

GUÍA TÉCNICA

Comprar y vender una parcela en Navarra

Diez puntos urbanísticos antes de firmar, explicados con criterio técnico

Una guía honesta para entender qué compras o qué vendes cuando hay un terreno sobre la mesa, con la normativa foral vigente en 2026 y los plazos reales de cada gestión. Por Alfonso Gaziano, arquitecto colegiado COAVN n.º 3026 · CSCAE n.º 419397.

ALU INMOBILIARIA

Plaza del Lago, 10 bajo · Sarriguren · 31621 Navarra
aluinmobiliaria@gmail.com · 664 677 288
aluinmobiliaria.com

Edición abril de 2026 · Departamento técnico ALU

Análisis y redacción: Alfonso Gaziano · Arquitecto colegiado COAVN n.º 3026

Antes de leer esta guía

Una parcela no es una casa más pequeña. Es un activo distinto, con su propia normativa, sus propios plazos, sus propios riesgos y su propia operativa. Mucha gente compra parcelas como si comprara un piso y se encuentra, meses después, con que no puede edificar lo que pensaba, con que la urbanización está incompleta o con que el precio que pagó no se sostiene cuando llega el momento de vender.

Esta guía trabaja diez puntos. No agotan el tema. Lo ordenan. Si después de leerla decides parar y verificar antes de firmar, habrá cumplido su función. Si decides operar con criterio, también.

Está escrita por un arquitecto colegiado, no por un comercial. Eso significa que la información técnica está bien explicada y que, cuando la respuesta correcta es "no compres todavía", aquí lo vas a encontrar.

Aviso técnico

Esta guía recoge la normativa foral vigente a fecha de abril de 2026. La normativa urbanística cambia con frecuencia y, sobre todo, las ordenanzas y los planes municipales son distintos en cada ayuntamiento. Antes de cualquier decisión sobre una parcela concreta conviene verificar el régimen aplicable en el municipio donde se sitúa, mediante cédula urbanística o consulta técnica al ayuntamiento.

1.

Las cuatro clases de suelo

Lo primero a verificar antes de cualquier oferta

En Navarra, el régimen del suelo está regulado por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BON nº 168, de 31/8/2017). Este texto distingue cuatro clases de suelo y cada una determina lo que se puede hacer:

Suelo urbano consolidado. Ya está urbanizado y conectado a todos los servicios (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, acceso rodado pavimentado). Sobre él se puede edificar directamente, con licencia, en los términos que fije el planeamiento. Es el suelo más caro y el menos arriesgado.

Suelo urbano no consolidado. Está dentro del casco urbano según el planeamiento, pero requiere completar la urbanización o la ordenación detallada antes de edificar. El comprador asume cargas urbanísticas y riesgos de plazos.

Suelo urbanizable. Está previsto para transformarse en urbano según el plan general municipal, pero todavía no lo es. Antes de edificar hay que aprobar y ejecutar el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), urbanizar y reparcelar. Plazos reales: entre 3 y 8 años desde la compra hasta poder edificar, en operaciones bien gestionadas.

Suelo no urbanizable. No es transformable. Solo permite usos rurales (agrícola, ganadero, forestal) y, excepcionalmente, edificaciones vinculadas al medio rural con autorización foral previa. Comprar suelo no urbanizable pensando en edificar una vivienda residencial casi nunca termina bien.

La nota simple del Registro no dice la clase de suelo. Tampoco lo dice el catastro. La clase se acredita mediante **cédula urbanística** emitida por el ayuntamiento (o consulta urbanística) que indica clase, categoría, calificación, parámetros aplicables y afecciones supramunicipales (cauces, montes, BIC, vías pecuarias).

