

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 GUANACASTE DE PROPIEDAD MIXTA**

Capítulo I

De las Áreas Silvestres Protegidas

ARTÍCULO 1.-

Se rectifican 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 252082 E 333711 y el extremo sur de playa Langosta en las coordenadas N 251234.82 E 333867.08 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.

Continuando en playa Langosta, el Refugio incluirá las propiedades privadas ubicadas, desde el estero San Francisco, el extremo sur de playa Langosta y entre los mojones ____ y _____.

Además, serán parte del Refugio los terrenos municipales ubicados en playa Tamarindo y que sean parte del 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 registrará 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

DEFINICIONES

1- **Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

2- **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

3-**Vivienda multifamiliar:** Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a tres o más familias.

4- **Vivienda turística recreativa:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen viviendas independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entre independiente desde el exterior y con estacionamiento para vehículos de los huéspedes.

5- Régimen de Condominio: Cualesquiera de las segregaciones y/o edificaciones permitidas dentro de esta Ley podrá someterse a la normativa de Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933 y su Reglamento.

4- **Desarrollos turísticos:** ~~falta~~ Cualquier obra civil o de infraestructura dedicada al turismo.

Comment [a1]: No encontramos una definición exacta. Si alguien tuviera una definición agradeceríamos la incluyera.

5- **Instalaciones recreativas y deportivas:** instalaciones destinadas a la recreación, deporte y actividades conexas.

6- **Superficie Mínima del lote para nueva segregación:** El área mínima que deberá contener cada lote en caso de nuevas segregaciones según se especifica en cada la zona de esta ley.

7- **Frente Mínimo:** La distancia mínima que deberá tener la línea de propiedad paralela a la línea de mojones.

8- Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad en particular.

9- Retiro frontal a playa: Área de retiro entre la línea de propiedad paralelo a la línea de mojones y las construcciones de más de un metro de altura.

10- Retiro Posterior: Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción).

11- Retiros Laterales: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción).

12- Cobertura Máxima: El porcentaje máximo de construcción en cada propiedad según la zona.

13- Altura máxima: Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de base del primer piso y el nivel de la cumbre de techo o altura máxima, si ésta fuera superior.

14- Densidad vivienda unifamiliar: Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.

15- Zona Pública: la franja de los cincuenta metros contada a partir de la línea de pleamar ordinaria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, número 6043.

16- Zona de Protección de Manglares: es la franja de 10 metros contados a partir de la línea de mojones del respectivo manglar, salvo las limitaciones

físicas establecidas en esta ley. Esta será la única zona de protección y retiro constructivo que rija para las propiedades privadas incluidas en el Refugio.

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 **12 meses**, contados a partir de la publicación de esta 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. Durante este período, los linderos y derechos de las propiedades ubicadas dentro del Refugio, serán los que se establezcan en los respectivos planos catastrados e inscripciones registrales.

Comment [RC2]: ¿Est o será realista?

Capítulo II

De los fines de las Áreas Silvestres Protegidas

ARTÍCULO 5.-

El Parque Nacional Marino Las Baulas es un espacio geográfico delimitado y 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. Asimismo, 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 las propiedades privadas colindantes con el 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 esta ley.

Comment [RC3]: Y mientras tanto, ¿qué se puede hacer?

ARTÍCULO 9.-

El Plan de Manejo del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas Guanacaste 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, de forma tal que exista representatividad individual y por sectores, con base en las áreas aquí definidas. 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

Comment [RC4]: ¿Qué podemos hacer durante ese plazo?

establecida por el MINAET para los refugios de vida silvestre. Durante ese plazo, los propietarios podrán tramitar permisos de construcción y viabilidades ambientales, con base en las regulaciones aquí establecidas.

ARTÍCULO 10.-

La administración del Refugio Nacional de Vida Silvestre las Baulas Guanacaste de Propiedad Mixta corresponde, de manera compartida al MINAET, para las áreas públicas involucradas y la Asociación de propietarios para las propiedades privadas 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. Vivienda unifamiliar y multifamiliar, en propiedad individual o condominio.
- b. Vivienda turística recreativa.
- c. Instalaciones recreativas y deportivas.
- 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 Guanacaste de Propiedad Mixta, deberá de contar previamente con la Viabilidad 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 Guanacaste 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 o finca filial para nueva segregación 1200 m²

Frente Mínimo 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 metros de altura

Número de pisos permitidos 2 pisos

Densidad viviendas unifamiliares 8 unidades/ha.

Densidad viviendas multifamiliares 17 unidades/ha.

