

CONSIDERANDOS

1. Que el Estado costarricense está obligado a satisfacer el interés público, procurando servir los fines públicos, siempre dentro de los parámetros constitucionales de proporcionalidad y razonabilidad (Ver al respecto los Votos 1739-92, 3933-98, 8858-98, 05236-99, y 2858-00, todos de la Sala Constitucional), así como respetando el mandato legal asociado a las reglas unívocas de la ciencia y la técnica. En atención a las competencias constitucionales y legales así establecidas, por medio del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, se ha procedido a evaluar la situación del Parque Nacional Marino Las Baulas, Guanacaste. Lo anterior por cuanto su creación, delimitación y consolidación ha motivado una serie de actuaciones judiciales y administrativas, que obligan al Estado a repasar antecedentes, objetivos y actuaciones relacionadas a la fecha, en procura de eficientizar la protección de la tortuga baula, en su fase de desove, así como de los recursos disponibles, tanto humanos, materiales como presupuestarios.
2. Que el análisis ejecutado por el MINAET tuvo como punto de partida la jurisprudencia constitucional reiterada (Ver al respecto los Votos 10101-07, 11675-08, 8770-08, 07549-08, y 18529-08, todos de la Sala Constitucional), con respecto a la obligación del Estado de expropiar terrenos privados, que se pretendan someter al régimen de alguna categoría de manejo vigentes. Lo anterior por cuanto antes del pago efectivo del justo precio, la propiedad privada mantiene esa naturaleza y no puede verse afectada con limitaciones propias de un área silvestre protegida. Lo anterior resultó ser un elemento esencial en el estudio efectuado, partiendo de la interpretación dada por la Procuraduría General de la República a los límites del Parque Nacional citado, en

contraste con los fondos presupuestarios disponibles para efectuar las expropiaciones correspondientes.

3. Que siendo claro para el MINAET que por una parte el objetivo de la creación del Parque Nacional Marino las Baulas, Guanacaste fue exclusivamente la protección de la tortuga baula en su fase de desove, la cual solo ocurre en playas arenosas, anchas y sin piedras ni cantos, y por otra, carece de los recursos presupuestarios para pagar el justo precio por las afectaciones que se derivarían de la interpretación de la Procuraduría General de la República, se propuso un esquema novedoso para alcanzar el objetivo ambiental, pero sin comprometer los recursos públicos destinados a las áreas silvestres protegidas, en un asunto que puede ser resuelto de una manera más integral, participativa y eficientizando recursos sin sacrificar las metas ambientales.
4. Que por lo antes indicado, MINAET propone la redefinición de los límites del Parque Nacional Marino Las Baulas, Guanacaste, garantizando el desove de la tortuga baula en el sector, a la vez que en la zona inmediata, y dentro de los límites aquí dispuestos, se crea un Refugio de Vida Silvestre, categoría de Propiedad Mixta, por el que se garantiza también el respeto a la propiedad privada. Con la combinación de dos categorías de manejo pre existentes, que cuentan con un marco regulatorio propio, como lo es la Ley del Servicio de Parques Nacionales y la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, se garantiza el objetivo propuesto originalmente, se ahorran recursos públicos, y se alcanza un ordenamiento territorial, difícilmente alcanzable por otro medio, en un corto plazo.
5. Que la propuesta contenida en esta Ley, facilita la participación de los vecinos sometidos al régimen, y según lo preceptuado en esta Ley. Se procura entonces una directa colaboración entre las autoridades públicas

y los propietarios privados, dispuestos a someterse a restricciones y limitaciones de uso, según se indica en esta iniciativa legislativa, como medio idóneo para acercar al país a esquemas de sostenibilidad, donde los recursos públicos se destinen a servir mejor el interés público, como por ejemplo, a contar con personal capacitado en las áreas silvestres protegidas. Sin lugar a dudas, el manejo compartido, respetando las disposiciones vigentes para cada categoría de manejo, es un modelo inteligente, eficiente y repetible en otras zonas.