Qué pedir al ayuntamiento antes de cualquier oferta

- Cédula urbanística o informe urbanístico de la parcela
- Clase y categoría de suelo según planeamiento vigente
- Calificación urbanística (uso permitido: residencial, terciario, industrial)
- Parámetros: aprovechamiento, edificabilidad, ocupación, retranqueos, alturas
- Afecciones (cauces, montes, BIC, líneas eléctricas, gasoductos)
- Estado de la urbanización: ¿hay obras pendientes? ¿quién las paga?

Marco normativo. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio (BON nº 168, de 31/8/2017), Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Modificado por LF 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra, y LF 16/2025, de 22 de diciembre, de Presupuestos de Navarra 2026.

2.

Planeamiento aplicable

PGM, Plan Parcial, Estudio de Detalle y ordenanzas

Sobre cada parcela se aplican varios instrumentos de planeamiento, escalonados de mayor a menor. Saber cuáles afectan a tu parcela es la diferencia entre comprar bien o quedarte con un solar inedificable.

Plan General Municipal (PGM). Lo aprueba cada ayuntamiento con informe favorable del Gobierno de Navarra. Define las clases de suelo, los usos globales, las densidades, las dotaciones y los sistemas generales del término municipal. Vigencia indefinida con revisiones periódicas. Si tu parcela está en suelo urbanizable, el PGM la incluye en un sector concreto con sus parámetros generales.

Plan Parcial. Desarrolla un sector de suelo urbanizable. Define la ordenación detallada: viario interior, parcelas concretas, parámetros edificatorios por parcela, espacios verdes, equipamientos. Sin Plan Parcial aprobado y publicado, una parcela en suelo urbanizable no puede edificarse.

Estudio de Detalle. Ajusta o completa la ordenación de un Plan Parcial o de un PGM en zonas concretas. Puede modificar volúmenes, alineaciones o rasantes dentro de los límites del plan superior.

Ordenanzas municipales. Cada ayuntamiento tiene sus propias ordenanzas de edificación, urbanización, accesibilidad y obras menores. Pueden añadir requisitos al CTE o concretar parámetros del planeamiento (alturas máximas en metros, separaciones a linderos, materiales obligatorios en zonas de protección).

Antes de hacer una oferta sobre una parcela, conviene tener en la mano: ficha del PGM correspondiente al sector, Plan Parcial vigente si aplica, ordenanzas municipales relevantes y cédula urbanística.

Marco normativo. DF Legislativo 1/2017, arts. 49-71 (Plan General Municipal), arts. 60-63 (Planes Parciales y Especiales), arts. 71-72 (Estudios de Detalle).

3.

Parámetros urbanísticos

Lo que la parcela permite edificar realmente

Los parámetros urbanísticos son los números que determinan qué se puede construir y qué no. No están en la nota simple ni en el catastro: están en la cédula urbanística y en la ficha del planeamiento. Estos son los siete que importan.

- 1. Aprovechamiento (m^2t).** Metros cuadrados totales de techo edificable. Es lo que sumas si pones todas las plantas una encima de otra. Define el volumen máximo construible.
- 2. Edificabilidad (m^2t/m^2s).** Coeficiente: aprovechamiento dividido por superficie de parcela. Una parcela de 500 m^2 con edificabilidad 1,2 m^2t/m^2s permite 600 m^2 de techo.
- 3. Ocupación máxima (% sobre parcela).** Porcentaje de la parcela que la edificación puede cubrir en planta. Una parcela de 500 m^2 con ocupación 50% deja 250 m^2 para construir y 250 m^2 obligatoriamente libres.
- 4. Altura máxima.** En plantas (PB+2, PB+3) o en metros, según ordenanza. Lo decisivo es saber a qué se mide: rasante, cota natural del terreno, alero, cumbre. Cada ordenanza es distinta.
- 5. Retranqueos.** Distancias mínimas obligatorias a linderos (frontal, laterales, fondo). Si el retranqueo lateral es de 4 m y la parcela mide 12 m de ancho, solo puedes construir en una franja de 4 m de ancho.
- 6. Densidad (viv/Ha).** Número máximo de viviendas por hectárea. Crítico en suelo urbanizable de uso residencial. Si la densidad es 30 viv/Ha y compras 1 hectárea, solo puedes hacer 30 viviendas como máximo (no es lo mismo 30 unifamiliares que 30 pisos en un bloque).
- 7. Uso permitido y compatible.** Residencial, terciario, industrial, dotacional. Cada parcela tiene un uso principal y una lista de usos compatibles con limitaciones porcentuales.

