

¿Es la seguridad en materia de incendios en zonas rurales del condado de Sonoma una prioridad?

DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN ZONAS CON ALTO RIESGO DE INCENDIOS

Los devastadores incendios forestales del condado de Sonoma ocurridos entre 2017 y 2020 han quedado atrás, pero sigue presente la preocupación de la comunidad por los posibles peligros, la destrucción y la muerte que pueden acarrear futuros sucesos de esta naturaleza. Los incendios forestales suponen una amenaza para las personas, para la propiedad y para los rescatistas; y el riesgo aumenta cuando las carreteras son demasiado angostas para que un vehículo de emergencia pueda adelantar a las personas que huyen de un incendio.

La seguridad del pueblo será la ley suprema.

Marco Tulio Cicerón
103 - 43 a. C.

En 2020, California modificó su normativa de seguridad contra incendios a fin de reducir el riesgo para los rescatistas. Con la normativa de seguridad contra incendios del estado de California (FSR) se añadió la prohibición de nuevos desarrollos inmobiliarios en carreteras consideradas demasiado angostas para la entrada y salida simultánea de vehículos de emergencia y del tráfico de civiles. En otra modificación, se redujo el número y el alcance de las excepciones permitidas a los requisitos de anchura de las carreteras, limitando así la flexibilidad de las autoridades locales para otorgar nuevos permisos de construcción en carreteras que no cumplen la normativa.

El condado de Sonoma tiene su propia ordenanza de seguridad contra incendios que se encuentra en el capítulo 13 del Código Municipal. La última versión se adoptó el 6 de diciembre de 2022 y reemplazó una ordenanza de 2020. La inclusión del texto a continuación representó un cambio significativo en la ordenanza del Condado: "El Código de Incendios de California de 2022 adoptado por referencia y modificado en este artículo, constituirá el Código de Incendios del Condado". ¿Por qué esto es importante? Porque no existía en versiones anteriores de las ordenanzas de seguridad contra incendios del Condado; constituye una declaración del compromiso del Condado de cumplir la ley estatal. El contenido de este informe se basa en su totalidad en ese compromiso.

En la primavera de 2023, un grupo de residentes del condado de Sonoma presentó una queja formal ante el Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma relacionada con el Código de Incendios del Condado, modificado. La queja señala que la normativa de seguridad contra incendios de California exige ahora que el gobierno local restrinja el desarrollo inmobiliario cuando las carreteras con acceso limitado en zonas de alto riesgo de incendios pongan en peligro a los propietarios y a los bomberos. La queja alega que el condado de Sonoma continúa autorizando desarrollos inmobiliarios que contravienen la legislación estatal, y que los funcionarios encargados de otorgar los permisos y el abogado del Condado se han negado a explicar por qué se siguen emitiendo esos permisos.

El Gran Jurado Civil investigó estas quejas y concluyó que Permit Sonoma está cumpliendo su obligación de evaluar las condiciones de seguridad para el otorgamiento de permisos para nuevas construcciones en carreteras de un solo sentido y en carreteras sin salida. También concluyó que, en la toma de estas decisiones, Permit Sonoma trabaja junto con funcionarios de los cuerpos de bomberos locales y regionales conforme a los requisitos de la legislación. No encontramos pruebas de que hubiese falta de transparencia por parte de los responsables del Condado ni de las autoridades en prevención de incendios: ambos tipos de funcionarios se mostraron dispuestos a analizar las leyes tal y como están redactadas, con sus problemas subyacentes —que son muy reales— y sus planteamientos para resolverlos.

Entonces, ¿por qué el Gran Jurado publica este informe? Estas nuevas leyes estatales ponen de relieve problemas de seguridad que afectan a los rescatistas y a los ciudadanos cada vez que se produce un incendio, y consideramos que es un tema de interés público llamar la atención sobre las discrepancias que existen entre el estatuto y nuestra ordenanza local. La interpretación de la responsabilidad o de los requisitos legales está fuera del alcance del Gran Jurado Civil; esa competencia le corresponde a los Tribunales. No obstante, al Gran Jurado le preocupa en qué medida se les han informado a los propietarios privados las restricciones de construcción contempladas en las normas estatales de seguridad contra incendios. Como se indica en este informe, las restricciones legales a las nuevas construcciones pueden exigir limitaciones en el otorgamiento de permisos que devalúen significativamente cientos o miles de propiedades en el condado de Sonoma o que, si se ignoran, podrían someter a los rescatistas a un riesgo adicional cada vez que se autorice una nueva construcción en una carretera que no cumpla los estándares mínimos de la normativa estatal de seguridad contra incendios.

