

PROYECTO DE LEY

**RECTIFICACIÓN DE LÍMITES DEL PARQUE NACIONAL MARINO LAS
BAULAS DE GUANACASTE Y CREACIÓN DEL REFUGIO NACIONAL DE
VIDA SILVESTRE LAS BAULAS, PROPIEDAD MIXTA**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

**RECTIFICACIÓN DE LÍMITES DEL PARQUE NACIONAL MARINO LAS
BAULAS DE GUANACASTE Y CREACIÓN DEL REFUGIO NACIONAL DE
VIDA SILVESTRE LAS BAULAS, PROPIEDAD MIXTA**

**RECTIFICACIÓN DE LÍMITES DEL PARQUE NACIONAL MARINO LAS
BAULAS DE GUANACASTE Y CREACIÓN DEL REFUGIO NACIONAL DE
VIDA SILVESTRE LAS BAULAS, PROPIEDAD MIXTA**

Capítulo I

Creación y Delimitación de las áreas silvestres protegidas

ARTÍCULO 1.-

Se redefinen los límites del Parque Nacional Marino las Baulas Guanacaste, creado mediante la Ley 7524, de manera que sus límites sean los que se indican a continuación: según hojas cartográficas de Matapalo (3047 III) y Villarreal (3046 IV) del Instituto Geográfico Nacional, en adelante serán: desde la línea de pleamar ordinaria hasta la línea de mojones que limita la zona pública; partiendo del mojón 157 localizado en Punta Conejo, específicamente en la coordenada Lambert N261262.66, E332072.41, extendiéndose hacia el sur a través de la línea de mojones , incluyendo la zona pública del Cerro Morro, Playa Carbón, Playa Ventanas y playa Grande, hasta la coordenada N 255000, E 335000, en el extremo sur de Playa Grande. El Parque continuará por la zona pública iniciando en Punta San Francisco, coordenadas N 253451, E 333365 y finaliza en el extremo sur de Playa Langosta, en las coordenadas N 252082 E 333711. Además, El Parque Nacional Marino Las Baulas incluirá dentro de sus límites, el manglar Ventanas, el manglar y estero Tamarindo y el

manglar y estero San Francisco. Entiéndase que los límites del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, excluyen la playa de Tamarindo.

Además, el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste incluirá un área marina comprendida por las doce millas del mar territorial, ubicadas frente a la costa entre Punta Conejo en las coordenadas N 261500, E 332100 y el extremo sur de playa Langosta en las coordenadas N 251000 E 333692. El extremo suroeste del Parque se ubicará en las coordenadas N 250214, E 317435 y el extremo noroeste se ubicará en las coordenadas N 261500, N 317435.

Serán parte del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste las islas e islotes que se encuentren dentro de sus límites marinos.

ARTÍCULO 2.-

Crease el Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas, propiedad mixta. El Refugio mixto incluirá los terrenos delimitados por los siguientes puntos: Para el Cerro El Morro, las propiedades privadas comprendidas entre las coordenadas mostradas en el cuadro 1.

Cuadro 1. Coordenadas Lambert norte para el Refugio en el sector de Cerro Morro.

Este	Norte	Este	Norte
261262,66	332072,41	261262,00	309848,00
255000,00	355000,00	251235,00	311644,00
253451,00	333365,00	251234,82	333817,08
253432,13	333437,43	261262,00	332072,00
251234,82	333867,08	261214,79	332086,93
261262,00	332072,00	260938,65	331848,72