Qué calcular antes de firmar

- Aprovechamiento total: m^2t edificables sobre tu parcela concreta
- Tipología: ¿unifamiliar aislada, pareada, adosada, plurifamiliar?
- ¿Qué tipos de cubierta admite la ordenanza? (plana, inclinada, materiales)
- ¿Hay obligación de aparcamiento mínimo? (1 plaza por vivienda es lo habitual)
- Densidad máxima si es promoción de varias viviendas
- Cesiones obligatorias de suelo (viario, dotaciones, sistemas locales)

Marco normativo. Cédula urbanística o ficha del PGM aplicable, ordenanzas municipales del ayuntamiento donde se sitúa la parcela. CTE DB-HE, DB-HS, DB-SI, DB-SUA y normativa autonómica de habitabilidad (DF 142/2004 Navarra) condicionan el aprovechamiento utilizable.

4.

Cargas urbanísticas y reparcelación

Lo que el comprador puede acabar pagando además del precio

Una parcela puede tener cargas urbanísticas pendientes que el comprador asume con la propiedad. Son distintas de las cargas registrales (hipoteca, embargo). Aparecen en la cédula urbanística y en las actas de la junta de compensación, no en la nota simple.

Cesiones obligatorias. En suelo urbanizable, el plan obliga a ceder gratuitamente al ayuntamiento un porcentaje del aprovechamiento (habitualmente el 10% para la administración) y todo el suelo destinado a viario, espacios libres y dotaciones. Lo que compras es la edificabilidad neta sobre tu parcela resultante después de cesiones, no la bruta del sector.

Costes de urbanización. En suelo urbanizable o urbano no consolidado, el desarrollo del sector requiere ejecutar la urbanización (calles, aceras, alumbrado, redes de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, jardinería). Estos costes se reparten entre los propietarios en proporción a la superficie aportada o al aprovechamiento adjudicado. Cifras orientativas para uso residencial unifamiliar: 30 a 70 €/m² de parcela bruta. Una parcela de 500 m² puede sumar 15.000 a 35.000 € en cargas de urbanización aún por pagar.

Reparcelación. Si la parcela aún no es resultado de la reparcelación, lo que compras es una "cuota inicial" en la junta de compensación. Cuando se aprueba la reparcelación, recibes una parcela "neta" que puede ser distinta en superficie y forma a la inicial. Este proceso puede tardar de uno a varios años.

Convenios urbanísticos. Algunos sectores tienen convenios firmados entre ayuntamiento y propietarios que regulan cesiones especiales, plazos de ejecución, garantías, fiscalización. Si compras parcela en un sector con convenio, te subrogas en sus obligaciones.

Apunte · El precio bruto y el coste real

El precio publicado en un anuncio de parcela es solo una parte del coste real. Antes de firmar, conviene calcular: precio + ITP/IVA + notaría + registro + cargas de urbanización pendientes + cuotas de junta de compensación pendientes + ICIO y tasa de licencia futura. Una parcela "barata" con cargas pendientes puede acabar costando un 30-50% más que una parcela "cara" totalmente urbanizada y libre.

Marco normativo. DF Legislativo 1/2017, arts. 159-180 (gestión urbanística, juntas de compensación, reparcelación). Convenios urbanísticos: arts. 23-26.

5.

Servicios urbanísticos

Lo que distingue un solar de un terreno

Un solar (parcela urbana consolidada) es jurídicamente distinto de un terreno (parcela sin servicios). El artículo 92 del DF Legislativo 1/2017 define solar como la parcela que tiene, simultáneamente, los siguientes servicios urbanísticos:

Acceso rodado pavimentado. Calle pública asfaltada con encintado de aceras y alumbrado.