REQUISITOS ESTATALES EN MATERIA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

La legislación en materia de seguridad contra incendios de California está contenida en docenas de estatutos comprendidos en el Código Penal, en las normas de salud y seguridad de los trabajadores, y en el código de construcción del Estado. La reglamentación principal que rige los desarrollos inmobiliarios y la seguridad contra incendios se detalla en la [normativa estatal de seguridad contra incendios](#) emitida por la Junta de Silvicultura y Protección contra Incendios de California.

La legislación estatal tiene más de 2,500 palabras, pero este informe se centrará solo en algunas de ellas:

- Una **carretera sin salida** solo tiene un punto de entrada y de salida de vehículos.
- Una **carretera de un solo sentido** es una vía, con una extensión máxima de media milla, que se conecta a carreteras de dos sentidos en cualquiera de sus extremos.
- El **espacio defendible** es el área dentro del perímetro de una parcela o comunidad en la que deben aplicarse prácticas de protección contra incendios forestales, entre otras el establecimiento y mantenimiento del acceso de vehículos de emergencia y la reducción de combustibles.
- La **zona de responsabilidad estatal (SRA)** se refiere a las áreas en las que la Junta ha determinado que la responsabilidad financiera de la prevención y extinción de incendios recaerá principalmente en el Estado.

¿Por qué son importantes estas definiciones?

Las normas de seguridad contra incendios para los desarrollos inmobiliarios son específicamente restrictivas dependiendo de la ubicación de la carretera y del tipo de vía de acceso que comunica la propiedad. La ley estatal de California estipula que *las carreteras de doble sentido* ubicadas en la zona de responsabilidad estatal (SRA) deben tener al menos dos carriles de 3 metros de ancho y “permitir un flujo de tráfico de doble sentido que facilite la circulación simultánea de vehículos de emergencia y de civiles”. Las *carreteras de un solo sentido* deben tener al menos 12 pies de ancho (y no más de 2,640 pies de largo) y estar conectadas a una carretera de doble sentido en cualquiera de sus extremos. Las *carreteras sin salida* tienen varias restricciones de longitud, con un máximo de una milla en zonas con parcelas con un mínimo de 20 acres (y son considerablemente más cortas en zonas de mayor densidad). *Todas las carreteras* deben proporcionar un acceso seguro y *simultáneo* para los equipos de emergencia contra incendios y la evacuación de civiles, y deben permitir la circulación del tráfico sin obstáculos durante una emergencia por incendio forestal.

“Ya va... ¡esperen un momento! Mi casa está en un camino sin salida que no tiene 20 pies de ancho. ¿Tengo que mudarme? ¿Tengo que pagar para que ensanchen la carretera?”

No, por supuesto que no; las viviendas permitidas antes de la aprobación de las modificaciones a la ley en 2020 están exentas, y ni usted ni el Condado están obligados a ensanchar su camino de acceso. Los requisitos de la legislación solo aplican a nuevos permisos de construcción otorgados después de que el estatuto cambió en 2020.

¿Quién hace cumplir la ley?

Esto es algo más complicado. El jefe de Bomberos del estado de California tiene la responsabilidad de hacer cumplir la ley, pero puede delegar esta autoridad en los funcionarios locales de seguridad contra incendios y, como ocurre en la mayor parte del condado de Sonoma, los funcionarios del cuerpo de bomberos local han delegado a su vez su autoridad en materia de otorgamiento de permisos e inspección a Permit Sonoma para las solicitudes en las zonas no incorporadas del condado de Sonoma. Todas las nueve ciudades del Condado se han reservado esta función.

Permit Sonoma es la entidad que otorga los permisos de nuevas construcciones en el condado de Sonoma, incluida la “zona de responsabilidad estatal”. Funciona de esta manera porque los equipos de seguridad contra incendios a nivel local, regional y estatal seleccionaron a Permit Sonoma para que ejecute esta función. (Si las autoridades de seguridad contra incendios quisieran recuperar esta autoridad, podrían hacerlo). Por último, el fiscal general de California es responsable de encausar cualquier infracción de la normativa estatal de seguridad contra incendios.

LA QUEJA

La queja de los ciudadanos: varios solicitantes querían construir nuevas estructuras en carreteras angostas sin salida. Permit Sonoma otorgó permisos para estas nuevas construcciones, con lo que supuestamente habría infringido la normativa estatal de seguridad contra incendios del Código de Reglamentaciones de California¹. En concreto, la

queja específica seis ubicaciones donde la entrada y salida simultánea de vehículos no es posible, en carreteras que no cumplen las exigencias estatales de anchura o de longitud de las vías de acceso en zonas de alto y muy alto riesgo de incendio.

¿Permit Sonoma otorgó permisos para nuevas construcciones en zonas de alto riesgo de incendio?

¡Sí! Bastantes, en realidad.

¿Quiere decir esto que Permit Sonoma infringió la ley?

