

Introducción

Este trabajo se centra en la elaboración de un certificado de obra nueva antigua, documento imprescindible para la regularización registral y catastral de edificaciones existentes no inscritas. Mediante la actuación de un técnico competente, se documenta la realidad física del inmueble, sus superficies y antigüedad, permitiendo su inscripción registral con validez legal.

Objetivos

Regularizar registral y catastralmente una vivienda mediante la elaboración de un certificado de obra nueva antigua que refleje su situación física actual, georreferenciada y técnicamente justificada, de acuerdo con la normativa vigente (Ley 13/2015, RD 1093/1997, Resolución DGRN-DGC).



Estación total Leica TS15

Metodología

Campo:

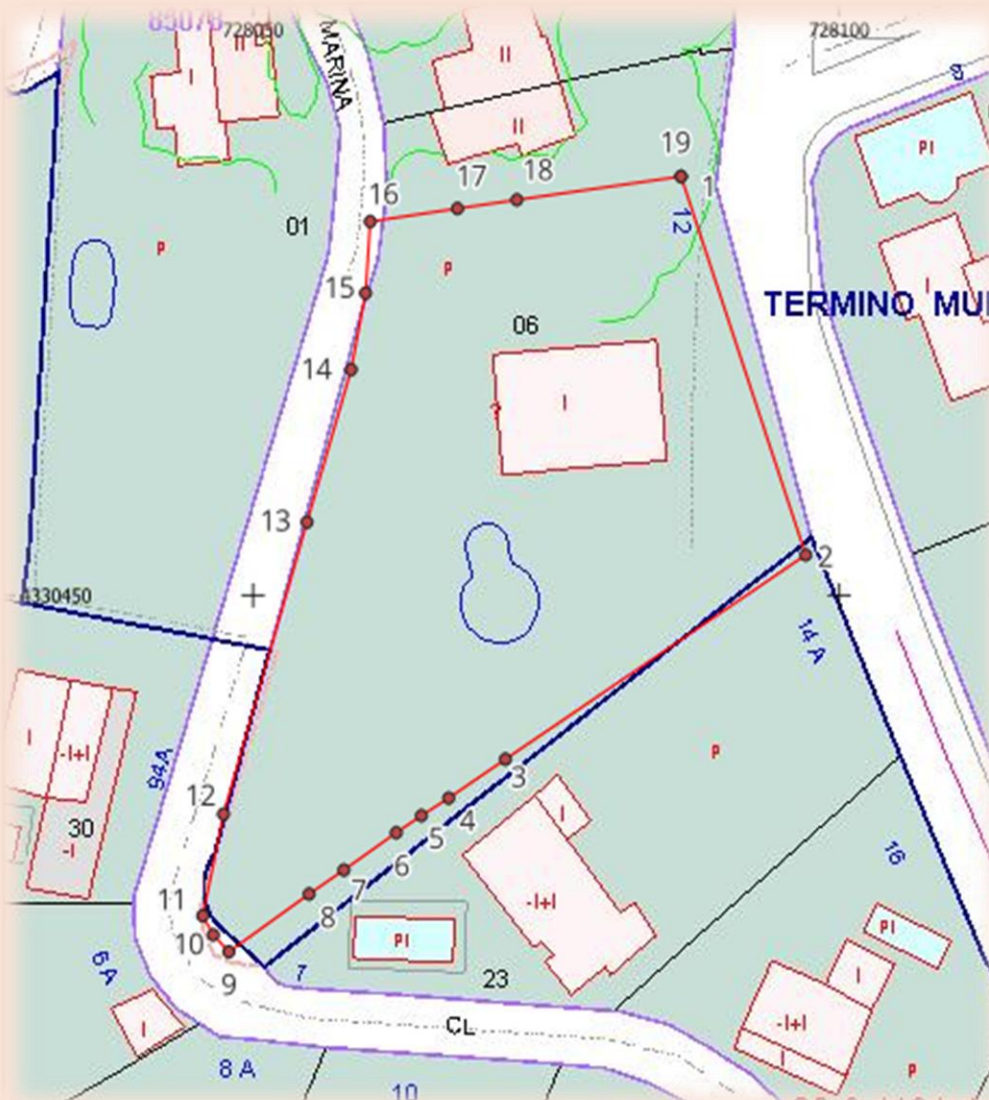
Georreferenciación mediante GNSS RTK con solución de red VRS.
Estacionamiento con intersección inversa usando estación total Leica TS15.
Mediciones detalladas con prisma, sin prisma y distanciómetro.