Este	Norte	Este	Norte
260806,96	331966,04	259250,00	332300,00
260542,81	331407,52	259240,00	332250,00
260433,99	331511,68	259240,00	332250,00
259576,56	331706,96	259260,00	332060,00
259495,63	331659,70	259260,00	332060,00
259177,16	332632,72	259280,00	331975,00
259036,78	332942,20	259280,00	331975,00
258903,12	333078,01	261225,00	332700,00
258537,46	333266,33	261225,00	332700,00
255000,00	335000,00	261650,00	333350,00
260892,29	331874,29	257600,00	334025,00
259100,00	333350,00	257050,00	334375,00
259040,00	332490,00	257275,00	334780,00
259040,00	332490,00	257590,00	334746,00
259210,00	332390,00		
Este	Norte	256629,25	334798,28
260192,82	330925,55	256371,26	335192,99
259140,54	331909,34	255897,84	335160,74
258828,80	332458,11	255256,60	335043,66
258179,84	333221,55	259527,74	332267,36
255000,00	335000,00	259507,13	331872,85
261236,41	331900,37	259547,05	332505,09
261214,79	332086,93	259311,05	332454,56
260806,96	331966,04	259430,87	332271,40
260528,77	331589,03	259575,48	332046,94
260239,05	331343,34	259550,78	331553,23
260000,00	331328,05	259522,00	331375,14
259828,86	331346,96	259683,65	331271,24
259591,71	331403,53	259848,69	331259,97
259627,68	331566,13	259960,85	331264,52
259576,56	331706,96	260135,44	331249,39
259495,63	331659,70	260179,55	331120,11
259331,95	331808,70	260273,62	331273,44
259498,50	332047,92	260357,92	331345,16
259499,97	332422,17	260408,39	331255,30
259314,85	332534,34	260623,46	331539,78
259036,78	332942,20	260556,83	331726,51
258903,12	333078,01	260610,48	331834,94
258537,46	333266,33	260658,15	331777,04
258526,36	333386,36	252131,94	333770,89
258406,34	333729,81	251980,50	333837,32
258022,48	333995,15	251806,22	333866,40
257597,04	334161,06	251573,94	333925,97
257251,49	334456,29	251320,31	333952,91

251061,45	333904,67		
Este	Norte	Este	Norte
259238,7105	331743,7822	260336,3750	331192,5381
259283,9045	331724,9712	260367,9360	331181,5286
259324,8445	331722,0868	260416,3190	331180,0201
259373,0155	331714,3854	260458,6800	331181,3691
259413,0555	331678,0624	260477,9140	331226,1945
259425,8985	331630,1584	260493,1100	331275,9002
259451,6265	331587,2035	260507,4760	331319,9500
259473,8795	331540,3304	260521,4490	331345,9297
259468,1275	331488,6287	260542,8120	331407,5225
259440,7235	331446,6067	260582,7550	331442,2573
259409,6045	331404,3639	260610,0560	331462,5550
259397,5345	331390,0854	260667,2490	331469,6141
259442,8605	331365,2672	260694,7700	331503,8563
259465,9315	331319,9672	260700,4947	331552,7424
259470,6475	331280,5856	260679,5772	331612,2998
259519,0275	331259,8580	260701,0768	331656,6092
259568,2855	331254,3671	260704,1985	331690,8281
259615,6285	331236,0621	260720,5995	331731,3991
259646,2805	331198,1970	260760,7395	331764,7103
259696,3405	331195,4193	260778,1465	331789,2674
259743,0995	331207,8092	260802,3975	331811,1245
259792,1395	331200,7132	260837,2865	331800,9505
259839,7515	331183,4270	260875,5565	331799,2274
259890,9125	331189,3779	260915,9185	331837,4092
259939,5635	331189,4751	260938,6505	331848,7188
259981,6185	331163,4102	260947,0925	331898,1681
260027,7355	331143,1928	260964,5285	331945,8061
260068,1075	331111,6152	261004,0285	331969,3989
260112,9855	331084,9243	261026,9405	331970,8678
260132,4595	331038,5523	261086,4645	331983,7960
260158,6135	330996,8487	261135,9375	331954,5274
260183,5975	330974,6953	261166,6375	331931,3101
260197,3585	331001,4964	261201,8435	331942,0826
260246,7609	331086,4920	261224,4125	331985,0320
260273,6775	331123,4490	261246,6335	332025,8102
260269,6295	331168,5834	261262,6675	332072,4124
260308,1884	331203,5465		

Para la zona de playa Carbón, el refugio incluirá también la franja paralela a la línea de mojones, delimitada por las coordenadas incluidas en el cuadro 2.

Cuadro 2. Coordenadas Lambert norte para el Refugio en el sector de playa Carbón.

Este	Norte	Este	Norte
259190,7591	332657,1823	259356,2695	332283,8613
259175,7700	332608,0411	259354,4565	332233,8190
259161,0525	332561,1185	259354,2555	332184,0921
259146,2315	332513,2684	259370,5295	332135,2620
259130,6335	332461,5131	259384,7065	332085,9011
259171,3665	332429,7181	259386,3845	332054,8803
259215,5955	332408,0447	259407,1055	332067,0503
259263,8285	332393,1143	259421,5115	332048,9015
259308,5665	332374,1626	259386,7365	332033,4289
259345,2165	332387,0800	259378,0245	331986,4836
259384,8275	332398,1656	259368,2585	331940,7721
259423,1135	332412,0904	259332,2655	331897,9728
259419,2645	332381,5195	259284,0995	331884,1984
259396,7515	332365,1428	259231,2015	331893,2555
259400,9265	332350,5247	259202,5245	331905,3389
259369,7715	332355,6646	259229,9675	331862,5856
259336,3985	332341,0598	259258,4155	331823,5688
259343,3075	332331,2928	259249,1725	331771,3162

En playa Ventanas, el Refugio incluiría la porción de terrenos privados ubicados entre la zona pública de playa Ventanas y la zona pública del manglar Ventanas, iniciando en el extremo sur del sector playa Carbón y hasta el punto con coordenadas E 258508 N 333240, en el extremo sur del manglar Ventanas.