Pues no. El asunto es más complicado que eso.

LOS HECHOS TAL Y COMO LOS DETERMINÓ EL GRAN JURADO

Permit Sonoma, de hecho, ha otorgado permisos para que se realicen desarrollos inmobiliarios en carreteras que no cumplen los requisitos mínimos contemplados en la normativa FSR estatal referentes a carreteras de un solo sentido y carreteras sin salida; este condado tiene cientos de carreteras en las que no es posible la entrada y salida simultánea de equipos de seguridad contra incendios y del tráfico de civiles. Pero el texto del estatuto *puede* permitirle a Permit Sonoma eludir esta importante restricción: también establece que la autoridad competente puede, luego de realizada la inspección de cualquier problema existente con la entrada y salida simultánea, conceder una excepción a los requisitos si:

- El solicitante del permiso puede proporcionar medidas de mitigación del riesgo adecuadas que satisfagan a los funcionarios locales de seguridad contra incendios.
- La agencia que concede el permiso inspecciona la vía de acceso para determinar si la mitigación de riesgo propuesta sería aceptable.
- Se les notifica a los funcionarios locales de seguridad contra incendios la intención de conceder la excepción, y
- Los funcionarios locales de seguridad contra incendios están de acuerdo (o no se oponen) al otorgamiento del permiso.
- Las parcelas definidas antes de 1971, ya sea que tengan o no una estructura construida, están exentas.

¿Qué tipo de medidas de mitigación de riesgos serán adecuadas? Esta determinación se toma caso por caso, pero comprenden desde la limpieza de la vegetación en el borde de la carretera hasta la creación de áreas ensanchadas en la calzada, pasando por asegurarse de que la visibilidad sea lo suficientemente despejada para permitir el tráfico en ambos sentidos. El número de posibles trabajadores o residentes es otro factor para tener en cuenta: los proyectos que aumenten considerablemente el número de personas en la carretera se consideran de forma distinta a los proyectos que requieran de solo unas pocas personas adicionales en el sitio.

El Gran Jurado exploró el tema de la mitigación de riesgos en conversaciones con Permit Sonoma y con todos los grandes distritos de protección contra incendios del Condado. Todos los representantes de los distritos de bomberos tenían rango de jefe de Bomberos o superior. Sin excepción, coincidieron en que la mitigación de riesgos era un planteamiento aceptable y pragmático de un problema complejo. Sin embargo, también nos enteramos de que las opciones de mitigación de riesgos no se dan a conocer públicamente, ni se describen

en su totalidad en documentos públicos o en la documentación en línea. Solo el Distrito de Protección contra Incendios de Sonoma Valley pudo indicar al Gran Jurado una sección en su sitio web que codifica, en un inglés sencillo, el método de mitigación de riesgos que nos describieron Permit Sonoma y varios otros distritos de bomberos. Esta es la única vez que el Gran Jurado ha visto claramente detalladas las políticas y procedimientos de un distrito de bomberos para aprobar medidas de mitigación de riesgos en el otorgamiento de permisos.

CÓMO EL GRAN JURADO EFECTUÓ LA INVESTIGACIÓN

El Gran Jurado comenzó por leer y releer la queja, lo que parece obvio, pero la queja tenía más de 20,000 palabras de documentación de apoyo, así que esto tomó cierto tiempo. Luego, examinamos las leyes subyacentes, además de las actas y la documentación de apoyo de las reuniones de la Junta Estatal de Silvicultura y Protección contra Incendios en las que se debatieron las principales modificaciones a la normativa estatal de seguridad contra incendios (FSR). Una vez recopiladas las que parecían ser contradicciones entre la normativa FSR y la ordenanza del condado de Sonoma, pasamos a debatir con un grupo diverso de expertos en la materia, entre otros, representantes de la Junta Estatal, de la Oficina del jefe de Bomberos del Estado, funcionarios locales y regionales de seguridad contra incendios y representantes de las autoridades locales a cargo del otorgamiento de permisos. Estos documentos y análisis aportaron un valioso contexto.

Ordenanza: ley promulgada por una autoridad gubernamental; en concreto: normativa municipal (por ejemplo, del condado de Sonoma)

Estatuto: ley promulgada por el poder legislativo de un gobierno (p. ej., el estado de California)

Diccionario Merriam-Webster

¿CÓMO SURGIERON LAS DIFERENCIAS ENTRE EL ESTATUTO Y LA ORDENANZA?

La **Junta Estatal** se encarga de determinar y administrar las normas de seguridad contra incendios de California. El **Departamento de Silvicultura y Protección contra Incendios (CAL FIRE)** es la entidad que realmente combate los incendios; el **jefe de Bomberos del Estado** dirige la parte de CAL FIRE responsable de la protección contra incendios y de hacer cumplir la normativa de seguridad contra incendios.

