valdés nº 47 .

Uso principal actual----- Sanitario. Hospital General
 Año de construcción ----- 1978
 REF. CATASTRAL ----- 7140902QA4574A0001WF
 SUP. DE SUELO ----- 4.437,00 M2
 SUP. CONSTRUIDA----- 13.569,00 M2

FINCA Nº 2- Avenida de la Libertad nº 3 .

Uso principal actual----- Residencial
 Año de construcción ----- 1983
 REF. CATASTRAL ----- 7140901QA4574A0001HF
 SUP. DE SUELO ----- 807 M2
 SUP. CONSTRUIDA----- 169 M2 (actualmente la edificación no existe)

En base a los datos DE SUPERFICIE REALES MEDIDOS SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RECIENTE, se obtiene el siguiente cuadro de superficies:

PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA S/R	SUPERFICIE CONSTRUIDA B/R
Calle Valdés nº 47	4.477,26 m2	14.002,14 m2	677,73 m2
Avda de la Libertad nº 3	809,61 m2	-----	-----
TOTAL AMBITO	5.286,87 m2	14.002,14 m2	677,73 m2

I.4. RELACIÓN DE TITULARES INTERESADOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN

Los suelos y edificaciones incluidos en el Ámbito pertenecen a un único propietario siendo propiedad de JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A. CIF A-11027554 y dirección calle Diego Arias nº2. CP 11002. Cádiz

La mencionada sociedad se encuentra representada por D. Francisco Pascual Espinosa, con DNI 75.768.734-H y misma dirección que la indicada anteriormente.

El conjunto se presenta integrado por dos fincas registrales.

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL SUELO	SUPERFICIE REGISTRAL EDIFICACIÓN
Calle Valdés nº 47	20.058	5.403,00 m2	13.353,50 m2
Avda de la Libertad nº 3	10.110	898,90 m2	-----
TOTALES		6.301,90 m2	13.353,50 m2

Se aportan Certificaciones Registrales en el **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Vii.2** del presente documento.

I.5. VALORACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE

I.5.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

El valor de la finca resultante, se calcula en base a los valores catastrales actualmente existentes.

VALORES CATASTRALES ACTUALES				
FINCA	DIRECCIÓN	VALOR C SUELO	VALOR C CONSTRUC	VALOR CATASTRAL
7140902QA4574A0001WF	C/ VALDÉS 47	3.574.413,45	7.559.308,49	11.133.721,94
7140901QA4574A0001HF	AVDA LIBERTAD 3	131.512,89	52.789,68	184.302,57
TOTALES		3.705.926,34	7.612.098,17	
VALOR CATASTRAL ACTUAL TOTAL €				11.318.024,51

Para la valoración de la finca resultante se tendrán en cuenta los valores actuales del suelo y los valores unitarios del valor de la construcción extrapolados al total de los metros edificables.

1.5.2. VALORACIÓN DE FINCA RESULTANTE

Partiendo del criterio de valoración antes expuesto, el valor de la finca resultante es:

VALOR DE LA FINCA RESULTANTE				
SUP. SUELO M2	SUP. TOTAL EDIFICABLE M2	VALOR DEL SUELO €	VALOR DE LA CONSTR. €	TOTAL VALOR €
5.258,54	18.802,14	3.705.926,34	10.474.697,95	14.180.624,29

1.5.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE

La ordenación realizada por el Estudio de Ordenación no plantea la destrucción y/o eliminación de ninguna de las edificaciones existentes.

Las edificaciones actuales se conservan y únicamente se realizarán obras de adecuación y conexión del edificio del actual Hospital General con la edificación a ejecutar en concepto de ampliación de dicho Hospital.

Estas obras y los costes y gastos derivados serán asumidas por el promotor de las mismas en el momento en que se realicen y siempre previa solicitud de la correspondiente licencia de obras.

En consecuencia, en la presente Reparcelación, no se consideran costes ni gastos derivados de las edificaciones o elementos que se deban destruir.

Se adjunta a continuación cuadro donde se recoge un desglose de las superficies de las edificaciones existentes, con su cuantificación y uso al que se destinan en origen.

FINCA 1 DE ORIGEN. HOSPITAL GENERAL Y ANEXOS.

La superficie de suelo bruto de la parcela sobre la que se ubica el edificio del Hospital es de **4.477,26 M2**.

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS. ESTADO ACTUAL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	SR VUELO	INSTAL.	TOTAL BR	TOTAL SR	TOTAL
0	677,73	1.659,66	142,80	95,62	677,73	1.898,08	2.575,81
ENTREPLANTA		2.480,23	66,32		0,00	2.546,55	2.546,55
1		2.370,82			0,00	2.370,82	2.370,82
2		2.252,80			0,00	2.252,80	2.252,80
3		2.252,80			0,00	2.252,80	2.252,80
4		2.252,80			0,00	2.252,80	2.252,80
EDIFICACION SOBRE AZOTEA		366,35			0,00	366,35	366,35
CASTILLETE		61,95			0,00	61,95	61,95
					677,73	14.002,14	14.679,87

En consecuencia, el **TOTAL SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE** en finca aportada FINCA 1 DE ORIGEN es de **14.002,14 m²**

FINCA 2 DE ORIGEN. ZONA DE AMPLIACIÓN DEL ACTUAL HOSPITAL GENERAL.

La superficie de suelo en origen de la parcela que se anexiona a la parcela del actual Hospital es de **809,61 M²**.

En consecuencia, el **TOTAL SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE S/R** en fincas aportadas (fincas de origen) es de **14.002,14 m²**, siendo la **superficie total de suelo bruto de 5.286,87 m²**.

I.6. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN

En la **FINCA N.º 1 DE ORIGEN**, que se corresponde con la finca **registral 20.058**, cuya descripción figura en la certificación registral que se aporta en la **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA VI.1**.

La finca registral 20.058, situada en la calle Valdés nº 47, según consta en el Registro de la Propiedad, tiene como carga una Hipoteca a favor de FONDO GARANTÍA SALARIAL de 601.012,10 euros de principal, 240.404,84 euros de interés ordinarios 240.404,84 euros para costas y gastos. No obstante, la carga se encuentra cancelada en el momento actual. Se está pendiente de recibir y aportar justificante a este respecto.

Esta finca se corresponde con la finca catastral 7140902QA4574A0001WF

I.7. GASTOS DE URBANIZACIÓN

El presente Estudio de Ordenación, no incluye Proyecto de Urbanización ni, en consecuencia, obras de urbanización propiamente dichas. Únicamente se ejecutará una pequeña banda de acerado público (menos de 20 m²) que conceptualmente es consecuencia de un retranqueo en la alineación a la C/ de Los Varilargueros de la nueva edificación que se pretende ejecutar.

La superficie a ejecutar es de 13,14 m² y el coste estimado de ejecución del acerado de la C/ Varilargueros es 757,91 €, en Presupuesto de contrata sin IVA, conforme a lo indicado en el Estudio de Ordenación, apartado 10.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El resto de las cesiones de suelo para uso viario público (acerado), tanto en la C/ Valdés como en la C/ Pintor Juan Bottaro, únicamente se produce a nivel de ajuste de la delimitación del ámbito. En ninguno de los dos casos se precisa ningún tipo de actuación de ejecución de obras. Únicamente se procederá a una cesión de suelo para viario público a favor del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Las obras a ejecutar serán a cargo del Promotor y estarán incluidas en el Proyecto de Ampliación del Hospital.

COSTES INDIRECTOS PROPIOS DE LA ACTUACIÓN.

Comprende, en términos generales, la elaboración de toda la documentación, Tramitación y Labores de Gestión precisas para llevar a cabo la actuación pretendida.

Incluye los Honorarios profesionales para la realización del Estudio de Ordenación y Proyecto de Reparcelación, así como la documentación precisa para la ejecución de la ampliación del acerado mediante declaración responsable, así como los costes de direcciones de obra y de seguridad y salud,

También se deberá incluir el levantamiento topográfico, Notaría y Registro de la Propiedad, etc.

Estos costes serán asumidos por el promotor sin trasladarlos como cargas a la finca resultante.

I.8. OPERACIONES JURÍDICAS CONFORME A LA NORMATIVA HIPOTECARIA

Es de aplicación los criterios del REAL DECRETO 4-7-1997, núm. 1093/1997 del MINISTERIO JUSTICIA (BOE 23-7-1997, núm.175) por el que se aprueban las NORMAS COMPLEMENTARIAS al REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

Se indican a continuación las operaciones jurídicas que deban efectuarse:

- Regularización de la finca en base al Levantamiento Topográfico actual, que a su vez se corresponde con los datos de Catastro. *(Como consecuencia de la antigüedad de la escritura original de esta parcela, cuyos datos se han ido conservando hasta el momento actual, la descripción y el dato de superficie inicial de la finca adquirida por el Doctor Frontela entorno al año 1971 no se modificaron en base a las cesiones de suelo para ejecución/ampliación del viario circundante.)*

DATOS REGISTRALES

HOSPITAL ACTUAL

Nº . REGISTRAL- 20.058
SUPERFICIE DE PARCELA- 5.403,00 M2
SUPERFICIE EDIFICADA- 13.353,50 M2

PARCELA COLINDANTE (AMPLIACIÓN)

Nº . REGISTRAL- 10.110
SUPERFICIE DE PARCELA- 898,90 M2
SUPERFICIE EDIFICADA- ---- a fecha de la inscripción registral de la parcela adquirida (9-01-2020) la edificación, anteriormente existente, se encontraba eliminada

DATOS DE MEDICIÓN REAL

HOSPITAL ACTUAL

Nº . REGISTRAL- 20.058
SUPERFICIE DE PARCELA- 4.477,26 M2
SUPERFICIE EDIFICADA S/R- 14.002,14 M2
SUPERFICIE EDIFICADA B/R- 677,73 M2
TOTAL SUP. EDIFICADA EXISTENTE 14.679,87 M2 (computada conforme a los criterios del PGOU vigente)

PARCELA COLINDANTE (AMPLIACIÓN)

Nº . REGISTRAL- 10.110
SUPERFICIE DE PARCELA- 809,61 M2
SUPERFICIE EDIFICADA- -----

Según lo anteriormente expuesto, y como consecuencia de la antigüedad de las escrituras y de realizaciones de viales en las fincas de referencia y no realizadas las correspondientes cesiones de los mismos, existe, en ambas fincas un EXCESO DE CABIDA siendo de 925,74 m² en la Registral n° 20.058 y de 89,29 m² en la Registral n° 10.110.