A partir del límite sur del sector playa Ventanas, el Refugio incluye las propiedades privadas que se ubican, iniciando en la línea de mojones de la zona pública y en el área comprendida en las coordenadas incluidas en el cuadro 3.

Cuadro 3. Coordenadas Lambert norte para el Refugio en el sector de playa Grande norte.

Este	Norte	Este	Norte	Este	Norte
258508	333240	258471	333752	257913	334050
258525	333316	258444	333714	257859	334077
258537	333382	258441	333704	257794	334104
258535	333403	258370	333743	257773	334116
258527	333428	258352	333752	257711	334159
258499	333515	258300	333719	257699	334165
258496	333527	258171	333797	257689	334171
258496	333533	258083	334011	257644	334174
258494	333540	258000	333990	257642	334155
258459	333615	257978	334030	257635	333975
258489	333710	257945	334032		

Continuando hacia el sur el sector de playa Grande centro, el Refugio incluye las propiedades privadas que se ubican, iniciando en la línea de mojones de la zona pública, desde el sur de la urbanización Playa Grande State, hasta el norte de Palm Beach, en las coordenadas mostradas en el cuadro 4.

Cuadro 4. Coordenadas Lambert norte para el Refugio en el sector de playa Grande centro.

Norte	Este	257243	334420	256772	334692
257642	334155	257210	334440	256664	334750
257560	334211	257093	334503	256629	334767
257538	334227	256988	334573	256469	334822
257498	334255	256938	334605	256415	334681
257423	334297	256893	334633		

Continuando hacia el sur, el Refugio incluirá las propiedades privadas, ubicadas desde el norte de Palm Beach, ubicado en las coordenadas N 256469, E 334822, desde la línea de mojones de la zona pública y entre las coordenadas del cuadro 5.

Cuadro 5. Coordenadas Lambert norte para el Refugio en el sector de playa

Grande sur.

Este	Norte	Este	Norte	Este	Norte
256469	334822	256313	335205	255897	335136
256382	334850	256299	335210	255869	335128
256366	334834	256231	335202	255863	335093
256308	334879	256210	335192	255873	335053
256336	334907	256151	335152	255812	335035
256352	334966	256126	335134	255803	335066
256289	334984	256101	335125	255801	335107
256303	335019	256072	335119	255804	335121
256344	335072	256039	335116	255804	335130
256362	335126	256001	335115	255806	335148
256360	335152	255951	335128		
256343	335189	255921	335135		

Continuando en playa Langosta, el Refugio incluirá las propiedades privadas ubicadas, desde el estero San Francisco, el extremo sur de playa Langosta y entre las coordenadas mostradas en el cuadro 6.

Cuadro 6. Coordenadas Lambert norte para el Refugio en el sector de playa

Langosta.

Este	Norte	Este	Norte
259190,7591	332657,1823	259400,9265	332350,5247
259175,7700	332608,0411	259369,7715	332355,6646
259161,0525	332561,1185	259336,3985	332341,0598
259146,2315	332513,2684	259343,3075	332331,2928
259130,6335	332461,5131	259356,2695	332283,8613
259171,3665	332429,7181	259354,4565	332233,8190
259215,5955	332408,0447	259354,2555	332184,0921
259263,8285	332393,1143	259370,5295	332135,2620
259308,5665	332374,1626	259384,7065	332085,9011
259345,2165	332387,0800	259386,3845	332054,8803
259384,8275	332398,1656	259407,1055	332067,0503
259423,1135	332412,0904	259421,5115	332048,9015
259419,2645	332381,5195	259386,7365	332033,4289
259396,7515	332365,1428	259378,0245	331986,4836

Este	Norte	Este	Norte
259368,2585	331940,7721	259202,5245	331905,3389
259332,2655	331897,9728	259229,9675	331862,5856
259284,0995	331884,1984	259258,4155	331823,5688
259231,2015	331893,2555	259249,1725	331771,3162

Además, serán parte del Refugio los terrenos municipales ubicados en playa Tamarindo y que cumplan con la condición de patrimonio natural del Estado.

