

DICTAMEN TÉCNICO

Marco Técnico-Regulatorio y Gestión de Riesgos

Fecha	13 de agosto de 2026
Fecha de verificación de los planes y normas	13 de agosto de 2026
Versión	v1.0 · DEMO
Elaborado por	Equipa Técnica CertiAmb

Asunto: Capacidad edificatoria y riesgo de compra — finca de 55 ha, São Francisco da Serra, Santiago do Cacém

Este dictamen demostrativo continúa el Property Check preliminar de una finca de 55 ha anunciada por 3,3 M€ con «PIP aprobado». La información pública respalda varios escenarios anunciados, pero no se dispuso del expediente municipal ni de las capas oficiales de la parcela. Las capacidades no deben considerarse derechos ejecutables actuales antes de completar la hoja de ruta.

1. Objeto, alcance y limitaciones

- **Pregunta:** ¿en qué escenarios residenciales, agrícolas y turísticos anunciados puede basarse con seguridad la compra?
- **Alcance:** PDM vigente, efecto del PIP según RJUE, afecciones ambientales/forestales, línea eléctrica y coherencia documental.
- **Análisis técnico-regulatorio demostrativo;** no es aprobación municipal, informe jurídico, levantamiento catastral ni garantía de licencia.
- **Hipótesis:** el anuncio reproduce fielmente el resumen del vendedor de un PIP registrado el 13/06/2023; la resolución no fue revisada.

2. Documentos analizados e información pendiente

2.1. Documentos analizados

- Anuncio inmobiliario, consultado el 13/08/2026.
- PDM de Santiago do Cacém — publicación municipal y documentación vigente.
- Aviso n.º 1869/2025/2 — revisión del PDM.
- Declaração n.º 24/2026/2 — corrección/disposiciones republicadas sobre suelo rústico y turismo.
- RJUE (DL 555/99), versión consolidada vigente desde 03/08/2026, arts. 14 y 17.

2.2. Información pendiente que condiciona las conclusiones

- Expediente completo del PIP, resolución, planos, condiciones e informes — determina lo aprobado y su efecto actual.
- Certificado registral y fichas fiscales urbana/rústica actuales — para conciliar título, identidad y superficies.
- Límite catastral/topográfico georreferenciado — para superponer capas y estudiar implantaciones.
- Capas oficiales REN, EEM, alcornoque/encina, incendio y servidumbre eléctrica — para localizar restricciones.
- Prueba de legalidad/preexistencia de vivienda y dependencia — antes de asumir derechos de ampliación.

Regla: las declaraciones del vendedor prueban lo comercializado, no un derecho edificatorio actual. Los documentos oficiales pendientes definen los límites y las diligencias.

HECHOS CONFIRMADOS VS HIPÓTESIS ASUMIDAS

HECHO CONFIRMADO	FUENTE	HIPÓTESIS	A CONFIRMAR
------------------	--------	-----------	-------------

HECHO CONFIRMADO	FUENTE	HIPÓTESIS	A CONFIRMAR
Anuncio: 550.000 m²; 3,3 M€	Anuncio	Área registral coincide	Registro + levantamiento
PIP registrado 13/06/2023	Anuncio	PIP utilizable hoy	Expediente municipal
PDM vigente tras revisión 2025	CMSC / DR	Categorías coinciden	Superposición oficial
Art. 17 RJUE: plazo 2 años	RJUE	Sin acto posterior relevante	Historial municipal

Regla: nada se convierte en hecho por repetición. Lo que no esté verificado en fuente oficial se mantiene como hipótesis y se señala como «a confirmar».

3. Caracterización de la actuación / objeto

El comprador considera cuatro programas alternativos del anuncio. No se presume proyecto alguno; se analizan dependencias jurídicas y espaciales antes de elegir o comprar.

PARÁMETRO	VALOR / HIPÓTESIS	FUENTE
Ampliación vivienda	hasta 500 m² — resumen vendedor/PIP	Anuncio; PIP pendiente
Dependencias agrícolas	hasta 5.495 m² — resumen vendedor/PIP	Anuncio; PIP pendiente
TER — Casas / Agroturismo	hasta 4.000 m² — resumen vendedor/PIP	Anuncio; PIP pendiente
Hotel Rural	hasta 6.000 m² — resumen vendedor/PIP	Anuncio; PIP pendiente
Impermeabilización turística	hasta 10.990 m² — resumen vendedor/PIP	Anuncio; PIP pendiente

4. Normativa e instrumentos aplicables en el tiempo

Se separa el contexto del PIP de 2023 de las reglas vigentes el 13/08/2026. Es material porque el PDM se revisó en 2025 y el RJUE cambió con efecto 03/08/2026.