ZONA B Cerro MorroLocalización

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 o finca filial para nueva segregación.....1200 m²
 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..... 25 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 o finca filial para nueva segregación 1200 m²
 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.....	17 unidades/ha

ZONA B playa Carbón

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A y hasta los doscientos metros lineales tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria, salvo cualquier terreno adicional que el respectivo propietario esté dispuesto a incluir en el Refugio.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, desarrollos turísticos e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial 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.....	25 unidades/ ha.

PLAYA VENTANAS

Sector Playa Ventanas

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativa

Requisitos

Superficie Mínima para nueva segregación de lote o finca filial 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..... 17 unidades/ha

Las densidades aquí indicadas, sólo aplicarán para nuevas segregaciones. En el caso de los lotes que existan debidamente segregados e inscritos al día de hoy, éstos tendrán derecho a construir un mínimo de una unidad unifamiliar y, si el área lo permite, las unidades unifamiliares y/o multifamiliares aquí permitidas.

PLAYA GRANDE

PLAYA GRANDE NORTE

ZONA A PLAYA GRANDE NORTE

Localización

La zona A se localiza 65 metros después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, a lo largo de este sector. La medida de 65 metros lineales tierra adentro, obedece a la existencia de una calle pública en ese punto, que servirá de límite físico para determinar el final de la Zona A de Playa Grande Norte.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativa.

RequisitosSuperficie Mínima para nueva segregación de lote o finca filial 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..... 17 unidades/ha

Las densidades aquí indicadas, sólo aplicarán para nuevas segregaciones. En el caso de los lotes que existan debidamente segregados e inscritos al día de hoy, éstos tendrán derecho a construir un mínimo de una unidad unifamiliar y, si el área lo permite, las unidades unifamiliares y/o multifamiliares aquí permitidas.

ZONA B PLAYA GRANDE NORTELocalización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, hasta los doscientos metros lineales tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria, salvo cualquier terreno adicional que el respectivo propietario esté dispuesto a incluir en el Refugio.

Usos Permitidos

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

RequisitosSuperficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación.....1200m²

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.....	25 unidades/ ha.

Comment [RC5]: Revisar si hay que standardizar esto.

PLAYA GRANDE CENTRO

ZONA A PLAYA GRANDE CENTRO

Localización

La zona A se localiza 65 m después de la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional, a lo largo de este sector. La medida de 65 metros lineales tierra adentro, obedece a la existencia de una calle pública en ese punto, que servirá de límite físico para determinar el final de la Zona A de Playa Grande Centro.

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar, vivienda turística recreativas e instalaciones recreativas

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial 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 autorizará infraestructura de menos de 1 metro 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.....	17 unidades/ha.

ZONA B PLAYA GRANDE CENTRO

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, hasta los doscientos metros lineales tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria, salvo cualquier terreno adicional que el respectivo propietario esté dispuesto a incluir en el Refugio.

Usos Permitidos

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación	1200 m 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..... 25 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 o finca filial para nueva segregación1200 m²
 Frente Mínimo a playa..... 20 m
 Retiro desde mojones.....15m

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 serán una zona de vegetación tropical baja.

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..... 17 unidades/ha.

ZONA B PLAYA GRANDE SUR

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, hasta los doscientos metros lineales tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria, salvo cualquier terreno adicional que el respectivo propietario esté dispuesto a incluir en el Refugio.

Usos Permitidos

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial 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..... 25 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. **Asimismo, esta regulación**

será igual para las propiedades privadas al sur de la coordenada E 255126, N 334895.

PLAYA LANGOSTA

ZONA A Playa Langosta

Localización

La zona A se extiende desde la coordenada N252082, E333710.7, hasta el mojón 18 coordenada N251257.69 E333792.82 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, condominio vivienda turística recreativa, instalaciones recreativas y deportivas y desarrollos turísticos y eco-turísticos.

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación 1200 m²
 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..... 17 unidades/ha

ZONA B Playa Langosta

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea definida para la zona A, hasta los doscientos metros lineales tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria, salvo cualquier terreno adicional que el respectivo propietario esté dispuesto a incluir en el Refugio.

Comment [a6]: Preferimos que se defina por los mojones. Esto se modificará luego de realizar la revisión de los mojones por parte de Hacienda Pinilla.

Usos Permitidos

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial 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.....	25 unidades/ ha.

Las áreas de los retiros desde los mojones de los sectores Cerro Morro, Playa Carbón, Playa Ventanas, Playa Grande Norte, Playa Grande Centro, 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 o privada, calle pública, servidumbre pública o privada, o similar que colinde con algunos de ellos, en cuyo caso aplicará el retiro del límite natural o la infraestructura existente. Específicamente en el caso del manglar y estero de Playa Ventanas, los lotes que se encuentran al oeste de la calle pública, no se verán afectados por el retiro de 10 metros aquí indicado, por estar separados del manglar por la calle pública.