Adicionalmente se incentiva a los propietarios colindantes con el Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas, de Propiedad Mixta, a que voluntariamente gestionen ante el MINAET, la inclusión de áreas privadas adicionales, debiendo entonces cumplir con el Plan de Manejo que regirá esta área silvestre protegida. También podrán acogerse al régimen otros propietarios de la zona, interesados en la conservación y que demuestren conectividad con el fin público perseguido por esta ley.

El Estado reconoce que los terrenos privados incluidos dentro del Refugio de Vida Silvestre las Baulas no son parte del Patrimonio Natural del Estado.

Asimismo ratifica que las propiedades privadas ubicadas dentro del referido refugio gozan de todos los derechos y atributos consagrados en el artículo 45 de la Constitución Política.

ARTÍCULO 3. Definiciones

1. Residencia unifamiliar: residencia destinada al uso habitacional por una familia.
2. Residencia multifamiliar: residencia destinada al uso habitacional de dos o más familias en recintos independientes entre sí, pero dentro de un mismo edificio.
3. Instalaciones recreativas: instalaciones destinadas a la recreación. Se excluyen de ellos los campos de golf.
4. Superficie Mínima del lote para nueva segregación: área mínima para cada una de las segregaciones generadas de una finca madre.
5. Frente Mínimo: longitud mínima en la parte frontal de una propiedad.
6. Retiro: son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
7. Cobertura: es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura
8. Altura máxima: altura máxima para una infraestructura, la cual será medida desde el punto con el nivel más bajo en el suelo, sobre el que se cimienta la obra.

ARTÍCULO 4.-

Deberá el Instituto Geográfico Nacional, con base en las coordenadas contenidas en esta ley, demarcar los límites precisos del área terrestre del parque y del refugio y confeccionar las cartas o mapas correspondientes. Para

cumplir con tales fines, deberá el Instituto Geográfico Nacional presupuestar a la mayor brevedad, los recursos suficientes para contar con el personal capacitado para cumplir con tales labores.

El Instituto tendrá un plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la publicación de ésta ley, para cumplir con las labores arriba indicadas. El incumplimiento de este mandato acarreará para los funcionarios encargados, las sanciones establecidas en la Ley General de la Administración Pública.

Capítulo II

De los fines de las Áreas Silvestres Protegidas

ARTÍCULO 5.-

El Parque Nacional Marino Las Baulas es un espacio geográfico reservado por el Estado para la protección de la tortuga Baula, procurando por ese medio, su arribo seguro a la playa, sin afectaciones por actividades antropogénicas. Así mismo, protegerá los manglares y demás ecosistemas marinos que se encuentran dentro de sus límites.

ARTÍCULO 6.-

El Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas Guanacaste de Propiedad Mixta es un espacio geográfico terrestre, creado con el fin de minimizar los impactos antropogénicos en la zona de amortiguamiento del Parque Nacional

Marino Las Baulas para cumplir con el objetivo arriba indicado mediante una colaboración conjunta entre los órganos estatales y los propietarios de los terrenos privados que se encuentra dentro de esta área protegida.

ARTÍCULO 7.-

Las dos áreas silvestres protegidas reguladas en esta ley deben ser administradas individualmente de acuerdo a su propio régimen y de manera coordinada, teniendo siempre presente que el fin de ambas es garantizar la protección de la tortuga Baula.

Capítulo III

Plan de Manejo de las Áreas Silvestres Protegidas

ARTÍCULO 8.-

El Plan de Manejo del Parque Marino Las Baulas será elaborado por el MINAET en un plazo máximo de 12 meses a partir de la publicación de ésta ley.

ARTÍCULO 9.-

El Plan de Manejo del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixta, será elaborado y aprobado conjuntamente por el MINAET y una Asociación constituida por propietarios de terrenos situados dentro del Refugio y que estén dispuestos a someterse voluntariamente al Refugio. Esta asociación deberá estar constituida en un plazo máximo de dos meses contado a partir de la publicación de esta ley.

El Plan de Manejo será aprobado en un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la publicación de esta ley y cumpliendo con la metodología oficial establecida por el MINAET para los refugios de vida silvestre.

ARTÍCULO 10.-

La administración del Refugio de Vida Silvestre las Baulas corresponde, de manera compartida al MINAET, para las áreas públicas involucradas y la Asociación de propietarios que quedan integrados por esta ley a este régimen de protección.