AGRUPACIÓN DE FINCAS:

Mediante el proyecto, se agrupan las fincas registrales n° 20.058 y n° 10.110 resultando una sola Finca Registral.

Conforme al Artículo 5, a requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. La nota marginal tendrá una duración de tres años.

La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes de la ley.

Conforme al Artículo 6, será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto.

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente la relacionada el art. 7 "Circunstancias que ha de contener el título", del REAL DECRETO 4-7-1997 por el que se aprueban las NORMAS COMPLEMENTARIAS al REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Conforme al Artículo 11, cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística, el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras.

II. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

Se adjunta a continuación ficha/descripción de las fincas de origen:

FINCA N°1- C/ Valdés n° 47

- Titular: JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.
CIF A11027554

- Descripción: "Terreno en termino de El Puerto de Santa María, pago llamado Valle de San Francisco procedente de la finca llamada Las Palmas, antes de secano e indivisibles, hoy solar en parte edificado y en parte destinado para accesos, calles, jardines, aparcamientos y demás útiles necesarios para el desarrollo de la actividad que ha seguido se dirá, que ocupa una superficie total de cinco mil cuatrocientos tres metros cuadrados (.....). Sobre la descrita finca se ha construido una CLINICA MEDICO-QUIRURGICA con una superficie total construida en solar de dos mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados, y superficie total de construcción de trece mil trescientos cincuenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados, ocupando el solar planta sótano y cinco plantas más distribuida en la forma siguiente....." (ver certificación registral **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA VI.1**)

- Linderos:

NORTE: en línea de cincuenta y un metros a constar del eje del camino particular de entrada a finca matriz, con terrenos del Excelentísimo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, hoy destinado a accesos también de la edificación que se dirá. (*) Actualmente Avenida de la Libertad y la C/ Valdés.

SUR: hoy con finca de Doña Dolores Lavi Hormigo, ante se decía por error eje de camino de Servicio. (*) Actualmente C/ Pintor Juan José Bottaro

ESTE: con eje de camino de servicio la mitad del cual forma parte de esta finca que se describe, cuyo camino se conoce de los Cipreses. (*) Actualmente C/ Valdés.

OESTE: con resto de la finca matriz propiedad de Doña Clotilde Domínguez Rodríguez. (*) Actualmente C/ Varilargueros.

- Inscripción: - Registro de la Propiedad: El Puerto de Santa María
 - Finca n°: 20.058
 - Tomo: 1.284
 - Libro: 635
 - Folio: 127
 - Inscripción: 4º del 28/08/1986

- Cargas:

- Esta finca tiene una carga de una hipoteca a favor de FONDO GARANTÍA SALARIAL de 601.012,10 euros de principal, 240.404,84 euros de interés ordinarios 240.404,84 euros para costas y gastos. Dicha carga, según manifiesta la propiedad, se encuentra cancelada. Se está pendiente de obtener y aportar justificante a este respecto.
- Arrendamientos: Libre de arrendamientos y ocupantes
- Superficie registral (suelo): 5.403 m²
- Superficie registral (edific.): 13.353,50 m²
- Superficie suelo s/medición: 4.477,26 m²
- Superficie edific s/medición: 14.002,14 m²
- Referencia Catastral: 7140902QA4574A0001WF
- Superficie catastral (suelo): 4.437 m²
- Superficie catastral (edific): 13.569 m²

FINCA N°2- Avda. de La Libertad N° 3

- Titular: JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.
CIF A11027554

- Descripción: "Trozo de terreno en secano e indivisible en termino de El Puerto de Santa María, pago Valle de San Francisco, procedente de la Hacienda Las Palmas. Mide ochocientos noventa y ocho metros noventa decímetros cuadrados, y linda por el Norte, con terrenos de Don Luis Frontela Carreras; Sur y Oeste, con el resto de la finca de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez; y Este, camino de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez". **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIQ VI.1)**

- Linderos:
 - NORTE: con terrenos de Don Luis Frontela Carreras. (*)
Actualmente Avenida de la Libertad

 - SUR: con el resto de la finca de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez. (*) Actualmente C/ Pintor Juan José Bottaro

 - ESTE: camino de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez. (*) Actualmente parcela del Hospital General Santa María del Puerto.

 - OESTE: con el resto de la finca de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez. (*) Actualmente C/ Varilargueros

- Inscripción:
 - Registro de la Propiedad: El Puerto de Santa María
 - Finca n°: 10.110
 - Tomo: 2.631
 - Libro: 1.973
 - Folio: 6
 - Inscripción: 3° del 09/01/2020

- Cargas:
 - No constan cargas.

 - Arrendamientos: Libre de arrendamientos y ocupantes
 - Superficie registral): 898,90 m2
 - Superficie registral (edific.): ----- m2
 - Superficie suelo s/medición: 809,61 m2
 - Superficie edific s/medición: ----- m2
 - Referencia Catastral: 7140901QA4574A0001HF
 - Superficie catastral (suelo): 807 m2
 - Superficie catastral (edific): 169 m2 (a día de hoy no existen, se han demolido)

La descripción gráfica de las fincas aportadas se recoge en la documentación gráfica adjunta. En la **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA VI.1** se adjuntan Certificaciones Registrales del Registro de El Puerto de Santa María de las fincas inscritas.

En las siguientes tablas se resumen las superficies de las fincas aportadas que se encuentran dentro del sector.

SUPERFICIES CATASTRALES

	PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
ÁMBITO HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO	C/ Valdés nº47	4.437,00 m2	13.569,00 m2
	Avda. de La Libertad nº3	807,00 m2	----- m2
	TOTALES	5.244,00 m2	13.569,00 m2

SUPERFICIES REGISTRALES

	PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
ÁMBITO HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO	C/ Valdés nº47	5.403,00 m2	13.353,50 m2
	Avda. de La Libertad nº3	898,90 m2	----- m2
	TOTALES	6.301,90 m2	13.353,50 m2

En base a los datos DE SUPERFICIE REALES MEDIDOS SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RECIENTE, se obtiene el siguiente cuadro de superficies:

SUPERFICIES BRUTAS REALES MEDIDAS

	PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
ÁMBITO HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO	C/ Valdés nº47	4.477,26 m2	14.002,14 m2
	Avda. de La Libertad nº3	809,61 m2	----- m2
	TOTALES	5.286,87 m2	14.002,14 m2

Conforme a los datos reflejados en el Estudio de Ordenación, la superficie real existente a efectos de edificabilidad sobre rasante es de **14.002,14 m2**.

III. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE

Conforme al art. 151, del Reglamento de la LISTA, serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación.

También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

En el presente caso no existen elementos (edificaciones, plantaciones, construcciones...) que deban eliminarse por resultar incompatibles con el desarrollo del Ámbito.

No existen ni derechos ni elementos indemnizables. Hay que tener en cuenta, además, que la totalidad del Ámbito que se desarrolla pertenece al mismo propietario.

En consecuencia, no procede la valoración de los derechos que deban extinguirse.

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

IV.1. APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA FINCA RESULTANTE.

Las condiciones urbanísticas de la parcela resultante, que viene recogidas en el Estudio de Ordenación, son las que a continuación se relacionan:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	TOTAL
SUPERFICIE DE SUELO NETO	5.258,54
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	3,58 m ² t/m ² s (3,575544) m ² t/m ² s
MAXIMA EDIFICABILIDAD	18.802,14

En consecuencia, y tal y como se indica en el Estudio de Ordenación del Ámbito Hospital General de Santa María del Puerto:

- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ANTES DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN de 16.450,98 m²
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN de 18.802,14 m²

- El INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD propuesto es de 2.371,16 M2

En consecuencia, la cesión del aprovechamiento del 10% asciende a 237,12 m2t. Se establece la compensación mediante monetización de este 10% a favor del Ayuntamiento.

Para determinar el importe en metálico, se estará a la valoración municipal que se efectúe en el seno del correspondiente expediente, que se realizará de acuerdo con el régimen de valoraciones de la legislación estatal (Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, y el Reglamento de Valoraciones, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre) y que asciende a 48.886,82 €.

El abono de la cantidad que resulte se deberá efectuar con ocasión de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

IV.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO. DESIGNACIÓN DEL ADJUDICATARIO.

Conforme al Estudio de Ordenación, la operación pretendida tiene como objeto la obtención de una única parcela, resultante de la “agregación” de las dos parcelas existentes en el ámbito.

La superficie total del suelo bruto a ordenar es de 5.286,87 m2 y la superficie total neta de la parcela lucrativa resultante es de 5.258,54 m2. La diferencia entre una medición y otra es de 28,33 m2, que se dividen en:

- 13,14 m2 de cesión de suelo para ampliación de acerado existente en la calle Varilargueros (lindero oeste)
- 15,19 m2 de ajuste de la delimitación del Ámbito a la realidad física del acerado existente en su lindero este (calle Valdés y calle Pintor Juan José Bottaro)

En ambos casos no se generan nuevas fincas, únicamente se incrementa la superficie del espacio público ya existente en el entorno del ámbito objeto de la reparcelación.

SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR	5.286,67 m2
Cesión ampliación acerado C/ Varilargueros	13,14 m2
Ajuste de la Delimitación del Ámbito	15,19 m2
SUPERFICIE CEDIDA AL AYUNTAMIENTO	28,33 m2
SUPERFICIE PARCELA NETA LUCRATIVA	6.258,54 m2

Se adjunta ficha de la FINCA DE RESULTADO (FINCA ADJUDICADA):

FICHA DE LA FINCA RESULTANTE

PROYECTO DE REPARCELACIÓN ÁMBITO HOSPITAL GENERAL DE SANTA MARÍA DEL PUERTO EL PUERTO DE SANTA MARIA (CÁDIZ)		
FINCA DE RESULTADO	FINCA Nº 1	
Situación: C/ Valdés nº 47 (ver Plano nº 01)	Naturaleza: URBANA	
DESCRIPCIÓN:	Parcela de suelo urbano de 5.258,54 m2 de superficie y 14.002,14 m2 superficie edificada en un total de 5 plantas. Consta además de 677,73 m2 edificados bajo rasante. La edificación se destina a las instalaciones y dependencias que conforman el Hospital General Santa María Del Puerto, en El Puerto de Santa María, Cádiz.	
LINDEROS:	Norte: Avenida de la Libertad y la C/ Valdés. Sur: C/ Pintor Juan José Bottaro Este: C/ Valdés Oeste: C/ de Los Varilargueros	
SUPERFICIE DE SUELO:	5.258,54 m2 de suelo	
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE (sobre rasante):	14.002,14 m2 edificados	
SUP. CONSTRUIDA MAX. A EJECUTAR (sobre rasante):	4.800,00 m2 a edificar	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO:	S.I.P.S. (dotacional privado. Sanitario)
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	18.002,14 m2t
	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	A determinar por el Ayuntamiento.
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	18.002,14 m2t
	Nº MAXIMO DE PLANTAS:	6 plantas sobre rasante (Bj +5). Según Estudio de Ordenación.
	OCUPACIÓN MÁXIMA:	64,14 %. Según Estudio de Ordenación
TITULAR:	PASCUAL PASCUAL S.A. CIF A-11027554 Calle Diego Arias nº2. 11002 Cádiz	
TITULO DE ADJUDICACIÓN:	Adjudicada en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación ÁMBITO HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO.	
CARGAS Y GRAVÁMENES SUBSISTENTES:	Hipoteca a favor del Fondo de Garantía Salarial. Actualmente cancelada.	Cantidad pendiente de cancelación: 0 €
CORRESPONDENCIA FÍSICA Y JURÍDICA CON LAS FINCAS REGISTRALES DE LAS QUE PROCEDE:	La finca descrita procede de las fincas registrales: REG Nº 20.058 REG Nº 10.110	

V. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

No procede cuenta de liquidación provisional.

Toda la urbanización se ejecutará en el Proyecto de Ejecución de la Obra, con objeto de la pertinente Licencia.

VI. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto se tramitará de conformidad con lo previsto en la LISTA y en su Reglamento (art. 155 y siguientes) y demás normativa de aplicación. La aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento y su otorgamiento en escritura pública, o bien mediante certificación administrativa en la forma establecida por la ley, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por la nueva parcela.

Así mismo, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Excmo. Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

El Puerto de Santa María, a cinco de noviembre de 2025

José Antonio Morán Alonso

Arquitecto

VII. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

VII.1. ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE ORDENANCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

VII.1. CERTIFICACIONES REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS.

VII.2. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS

VII.3. COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN (art. 154.2 del Reglamento General de la LISTA)

VII.1. ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE ORDENANCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: SECRETARIA GENERAL

EXPEDIENTE Nº: PLENOS

CERTIFICADO

DON JUAN ANTONIO GARCÍA CASAS, LICENCIADO EN DERECHO, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

CERTIFICADO: Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día seis de junio de dos mil veinticinco en el Punto Cuarto de su Orden del Día, adoptó acuerdo que transcrito literalmente dice:

“““Fue dada cuenta de Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano Sostenible, en sesión celebrada el cuatro de junio de dos mil veinticinco, cuyo texto es del tenor literal siguiente:

“““Fue dada cuenta de proposición que transcrita dice:

“PROPUESTA AL PLENO

Con fecha 14/11/2024, fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local, el ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO presentado por RGE nº 30108 el 30/10/2024 por la mercantil JOSÉ MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A., con CIF A-11027554.

En cumplimiento de lo dispuesto en el punto segundo del referido acuerdo, se procedió a la publicación en el BOP de Cádiz nº 24 de 5/02/2025 y en el tablón virtual de anuncios del Ayuntamiento, sometiendo el citado expediente a información pública por plazo de veinte días, periodo durante el cual no se presentaron alegaciones al mismo.

En atención al cumplimiento del punto tercero del acuerdo de aprobación inicial por el que se debía aportar nuevo documento con las consideraciones que derivaban de los informes municipales emitidos, con fecha 23/05/2025 y núms. anotación 14847 y 14848, tiene entrada con en el Registro telemático de este Ayuntamiento, documento técnico para APROBACION DEFINITIVA en soporte digital del ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO presentado por JOSÉ MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A., promotora de la actuación.

Examinado por los servicios municipales, se constata que el nuevo documento presentado contiene las subsanaciones requeridas respecto al documento que obtuvo la aprobación inicial, según consta en los informes del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 23-05-2025 y 26/05/2025.

Asimismo, remitido el documento de ESTUDIO DE ORDENACIÓN aprobado inicialmente a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, los efectos de la emisión del informe preceptivo, aunque no vinculante, a que se refieren los artículos 105.1.b) y 107.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se recibe informe con fecha de firma 23/04/2025 con carácter favorable, con indicación de determinados aspectos respecto de la documentación que conforma el Proyecto, que quedan justificados en el informe municipal del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística antes referido.



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: SECRETARIA GENERAL

EXPEDIENTE Nº: PLENOS

CERTIFICADO

Por su parte, solicitado informe preceptivo a la Subdelegación de Defensa en Cádiz en cumplimiento de la Disposición Adicional 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, solicitado el 10/11/2023 en aplicación del artículo 106 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se recibe informe favorable con fecha de firma 14/03/2025.

Constan en el expediente las consultas realizadas a las compañías suministradoras en cuanto a los enganches, APEMSA y ENDESA, así como la petición de informes a los servicios municipales de Infraestructura y Edificación y Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Por último, reseñar que consta en el expediente informe de la Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 28/05/2025, en relación con el procedimiento y la tramitación.

En consecuencia, y resultando que la competencia para la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación corresponde al Ayuntamiento Pleno, en virtud del art. 123.1.i) de la Ley 7/1985 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, procede elevar al Pleno de la Corporación, para su consideración, la siguiente propuesta de A C U E R D O:

PRIMERO: Aprobar con carácter definitivo el documento técnico de ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO aportado por la mercantil JOSÉ MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A., con CIF A-11027554, presentado en el Registro General de Entrada el 23/05/2025 y núms. anotación 14847 y 14848.

SEGUNDO: Remitir ejemplar del documento a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a los efectos de su depósito en el correspondiente Registro Autonómico de Instrumentos de Ordenación Urbanística, de acuerdo con el art. 112.1.c del Reglamento General de la LISTA.

Asimismo, conforme al precitado artículo, deberá depositarse igualmente otro ejemplar del documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Ordenación Urbanística.

TERCERO: Enviar certificación comprensiva de las inscripciones al BOP, a fin de que proceda a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva (Artículo 112.1 del Reglamento de la LISTA y art. 70.2 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases del Régimen Local), advirtiendo con carácter general que, contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se pueda estimar más conveniente en derecho.

CUARTO: Notificar el presente acuerdo a los interesados, al Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y a los Servicios de Licencias Urbanísticas e Infraestructura y Edificación, a los efectos oportunos.

QUINTO: Facultar al Alcalde-Presidente para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo.

DOCUMENTO

CERTIFICADO: 2025/793 - Pleno 06/06/2025 Punto 4º Aprobación definitiva Estudio transformación urbanística Hospital General Sta Maria del Puerto.

IDENTIFICADORES

CERTIFICADO Nº: 2025/793, Número de Anotación de Salida: 7110, Fecha de Salida: 25/06/2025 11:24:00, Número de Anotación de Salida: 7111, Fecha de Salida: 25/06/2025 11:28:00

OTROS DATOS

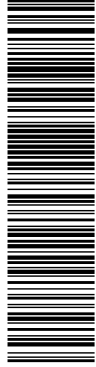
Código para validación: YRHGR-0YHJE-UUGQT
Fecha de emisión: 25 de Junio de 2025 a las 11:41:34
Página 3 de 3

FIRMAS

1.- Jefe/a de Negociado de Secretaría General - 1 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 11/06/2025 13:54
2.- Secretario General del Pleno de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. CERTIFICA 12/06/2025 12:02
3.- Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. VISTO BUENO 16/06/2025 09:59

ESTADO

FIRMADO
12/06/2025 12:02



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2969399 YRHGR-0YHJE-UUGQT 3BE74AFC21AE8803E24E550D437FB6C2891157D. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?doBmas=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _SECRETARIA GENERAL

EXPEDIENTE Nº: PLENOS

CERTIFICADO

El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica.

Documento firmado electrónicamente por la Teniente de Alcalde Delegada de Ordenación, Planificación Urbana y Centro Histórico el veintinueve de mayo de dos mil veinticinco”.

La Comisión, con los votos a favor del Grupo Partido Popular y Grupo Unión Portuense y la abstención manifestada por el Grupo PSOE-A, Grupo Vox y Grupo Mixto, dictamina favorablemente la precedente proposición en todos sus términos”.

Se anuncia por el Sr. Presidente el acto de la votación y, una vez realizada arroja el siguiente resultado: Dieciocho votos a favor, emitidos catorce por el Grupo Partido Popular, dos por el Grupo Vox y dos por el Grupo Unión Portuense; Cinco abstenciones, manifestadas cuatro por el Grupo PSOE-A y una por D^a Mónica Jiménez Álvarez, Concejala no adscrita; Un voto en contra adoptado por el Grupo Mixto.