Antes de diciembre de 2020, la Junta Estatal “*certificaba*” las ordenanzas locales de seguridad contra incendios, lo que garantizaba que el Condado cumplía los requisitos estatales. La Ordenanza de Seguridad contra Incendios del condado de Sonoma de 2017 (anterior al incendio de Tubbs de octubre de 2017) incluía una disposición que establecía que las solicitudes de nuevas construcciones —en carreteras que no cumplieran las normas de seguridad contra incendios del Condado— solo se permitía si Permit Sonoma concedía una excepción debido a que las medidas de mitigación de riesgos aseguraban el “mismo efecto práctico” contemplado en la ley estatal de seguridad contra incendios. *La Junta Estatal certificó la Ordenanza de Seguridad contra Incendios del condado de Sonoma de 2017.*

Tras los grandes incendios de 2017, 2018 y 2019 en el condado de Sonoma y en otras zonas, la Junta Estatal debatió y finalmente adoptó varias disposiciones legales más restrictivas, entre ellas la eliminación de desvíos cada cuarto de milla y, fundamentalmente,

la eliminación del criterio del “mismo efecto práctico” como base para conceder excepciones. En otras palabras, el texto del estatuto pasó de “Haz esto, o algo parecido” a “Haz esto. Sin excepciones”. Los cambios en la ley estatal, si bien fueron sutiles, eran considerablemente más restrictivos; en consecuencia, la Ordenanza del condado de Sonoma de 2017 ya no cumplía plenamente la ley estatal. La Junta de Supervisores del condado de Sonoma propuso entonces a la *Junta Estatal* una nueva ordenanza, *que esta se negó a certificar*.

El condado de Sonoma no fue el único con inquietudes respecto a la nueva normativa estatal; al menos otros dos condados presentaron propuestas de ordenanzas similares y se les denegó la certificación. El condado de Sonoma siguió adelante y, en noviembre de 2020, comunicó su intención de solicitar la certificación a pesar de que el personal de la Junta Estatal indicó que no respaldaría la certificación propuesta, dejando en manos de los miembros de la Junta Estatal la decisión de mantenerse firme con su normativa o certificar una ordenanza que, a criterio de su personal, no cumplía la nueva ley estatal.

La Junta Estatal encontró otra solución: ¡dejar de certificar las ordenanzas locales! Esa decisión dejó al condado de Sonoma en libertad de aprobar su propia ordenanza. En efecto, el Estado trasladó la responsabilidad al Condado, que tenía que elegir entre dos opciones aparentemente malas:

- denegar los permisos porque las carreteras no cumplen la normativa FSR y arriesgarse a un litigio por “negar” derechos de desarrollo inmobiliario; o bien
- aprobar nuevos permisos de construcción en carreteras que no cumplen los requisitos de la normativa FSR, y arriesgarse a futuras impugnaciones legales de estos permisos basadas en la discrepancia entre el estatuto y la ordenanza.

La queja de los ciudadanos incluía correspondencia entre funcionarios del condado de Sonoma y la Junta Estatal que demostraba que el Condado quería menos restricciones urbanísticas en su ordenanza local que las exigidas por la Junta Estatal en su ley modificada. La revisión de estos documentos con el personal de la Junta Estatal fue coherente con nuestra interpretación.

Los ciudadanos continuaron denunciando que:

1. El Condado está permitiendo nuevos desarrollos en carreteras inseguras en zonas propensas a incendios.
2. El Condado ha puesto en riesgo la seguridad pública y la de los bomberos al aplicar excepciones y exenciones que no cumplen la normativa FSR estatal
y
3. El Condado ha ignorado a sabiendas los límites de longitud de las carreteras sin salida al permitir nuevas construcciones en carreteras existentes, y estos requisitos no pueden obviarse mediante excepciones.
4. El Condado ha hecho un mal uso del mecanismo de excepción referente al ancho mínimo de las carreteras.
5. El Condado ha infringido la normativa FSR al no limitar las excepciones a la construcción de estructuras dentro de una parcela con un único desarrollo.
6. El Condado está permitiendo exenciones agrícolas en carreteras que no se utilizan exclusivamente para la agricultura, la minería o la explotación maderera.

OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES DEL GRAN JURADO

Según se indicó anteriormente, las quejas que recibió el Gran Jurado se dividen en dos grupos:

- la *seguridad* pública y de los rescatistas *está en peligro*; y
- *se infringen disposiciones específicas* de la normativa estatal de seguridad contra incendios.