ARTÍCULO 11.-

El Plan de Manejo del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixta contendrá la zonificación del área, en la que se permitirán, según sea el caso, los siguientes usos:

- a. Residencial unifamiliar y multifamiliar.
- b. Vivienda turística recreativa.
- c. Instalaciones recreativas.
- d. Desarrollos Turísticos, incluyendo ecoturismo.
- e. Obras de infraestructura pública y privada destinados a la prestación de servicios públicos.

Cualquier uso que se pretenda realizar en el Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixta, deberá de contar previamente con la Evaluación de Impacto Ambiental aprobada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y los permisos de construcción aprobados por la Municipalidad de Santa Cruz.

ARTÍCULO 12.-

Los usos específicos autorizados por sectores en el Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixta, son los siguientes:

CERRO MORRO

ZONA A Cerro Morro

Localización

La zona A se extiende 50 metros entre el mojón 157 y el punto con coordenada N261214.79 E332086.93 hasta el mojón 146 y el punto N260892.29 E331874.29, además de la franja de 75 metros que se extiende desde el mojón 146 al punto con coordenadas N 260853 E331900 hasta el mojón 90 y el punto N259495.63 E331659.70.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, viviendas turísticas recreativas e instalaciones recreativas en zonas libres de bosque.

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación	1200 m ²
Frente Mínimo.....	20 m
Retiro desde mojones.....	15m
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m
Cobertura Máxima.....	40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura máxima.....	9 metros de altura
Número de pisos permitidos.....	2 pisos
Densidad viviendas unifamiliares.....	8 unidades/ha.
Densidad viviendas multifamiliares.....	16 unidades/ha.

ZONA B Cerro Morro

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A y abarca el área restante de este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, vivienda turística recreativas e instalaciones recreativas en zonas libres de bosque.

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....	1200 m ²
Frente Mínimo para nueva segregación	15 m

Retiro frontal.....	5 m
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m para el primer piso y 1 metro adicional por cada piso en caso de que haya ventana lateral
Cobertura Máxima.....	40% 1 piso y 30% 2 y 3 pisos
Altura máxima.....	12 metros de altura
Número de pisos permitidos.....	3 pisos
Densidad vivienda unifamiliar.....	9 unidades/ha.
Densidad viviendas multifamiliares.....	24 unidades/ ha.

PLAYA CARBÓN

Sector A Playa Carbón

ZONA A playa Carbón

Localización

La zona A se localiza 75 m después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, a lo largo de este sector.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativa e instalaciones recreativas.

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....	1200 m ²
Frente Mínimo a playa.....	20 m

Retiro desde mojones.....	5m.
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m
Cobertura Máxima.....	40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura máxima.....	9 mts de altura
Número de pisos permitidos.....	2 pisos
Densidad viviendas unifamiliares.....	8 unidades/ha
Densidad viviendas multifamiliares.....	16 unidades/ha

ZONA B playa Carbón

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A y abarca el área restante de este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, desarrollos turísticos e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación	1200 m ²
Frente Mínimo.....	20 m
Retiro frontal.....	5 m
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m

Cobertura Máxima..... 40 % 1 piso y 30% 2 y 3 pisos
 Altura máxima..... 12 metros de altura
 Número de pisos permitidos..... 3 pisos
 Densidad vivienda unifamiliar.....9 unidades/ha.
 Densidad viviendas multifamiliares..... 24 unidades/ ha.

PLAYA VENTANAS

Sector Playa Ventanas

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativa

Requisitos

Superficie Mínima para nueva segregación..... 1200 m²
 Frente Mínimo a playa para nueva segregación 20 m
 Retiro desde mojones..... 20 % del fondo del lote con un
 mínimo de 5 m y máximo de 10 m.
 Retiro Posterior.....3 m
 Retiros Laterales..... 3 m
 Cobertura Máxima..... 40 % 1 piso, 30% 2 pisos
 Altura máxima..... 9 metros de altura
 Número de pisos permitidos..... 2 pisos
 Densidad viviendas unifamiliares..... 8 unidades/ha

Densidad viviendas multifamiliares..... 16 unidades/ha

PLAYA GRANDE

PLAYA GRANDE NORTE

ZONA A PLAYA GRANDE NORTE

Localización

La zona A se localiza 75 m después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, a lo largo de este sector.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativa.