En consecuencia, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, por la mayoría absoluta de los veinticinco miembros que, tanto de hecho como de derecho, componen la Excmo. Corporación Municipal, ACUERDA prestar aprobación al precedente Dictamen en todos sus términos”.

Y, para que así conste y surta sus oportunos efectos, expido el presente de orden del Excmo. Sr. Alcalde Presidente, que lo visa en la ciudad de El Puerto de Santa María.

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: NOTIFICACIÓN - ACUERDO APROBACIÓN DEFINITIVA A JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA (versión 2)	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 7110 , Fecha de Salida: 25/06/2025 11:24:00	
OTROS DATOS Código para validación: 4DIKH-4YI6O-PF7KE Fecha de emisión: 25 de Junio de 2025 a las 11:41:36 Página 1 de 1	FIRMAS 1.- Secretario General del Pleno de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 24/06/2025 14:33	ESTADO FIRMADO 24/06/2025 14:33



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2982167_4DIKH-4YI6O-PF7KE 525458D0B6E6EA7C81F9E17C921C26ABDD50E11. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejpuertosanmariamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ejpuertosanmariamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
EXPEDIENTE Nº: 2023/6/S536

**NOTIFICACIÓN DE ACUERDO PLENO 06-06-2025
APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE MEJORA URBANA DEL HOSPITAL GENERAL SANTA
MARÍA DEL PUERTO. -**

UNIDAD ADMINISTRATIVA: **PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**
DESTINATARIO: D/Dña: **JOSÉ MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A. (NIF A11027554)**
Dirección: calle Diego Arias nº 2
CP/Población: 11002 CÁDIZ
Provincia: CÁDIZ

Le comunico que, por la Secretaría General del Pleno, se ha emitido el certificado número **2025/793** de fecha **12/06/2025**, el cual se acompaña.

VII.2. CERTIFICACIONES REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS.

Certificación Registral expedida por:

CÉSAR JARABO RIVERA

Registrador de la Propiedad de EL PUERTO DE SANTA MARÍA Nº 1

C/ Octavio Paz, 1
11500 - EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)
Teléfono: 956851368
Fax: 956872801

Correo electrónico: puertodesantamaria1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA.

con DNI/CIF: A11027554

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F39MH93P3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: **PUERTO HOSPITAL***





Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María nº 1
C/ Octavio Paz, 1. 11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
puertodesantamarial@registrodelapropiedad.org
Tfno: 956 85 13 68. Fax. 956 87 28 01

CÉSAR JARABO RIVERA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA NÚMERO UNO Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.

CERTIFICO

Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita por José Manuel Pascual Pascual, S.A., con CIF. A11027554, presentada por vía telemática a las 11:49 horas del día 04 de Octubre de 2023, asiento numero 1.380 del tomo 183 del Diario, entrada 5.866/2023, he examinado en lo necesario los libros del Archivo de mi cargo, y CONFORME A LO EXPRESAMENTE EN ELLA SOLICITADO, de ellos resulta:

PRIMERO

DESCRIPCIÓN:

Que la finca número 20.058 de El Puerto de Santa Maria, con Código Registral Único (C.R.U.) 11021000257627, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA: REGISTRAL 20.058. Terreno en termino de El Puerto de Santa María, pago llamado Valle de San Francisco procedente de la finca llamada Las Palmas, antes de secano e indivisibles, hoy solar en parte edificado y en parte destinado para accesos, calles, jardines, aparcamientos y demas utiles necesarios pra el desarrollo de la actividad que a seguido se dira, que ocupa una superficie toral de cinco mil cuatrocientos tres metros cuadrados, cuyos linderos generales son: Norte, en linea de cincuenta y un metros a constar del eje del camino particular de entrada a finca matriz, con terrenos del Excelentísimo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, hoy destinado a accesos tambien de la edificación que se dira; Sur, hoy con finca de Doña Dolores Lavi Hormigo, ante se decia por error eje de camino de Servicio; Este, con eje de camino de servicio la mitad del cual forma parte de esta finca que se describe, cuyo camino se conoce de los Cipreses; y Oeste, con resto de la finca matriz propiedad de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez. Sobre la descrita finca se ha construido una CLINICA MEDICO-QUIRURGICA con una superficie toral construida en solar de dos mil doscientos ochenta y seis metros cuadrados, y superficie total de construcción de trece mil trescientos cincuenta y tres metros con cincuenta decimetros cuadrados, ocupando el solar planta sotanon y cinco plantas mas distribuida en la forma segiente: SEMISOTANO. cocina, sala de maquinas, despacho jefe mantenimiento, servicio de caballeros, vestuarios personal femenino, ascensor y montacarga, comdero, taller mantenimiento, pasillo, con tres ascensores, garaje ambulancias, pasillo, dos montacargas, esterilizacion, servicio de rayos X,



pasillo, servicios, dos ascensores, puerta de entrada de mercancías, servicio de urgencias con dos salas cura y un área quirúrgica, cuarto para médico de guardia, lavandería, entrada de ambulancias, servicios de admisión, habitación para médicos residentes, pasillo con salida a los aparcamientos, mortuario con cámaras frigoríficas, sala autopsias y velatorios, dos servicios, y salida al exterior, almacén, imprenta, escalera de incendios y salidas al exterior. PLANTA BAJA. Antiguo servicio de rayos X, archivo de historias clínicas, consultas externas, dirección, secretaría y sala de espera, administración y despacho del jefe de administración. Hall de entrada y recepción con central telefónica, dos cabinas telefónicas, ascensores, cafetería, montacargas, rehabilitación, pasillo, oficina plantas privadas, puesto de enfermería y de médicos, dieciséis habitaciones a ambos lados del pasillo, escalera de incendios, PLANTA PRIMERA. Escalera de incendios, veintiocho habitaciones de enfermos, oficina de cocina, puesto de médico y enfermería, hall, un área quirúrgica con dos quirófanos, una sala para escayola, vestuario de enfermeras con dos servicios, sala de reanimación, unidad de vigilancia intensiva, montacargas, ascensores, dos puestos de enfermería, dos puestos de médicos, una sala de exploración. PLANTA SEGUNDA. Escalera de incendios, veintiocho habitaciones dos oficina de cocina, dos puestos de enfermería y dos puestos de médico, una área quirúrgica con dos quirófanos, dormitorio de matronas, sala de dilatación, dos paritorios, neonatología. PLANTA TERCERA. veintiocho habitaciones, dos escaleras de incendios, dos salas de médicos, dos puestos de enfermería, dos oficina de cocina, aula, salón de actos, hall ascensores, laboratorio, microbiología, servicios, anatomía patológica, montacargas. PLANTA CUARTA. Dos escaleras de incendios, veintitres habitaciones, y dos puestos de enfermería, dos puestos de médico, dos oficina de cocina, hall, departamento de pediatría con once habitaciones, ascensor, montacargas, hercología para dieciocho puestos, Atico. Farmacia, incinerador, salas de máquinas para ascensores, azote, El solar sin edificar. Aparcamientos, jardines, un tanque de propano, y dos de gas-oil.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

SEGUNDO

TITULARIDAD:

JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL, S.A., titular del pleno dominio de esta finca, por título de compra-venta, en virtud de Escritura autorizada el día diecisiete de junio del año mil novecientos ochenta y seis, por el Notario de Rota, Don Jose Rodriguez Moreno, causando la inscripción 4ª de fecha veinticinco de agosto del año mil novecientos ochenta y seis, al folio 127, del libro 635, tomo 1.284 del Archivo.

TERCERO

CARGAS DE LA FINCA:

HIPOTECA



GRAVADA con una HIPOTECA a favor de FONDO GARANTIA SALARIAL en garantía de SEISCIENTOS UN MIL DOCE EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS DE EURO de principal; de DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO de intereses ordinarios; y de DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO para costas y gastos. Se tasa esta finca para caso de subasta en la cantidad de UN MILLON OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS. El plazo de duración es de diez años.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Don FRANCISCO MANRIQUE ROMERO, el día dieciséis de mayo de mil novecientos ochenta y cinco. Constituida en la inscripción 3ª, de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y cinco.

CUARTO

Se hace constar que ha sido cancelada por caducidad las siguientes cargas: Una nota de afección fiscal al margen de la inscripción 5ª, de conformidad con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

QUINTO

Que no existe asiento alguno que se oponga a lo antes expuesto ni hay presentado en el Diario ningún documento que se refiera a dicha finca.

Y para que conste, expido la presente, que firmo y sello en el Puerto de Santa Maria, a fecha de la firma electrónica.

ADVERTENCIAS:

En el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad que expide esta información existen zonas afectadas por las limitaciones que establecen las vigentes legislaciones de costas y carreteras -estatal y autonómica-; limitaciones que habrán de tenerse en cuenta de tratarse de fincas que intersequen o colinden con las mismas, o se ubiquen en zonas próximas a ellas.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Artículo 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Artículo 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos



expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CÉSAR JARABO RIVERA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 1 a día nueve de octubre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2110212719C21437

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2110212719C21437

Certificación Registral expedida por:

CÉSAR JARABO RIVERA

Registrador de la Propiedad de EL PUERTO DE SANTA MARÍA Nº 1

C/ Octavio Paz, 1
11500 - EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)
Teléfono: 956851368
Fax: 956872801

Correo electrónico: puertodesantamaria1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA.

con DNI/CIF: A11027554

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F39MH85U4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: **PUERTO NUEVO***





Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María nº 1
C/ Octavio Paz, 1. 11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
puertodesantamarial@registrodelapropiedad.org
Tfno: 956 85 13 68. Fax. 956 87 28 01

CÉSAR JARABO RIVERA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA NÚMERO UNO Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.