Investigamos categóricamente las dos clases de quejas: los temas de seguridad se debatieron en profundidad con los responsables locales y estatales de la seguridad contra incendios; los temas de transparencia se abordaron con el personal encargado del otorgamiento de permisos; y las quejas específicas se analizaron al examinar los tipos de medidas de mitigación de riesgos que los rescatistas profesionales consideraban aceptables. Para ello, formuló la pregunta, “¿qué hacen cuando hay un problema?” Esto fue lo que encontramos:

Inquietudes sobre la seguridad pública y de los bomberos:

1. El Condado está permitiendo nuevos desarrollos inmobiliarios en carreteras inseguras en zonas propensas a incendios.
2. El Condado ha puesto en peligro la seguridad pública y la de los bomberos al aplicar excepciones y exenciones que no siguen la normativa FSR estatal.

La normativa FSR estatal es clara: no debe haber nuevos desarrollos inmobiliarios en carreteras que no permitan la entrada y salida simultánea, a menos que los funcionarios locales de seguridad contra incendios lo autoricen. Esto ignora los miles de millones de dólares en propiedades sin urbanizar, con carreteras ‘que no cumplen los requisitos’ en el estado de California: dar cumplimiento a una normativa que impida toda nueva construcción podría ser políticamente imposible. Preguntamos a los responsables de la seguridad contra incendios cómo concilian este dilema, y las respuestas fueron unánimes: el nuevo desarrollo es una consideración, pero no el problema. Ninguno de los funcionarios consultados consideró que los organismos locales encargados del otorgamiento de permisos estuvieran sumando un riesgo considerable para el público o para los bomberos con los nuevos desarrollos que se han autorizado desde que se modificó la normativa FSR en 2020.

Como señaló un jefe de bomberos: “Sobre los bomberos recae la responsabilidad” de mantener a salvo al público en condiciones intrínsecamente inseguras. La anchura de las vías de acceso y la longitud de las carreteras sin salida son problemas que se plantean independientemente de los permisos para construir nuevas estructuras típicas. La construcción de edificaciones que aumenten considerablemente el volumen de tráfico o el número de personas en sitio exige una medida de mitigación de riesgos más sustancial, y en algunos casos se ha denegado el permiso cuando no se han podido identificar medidas de mitigación adecuadas. Todos los funcionarios de seguridad contra incendios que entrevistamos se apresuraron a reconocer que es habitual que las carreteras estén en condiciones inferiores a las requeridas; que los rescatistas reconocen este riesgo y hacen todo lo posible por comunicárselo entre ellos antes de una intervención; y que los funcionarios encargados del otorgamiento de permisos implican a los funcionarios de seguridad contra incendios en la revisión de los permisos de construcción cuando existen condiciones inseguras. Todos ellos afirmaron que creían que los funcionarios locales

encargados de otorgar los permisos estaban haciendo su trabajo tal como se esperaba y se requería.

La seguridad pública, sin embargo, es una consideración aparte; no existe una manera práctica de que un Gran Jurado determine si un desarrollo inmobiliario con más restricciones que las que el Condado requiere actualmente (pero que el Estado parece exigir) pueda redundar en un mayor beneficio para la población. Se trata de un asunto político que el Gran Jurado en sus distintos mandatos tiene expresamente prohibido considerar y una interrogante jurídica que los Tribunales tendrán que responder algún día. De cualquier manera, no es algo que este Gran Jurado vaya a tratar.

Aspectos específicos de la normativa FSR que se incluyen en la queja

3. El Condado ha ignorado, a sabiendas, los límites de longitud de las carreteras sin salida al permitir nuevas construcciones en carreteras existentes, y estos requisitos no pueden obviarse mediante excepciones.
4. El condado de Sonoma ha hecho un mal uso del mecanismo de excepción relativo a la anchura mínima de las carreteras.
5. El Condado ha infringido la normativa FSR al no limitar las excepciones a las estructuras dentro de una parcela con un único desarrollo.
6. El Condado está permitiendo exenciones agrícolas en carreteras que no se utilizan exclusivamente para la agricultura, la minería o la explotación maderera.

Investigar a fondo estas quejas exige profundizar en el lenguaje de las leyes. Para quienes deseen entender los argumentos, el anexo de este informe contiene enlaces con las secciones aplicables de la ley y las ordenanzas; el lenguaje es sustancialmente diferente.

Problema N.º 3. Se han ignorado los límites de longitud de las carreteras sin salida:

Según la normativa FSR, las carreteras sin salida no pueden tener más de una milla de longitud cuando la zonificación requiera 20 acres o más por parcela, y a medida que aumenta la densidad de zonificación, las longitudes permitidas para estas carreteras se reducen.

Según los denunciantes, el Condado está otorgando permisos de desarrollo inmobiliario en largas carreteras sin salida —como Los Álamos Road en la zona este del condado de Sonoma— y está prohibido por ley todo nuevo desarrollo en esas carreteras.