Suministro de agua potable. Red municipal con acometida posible directa.

Saneamiento. Red separativa de aguas residuales y pluviales conectada a depuradora o, en su defecto, autorización para sistema autónomo (en pequeños núcleos).

Suministro de energía eléctrica. Acometida en baja tensión con potencia suficiente.

Cuando todos estos servicios están operativos al pie de la parcela, hablamos de solar y se puede pedir licencia de edificación directamente. Cuando faltan uno o varios, hablamos de terreno o parcela en proceso de urbanización: hay que ejecutar (y pagar) los servicios pendientes antes de poder edificar.

Hay un caso intermedio frecuente: parcelas con servicios "casi" completos (agua y luz sí, saneamiento parcial, calle asfaltada pero sin acera). En la práctica, conviene comprobar in situ con un técnico, porque la diferencia entre "casi" y "está" puede ser de 5.000 a 30.000 € por vivienda en obras de conexión.

Qué verificar in situ antes de comprar

- Pavimentación y acera de la calle de acceso
- Tapas y arquetas visibles de saneamiento, electricidad, telecomunicaciones
- Toma de agua de la red municipal accesible
- Distancia real desde la parcela a la acometida más próxima
- Capacidad de la red eléctrica (la potencia que puede dar)
- ¿Hay fibra óptica? Cada vez más relevante para vivienda

Marco normativo. DF Legislativo 1/2017, art. 92 (definición de solar). RD 314/2006 CTE DB-HS Salubridad: condiciones de suministro de agua, saneamiento y telecomunicaciones.

6.

Licencias y plazos reales

Del primer día al inicio de obra

Comprar una parcela y empezar a construir no son operaciones simultáneas. En medio hay un calendario que conviene conocer antes de firmar.

Fase 0 · Verificación previa (2-4 semanas). Cédula urbanística, comprobación de cargas en Registro, visita técnica a la parcela, tasación si hay financiación.

Fase 1 · Compraventa (1-2 meses). Arras, firma notarial, autoliquidación de impuestos (ITP o IVA según el caso).

Fase 2 · Anteproyecto y proyecto básico (2-4 meses). Encargo a arquitecto, definición de la solución, cálculos preliminares, estimación presupuestaria. Visado colegial en su caso.

Fase 3 · Solicitud de licencia (3-6 meses tramitación municipal). Presentación del proyecto básico al ayuntamiento, informes técnicos y jurídicos, subsanación de deficiencias, concesión de la licencia. Cifras reales en la comarca de Pamplona en 2026: entre 90 y 180 días naturales para licencias residenciales en suelo urbano consolidado, hasta 12 meses si hay informe sectorial autonómico (cauces, patrimonio, monte).

Fase 4 · Proyecto de ejecución y dirección (1-2 meses). Desarrollo del proyecto con todos los detalles constructivos, contratación de constructora, designación de dirección facultativa.

Fase 5 · Acta de replanteo e inicio de obra. Solo a partir de aquí empieza la cuenta del plazo de ejecución de la licencia (habitualmente 6 meses para iniciar y 24-36 meses para terminar, prorrogables justificadamente).

Suma realista de fase 0 a fase 5: entre 9 meses (parcela urbana clara y proyecto sencillo) y 18 meses (operaciones complejas o suelo urbanizable). Quien planea construir y vender necesita financiación que cubra este desfase.

Marco normativo. DF Legislativo 1/2017, arts. 187-194 (licencias urbanísticas). LF 4/2021, de 22 de abril (BON nº 96, 28/04/2021), modifica art. 192 (autoconsumo solar). Ordenanzas municipales sobre tramitación de licencias.

7.

