

## CONSULTA

Me encuentro con un problema en la interpretación del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio SI 5 del Código Técnico, en su apartado 1.2.6 que dice "En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes: a) Debe haber una franja de 25 m. de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m. que podrá estar incluido en la citada franja".

Mi consulta es; ¿que pasa con todas las parcelas de suelo urbano consolidado que tenemos en el término municipal, colindantes o limítrofes con zonas forestales cuyo tamaño o geometría impide el respetar la franja de 25 m. y mucho menos el abrir un camino que invadiría otras propiedades ya construidas?. Esto supondría que no se podría construir en gran cantidad de parcelas de 300 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado para viviendas unifamiliares, desde la aprobación de nuestras Normas Subsidiarias en el año 1985.

Se debería entender que este documento será de aplicación para todos aquellos desarrollos urbanísticos en suelo urbanizable e incluso suelo urbano no consolidado que necesita un instrumento de desarrollo que fije una Ordenación Pormenorizada.

Caso de aplicarlo en suelo urbano consolidado, haría perder unos derechos edificatorios a propietarios de parcelas, que alguien tendría que indemnizar.

Les rogaría me diesen contestación a esta consulta, que me imagino afectará a bastantes otros municipios de la Comunidad, sobre todo a los de la zona de la Sierra de Madrid que cuentan con grandes superficies de zonas forestales.

## RESPUESTA

Conforme al cuarto párrafo del apartado II Ámbito de aplicación de la Introducción del DB SI, lo que establece el punto 6 del artículo SI 5-1.2 únicamente es aplicable dentro de los límites de la parcela propia de un proyecto de edificación.

Como en el conjunto del CTE, el ámbito de aplicación de este DB son las obras de edificación. Por ello, **los elementos del entorno del edificio a los que les son de obligada aplicación sus condiciones son únicamente aquellos que formen parte del proyecto de edificación.** Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), **se consideran comprendidas en la edificación** sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como **los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.**

Saludos,

*José Luis Posada Escobar*  
*Jefe del Área de Seguridad y Accesibilidad*

*Ministerio de Fomento - Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas*  
*Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda*  
*Paseo de la Castellana 112 - 28071 Madrid - ESPAÑA*  
*Tel (+34) 91 728 4127 - Fax (+34) 91 728 4237*  
*jlposada@vivienda.es*