Unidades exteriores de climatización

Normativa esencial antes de instalar

Aire acondicionado y bombas de calor. Requisitos para viviendas y locales en Vitoria-Gasteiz; en otros municipios debe revisarse su normativa urbanística.

La ubicación debe ser viable urbanísticamente y contar con las autorizaciones que correspondan antes del montaje.

01 Fachada, cubierta y ubicación

El PGOU impide salientes que deterioren la estética o causen molestias, y elementos que pongan en riesgo a los viandantes. La salida debe quedar al menos a 3 m sobre la acera; esa altura no autoriza por sí sola la instalación. Balcones, patios y terrazas también requieren comprobar su viabilidad. [1]

02 Ayuntamiento y comunidad de propietarios

Comprobar el título municipal exigible según la obra y el edificio, y las condiciones especiales si está protegido. Si se alteran fachada, cubierta u otros elementos comunes, obtener el acuerdo comunitario que proceda y revisar los estatutos. El permiso comunitario no sustituye el cumplimiento urbanístico. [1, 2]

03 Ruido y vibraciones

Cumplir los límites aplicables en exterior y en los recintos vecinos, también de noche. Se valoran ubicación, transmisión por la estructura y apoyos antivibratorios. Los decibelios del catálogo no acreditan por sí solos el cumplimiento: puede requerirse una justificación o medición acústica. [3]

04 Montaje seguro, aire y desagüe

Prever anclajes adecuados, acceso seguro de mantenimiento y las separaciones y ventilación que exige el fabricante. Recoger y conducir los condensados y el agua de desescarche a una evacuación adecuada, evitando goteos a la vía pública o a terceros. La alimentación eléctrica debe cumplir el REBT. [1, 4, 5]

05 Instalador habilitado y documentación

Ejecutar mediante empresa habilitada y, cuando proceda, con certificación para gases fluorados. Aplicar RITE y normativa frigorífica según el equipo. Como regla general, el RITE exige memoria técnica entre 5 y 70 kW y proyecto por encima de 70 kW; por debajo de 5 kW no exige presentar esa documentación de diseño. La potencia es térmica, considerando el conjunto que corresponda. Tramitar la puesta en servicio exigible y entregar manuales y certificados. [4, 6]

Fuentes oficiales · revisión 27/10/2026

[1] PGOU, tomo III, art. 7.3.9.
[2] Ley de Propiedad Horizontal, arts. 7 y 17.
[3] Ordenanza de ruido (mod. 2023) y D. 213/2012.
[4] RITE, RD 1027/2007, art. 15 y puesta en servicio.
[5] REBT, RD 842/2002.
[6] RSIF; gases fluorados: UE 2024/573 y RD 115/2017.

Síntesis informativa. La solución definitiva y los trámites se concretan para cada inmueble e instalación.