CERTIFICO

Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita por José Manuel Pascual Pascual, S.A., con CIF. A11027554, presentada por vía telemática a las 11:36 horas del día 04 de Octubre de 2023, asiento número 1.378 del tomo 183 del Diario, entrada 5.864/2023, he examinado en lo necesario los libros del Archivo de mi cargo, y CONFORME A LO EXPRESAMENTE EN ELLA SOLICITADO, de ellos resulta:

PRIMERO

DESCRIPCIÓN:

Que la finca número 10.110 de El Puerto de Santa María, con Código Registral Único (C.R.U.) 11021000177963, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

RUSTICA: REGISTRAL 10.110.- Trozo de terreno en seco e indivisible en termino de El Puerto de Santa María, pago Valle de San Francisco, procedente de la Hacienda Las Palmas. Mide ochocientos noventa y ocho metros noventa decímetros cuadrados, y linda por el Norte, con terrenos de Don Luis Frontela Carreras; Sur y Oeste, con el resto de la finca de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez; y Este, camino de la que se segrega de Doña Clotilde Dominguez Rodriguez, y Este, camino.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

SEGUNDO

TITULARIDAD:

JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL, S.A., con C.I.F. A11027554, titular del pleno dominio de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día tres de diciembre del año dos mil diecinueve, por el Notario de Cádiz, Don Carlos Agustín Cabrera Barbosa, con número de protocolo 2663/2019,

causando la inscripción 3ª de fecha nueve de enero del año dos mil veinte, al folio 6, del libro 1.973, tomo 2.631 del Archivo.

TERCERO

CARGAS DE LA FINCA:

AFECCIÓN

AFECCION/ES FISCAL/ES, según nota/s al margen de la inscripción 2ª de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve.

AFECCIÓN

AFECCION/ES FISCAL/ES, según nota/s al margen de la inscripción 3ª de fecha nueve de enero de dos mil veinte.

CUARTO

Que no existe asiento alguno que se oponga a lo antes expuesto ni hay presentado en el Diario ningún documento que se refiera a dicha finca.

Y para que conste, expido la presente, que firmo y sello en el Puerto de Santa Maria, a fecha de la firma electrónica.

ADVERTENCIAS:

En el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad que expide esta información existen zonas afectadas por las limitaciones que establecen las vigentes legislaciones de costas y carreteras -estatal y autonómica-; limitaciones que habrán de tenerse en cuenta de tratarse de fincas que intersequen o colinden con las mismas, o se ubiquen en zonas próximas a ellas.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Artículo 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Artículo 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el



Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CÉSAR JARABO RIVERA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 1 a día nueve de octubre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2110212701ADA25C

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2110212701ADA25C

VII.3. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7140902QA4574A0001WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL VALDES 47 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Sanidad,Benefic

Superficie construida: 13.569 m²

Año construcción: 1978

Valor catastral [2023]: 11.133.721,94 €
Valor catastral suelo: 3.574.413,45 €
Valor catastral construcción: 7.559.308,49 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA	A11027554	100,00% de propiedad	CL DIEGO ARIAS 2 CADIZ 11002 CADIZ [CÁDIZ]

Construcción

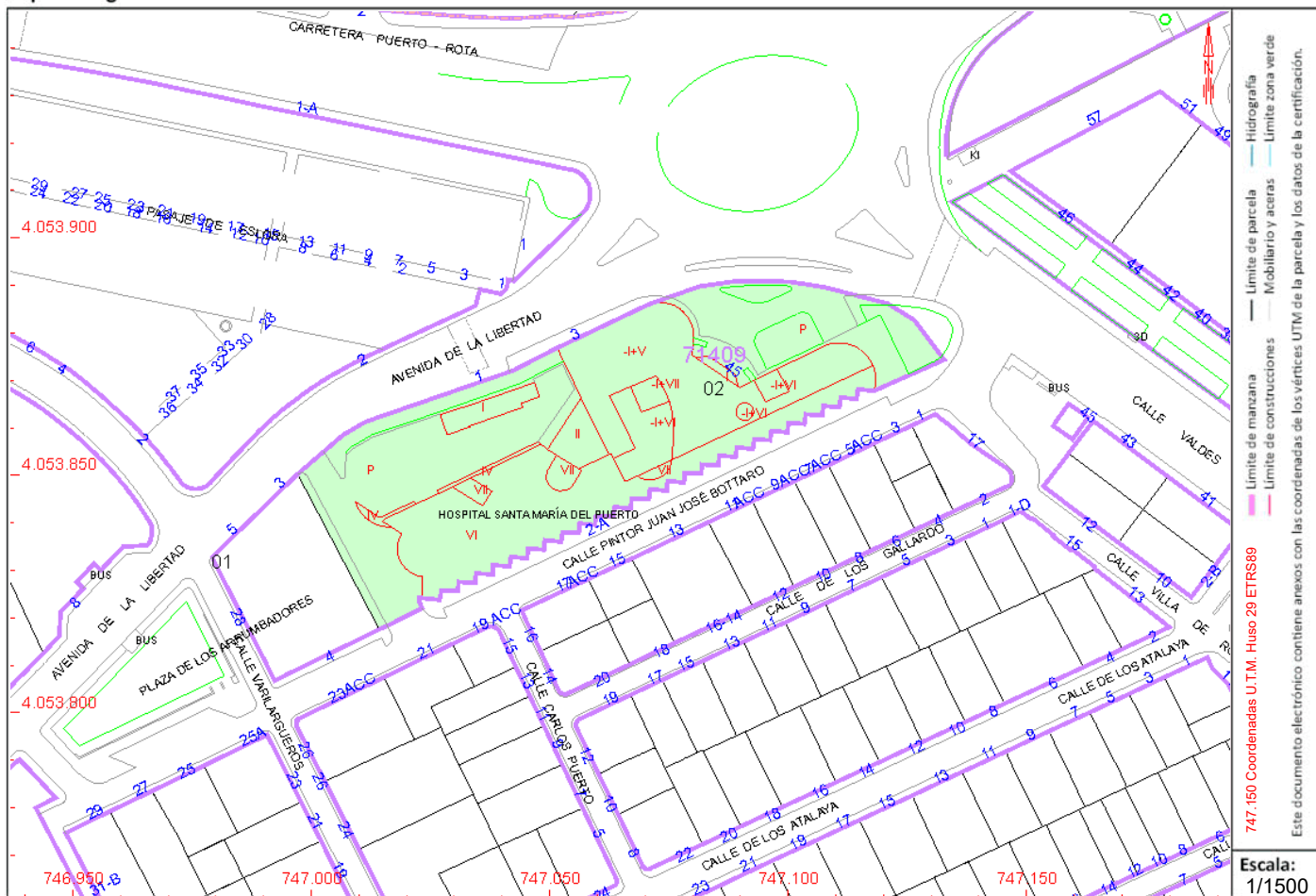
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/-/01	ALMACEN	1.061	T/OD/OS	OTROS USOS	999
T/OD/OS	OTROS USOS	999	T/OD/OS	OTROS USOS	188
T/OD/OS	OTROS USOS	2.186	T/OD/OS	OTROS USOS	999
T/OD/OS	ALMACEN	22	T/OD/OS	ALMACEN	163

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.437 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A11027554 JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/10/2023





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7140902QA4574A0001WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
T/OD/OS	OTROS USOS	123	T/OD/OS	OTROS USOS	2.186
T/OD/OS	ALMACEN	12	T/OD/OS	OTROS USOS	2.264
T/OD/OS	ALMACEN	79	T/OD/OS	OTROS USOS	290
T/OD/OS	OTROS USOS	999	T/OD/OS	OTROS USOS	999

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7140901QA4574A0001HF

Localización: AV LIBERTAD LA 3
EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA	A11027554	CL DIEGO ARIAS 2 CADIZ 11002 CADIZ [CÁDIZ]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7140901QA4574A0001HF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV LIBERTAD LA 3 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 169 m²

Año construcción: 1983

Valor catastral [2023]: 184.302,57 €

Valor catastral suelo: 131.512,89 €

Valor catastral construcción: 52.789,68 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA	A11027554	100,00% de propiedad	CL DIEGO ARIAS 2 CADIZ 11002 CADIZ [CÁDIZ]

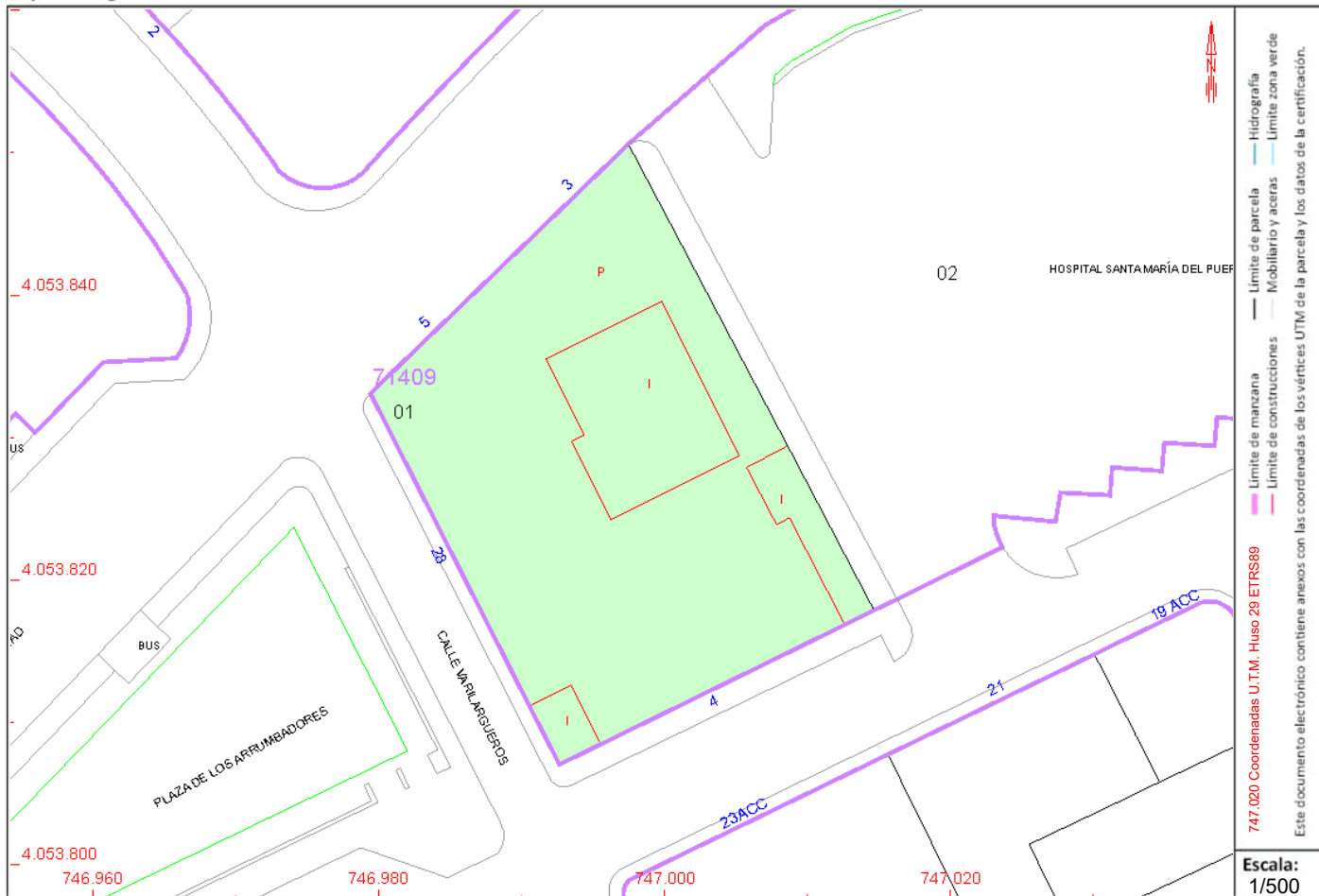
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
T/OD/OS	VIVIENDA	118	T/OD/OS	ALMACEN	31
T/OD/OS	ALMACEN	20			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 807 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A11027554 JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 10/10/2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