Requisitos

Superficie Mínima para nueva segregación..... 1200 m²

Frente Mínimo a playa para nueva segregación..... 20 m

Retiro desde mojones..... 5 m

Retiro Posterior.....3 m

Retiros Laterales..... 3 m

Cobertura Máxima..... 40 % 1 piso, 30% 2 pisos

Altura máxima..... 9 metros de altura

Número de pisos permitidos..... 2 pisos

Densidad viviendas unifamiliares..... 8 unidades/ha

Densidad viviendas multifamiliares..... 16 unidades/ha

ZONA B PLAYA GRANDE NORTE

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, en el área restante de este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, vivienda turística, recreativas, desarrollos turísticos e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....	1200m ²
Frente Mínimo para nueva segregación	20 m
Retiro frontal.....	5 m
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m para el primer piso y 1 metro adicional por el segundo piso en caso de que haya ventana lateral
Cobertura Máxima.....	40% 1 piso y 30% 2 y 3 pisos
Altura máxima.....	12 metros de altura
Número de pisos permitidos.....	3 pisos
Densidad vivienda unifamiliar.....	9 unidades/ha.
Densidad viviendas multifamiliares.....	24 unidades/ ha.

PLAYA GRANDE CENTRO

ZONA A PLAYA GRANDE CENTRO

Localización

La zona A se localiza 75 m después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, a lo largo de este sector.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativas e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....1200 m²

Frente Mínimo a playa..... 20 m

Retiro desde mojones..... 30 m. En los primeros 2 metros contados después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, se creará un seto vivo de especie nativas con hojas persistentes. Los siguientes 13 m será una zona de vegetación tropical baja y en los restantes 15 metros se autorizara infraestructura de menos de 1 m de altura.

Retiro Posterior..... 3 m

Retiros Laterales..... 3 m

Cobertura Máxima..... 40 % 1 piso, 30% 2 pisos

Altura máxima..... 9 metros de altura

Número de pisos permitidos..... 2 pisos

Densidad viviendas unifamiliares..... 8 unidades/ha.

Densidad viviendas multifamiliares..... 16 unidades/ha.

ZONA B PLAYA GRANDE CENTRO

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, en el área restante de este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, vivienda turística, recreativas, desarrollos turísticos e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación1200 m²

Frente Mínimo para nueva segregación 20 m

Retiro frontal..... 5 m

Retiro Posterior.....3 m

Retiros Laterales.....3 m para el primer piso y 1 metro adicional por el segundo piso en caso de que haya ventana lateral

Cobertura Máxima.....40% 1 piso y 30% 2 y 3 pisos

Altura máxima.....12 metros de altura
Número de pisos permitidos.....3 pisos
Densidad vivienda unifamiliar.....9 unidades/ha.
Densidad viviendas multifamiliares..... 24 unidades/ ha.

PLAYA GRANDE SUR

ZONA A PLAYA GRANDE SUR

Localización

La zona A se localiza en los 75 metros después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, en este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, vivienda turística recreativas e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....1200 m2
Frente Mínimo a playa..... 20 m
Retiro desde mojones.....15m
Retiro Posterior..... 3 m
Retiros Laterales..... 3 m
Cobertura Máxima..... 40 % 1 piso, 30% 2 pisos

Altura máxima..... 9 metros de altura

Número de pisos permitidos..... 2 pisos

Densidad viviendas unifamiliares..... 8 unidades/ha.

Densidad viviendas multifamiliares..... 16 unidades/ha.

ZONA B PLAYA GRANDE SUR

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, en el área restante de este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, vivienda turística, recreativas, desarrollos turísticos e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....1200 m²

Frente Mínimo para nueva segregación 20 m

Retiro frontal..... 5 m

Retiro Posterior.....3 m

Retiros Laterales.....3 m para el primer piso y 1 metro adicional por el segundo piso en caso de que haya ventana lateral

Cobertura Máxima.....40% 1 piso y 30% 2 y 3 pisos

Altura máxima.....12 metros de altura

Número de pisos permitidos.....3 pisos

Densidad vivienda unifamiliar.....9 unidades/ha.

Densidad viviendas multifamiliares..... 24 unidades/ ha.

En el sector playa Grande sur, en aquellas propiedades que existan y cuya área sea menor a 600 m², el retiro desde la línea de mojones será un 20 % del fondo del lote con un mínimo de 5 m y máximo de 10 m. Así mismo, esta regulación será igual para las propiedades privadas al sur de la coordenada E 255126, N 334895.