Gabinete:

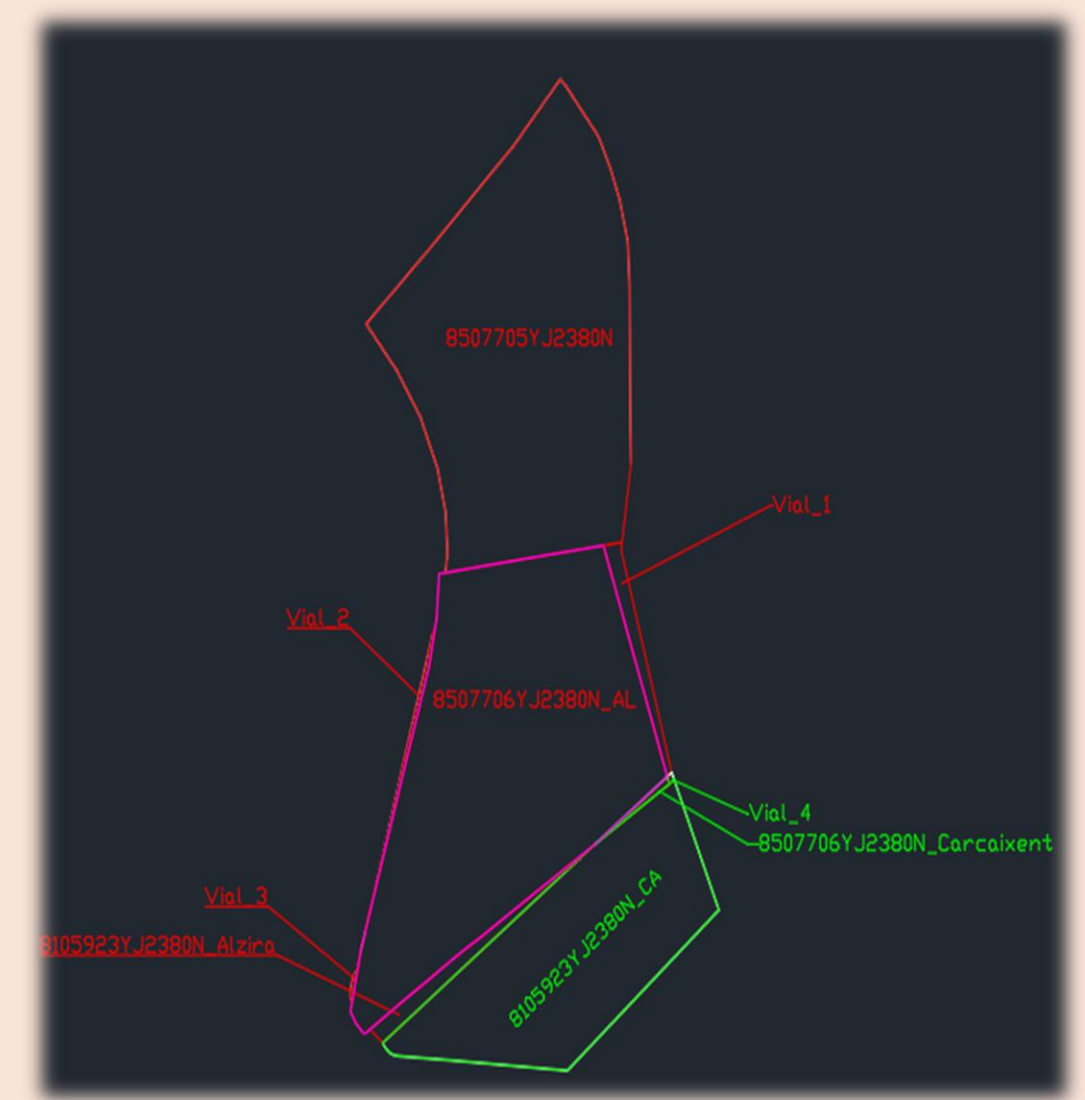
Delineación con BricsCAD + TCP/MDT.
Generación de GML, IVGA, ICUC.
Croquis interiores.
Representación gráfica alternativa (RGA) y Representación gráfica georreferenciada con QGIS.
Informe certificado de obra nueva antigua.



Levantamiento de construcciones



Representación Gráfica Georreferenciada



Delineación de parcelas para el IVGA

fid	gml_id	areaValue	areaValue_uom	egintLifespanVersio	localid	namespace	label	nalCadastralRefer
1	ES.SDGC.CP.85...	1759,76	m2	NULL	8507706VJ2380N	ES.SDGC.CP		3 8507706VJ2380N

Edición de campos de atributos para la RGA

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Vivienda: Planta sótano	44,91
Vivienda: Planta baja	96,5
Porche_1: Planta sótano	29,02 (50% de 58,05)
Porche_2: Planta sótano	3,45 (50% de 6,90)
Porche_3: Planta baja	4,2 (50% de 8,39)
Porche_4: Planta baja	21,34 (50% de 42,67)
Cobertizo	10,33 (50% de 20,67)
Piscina	46,11
TOTAL	255,86

Construcciones presentes en la parcela

Conclusiones

Se ha cumplido el objetivo de regularizar técnicamente una edificación combinando campo y delineación en oficina. El trabajo combina técnicas topográficas, análisis normativo y software especializado, generando un documento técnico completo que coordina catastro y registro. Se propone continuar automatizando procesos dentro de QGIS para mejorar la eficiencia.

Alumno: Javier Pau Fernández
Tutor: Natalia Garrido Villén
Curso: 2025-2026

Contacto externo:
Antonio Blanco Sánchez
(topografía antonio blanco)

REFERENCIAS

QGIS
BricsCAD
Aplitop
Cartografía base de Catastro y otros recursos oficiales

ENLACES DE INTERÉS

<https://www.sedecatastro.gob.es/>
<https://www.aplitop.com/>
<https://qgis.org/>