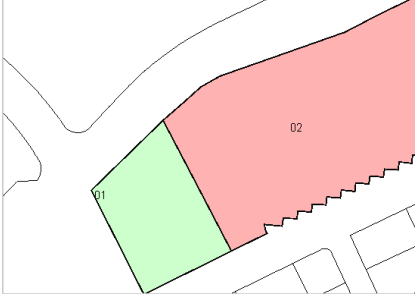
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7140901QA4574A0001HF

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7140902QA4574A0001WF

Localización: CL VALDES 47
EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL SA	A11027554	CL DIEGO ARIAS 2 CADIZ 11002 CADIZ [CÁDIZ]



VII.4. COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN (art. 154.2 del Reglamento General de la LISTA)

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

FINCA APORTADA 1

X=747108.082 Y=4053865.049
X=747111.629 Y=4053864.864
X=747111.742 Y=4053866.893
X=747115.212 Y=4053866.582
X=747115.378 Y=4053868.675
X=747116.178 Y=4053868.649
X=747119.092 Y=4053868.782
X=747133.845 Y=4053875.341
X=747127.645 Y=4053883.731
X=747121.995 Y=4053887.281
X=747108.645 Y=4053890.681
X=747101.575 Y=4053891.841
X=747098.811 Y=4053891.873
X=747093.291 Y=4053891.936
X=747090.265 Y=4053891.971
X=747082.455 Y=4053890.861
X=747071.957 Y=4053887.138
X=747071.737 Y=4053887.068
X=747071.507 Y=4053886.988
X=747071.287 Y=4053886.898
X=747070.204 Y=4053886.478
X=747069.150 Y=4053885.977
X=747052.183 Y=4053877.665
X=747050.901 Y=4053877.033
X=747042.729 Y=4053872.992
X=747015.688 Y=4053863.374
X=747011.655 Y=4053861.949

FINCA RESULTANTE

X=747082.676 Y=4053852.744
X=747086.167 Y=4053852.506
X=747086.301 Y=4053854.556
X=747089.820 Y=4053854.258
X=747089.919 Y=4053856.316
X=747093.498 Y=4053856.005
X=747093.507 Y=4053858.020
X=747097.114 Y=4053857.813
X=747097.186 Y=4053859.749
X=747100.698 Y=4053859.559
X=747100.769 Y=4053861.549
X=747104.352 Y=4053861.250
X=747104.480 Y=4053863.332
X=747108.000 Y=4053863.014
X=747108.082 Y=4053865.049
X=747111.629 Y=4053864.864
X=747111.742 Y=4053866.893
X=747115.212 Y=4053866.582
X=747115.378 Y=4053868.675
X=747116.178 Y=4053868.649
X=747119.092 Y=4053868.782
X=747133.845 Y=4053875.341
X=747127.645 Y=4053883.731
X=747121.995 Y=4053887.281
X=747108.645 Y=4053890.681
X=747101.575 Y=4053891.841
X=747098.811 Y=4053891.873

FINCA APORTADA 1 (CONTINUACIÓN)

X=747007.243 Y=4053859.458
X=747004.984 Y=4053857.522
X=746997.569 Y=4053850.851
X=747014.791 Y=4053818.110
X=747024.031 Y=4053822.642
X=747023.968 Y=4053822.768
X=747023.853 Y=4053823.048
X=747023.714 Y=4053823.441
X=747023.635 Y=4053823.798
X=747023.598 Y=4053824.018
X=747023.578 Y=4053824.208
X=747023.539 Y=4053824.580
X=747027.567 Y=4053824.196
X=747027.719 Y=4053826.258
X=747031.202 Y=4053825.895
X=747031.295 Y=4053828.049
X=747034.862 Y=4053827.647
X=747034.976 Y=4053829.777
X=747038.502 Y=4053829.513
X=747038.564 Y=4053831.595
X=747042.163 Y=4053831.192
X=747042.207 Y=4053833.330
X=747045.849 Y=4053833.035
X=747045.903 Y=4053835.152
X=747049.411 Y=4053834.707
X=747049.489 Y=4053836.882
X=747053.061 Y=4053836.489
X=747053.212 Y=4053838.650
X=747056.735 Y=4053838.255

FINCA RESULTANTE (CONTINUACIÓN)

X=747093.291 Y=4053891.936
X=747090.265 Y=4053891.971
X=747082.455 Y=4053890.861
X=747071.957 Y=4053887.138
X=747071.737 Y=4053887.068
X=747071.507 Y=4053886.988
X=747071.287 Y=4053886.898
X=747070.204 Y=4053886.478
X=747069.150 Y=4053885.977
X=747052.183 Y=4053877.665
X=747050.901 Y=4053877.033
X=747042.729 Y=4053872.992
X=747015.688 Y=4053863.374
X=747011.655 Y=4053861.949
X=747007.243 Y=4053859.458
X=747004.984 Y=4053857.522
X=746997.569 Y=4053850.851
X=746979.398 Y=4053833.422
X=746992.632 Y=4053807.243
X=747014.791 Y=4053818.110
X=747024.031 Y=4053822.642
X=747023.968 Y=4053822.768
X=747023.853 Y=4053823.048
X=747023.714 Y=4053823.441
X=747023.609 Y=4053823.914
X=747023.578 Y=4053824.208
X=747023.539 Y=4053824.580
X=747027.567 Y=4053824.196
X=747027.719 Y=4053826.258

X=747056.846 Y=4053840.380
X=747060.341 Y=4053839.981
X=747060.432 Y=4053842.084
X=747063.979 Y=4053841.741
X=747064.068 Y=4053843.850
X=747067.618 Y=4053843.470
X=747067.664 Y=4053845.746
X=747071.660 Y=4053845.456
X=747071.859 Y=4053847.468
X=747075.259 Y=4053847.219
X=747075.343 Y=4053849.184
X=747078.910 Y=4053848.971
X=747078.968 Y=4053850.929
X=747082.534 Y=4053850.727
X=747082.676 Y=4053852.744
X=747086.167 Y=4053852.506
X=747086.301 Y=4053854.556
X=747089.820 Y=4053854.258
X=747089.919 Y=4053856.316
X=747093.498 Y=4053856.005
X=747093.507 Y=4053858.020
X=747097.114 Y=4053857.813
X=747097.186 Y=4053859.749
X=747100.698 Y=4053859.559
X=747100.769 Y=4053861.549
X=747104.352 Y=4053861.250
X=747104.480 Y=4053863.332
X=747108.000 Y=4053863.014

X=747031.202 Y=4053825.895
X=747031.295 Y=4053828.049
X=747034.862 Y=4053827.647
X=747034.976 Y=4053829.777
X=747038.502 Y=4053829.513
X=747038.564 Y=4053831.595
X=747042.163 Y=4053831.192
X=747042.207 Y=4053833.330
X=747045.849 Y=4053833.035
X=747045.903 Y=4053835.152
X=747049.411 Y=4053834.707
X=747049.489 Y=4053836.882
X=747053.061 Y=4053836.489
X=747053.212 Y=4053838.650
X=747056.735 Y=4053838.255
X=747056.846 Y=4053840.380
X=747060.341 Y=4053839.981
X=747060.432 Y=4053842.084
X=747063.979 Y=4053841.741
X=747064.068 Y=4053843.850
X=747067.618 Y=4053843.470
X=747067.664 Y=4053845.746
X=747071.660 Y=4053845.456
X=747071.859 Y=4053847.468
X=747075.259 Y=4053847.219
X=747075.343 Y=4053849.184
X=747078.910 Y=4053848.971
X=747078.968 Y=4053850.929
X=747082.534 Y=4053850.727