Fiscalidad de la parcela en Navarra

Tres impuestos distintos según el caso

ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales). Aplicable a la compraventa de parcela entre particulares cuando el vendedor no es promotor o empresario actuando como tal. Tipo general en Navarra: 6 % del valor de transmisión. Regulado por el Texto Refundido del ITPAJD aprobado por DF Legislativo 129/1999.

IVA + AJD. Aplicable cuando el vendedor es promotor o empresario actuando como tal y la parcela está urbanizada (o en curso). IVA al 21 % sobre el valor de la parcela, más AJD foral correspondiente. La compra de parcela rústica entre particulares tributa por ITP, no por IVA.

Plusvalía municipal (IIVTNU). Solo si la parcela está en suelo urbano. Las parcelas en suelo urbanizable no consolidado pueden o no estar sujetas según el caso concreto. Las parcelas en suelo no urbanizable o rústico no están sujetas a plusvalía municipal. Regulado por la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales, modificada por LF 1/2026 (BON 20/02/2026).

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Anual, lo paga quien sea titular el 1 de enero. Para una parcela urbana de 500 m² en la comarca de Pamplona, cifras orientativas entre 200 y 600 €/año.

ICIO y tasa de licencia. Se devengan al solicitar la licencia de obra. ICIO: típicamente 3-4 % del presupuesto de ejecución material según ordenanza municipal. Tasa: variable, habitualmente entre 1 y 3 % adicional. Una vivienda con presupuesto de 250.000 € puede pagar entre 10.000 y 17.500 € entre ICIO y tasa.

Apunte · Cuándo aplica IVA y cuándo ITP

La regla práctica: si la parcela la vende un particular sin actividad empresarial, ITP. Si la vende un promotor o empresario que actúa como tal en el mercado, IVA + AJD. La diferencia importa: el ITP no es deducible para nadie; el IVA sí lo es para empresas. Antes de firmar, comprueba que el régimen fiscal que se aplica a tu operación es el correcto. Un error aquí puede costar miles de euros y regularizaciones de Hacienda Foral.

Marco normativo. Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, Texto Refundido ITPAJD Navarra. Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, Haciendas Locales, modificada por Ley Foral 20/2021 (BON nº 294, 31/12/2021) y por Ley Foral 1/2026, de 13 de febrero (BON 20/02/2026). Ley 37/1992 IVA, art. 20 (exenciones inmobiliarias).

8.

Cinco errores típicos al comprar parcela

Los que se repiten una y otra vez

Error 1 · Confiar en la información del vendedor sin verificar en el ayuntamiento. El vendedor puede decir de buena fe que la parcela es urbana y que se puede construir. Pero hasta que no tienes en la mano la cédula urbanística firmada por el ayuntamiento, ningún dato es fiable. Cuesta entre 30 y 100 €. Tarda dos o tres semanas. Es la primera diligencia.

Error 2 · Comprar suelo urbanizable como si fuera urbano. El precio por metro de parcela en suelo urbanizable (en sector con plan parcial aprobado) es la mitad o un tercio del de suelo urbano consolidado equivalente. La diferencia se paga en plazos, en cargas y en riesgos. Mucha gente compra urbanizable pensando que es lo mismo que urbano. No lo es.

Error 3 · No calcular el coste total antes de la oferta. Una parcela de 80.000 € puede tener 25.000 € de cargas de urbanización pendientes, 20.000 € de costes de licencia y proyecto, y exigir 6.000 € en notaría/registro/impuestos. Coste real de acceso al solar listo para construir: 131.000 €. Hacer este cálculo antes de hacer una oferta cambia muchas decisiones.

Error 4 · No comprobar afecciones supramunicipales. Una parcela puede ser urbana en el plan municipal pero estar afectada por servidumbre de cauce (Confederación Hidrográfica), por línea eléctrica de alta tensión, por gasoducto, por carretera autonómica, por bien de interés cultural, por monte de utilidad pública. Estas afecciones recortan el aprovechamiento real y, en algunos casos, lo eliminan. La cédula urbanística las recoge, pero a veces hay que pedir las a más administraciones.