6. Que complementariamente el MINAET ha incorporado en esta iniciativa, las principales recomendaciones de organizaciones como la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y los Recursos Naturales (UICN), el World Wide Fund for Nature o Fondo Mundial para la Naturaleza (WWF), la Convention on Migratory Species (CMS), la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica (NOAA), el Center for Marine Conservation (CMC), la Species Survival Commission (SSC) y el Marine Turtle Specialist Group (MTSG), contenidas a su vez en el documento preparado por estas organizaciones llamado “Técnicas de Investigación y Manejo para la Conservación de las Tortugas Marinas”, para garantizar el desarrollo armónico, de baja densidad y luminosidad, y con estricto control de eventuales impactos ambientales. Asimismo, se redoblan esfuerzos para la protección marina de la tortuga baula, como consta en la Estrategia Nacional Marino Costera y en el Plan Nacional de Desarrollo Pesquero.

7. Que como reconocimiento a la cooperación recibida por parte de los propietarios privados, y en virtud de la presente propuesta de redefinición de límites, el Estado costarricense ha estimado que resulta justo y jurídicamente correcto, paralizar y archivar los procesos expropiatorios de terrenos privados ya iniciados.

PROYECTO DE LEY

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

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

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

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

Capítulo I

De las Áreas Silvestres Protegidas

ARTÍCULO 1.-

Se rectifican los límites del Parque Nacional Marino Las Baulas, 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, excluyen Playa Tamarindo.

Además, el Parque Nacional Marino Las Baulas 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, siguiendo la línea de mojones, hasta el extremo sur de Playa Langosta en el mojón 18, con 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.

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

ARTÍCULO 2.-

Créase el Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas de Propiedad Mixta. Este Refugio incluirá los terrenos privados que se encuentran en una franja de ciento cincuenta metros de ancho, medidos a partir de la línea de mojones que delimita la Zona Pública, específicamente en el Cerro Morro entre los mojones 85, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 y 153; en Playa Carbón entre los mojones 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 84; en Playa Ventanas entre las coordenadas Lambert N332429 E219114 y N333427 E258224 (Misión CARTA 2005 – Fotos 6471 y 6472 – CeNAT/ PRIAS); en Playa Grande Norte entre las coordenadas Lambert N333427 E258224 y N334032 E257551 (Misión CARTA 2005 – Fotos 6471 y 6472 – CeNAT/ PRIAS); en Playa Grande Centro entre los coordenadas Lambert N334032 E257551 y N334712 E256410 (Misión CARTA 2005 – Fotos 6471 y 6472 – CeNAT/ PRIAS); en Playa Grande Sur entre las coordenadas Lambert N334712 E256410 y N334800 E254900 (Misión CARTA 2005 – Fotos 6471 y 6472 – CeNAT/ PRIAS); en Playa Langosta entre los mojones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 194, 195 y 196 y cualquier otro existente, que se encuentre dentro de esta zona y que no haya sido expresamente indicado.

En Playa Ventanas, el Refugio incluye 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.

Estos terrenos permanecerán dentro del Refugio por plazos iguales y consecutivos de diez años cada uno, renovándose dichos plazos en forma automática, mientras exista el fin público que motivó la creación de este Refugio. Lo anterior será sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales que establece la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, número 7317, su Reglamento y reformas.

Además, serán parte del Refugio los terrenos municipales ubicados dentro del Refugio y 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 Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, en adelante 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 Nacional de Vida Silvestre Las Baulas de Propiedad Mixta 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 y Referencias

