

ANTES DE COMPRAR

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Cribado preliminar · documento gratuito de 2 páginas

FINCA DE 55 HA CON RUINAS · SÃO FRANCISCO DA SERRA, SANTIAGO DO CACÉM

ESTADO GENERAL: ÁMBAR — CONFIRMAR ANTES DE AVANZAR

VERDE — sin señal impeditiva evidente · ÁMBAR — confirmar antes de avanzar · ROJO — señal de riesgo material · GRIS — información insuficiente

INMUEBLE Y OBJETIVO DEL CLIENTE

Ubicación	São Francisco da Serra · Santiago do Cacém · Setúbal
Tipo de inmueble	Finca rústica/mixta con ruinas · 550.000 m² anunciados
Objetivo del cliente	Comprar / invertir · comparar opciones residencial, agrícola y turística
Fecha del cribado	13 de agosto de 2026
Elaborado por	Equipo Técnico CertiAmb

Respuesta preliminar

Confirmar antes de avanzar — el anuncio refiere un PIP aprobado, registrado el 13/06/2023, con varias opciones de desarrollo. No se facilitaron el expediente del PIP, los registros actuales ni las capas parcelarias, por lo que las capacidades anunciadas aún no están verificadas.

COMPATIBILIDAD PRELIMINAR DEL OBJETIVO ÁMBAR Las opciones se indican, pero no están verificadas.	SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE GRIS Insuficiente para validar el PIP o las afecciones exactas.
--	--

OBSERVACIONES PRINCIPALES (3 A 5)

OBSERVACIÓN	QUÉ PERMITEN INDICAR LOS DOCUMENTOS DISPONIBLES	ESTADO
PIP / escenarios	Anuncio: vivienda 500 m²; agrícola 5.495 m²; TER 4.000 m²; Hotel Rural 6.000 m². PIP completo no analizado.	ÁMBAR
Diferencia de superficies	45 m² de vivienda + 16 m² de dependencia en registros urbanos, frente a 96 m² cubiertos en registros rústicos.	ÁMBAR
Afecciones	Se señalan REN parcial, montado, zonas forestales/riesgo hídrico y estructura ecológica total; falta comprobar incendio a escala parcelaria.	ÁMBAR

PARÁMETROS CONOCIDOS (SEGÚN LOS DOCUMENTOS DISPONIBLES)

PARÁMETRO	VALOR INDICADO EN LOS DOCUMENTOS
Superficie	550.000 m² (anuncio)
Superficie construida	Urbana: 45 + 16 m²; rústica: 96 m² cubiertos (anuncio)
Clasificación indicada	Suelo rústico; agrícola/forestal + agrosilvopastoral de uso múltiple
Restricciones señaladas	REN parcial; montado; bosque/riesgo hídrico; estructura ecológica; incendio

Lo que ha sido posible confirmar

PUNTO	FUENTE CONSULTADA
Marco urbanístico identificado	PDM vigente: revisión de 2025 y corrección de 2026.
Consulta cartográfica disponible	PDM/SIG municipal ofrece extractos de ordenación y afecciones.
Fuente REN identificada	DGT SNIT/SRUP: confirmar con delimitación REN municipal oficial.

Lo que aún no ha sido posible confirmar

PUNTO	DÓNDE Y CÓMO CONFIRMAR
Efecto y condiciones actuales del PIP	Expediente completo, resolución, planos, condiciones, informes y actos posteriores.
Superposiciones exactas	Límite fiable y extractos parcelarios PDM/REN/servidumbres.
Legalidad de las ruinas	Registros fiscales, Registro Predial e historial municipal actuales.

Acciones antes de la firma del CPCV (contrato de arras)

1	Obtener expediente completo del PIP y correspondencia posterior.	ANTES DE OFERTA
2	Obtener registros actuales y límite georreferenciado fiable.	ANTES DE OFERTA
3	Validar PDM / REN / servidumbres / incendio por parcela.	ANTES DEL CPCV
4	Condicionar el CPCV a la validación del escenario elegido.	ANTES DEL CPCV

Siguiente etapa recomendada

Siguiente etapa: Dictamen Técnico y Urbanístico de pago sobre el escenario elegido, efecto actual del PIP, afecciones parcelarias y conciliación registral.

Cuando la aclaración exija un análisis en profundidad: Due Diligence Técnica, Informe Técnico y Urbanístico o estudio previo de capacidad constructiva.

FUENTES Y LIMITACIONES DEL ANÁLISIS

- Câmara Municipal de Santiago do Cacém — PDM / planos vigentes (13 ago 2026)
- Direção-Geral do Território — SNIT / REN / SRUP (13 ago 2026)
- Anuncio inmobiliario — 55 ha; PIP indicado como registrado el 13/06/2023 (fuente comercial)

Limitaciones. Este cribado es preliminar y gratuito, basado únicamente en los documentos y en la información oficial disponibles en la fecha indicada. No verifica exhaustivamente los condicionantes, no analiza el historial municipal, no incluye cálculos y no concluye sobre la admisibilidad de ninguna actuación urbanística. No constituye aprobación municipal, asesoramiento jurídico, inspección estructural ni garantía de licencia. Los puntos indicados requieren confirmación ante las entidades competentes.

Documento elaborado exclusivamente con fines demostrativos.