Error 5 · Comprar pensando en construir lo que no permite la parcela. Si la parcela permite vivienda unifamiliar aislada y tú quieres hacer dos viviendas pareadas, no puedes salvo que el planeamiento lo admita. Si la altura máxima son dos plantas y querías tres, no puedes salvo modificación del plan. Antes de firmar, define qué quieres construir y comprueba que la parcela lo permite. Lo contrario es comprar primero y pelearse después.

9.

Cómo se vende una parcela con criterio

El vendedor también debe preparar la operación

Una parcela bien preparada se vende mejor y más rápido. Estos son los seis pasos que recomendamos a cualquier propietario antes de salir al mercado.

- 1. Cédula urbanística actualizada.** Pedirla al ayuntamiento. Es la primera pregunta que hará cualquier comprador serio. Tenerla lista ahorra semanas de demora.
- 2. Levantamiento topográfico actualizado.** Si la parcela tiene desniveles o una superficie discutible (registral vs catastral), un topográfico técnico aclara dudas y blinda el precio. Coste: 300 a 800 € según superficie.
- 3. Estudio geotécnico orientativo.** No es obligatorio para vender, pero un informe de capacidad portante del terreno aporta seguridad al comprador y justifica precio en parcelas de pendiente o con suelos potencialmente complicados (arcillas expansivas, rellenos antiguos).
- 4. Acreditación de servicios.** Documentar que la parcela tiene los servicios urbanísticos al pie: facturas históricas de agua/luz si las hay, certificado del ayuntamiento sobre urbanización, fotografías de las acometidas.
- 5. Estado de cargas y deudas.** Nota simple actualizada, certificado de la junta de compensación si aplica (estar al corriente de cuotas), recibos de IBI al día. Lo que el comprador y su banco verán antes de firmar.
- 6. Anteproyecto orientativo.** Mostrar al comprador qué se puede edificar realmente en la parcela (volumetría aproximada, número de viviendas posibles, presupuesto estimado) facilita la decisión y justifica el precio. Coste: 600 a 1.500 € según complejidad.

Una parcela bien preparada se vende a precio firme en 3-6 meses. Una parcela mal preparada puede estar 12-18 meses en el mercado y cerrar por debajo del precio razonable.

10.

Documentación mínima para firmar

Comprador y vendedor en la mesa de notaría

Estos son los documentos que ningún comprador con criterio firma sin tener antes en la mano. Y los que ningún vendedor serio debería ofrecer sin tenerlos ordenados.

Nota simple del Registro de la Propiedad de los últimos 30 días. Identifica al titular, la superficie registral, las cargas y los procedimientos abiertos.

Cédula urbanística vigente emitida por el ayuntamiento. Acredita clase y categoría de suelo, calificación, parámetros aplicables, afecciones.

Certificado catastral descriptivo y gráfico. Confirma identificación catastral, superficie, titularidad y permite cruzar con la nota simple.

Recibos del IBI de los dos últimos ejercicios al corriente.

Certificado de junta de compensación si la parcela está en proceso de gestión: estar al corriente de cuotas, identificación de cargas pendientes.

Levantamiento topográfico reciente si la parcela es relevante en superficie o tiene desniveles.

Estudio geotécnico opcional pero recomendable en parcelas con condicionantes geomorfológicos.

Estado de la urbanización: certificación municipal o del propio ayuntamiento sobre los servicios al pie de parcela.

Plano del Plan Parcial vigente si la parcela está en suelo urbanizable.

Convenios urbanísticos firmados que afecten al sector, si existen.

Apunte · El plazo entre arras y firma

En compraventa de parcela, el plazo entre arras y firma notarial debe ser suficiente para verificar todo lo verificable: cédula urbanística reciente, nota simple actualizada del día de la firma, certificado catastral, situación de la junta de compensación si aplica. Cuatro a seis semanas es razonable. Tres semanas, justo. Menos de dos, arriesgado para el comprador.

