

Checklist de saneamiento

Finca El Cerrado · Campanillas (Málaga)

Documento de orientación para que cada vecino identifique rápidamente qué sistema de saneamiento tiene su vivienda (pozo ciego o fosa séptica) y qué pasos y documentación debe preparar. **No sustituye el asesoramiento técnico individual** ni la tramitación profesional ante la Administración.

Vivienda / parcela:	_____
Titular:	_____
Referencia catastral:	_____
Fecha de revisión:	_____

Paso 1. ¿Qué tengo en mi casa?

Marca con una X lo que corresponda a tu vivienda. Si tienes dudas, marca «No sé» y consulta a un técnico.

Tipo de depósito	<input type="checkbox"/> Pozo ciego	<input type="checkbox"/> Fosa séptica	<input type="checkbox"/> Conexión a red	<input type="checkbox"/> No sé
¿Es estanco?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No sé	<input type="checkbox"/>
¿Filtra al terreno?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No sé	<input type="checkbox"/>
¿Hay vaciados periódicos por gestor?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> A veces	<input type="checkbox"/> No sé
Antigüedad aproximada	<input type="checkbox"/> < 10 años	<input type="checkbox"/> 10-25 años	<input type="checkbox"/> > 25 años	<input type="checkbox"/> No sé
¿Olores o problemas?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Ocasionales	<input type="checkbox"/>

Resultado orientativo

Si tengo...	Situación	Acción recomendada
Pozo ciego (depósito que filtra al terreno)	No conforme con la normativa vigente	Sustituir por fosa séptica homologada o conectar a red
Fosa séptica antigua, no homologada o sin mantenimiento	Riesgo de incumplimiento	Revisión técnica y, en su caso, sustitución por modelo UNE-EN 12566
Fosa séptica homologada con contrato de retirada	Conforme con la normativa	Conservar documentación y mantener los vaciados
Conexión a red de saneamiento	Conforme	Conservar contrato y recibos de EMASA

Paso 2. Documentación a reunir

Estos documentos son los más habituales. Marca los que ya tienes y los que te faltan.

Documento	Estado		
<input type="checkbox"/> Escritura o nota simple del Registro de la Propiedad	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Referencia y ficha catastral de la parcela	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Plano de situación y plano de la instalación de saneamiento	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Memoria o proyecto técnico de la fosa séptica (si existe)	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Certificado de la fosa: marca, modelo y norma UNE-EN 12566	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Contrato con gestor autorizado de residuos para la retirada de lodos	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Facturas o albaranes de vaciados de los últimos años	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Resolución de AFO (si ya se ha tramitado)	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Autorización de vertido (cuando se exija)	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica
<input type="checkbox"/> Acuerdo de la Junta de Vecinos si la actuación es colectiva	<input type="checkbox"/> Tengo	<input type="checkbox"/> Me falta	<input type="checkbox"/> No aplica

Paso 3. Pasos a seguir

- 1 Inspección visual** del depósito: tipo, estado, accesibilidad y signos de filtración.
- 2 Diagnóstico técnico** por instalador o ingeniería competente: viabilidad de sustitución o adecuación.
- 3 Elección del sistema:** fosa séptica homologada UNE-EN 12566 (tamaño según número de habitantes) o conexión a red municipal donde llegue.
- 4 Solicitud de licencia o declaración responsable** ante el Ayuntamiento de Málaga (GMU) para la obra.
- 5 Autorización de vertido** ante la Junta de Andalucía cuando la normativa lo exija.
- 6 Contrato con gestor autorizado** de residuos para vaciado periódico y entrega de albaranes.
- 7 Archivo de la documentación** (factura, certificado, contrato y partes de vaciado) para AFO, EMASA o inspecciones.
- 8 Comunicación a la Junta de Vecinos** cuando la actuación se haga de forma colectiva.

Quién hace qué

Asunto	Administración competente
Licencia / declaración responsable de obra	Ayuntamiento de Málaga · Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU)

AFO (Asimilado a Fuera de Ordenación)	Ayuntamiento de Málaga · GMU (art. 404 RGLISTA)
Autorización de vertido / dominio público hidráulico	Junta de Andalucía · Demarcación Cuencas Mediterráneas Andaluzas
Conexión a red de agua y saneamiento	EMASA · Aguas de Málaga
Gestión de residuos (vaciado de fosas)	Gestor autorizado por la Junta de Andalucía

Aviso importante. Este checklist es material divulgativo elaborado por la Dra. María Luisa Gómez Jiménez, doctora en Derecho. No es la web oficial de la Junta de Vecinos y no asume la tramitación de expedientes. Cada caso requiere asesoramiento técnico-jurídico individualizado. Las casillas son orientativas: la decisión final depende del análisis profesional y de la documentación real de la vivienda.