FINCA APORTADA 2

X=746997.569 Y=4053850.851

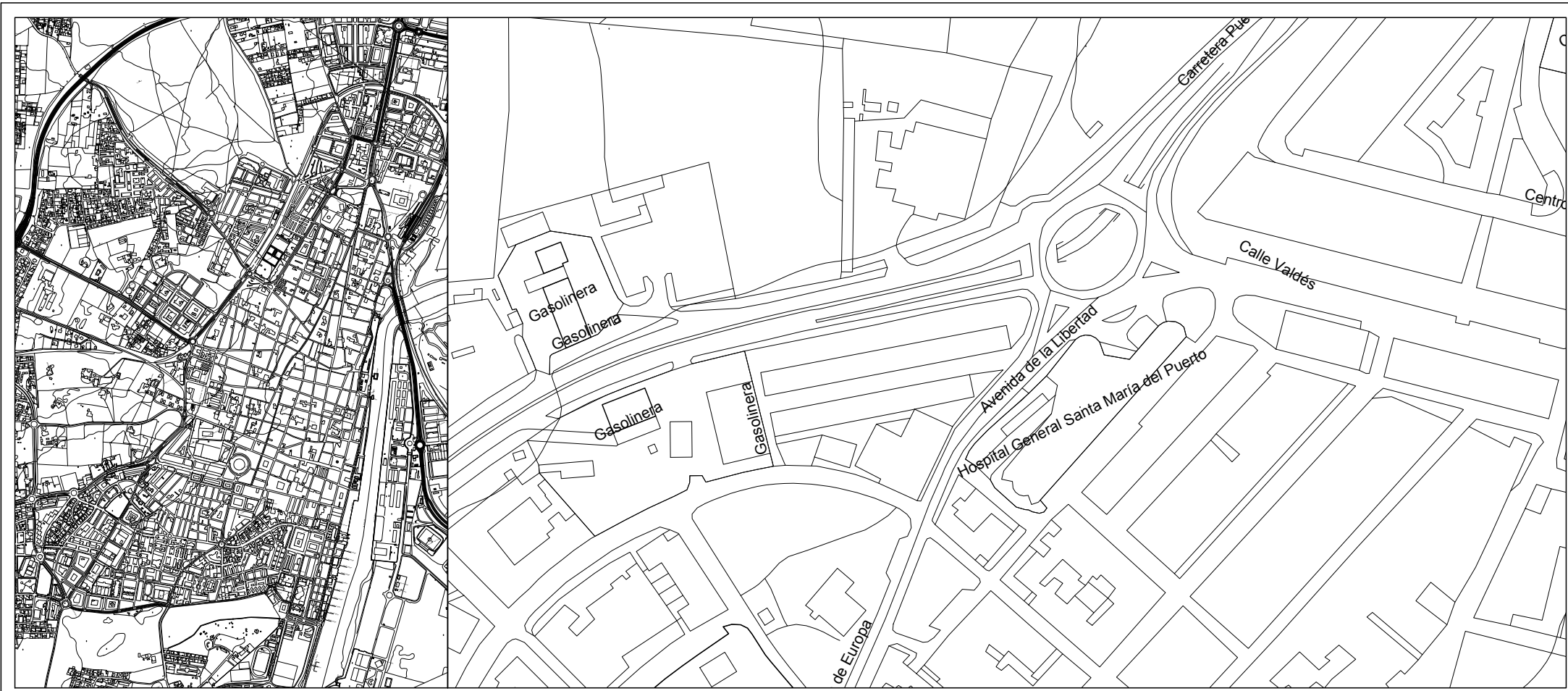
X=746979.398 Y=4053833.422

X=746992.632 Y=4053807.243

X=747014.791 Y=4053818.110

VIII. PLANOS

- 01. Situación y delimitación del ámbito de actuación**
- 02. Fincas Aportadas y propietario**
- 03. Ordenación Urbanística del ESTUDIO DE ORDENACIÓN**
- 04. Parcelas Adjudicadas. Adjudicatario**
- 05. Plano de Superposición de Fincas Aportadas y Resultantes**



PROMOTOR **JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.**

DOCUMENTO **PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).**

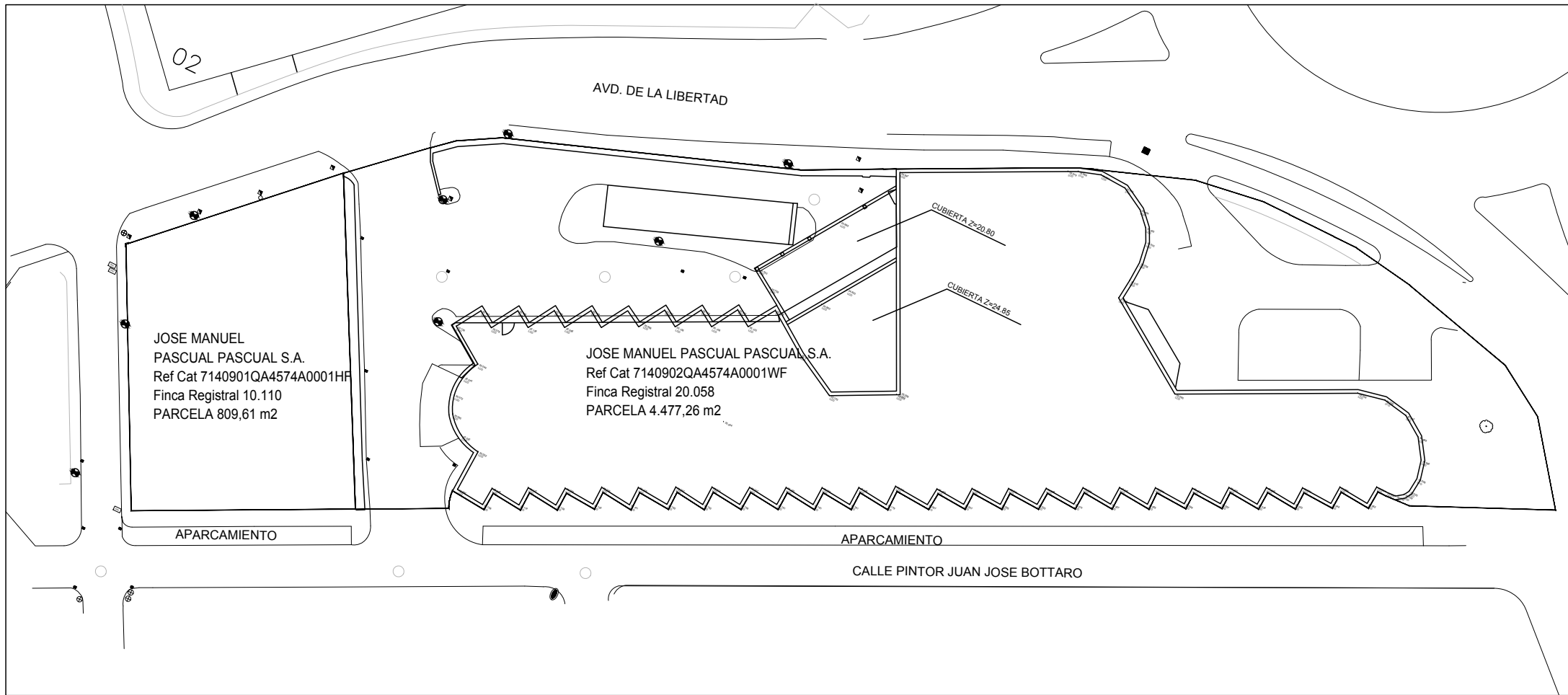
Escala
Página 52 de 56

ARQUITECTO: **José Antonio Morán Alonso**

PLANOS DE INFORMACIÓN **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

1/30000 y 1/2500
Fecha
NOVIEMBRE 2.025

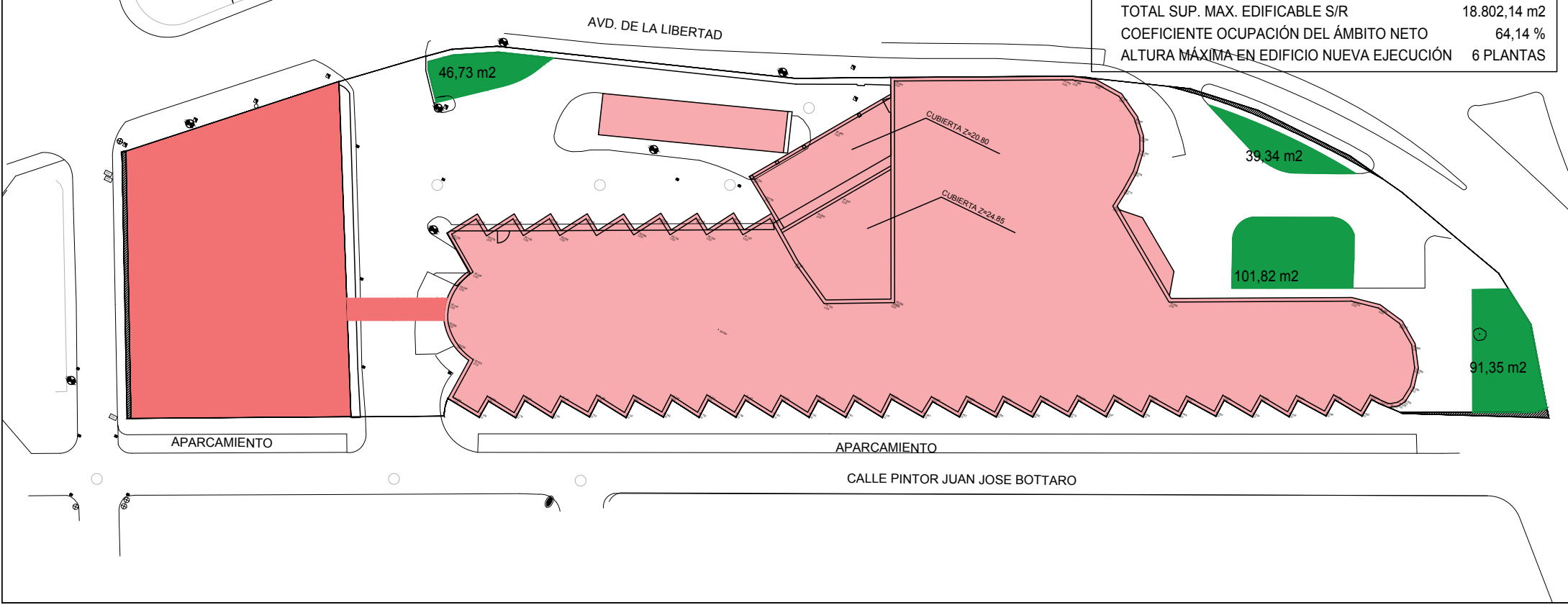
P-01



PROMOTOR JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.	DOCUMENTO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).	Escala Página 53 de 56/600	
ARQUITECTO: José Antonio Morán Alonso	PLANOS DE INFORMACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIO	Fecha NOVIEMBRE 2.025	P-02