Observaciones: Los límites de longitud de las carreteras fueron uno de los temas analizados con los responsables de seguridad contra incendios; ninguno de ellos expresó ninguna preocupación adicional por nuevos desarrollos en carreteras sin salida. *Todas las viviendas en carreteras en estas condiciones (y hay muchas en el Condado) son un problema para los rescatistas; sin embargo, ninguno de los jefes con los que hablamos indicó que el hecho de restringir los nuevos desarrollos mejoraría sustancialmente la seguridad de los rescatistas.*

Problema N.º 4. Se están otorgando excepciones para la anchura mínima de la carretera:

El texto de la normativa FSR es claro: las carreteras de circulación en doble sentido deben tener una anchura mínima de 20 pies, y las de un solo sentido, de 12 pies (y no pueden tener una longitud que exceda la ½ milla); en cualquier caso, también se requieren arcenes, lo que implica una anchura adicional de superficie dura.

Observaciones: Hay muchísimas carreteras en este condado que no cumplen estos requisitos. Intentar identificarlas todas exigiría el esfuerzo concertado de un equipo de cartografía GIS (Sistema de Información Geográfica) dotado de herramientas de reconocimiento de imágenes geoespaciales y de mucha paciencia. La aplicación de estas restricciones también limitaría gravemente el futuro desarrollo residencial y agrícola del Condado.

Es difícil encontrar medidas de mitigación de riesgos que cumplan con estos requisitos. Muchas de estas carreteras son privadas; se desconoce la situación de los acuerdos de mantenimiento compartido; y el costo de modificar una carretera deficiente para que sea lo suficientemente ancha (o corta) para cumplir los requisitos es considerable.

Problema N.º 5. Las excepciones y las exenciones se otorgan contraviniendo la ley:

Una *exención* es una circunstancia en la que no se aplican los requisitos legales. Una *excepción* es una alternativa a una norma que puede ser necesaria (debido a limitaciones de salud, de seguridad y físicas de un lugar u otras condiciones) para mitigar un problema. Existen varias “excepciones” posibles que permiten desarrollos inmobiliarios en circunstancias que, de otro modo, infringirían la normativa FSR estatal.

Observaciones: Esta es la incongruencia esencial entre el estatuto y la ordenanza. El estatuto limita *las excepciones* que aseguren que la medida de mitigación de riesgos tendrá el “mismo efecto práctico” del “espacio defendible” por lo que *mu*y pocos permisos para construcciones en zonas de alto riesgo de incendio están autorizados según esta normativa. La ordenanza del Condado es menos restrictiva: interpreta la definición de “mismo efecto práctico” para permitir planes de mitigación de riesgos en más casos, incluso cuando los límites de anchura y de longitud de las carreteras contenidos en la normativa FSR los excluyen.

La normativa FSR Estatal *define* el “mismo efecto práctico” de esta manera:

Sección 1270.01. Definiciones: (aa) Mismo efecto práctico: Según se utiliza en este subcapítulo, significa una excepción o alternativa que permite aplicar estrategias y tácticas aceptadas de extinción de incendios forestales, y disposiciones para la seguridad de los bomberos, incluyendo:

- (1) acceso de equipos de emergencia para incendios forestales,
- (2) evacuación segura de civiles,
- (3) aprobaciones que eviten retrasos en la respuesta de los equipos de emergencia,
- (4) agua disponible y accesible para combatir eficazmente un incendio forestal o defender una estructura de un incendio forestal,
- (5) modificación de combustibles que sea suficiente para la seguridad de civiles y bomberos.

Como pueden ver, se trata de una afirmación generalizada: la definición da a entender que las medidas de mitigación de riesgos que aseguren el “mismo efecto práctico” están permitidas si garantizan la seguridad pública y de los bomberos.

PERO... la sección 1270.07 establece que “una excepción a los estándares dentro de este subcapítulo puede ser permitida por la entidad de inspección de acuerdo con el título 14 del Código de Reglamentaciones de California (CCR) en la sección 1270.06 (Inspecciones) donde las excepciones aseguran el mismo efecto práctico que busca esta normativa hacia la provisión del espacio defendible...” *Y este es el único lugar en toda la normativa FSR donde se*

citan excepciones conforme al mismo efecto práctico. Una persona razonable podría deducir —como lo hicieron los denunciantes— que la única aplicación de las excepciones en las que se asegure el mismo efecto práctico se refiere a las medidas destinadas a asegurar que se cumplan los requisitos del espacio defendible.

Nuestras conversaciones con el abogado de la Junta Estatal se centraron en esta discrepancia; en parte porque se destacaba en la queja, pero también porque es el núcleo del desacuerdo en la correspondencia entre el abogado del Condado y el abogado de la Junta Estatal. Los representantes de la Junta Estatal expresaron claramente que la interpretación más restrictiva era intencional: las excepciones basadas en el “mismo efecto práctico” *solo* se aplican a los requisitos del espacio defendible. Pero —y este un “pero” enorme— la Junta Estatal podría haber persistido en esta interpretación negándose a certificar la ordenanza del Condado; en lugar de ello, el Estado dejó de certificar todas las ordenanzas locales, evitando así las consecuencias políticas de esta postura tan restrictiva.