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 pintadas con colores que no sean reflectivos ni brillantes, 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, éstas 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.

Comment [k7]: Yo eliminaría esto porque quién va a tener el criterio correcto de cuáles sí y cuales no, con este texto nos aseguramos la protección

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 que reduzcan la radiación en al menos un 45 % y cuenten con cortinas oscuras o persianas.

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

f. La rotulación comercial deberá elaborarse sin el uso de luces y utilizando materiales naturales como madera, piedra y otros que se integren y fusionen adecuadamente al entorno.

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 directamente desde la playa

3. Dentro de las áreas declaradas como Refugio el ruido no debe exceder 65 dB, desde el punto de medición y, de conformidad con las regulaciones vigentes.
4. No se permite la instalación de discotecas.
5. Las coberturas establecidas corresponden a áreas techadas.
6. Las piscinas deberán contar con un sistema de purificación de bajo nivel de contaminación

Comment [k8]: No estoy de acuerdo este sistema es muy caro debe ser sólo en áreas exteriores

ARTÍCULO 14.-

La disposición de los desechos sólidos y líquidos debe realizarse conforme a cualquiera de los sistemas autorizados por las regulaciones sanitarias y ambientales, y podrán ubicarse dentro o fuera de los terrenos que forman parte del Refugio e instalarse con un retiro de 2 metros desde cualquiera de las colindancias. Las aguas tratadas que cumplan con los requisitos sanitarios establecidos por el Ministerio de Salud y SETENA podrán ser vertidas en cualesquiera manglares, esteros, ríos, quebradas u otros localizados dentro o fuera del Refugio..

ARTÍCULO 15.-

Salvo lo aquí dispuesto, se autoriza la ubicación de infraestructura de caminos, accesos vehiculares y peatonales, terrazas no techadas y piscinas dentro del área de retiro establecido con relación a la zona pública (zona A de todos los sectores), siempre que no afecte la vegetación existente en la zona pública y se cuente con la Evaluación de Impacto Ambiental aprobada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

Con respecto a las piscinas éstas deberán contar con un sistema de purificación de bajo nivel de contaminación.

ARTÍCULO 16.-

Se autoriza, dentro las áreas reguladas por esta Ley, la instalación de plantas de desalinización, con el objetivo de proteger el recurso hídrico natural de la zona costera. Corresponderá en forma exclusiva al MINAET la competencia para otorgar las autorizaciones correspondientes. Igualmente, se autoriza el vertido de las salmueras en el océano y, hasta un máximo de 10 litros por segundo en el Estero de Tamarindo, o una vez obtenida la Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 17.-

Se reconocen y ratifican como derechos adquiridos y consolidados, los derechos de propiedad y 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 Guanacaste de Propiedad Mixta. Las mejoras, ampliaciones o similares a las obras existentes, se regirán por el régimen aplicable al momento de su construcción, siempre que se realicen dentro de la misma propiedad, respetando las regulaciones de cobertura 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 18.-

En las urbanizaciones existentes y aprobadas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) al momento de aprobación de esta ley, no se aplicará el factor de densidad, y en su lugar se aplicará el factor de cobertura correspondiente. De igual forma, las construcciones existentes al momento de aprobación de esta ley, podrán realizar reparaciones y remodelaciones, a partir del uso de suelo y estructuras existentes.

ARTÍCULO 19.-

Se prohíbe la ubicación de marinas, atracaderos y similares en el Parque Nacional Marino Las Baulas.

ARTÍCULO 20.-

La caza o captura de animales silvestres o pesca con fines deportivos o comerciales queda prohibida en las áreas silvestres protegidas que regula esta ley; la violación de esta prohibición será sancionada conforme a la normativa vigente.

Comment [a9]: Comentario de Karina Alpizar: Este ha sido siempre un asunto entre los pescadores artesanales de la zona y MINAET. Ellos están presionando para poder pescar en el parque. Creo que por esto MINAET lo eliminó.

Capítulo IV **Expropiaciones**

ARTÍCULO 21.-

Los propietarios que, a partir de la publicación de esta Ley y, hasta doce meses contados a partir de la publicación del Plan de Manejo aquí referido, no acepten someterse voluntariamente al régimen del Refugio, deberán ser expropiados por

el Estado. El Estado deberá presupuestar los fondos requeridos y concluir el proceso de forma expedita.

ARTÍCULO 22.-

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 Guanacaste 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 23.-

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 24.-

Se autoriza al Ministerio del Ambiente y Energía y Telecomunicaciones, a 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 25.-

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 26.-

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 27.-

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 28.-

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, así como todas las normas de rango inferior que se le opongan, para lo cual el Poder Ejecutivo deberá emitir los actos que correspondan.

Rige a partir de su publicación.