PLAYA LANGOSTA

Sector A Playa Langosta

ZONA A Playa Langosta

Localización

La zona A se localiza 75 metros desde la línea de mojones, oficializados por el Instituto Geográfico Nacional y a lo largo de playa Langosta.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar y multifamiliar, vivienda turística recreativa, instalaciones recreativas y desarrollos eco-turísticos.

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....	1200 m ²
Frente Mínimo a playa.....	20 m
Retiro desde mojones.....	5 m
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m
Cobertura Máxima.....	40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura máxima.....	9 metros
Número de pisos permitidos.....	2 pisos
Densidad máxima de viviendas unifamiliares.....	8 unidades/ha
Densidad máxima de viviendas multifamiliares.....	16 unidades/ha

ZONA B Playa Langosta

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, en el área restante de este sector del Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar y multifamiliar, vivienda turística recreativa, instalaciones recreativas y desarrollos eco-turísticos.

Requisitos

Superficie Mínima del lote para nueva segregación.....	1200 m ²
Frente Mínimo.....	20 m
Retiro frontal.....	5 m
Retiro Posterior.....	3 m
Retiros Laterales.....	3 m
Cobertura Máxima.....	40 % 1 piso y 30% 2 y 3 pisos
Altura máxima.....	12 metros
Número de pisos permitidos.....	3 pisos
Densidad máxima de vivienda unifamiliar.....	9 unidades/ha.
Densidad máxima de viviendas multifamiliares.....	24 unidades/ ha.

Las áreas de los retiros desde los mojones de los sectores Cerro Morro, playa Carbón, Playa Ventanas, playa Grande Norte, playa Grande Sur y Playa Langosta, se dedicará a la regeneración de la vegetación natural.

En zonas colindantes con manglares y esteros deberá dejarse una zona de protección de 10 metros, excepto en el caso en el que exista infraestructura pública, servidumbre o similar que colinde con algunos de ellos, en cuyo caso aplicará el retiro de la infraestructura existente.

En todas las zonas anteriormente indicadas se entenderá que las alturas serán medidas a partir del nivel del primero piso.

ARTÍCULO 13.-

Dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas se deberá implementar complementariamente las siguientes normas de construcción:

1. Las construcciones deben ser pintados utilizando colores acordes con la vegetación circundante, colores que aseguren la reducción del impacto visual y el contraste con el paisaje.

2. Luminosidad:

- a. En las construcciones se deben evitar las luces externas del lado de la playa y manglares. En el caso de luces para senderos o iluminación de corredores o espacios de descanso, estas deben colocarse a nivel del suelo y con barreras que impidan su observación desde la playa.

- b. Las luces color ámbar o rojas, u otras que garanticen bajas emisiones de luz, esto para las áreas externas mencionadas en el punto anterior. Estas luces tienen menor impacto sobre las tortugas marinas y sobre los insectos.

c. En el caso de lámparas o luces utilizadas para iluminar áreas de descanso o comunes, estas deben ocultarse tras barreras vegetales o artificiales o alejarse de las ventanas de manera que no se observe su reflejo desde la playa y los manglares.

d. Las ventanas de vidrio que puedan ser observadas desde la playa no tendrán ninguna restricción en cuanto a su tamaño siempre y cuando estén recubiertas con filtros de luz que reduzcan su paso en al menos un 75 % y cuenten con cortinas oscuras o persianas.

e. Se deben instalar interruptores automáticos de control de luces, de manera que se apaguen aquellas que no están siendo utilizadas.

f. La rotulación comercial deberá elaborarse sin el uso de luces.

g. En el caso específico de los caminos de acceso, garajes, parqueos y entradas a las propiedades, se deben diseñar de manera que las luces de vehículos no se vean desde la playa

3. Dentro de las áreas declaradas como Refugio el ruido no debe exceder 55 dB por lo que no se permite la instalación de discotecas.
4. Las coberturas establecidas corresponden a áreas techadas.
5. Las piscinas deberán contar con un sistema de purificación de bajo nivel de contaminación como los de ozono.

ARTÍCULO 14.-

La disposición de los desechos sólidos y líquidos debe realizarse conforme a las regulaciones sanitarias y ambientales. Se deberá contar con una planta de

tratamiento de aguas residuales aprobada por las autoridades sanitarias y podrá estar localizada dentro o fuera de los terrenos que forman parte del refugio. Se autoriza para su debida instalación un retiro de 2 metros desde cualquiera de las colindancias.

ARTÍCULO 15.-

Dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas, se autoriza expresamente la instalación de plantas de desalinización con el objetivo de proteger el recurso hídrico natural de la zona costera. Para ello deberá cumplirse con las regulaciones que para ello establezca la legislación nacional.