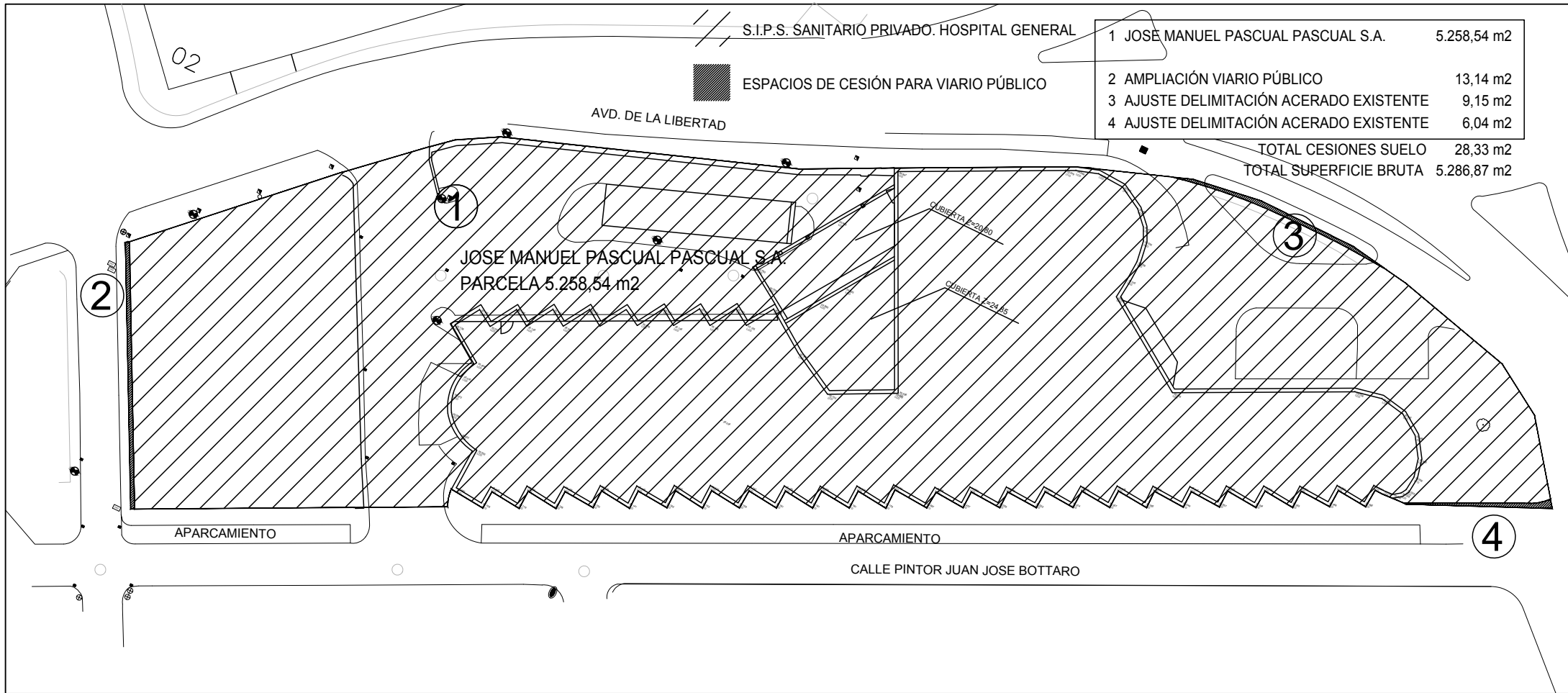
EDIFICACIÓN EXISTENTE. HOSPITAL GENERAL 14.002,14 m² S/R
 EDIFICACIÓN A EJECUTAR. AMPLIACIÓN HOSPITAL 4.800,00 m² S/R
 CESIONES DE SUELO. VIARIO PÚBLICO 28,33 m²
 ZONAS VERDES AJARDINADAS 262,93 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES	
SUPERFICIE NETA DEL ÁMBITO	5.258,54 m ²
COEF. EDIFICABILIDAD NETA	3,58 m ² /m ² s
TOTAL SUP. MAX. EDIFICABLE S/R	18.802,14 m ²
COEFICIENTE OCUPACIÓN DEL ÁMBITO NETO	64,14 %
ALTIMA MÁXIMA EN EDIFICIO NUEVA EJECUCIÓN	6 PLANTAS



PROMOTOR	JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.	DOCUMENTO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).	Página 54 de 56
ARQUITECTO:	José Antonio Morán Alonso	PLANOS DE ORDENACIÓN	ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN	Escala 1/600
				Fecha NOVIEMBRE 2.025

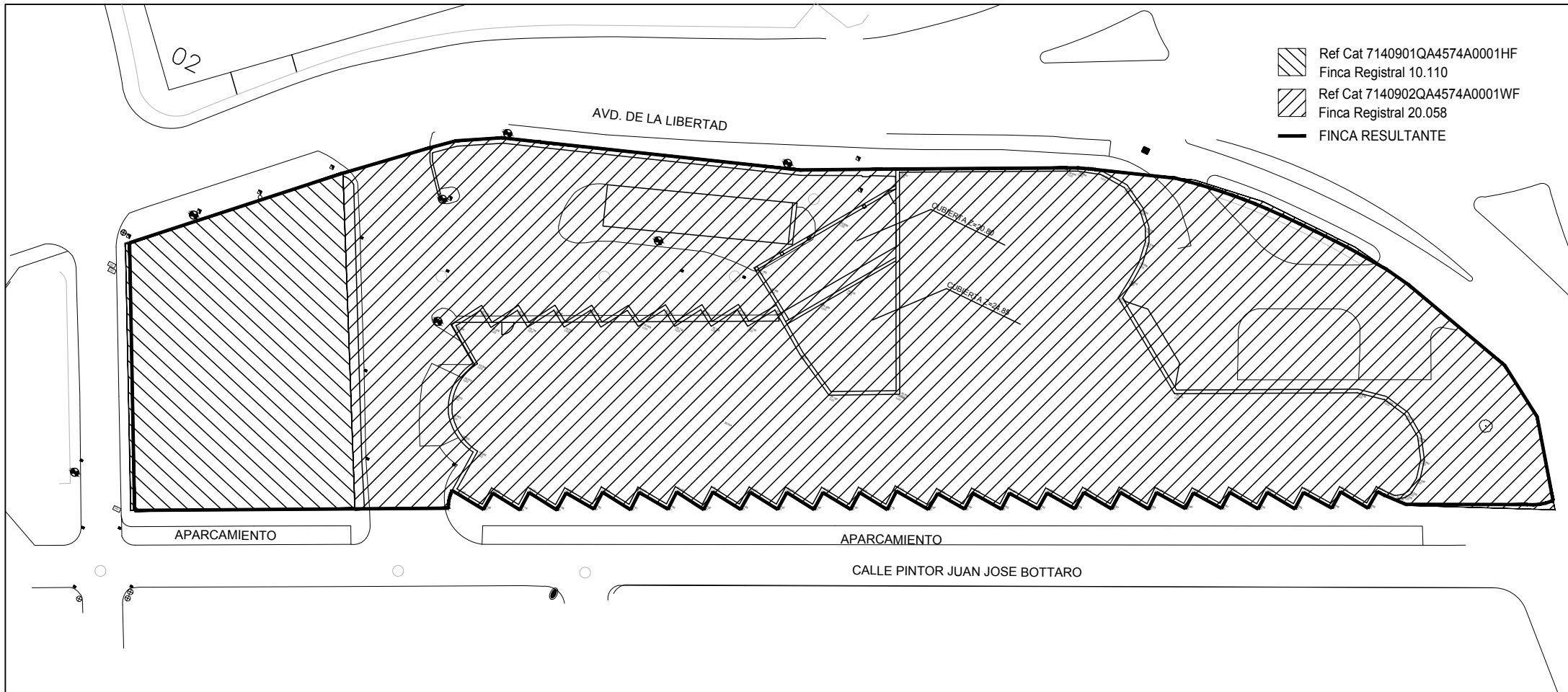
P-03



1	JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.	5.258,54 m ²
2	AMPLIACIÓN VIARIO PÚBLICO	13,14 m ²
3	AJUSTE DELIMITACIÓN ACERADO EXISTENTE	9,15 m ²
4	AJUSTE DELIMITACIÓN ACERADO EXISTENTE	6,04 m ²
TOTAL CESIONES SUELO		28,33 m ²
TOTAL SUPERFICIE BRUTA		5.286,87 m ²

PROMOTOR	JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.	DOCUMENTO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).	Página 55 de 56 Escala 1/600
ARQUITECTO:	José Antonio Morán Alonso	PLANOS DE ORDENACIÓN	PARCELA ADJUDICADA. ADJUDICATARIO.	Fecha NOVIEMBRE 2.025

P-04



PROMOTOR JOSE MANUEL PASCUAL PASCUAL S.A.	DOCUMENTO PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL HOSPITAL GENERAL SANTA MARÍA DEL PUERTO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).	Página 56 de 56 Escala 1/600
ARQUITECTO: José Antonio Morán Alonso	PLANOS DE ORDENACIÓN PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES	Fecha NOVIEMBRE 2.025 P-05