CIERRE

Cierre estratégico

Una parcela no se compra ni se vende como un piso. Se compra y se vende como un proyecto: con plazos, con cargas, con riesgos y con oportunidades distintos.

Si después de leer esta guía decides parar y verificar antes de firmar, esa decisión sola puede ahorrar meses y miles de euros.

Si decides operar, hazlo con criterio. Las parcelas no perdonan la improvisación.

CÓMO TRABAJAMOS DESDE ALU

Cómo trabajamos desde ALU

En ALU, el arquitecto colegiado del equipo está integrado en cada operación de parcela desde el primer momento. No es un asesor externo desconectado: es la misma persona que conoce la normativa urbanística de Navarra, lee la cédula, interpreta el planeamiento, calcula el aprovechamiento real y entra a la parcela con criterio constructivo antes de que firmes.

Antes de comprar. Revisamos contigo cédula urbanística, planeamiento aplicable, parámetros, afecciones, servicios y cargas. Te decimos qué se puede edificar realmente, qué cuesta cerrar la operación completa y qué riesgos asumes. La primera conversación es siempre gratuita y sin compromiso.

Si ya tienes parcela y quieres venderla. Te ayudamos a prepararla con criterio: cédula, topográfico, anteproyecto orientativo, dossier técnico para el comprador. Una parcela bien presentada se vende a precio firme y en menos meses.

Si compras y construyes con nosotros. El estudio GA-Arquitectura (también dirigido por Alfonso Gaziano) puede continuar con el proyecto y la dirección de obra después de la compra. La información técnica recogida en la fase de adquisición se aprovecha sin pérdida ni intermediarios.

ALU INMOBILIARIA

Plaza del Lago 10 bajo · Sarriñena · 31621 Navarra
aluinmobiliaria@gmail.com · 664 677 288 · aluinmobiliaria.com

FUENTES

Fuentes oficiales consultadas

Esta guía se basa exclusivamente en normativa publicada en boletines oficiales (BOE y BON) y en información de portales oficiales. A continuación se detallan las fuentes principales.

Normativa foral navarra (BON)

- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BON nº 168, de 31/8/2017; BOE nº 272 de 9/11/2017).
- Ley Foral 4/2021, de 22 de abril (BON nº 96, de 28/4/2021), modifica art. 192 del DF Legislativo 1/2017 (autoconsumo solar).
- Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra, modifica arts. 55, 98, 187, 231 y 234 del DF Legislativo 1/2017.
- Ley Foral 16/2025, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 2026 (BON 31/12/2025), introduce Título VII del DF Legislativo 1/2017 (régimen colaboración público privada).
- Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 49, de 23/4/2004).
- Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra (BON nº 36, de 20/3/1995), modificada por Ley Foral 20/2021 (BON nº 294, de 31/12/2021) y por Ley Foral 1/2026, de 13 de febrero (BON 20/2/2026).
- Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, Texto Refundido del ITPAJD de Navarra.

Normativa estatal (BOE)

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6/11/1999).
- Real Decreto 314/2006, Código Técnico de la Edificación, modificado por RD 450/2022 (BOE-A-2022-9848).
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE nº 312, de 29/12/1992).

Portales oficiales

- Boletín Oficial de Navarra: bon.navarra.es
- Compilación foral consolidada: lexnavarra.navarra.es
- Catastro de España: sedecatastro.gob.es
- Registradores de España: registradores.org
- Boletín Oficial del Estado: boe.es
- Departamento de Cohesión Territorial Gobierno de Navarra: navarra.es

Esta guía recoge la normativa vigente a fecha de edición (abril de 2026). La normativa urbanística cambia. Antes de tomar decisiones sobre tu caso concreto, conviene verificar la versión aplicable en el momento de la operación y, sobre todo, las ordenanzas y el planeamiento del municipio donde se sitúa la parcela.