INSTRUMENTO	ESTADO ATUAL	FECHA DE VIGENCIA	POR QUÉ ES RELEVANTE
RJUE — DL 555/99	Vigente	03/08/2026	Arts. 14/17: información previa
PDM — Aviso 1869/2025/2	Vigente	22/01/2025	Usos rurales actuales
Declaração 24/2026/2	Vigente	2026	Corrección / republicación
PIP registrado 13/06/2023	A confirmar	13/06/2023	Alcance y efecto pendientes

Han pasado más de dos años desde la fecha indicada. El art. 17.5 RJUE exige el paso posterior dentro de los dos años de la información favorable. El expediente municipal debe aclarar si el PIP aún sirve y si existen actos posteriores.

5. Marco urbanístico y regulatorio

Vía de control / efecto del PIP

Los arts. 14 y 17 RJUE distinguen contenido y efectos. El anuncio no identifica art. 14.1 o 14.2, notificación ni trámite posterior. Confianza: ALTA en la regla; PENDIENTE en la aplicación.

Plan municipal / parámetros rurales

El PDM regula edificación aislada en arts. 40–43 y turismo en arts. 47 y ss. El art. 43 prevé hasta 500 m² para residencia nueva de agricultor-propietario con condiciones acumulativas; no prueba la «ampliación a 500 m²». Confianza: MEDIA-ALTA.

Servidumbres y restricciones públicas

Se señalan REN, montado, bosque, riesgo hídrico, estructura ecológica, línea eléctrica e incendio. El efecto exacto exige límite georreferenciado y capas oficiales. Confianza: ALTA en las señales; PENDIENTE en su impacto.

Edificios existentes / coherencia

Se indican 45 + 16 m² en ficha urbana y 96 m² cubiertos en ficha rústica. La diferencia es material y las fichas fiscales no prueban por sí solas legalidad. Confianza: ALTA en la diferencia; PENDIENTE en el área legal.

Vías procedimentales y efecto vinculante

Antes de comprar, obtener resolución e historial del PIP; después probar el escenario con PDM y afecciones actuales. Si la compra depende de un programa, un PIP nuevo/actualizado puede ser la medida proporcional.

TABLA DE VERIFICACIÓN

CUESTIÓN	RESULTADO	FUENTE	GRADO DE CONFIRMACIÓN / RESERVA
¿500 m ² residenciales ejecutables?	CONDICIONAL	Anuncio + PDM	PIP/preexistencia pendientes
¿5.495 m ² agrícolas fiables?	NO — todavía	Anuncio	PIP/categoría pendientes
¿TER 4.000 m ² fiables?	NO — todavía	Anuncio + PDM	PIP/ZEPT/afecciones pendientes
¿Hotel Rural 6.000 m ² fiables?	NO — todavía	Anuncio	PIP/vía actual pendientes
¿Afecciones inciden en implantación?	SÍ — potencialmente	Anuncio + PDM	Superposición exacta pendiente

6. Regímenes conexos relevantes

- **Alcornoque/encina:** la protección puede limitar tala, acceso e implantación; requiere inventario y especialista.
- **REN / estructura ecológica:** compatibilidad según incidencia y actuación; requiere superposición parcelaria.
- **Agua y saneamiento:** turismo/agricultura requieren viabilidad de redes y tratamiento; no evaluada.
- **Línea eléctrica:** confirmar operador, corredor y distancias antes de fijar implantación.
- **Incendio:** verificar riesgo y obligaciones en cartografía oficial actual, no solo mapa 2022 del anuncio.

7. Análisis técnico / cálculos cuando proceda

No se afirma ningún cálculo de ingeniería como verificado. La aritmética reproduce cifras del vendedor para separar un resultado numérico de un derecho legal.

CÁLCULO / EVALUACIÓN	DATO DE ENTRADA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Cifra agrícola	549.500 × 0,01	5.495 m ²	Aritmética correcta; derecho pendiente
Impermeabilización turística	549.500 × 0,02	10.990 m ²	Anuncio dice ×0,2; inconsistencia
Superficies fiscales vivienda	45 + 16 m ²	61 m ²	No concilia con 96 m ²
Capacidad TER	Vendedor: 4.000 m ²	No recalculada	Requiere base PDM/PIP
Capacidad Hotel Rural	Vendedor: 6.000 m ²	No recalculada	Requiere base PDM/PIP