La búsqueda de precedentes judiciales aclaratorios en todo el Estado no dio ningún resultado. Las conversaciones con los jefes de seguridad contra incendios sobre este asunto no resultaron más esclarecedoras: ninguno de ellos considera que unas normas que denieguen todos los programas de mitigación de riesgos serían aceptables en términos prácticos. Estamos de acuerdo.

El anexo incluye enlaces a la toda la normativa estatal de seguridad contra incendios y a la ordenanza de seguridad contra incendios del Condado para los lectores que deseen comprender a plenitud los asuntos aquí tratados y las leyes correspondientes.

RESUMEN

Valió la pena investigar la queja, pero al final llegamos a las siguientes conclusiones:

- Las quejas específicas de nuevos desarrollos inmobiliarios en carreteras que no reúnen los requisitos de la normativa FSR del Estado son correctas, pero no encontramos pruebas de que ninguno de estos desarrollos añadiera un peligro importante a circunstancias intrínsecamente peligrosas.
- Los requisitos legales definidos por la Junta Estatal de Silvicultura y Protección contra Incendios en relación con la entrada y salida simultánea son claros tanto para los funcionarios de seguridad contra incendios como para el Gran Jurado, pero ninguno de los funcionarios de seguridad contra incendios entrevistados señaló que creía que el cumplimiento estricto de esta normativa beneficiaría considerablemente a los rescatistas o a la población.
- Hay suficiente ambigüedad en el texto de la normativa FSR estatal como para que sea debatible que los funcionarios locales encargados del otorgamiento de permisos (y sus supervisores) tengan autoridad para permitir los esfuerzos de mitigación de riesgos.

Al mismo tiempo, el Condado *podría* mejorar la concienciación pública sobre los desarrollos inmobiliarios en condiciones peligrosas y, al mismo tiempo, aumentar la participación de los rescatistas en los desarrollos permitidos en carreteras que no cumplen las normas estatales. En concreto, el Gran Jurado cree que Permit Sonoma puede lograr ambos objetivos al exigir la notificación pública y la revisión autorizada de cualquier desarrollo inmobiliario que se

construya en una carretera deficiente dentro de la zona de responsabilidad estatal. Permit Sonoma tiene una variedad de herramientas que puede aplicar para este fin, que van desde simplemente exigir a los solicitantes de permisos que confirmen que las vías de acceso cumplen los requisitos de la normativa FSR (y proponer un plan de mitigación de riesgos en caso contrario) hasta añadir el incumplimiento de la normativa FSR a la lista de condiciones que activan los requisitos formales para una revisión de diseño.

Permit Sonoma también puede informar e implicar formalmente a los responsables de seguridad contra incendios en los desarrollos de planes específicos de mitigación de riesgos y, lo que es más importante, incluirlos en publicaciones que informen al público sobre estas condiciones peligrosas. Por último, creemos que contribuiría en gran medida al interés público informar a los propietarios de los peligros inherentes a los desarrollos inmobiliarios en carreteras que representen un problema durante los incendios forestales. El Condado está bien equipado para emplear tecnologías GIS (que ahora se utilizan para crear mapas de parcelas y también para describir los límites de los incendios forestales activos) para cartografiar todas las carreteras de la zona de responsabilidad estatal (SRA) que no cumplan la normativa estatal de seguridad contra incendios. El público debe ver por sí mismo, mediante una representación gráfica, dónde están los riesgos, y la mejora de la seguridad de los rescatistas hará que estas recomendaciones sean una victoria para todos.

CONCLUSIONES

- F1. La ordenanza de seguridad contra incendios del condado de Sonoma permite medidas de mitigación de riesgos para asegurar el “mismo efecto práctico” dentro de la zona de responsabilidad estatal que no son coherentes con la interpretación que hace el Gran Jurado de la normativa estatal de seguridad contra incendios.
- F2. Permit Sonoma está concediendo excepciones de desarrollo dentro de la zona de responsabilidad estatal que no son congruentes con la interpretación del Gran Jurado de la normativa estatal de seguridad contra incendios.
- F3. Permit Sonoma analiza caso por caso las aprobaciones de medidas de mitigación de riesgos de incendios durante el proceso de solicitud de permisos, pero no siempre se publican o se revisan cuando se otorgan.
- F4. La seguridad de los ciudadanos y de los rescatistas se tiene debidamente en cuenta durante la revisión y aprobación de los permisos, y las autoridades de los bomberos locales consideran que Permit Sonoma está haciendo su trabajo adecuadamente.