ARTÍCULO 16.-

Se reconocen y ratifican como derechos adquiridos y consolidados, los usos de suelos existentes a esta fecha, los cuales no serán modificados por la definición de los sectores del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixta. Las mejoras, ampliaciones o similares a las obras existentes, se registrarán por el régimen aplicable al momento de su construcción, siempre que se realicen dentro de la misma propiedad, respetando las regulaciones de densidad establecidas para cada sector.

Se exceptúa la aplicación de los requisitos establecidos en esta Ley a las obras que estén en proceso de construcción y que cuenten con Viabilidad Ambiental, las cuales podrán concluirse de acuerdo a los respectivos permisos de

construcción; no obstante lo anterior, deberán cumplir con la reglamentación establecida en el artículo 13.

ARTÍCULO 17.-

En las urbanizaciones existentes y aprobadas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), no se aplicará el factor de densidad, y en su lugar se aplicará el factor de cobertura correspondiente.

Capítulo IV

Expropiaciones

ARTÍCULO 18.-

Se obliga al Estado a expropiar los terrenos privados ubicados dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixto si sus titulares no aceptasen someterse voluntariamente al régimen de esta área silvestre protegida, en un plazo de seis meses a partir de la promulgación de esta ley. El Estado deberá presupuestar los fondos requeridos y llevar el proceso de forma expedita.

ARTÍCULO 19.-

El Estado ordenará el archivo de diligencias en cualquiera de sus fases, administrativa o judicial, de procesos expropiatorios contra propietarios que se

acojan al régimen del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas de Propiedad Mixta, en el plazo de seis meses a partir de la promulgación de esta ley. En consecuencia se darán por terminados y archivados definitivamente todos los procesos de expropiación que estén siendo tramitados en sede administrativa y judicial al momento de la entrada en vigencia de esta Ley. El incumplimiento de este mandato acarreará para los funcionarios encargados, las sanciones establecidas en la Ley General de la Administración Pública.

CAPITULO V

Disposiciones Varias

ARTÍCULO 20.-

Dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas, propiedad mixta, la Municipalidad podrá brindar los servicios públicos, para lo cual cobrarán a los usuarios las tasas y precios correspondientes.

ARTÍCULO 21.-

Se autoriza al Ministerio del Ambiente y Energía y Telecomunicaciones, para continuar con los convenios previamente suscritos y ha suscribir nuevos convenios de cooperación para contratar personal mediante organizaciones no gubernamentales para el desempeño de labores en relación al manejo, la protección, investigación, vigilancia y conservación de los recursos naturales en

las competencias derivadas de la aplicabilidad de la leyes afines y concordantes vigentes.

ARTÍCULO 22.-

La contratación del nuevo personal establecido en esta ley y su acreditación ante el Sistema Nacional de Áreas de Conservación, se hará por solicitud del director del Área de Conservación, cumpliendo con los manuales establecidos. Su nombramiento podrá ser revocado a solicitud del director del Área de Conservación, a través de la organización contratante, cuando medien causas para ello y siguiendo el debido proceso.

ARTÍCULO 23.-

El personal contratado será designado como funcionarios en lo relativo al desempeño de sus funciones y tendrá las mismas obligaciones y atribuciones que rigen para los funcionarios regulares del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, los cuales están autorizados para la utilización de los diferentes activos y bienes y deberán cumplir con las regulaciones especiales aplicables por el uso de los mismos.

ARTÍCULO 24.-

Dada la necesidad de implementar de manera efectiva las medidas de conservación necesarias para asegurar la protección de la población de tortugas baulas que anidan en el Área de Conservación Tempisque, así como de efectuar

un adecuado manejo de los ecosistemas marino costeros que se protegen y manejan en esta Área, es necesario dotar del personal necesario para ejecutar las acciones de protección terrestre y marina, investigación, manejo del turismo, restauración de la barrera vegetal y regulación de las actividades humanas en estas áreas protegidas. Por tanto, el Estado, por medio del Presupuesto Nacional de la República en un plazo de un año, creará 35 plazas y los recursos necesarios para suplir de materiales y equipos a dichos funcionarios, para que con este fin realicen las labores correspondientes.

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 25.-

Esta ley es de orden público y deroga las leyes N° 7149 del 27 de junio de 1990 y ley N° 7524 del 16 de agosto de 1995 y las que se le opongan.

Rige a partir de su publicación.