8. Matriz de riesgos

RIESGO	PROBABILIDAD	SEVERIDAD	NIVEL	CONSECUENCIA TÍPICA
PIP no respalda el caso	Alta	Muy alta	CRÍTICO	Puede fallar la capacidad
Diferencia de superficies	Alta	Alta	ELEVADO	Cambia base de ampliación
Conflicto REN / EEM	Media	Muy alta	ELEVADO	Reduce implantación
Montado / árboles protegidos	Media	Alta	ELEVADO	Limita configuración
Turismo con PDM actual	Media	Muy alta	ELEVADO	Rediseño/nueva vía
Servidumbre eléctrica	Media	Media	MODERADO	Retranqueos afectan ubicación
Incendio / infraestructuras	Media	Alta	ELEVADO	Obligaciones/coste adicional

9. Oportunidades / soluciones alternativas

Escenario residencial prioritario

Si se confirman preexistencia y base del PIP, una opción residencial menos intensa puede reducir exposición al turismo; exige prueba del edificio y vía vigente.

Escenario agrícola

Puede ajustarse al carácter rural, pero los 5.495 m² no deben valorarse sin comprobar categoría, necesidad y base del PIP.

Escenario TER / agroturismo

Puede ser relevante, pero deben comprobarse reglas del PDM, posible ZEPT y afecciones.

Escenario Hotel Rural

Es la mayor capacidad y la más expuesta a turismo, paisaje, redes e implantación. Los 6.000 m² son un techo no verificado.

10. Medidas de mitigación

RIESGO A MITIGAR	MEDIDA	MOMENTO
Estado PIP	Obtener expediente e historial municipal	Antes de compra
Título / superficies	Conciliar registro, fiscalidad y levantamiento	Antes del CPCV
Legalidad edificios	Obtener prueba de preexistencia legal	Antes del CPCV

RIESGO A MITIGAR	MEDIDA	MOMENTO
REN / EEM	Superponer capas oficiales actuales	Antes de proyecto/compra
Montado	Inventario arbóreo + protección	Antes de proyecto/compra
Capacidad turística	Test PDM actual / nuevo PIP si procede	Antes del compromiso
Línea eléctrica	Confirmar servidumbre y distancias	Antes del proyecto
Incendio / redes	Revisar acceso, agua y saneamiento	Antes de decisión final

11. Conclusión y hoja de ruta de verificación

Conclusión: existen indicios creíbles de potencial, pero 500 / 5.495 / 4.000 / 6.000 m² no están suficientemente verificados para fundamentar la compra. Deben aclararse alcance y efecto actual del PIP y compatibilidad con PDM y restricciones. Aplazar la decisión hasta G1–G5.

HOJA DE RUTA DE VERIFICACIÓN

ETAPA	DILIGENCIA	INSTRUMENTO / RESPONSÁVEL	DEPENDENCIA / MOMENTO
G1	Obtener expediente completo del PIP	CMSC / vendedor	Primer hito
G2	Conciliar título, fiscalidad y legalidad	Registro + AT + CMSC	Paralelo; antes CPCV
G3	Georreferenciar parcela/afecciones	Levantamiento + SIG oficial	Tras identidad
G4	Probar cuatro escenarios	Análisis CertiAmb	Tras G1–G3
G5	Confirmar restricciones externas	Entidades/operadores	Tras implantación
G6	Avanzar / renegociar / PIP / desistir	Comprador + equipo	Hito final

G1–G3 establecen las pruebas; G4–G5, la viabilidad del escenario. La decisión final debe esperar esos hitos o quedar protegida en el CPCV.

12. Reservas

- No se dispuso de la resolución del PIP; no se afirma su contenido ni efecto.
- 13/06/2023 se indica como registro; decisión/notificación no confirmadas.
- Sin geometría ni capas oficiales actuales; no se cartografía la incidencia.
- Legalidad, uso y área de edificios no se prueban solo con anuncio o fichas fiscales.
- 4.000 m² TER y 6.000 m² Hotel Rural son afirmaciones del vendedor/PIP, no capacidades actuales confirmadas.
- Fórmula inconsistente: 10.990 m² es 2% de 549.500 m², no 20%.

- **Demostración con información pública a 13/08/2026; no sustituye un dictamen contratado con expediente completo.**

Este dictamen se elabora con base en la información identificada en el apartado 2 y se refiere a la normativa e instrumentos vigentes en la fecha indicada. No sustituye permisos, autorizaciones, proyectos de especialidad ni dictámenes de entidades competentes legalmente exigibles.

Documento elaborado exclusivamente con fines demostrativos.

El presente documento no constituye asesoramiento jurídico. Es un análisis técnico y regulatorio; no sustituye actos o decisiones de las entidades competentes y no garantiza la aprobación municipal ni la licencia. Se refiere al derecho y a los instrumentos de ordenación verificados en la fecha indicada.

EJEMPLO DEMOSTRATIVO · Sin validez para decisiones sobre un inmueble real