RECOMENDACIONES

- R1. A más tardar el 1.º de noviembre de 2024, la Junta de Supervisores dará instrucciones a Permit Sonoma para que publique una guía para los solicitantes de permisos en materia de seguridad contra incendios y procedimientos de mitigación de riesgos para aquellas solicitudes en las que las carreteras no cumplan los requisitos de la normativa FSR.
- R2. A más tardar el 1.º de noviembre de 2024, la Junta de Supervisores dará instrucciones a Permit Sonoma para que incluya la revisión administrativa de *todos los planes*

Seguridad en materia de incendios

excepcionales de mitigación de riesgos de incendio en la lista de permisos que necesitan la aprobación del Comité de Revisión de Diseños o del Comité Asesor de Revisión de Proyectos de Permit Sonoma.

R3. A más tardar el 1.º de noviembre de 2024, la Junta de Supervisores dará instrucciones a Permit Sonoma para que se reúna y consulte con todas las agencias independientes de prevención de incendios a fin de revisar sus procedimientos de mitigación de riesgos de incendio y de apelación antes del 1.º de febrero de 2025.

R4. A más tardar el 1.º de noviembre de 2024, la Junta de Supervisores dará instrucciones a Permit Sonoma para que identifique y cartografe todas las carreteras dentro de la zona de responsabilidad estatal (SRA) que no cumplan la normativa FSR estatal y publique ese mapa en el sitio web del Departamento de Manejo de Emergencia del Condado antes del 28 de febrero de 2025.

RESPUESTAS REQUERIDAS

De conformidad con el Código Penal, secciones 933 y 933.05, el Gran Jurado requiere respuestas de la siguiente manera:

- Junta de Supervisores del Condado de Sonoma (R1, R2, R3, R4)
- El organismo gubernamental antes mencionado debe ser consciente de que sus comentarios y respuestas se deben proporcionar de conformidad con los requisitos de notificación, agenda y reuniones abiertas contemplados en la Ley Brown.

ANEXOS

[Junta de Silvicultura y Protección contra Incendios](#) de California:

[Normativa estatal de seguridad contra incendios](#)

[https://govt.westlaw.com/calregs/Browse/Home/California/CaliforniaCodeofRegulations?guid=I67C78930A76C11ED82EDF8F326A06467&originationContext=documenttoc&transitionType=De fault&contextData=\(sc.Default\)](https://govt.westlaw.com/calregs/Browse/Home/California/CaliforniaCodeofRegulations?guid=I67C78930A76C11ED82EDF8F326A06467&originationContext=documenttoc&transitionType=De%20fault&contextData=(sc.Default))

[Ordenanza 6184 de seguridad contra incendios del condado de Sonoma de 2017](#)

<https://mcclibraryfunctions.azurewebsites.us/api/ordinanceDownload/16331/804801/pdf>

[Ordenanza 6318 de seguridad contra incendios del condado de Sonoma de 2020](#)

<https://mcclibraryfunctions.azurewebsites.us/api/ordinanceDownload/16331/1037942/pdf>

Sección. 13-22.01 Finalidad. Se adoptó este artículo con el propósito de establecer estándares mínimos de seguridad contra incendios para las construcciones dentro de las áreas no incorporadas del Condado localizadas en la zona de responsabilidad estatal, sujeta a las disposiciones del Código de Reglamentaciones de California, título 14 Código de Recursos Naturales, división 1.5, capítulo 7, subcapítulo 2, artículos 1-5, de la normativa de seguridad contra incendios (SRA) extraída textualmente, o certificada y la zona de responsabilidad local (LRA) cuando sea autorizada por el Código de Incendios del Condado de Sonoma, modificado, o cuando no esté sujeta a otras normas de construcción reguladas.

Cuando un desarrollo inmobiliario sujeto a las disposiciones del presente artículo no cumpla una norma específica, podrá solicitarse una excepción a dicha norma de conformidad con las secciones 13-23.

[Ordenanza 6396 de seguridad contra incendios del condado de Sonoma de 2022](#)

El Código de Incendios de California de 2022 adoptado por referencia y modificado en este artículo, constituirá el Código de Incendios del Condado. ...

https://library.municode.com/ca/sonoma_county/ordinances/code_of_ordinances?nodeId=1187_672

Plan de mitigación de riesgos de incendio del Distrito de Sonoma Valley:

[Materiales, diseño y métodos alternativos:](#)

https://docs.google.com/document/d/1jyhuLIH0UKHuO9JZ-KGWMOF5W6e37_MtKHYPkd00vrc/edit?usp=sharing

¹ Código de Reglamentaciones de California, título 14, división 1.5, capítulo 7, subcapítulo 2