DEFINICIONES Y REFERENCIAS

- 1- **Altura Máxima:** Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de base del primer piso y el nivel de la cumbrera de techo o altura máxima, si ésta fuera superior.
- 2- **Cobertura Máxima:** El porcentaje máximo de huella constructiva en cada propiedad según la zona.
- 3- **Densidad Vivienda:** Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.
- 4- **Desarrollos Turísticos:** Cualquier obra civil o de infraestructura dedicada al turismo, en armonía con el fin público que protege esta ley.
- 5- **Frente Mínimo a Playa:** La distancia mínima que deberá tener la línea de propiedad paralela a la línea de mojones de la Zona Pública.
- 6- **Instalaciones Recreativas y Deportivas:** Instalaciones destinadas a la recreación, deporte y actividades conexas, en armonía con el fin público que protege esta ley.
- 7- **Línea de Propiedad:** La línea que demarca los límites de la propiedad en particular.
- 8- **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.
- 9- **Retiro desde Playa Zona A:** (Aplicable sólo a los lotes ubicados en Zona A) Área de retiro desde la línea de propiedad paralela a la línea de mojones.

- 10-Retiro desde Playa Zona B:** (Aplicable sólo a los lotes ubicados en Zona B) Área de retiro desde la línea de propiedad más cercana a la playa.
- 11-Retiro Lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido desde el lindero lateral del inmueble (lote).
- 12-Retiro Opuesto a Playa Zona A:** (Aplicable sólo a los lotes ubicados en Zona A) Área de retiro más lejano a la línea de mojones de zona pública y la parte más cercana de la estructura física (construcción).
- 13-Retiro Opuesto a Playa Zona B:** (Aplicable sólo a los lotes ubicados en Zona B) Área de retiro desde el lindero más lejano a la línea de mojones de zona pública en los lotes de Zona B y la parte más cercana de la estructura física (construcción).
- 14-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 zona de esta ley.
- 15-Vivienda:** 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.
- 16-Vivienda Multifamiliar:** La edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a tres o más familias.
- 17-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, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para vehículos de los huéspedes.
- 18-Vivienda Unifamiliar:** La edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
- 19-Zona de Protección de Manglares:** La franja de 10 metros contados a partir de la línea de mojones del respectivo manglar, salvo las limitaciones físicas existentes en el área del Refugio, tales como caminos y calles públicos o privados. Esta será la única zona de protección y retiro

constructivo, en relación con manglares, que rija para las propiedades privadas incluidas en el Refugio.

20-Zona Pública: Para efectos de interpretación de esta ley, se entenderá como 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.

ARTÍCULO 4.-

Deberá el Instituto Geográfico Nacional (IGN), 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 IGN presupuestar a la mayor brevedad, los recursos suficientes para contar con el personal capacitado para cumplir con tales labores. La Autoridad Presupuestaria deberá aprobar, en el siguiente presupuesto ordinario, la partida presupuestaria que le presente el IGN, para efectos de cumplir con este mandato.

El Instituto Geográfico Nacional 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.

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 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 mediante una colaboración conjunta entre los órganos estatales y los propietarios de los terrenos privados que se encuentra dentro de este 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 Nacional Marino Las Baulas será actualizado por el MINAET en un plazo máximo de 12 meses a partir de la publicación de esta 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, de

forma tal que, en los estatutos de dicha asociación, se establezca, necesariamente, representatividad individual y por cada uno de los sectores del Refugio aquí definidos. Esta asociación deberá estar constituida en un plazo máximo de cuatro meses contado a partir de la publicación de esta ley, será constituida de conformidad por lo dispuesto en la Ley de Asociaciones y deberá acreditarse como tal ante el Área de Conservación Tempisque del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, que emitirá la respectiva aprobación.

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. 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 de Propiedad Mixta corresponde, de manera consensuada al MINAET, para las áreas públicas involucradas y a 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 propiedad, independientemente de su uso, podrá ser sometida al Régimen de Propiedad en Condominio.

Cualquier uso que se pretenda realizar en el Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas 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 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

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, 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 a Playa _____	20 m
Retiro desde Playa Zona A _____	5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona A _____	3 m
Retiros Laterales _____	3 m
Cobertura Máxima _____	40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura Máxima _____	9 m de altura
Número de pisos permitidos _____	2 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____	8 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____	17 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

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación _____	1200 m ²
Frente Mínimo a Playa _____	15 m
Retiro desde Playa Zona B _____	5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona B _____	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 m de altura
Número de pisos permitidos _____	3 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____	9 unidades/ha.

Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 25 unidades/ ha.

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

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, 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 Playa Zona A _____ 5 m

Retiro Opuesto a Playa Zona A _____ 3 m

Retiros Laterales _____ 3 m

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

Altura Máxima _____ 9 m de altura

Número de pisos permitidos _____ 2 pisos

Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 8 unidades/ha.

Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 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

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, desarrollos turísticos e instalaciones recreativas.

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación _____ 1200 m²
Frente Mínimo a playa _____ 20 m
Retiro desde Playa Zona B _____ 5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona B _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
Cobertura Máxima _____ 40 % 1 piso y 30% 2 y 3 pisos
Altura Máxima _____ 12 m de altura
Número de pisos permitidos _____ 3 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 9 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 25 unidades/ ha.

PLAYA VENTANAS

Zona A Playa Ventanas

Localización

La zona A se localiza entre la línea de mojones oficializados por el Instituto Geográfico Nacional y el límite oeste del estero de Playa Ventanas, a lo largo de este sector.

Usos Permitidos

Vivienda unifamiliar, vivienda turística recreativa.

Requisitos

Superficie Mínima para nueva segregación de lote o finca filial _____ 1200 m²
Frente Mínimo a Playa _____ 20 m
Retiro desde Playa Zona A _____ 5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona A _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
Cobertura Máxima _____ 40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura Máxima _____ 9 m de altura
Número de pisos permitidos _____ 2 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 8 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 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 en los 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

Vivienda unifamiliar, vivienda turística recreativa.

Requisitos

Superficie Mínima para nueva segregación de lote o finca filial _____ 1200 m²
Frente Mínimo a Playa _____ 20 m
Retiro desde Playa Zona A _____ 5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona A _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
Cobertura Máxima _____ 40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura Máxima _____ 9 m de altura
Número de pisos permitidos _____ 2 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 8 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 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 Norte

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea final definida para la zona A, hasta los doscientos metros lineales tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria.

Usos Permitidos

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación _____ 1200 m²
Frente Mínimo a playa _____ 20 m
Retiro desde Playa Zona B _____ 5 m

Retiro Opuesto a Playa Zona B _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
para el primer piso y 1 m 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 m de altura
Número de pisos permitidos _____ 3 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 9 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 25 unidades/ha.

PLAYA GRANDE CENTRO

ZONA A Playa Grande Centro

Localización

La zona A se localiza en los 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

Vivienda 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 Playa Zona A _____ 30 m
Retiro Opuesto a Playa Zona A _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
Cobertura Máxima _____ 40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura Máxima _____ 9 m de altura

Número de pisos permitidos _____ 2 pisos

Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 8 unidades/ha.

Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 17 unidades/ha.

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 metros será una zona de vegetación tropical baja y en los restantes 15 metros se autorizará infraestructura de menos de 1 metro de altura.

ZONA B Playa Grande Centro

Localización

La zona B se encuentra localizada inmediatamente después de la línea final 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

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación _____ 1200 m²

Frente Mínimo a playa _____ 20 m

Retiro desde Playa Zona B _____ 5 m

Retiro Opuesto a Playa Zona B _____ 3 m

Retiros Laterales _____ 3 m

para el primer piso y 1 m 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 m de altura

Número de pisos permitidos _____ 3 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 9 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 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

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda turística e instalaciones recreativas.

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación _____ 1200 m²
Frente Mínimo a Playa _____ 20 m
Retiro desde Playa Zona A _____ 15 m
Retiro Opuesto a Playa Zona A _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
Cobertura Máxima _____ 40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura Máxima _____ 9 m de altura
Número de pisos permitidos _____ 2 pisos
Densidad Vivienda unifamiliar _____ 8 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 17 unidades/ha.

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 metros serán una zona de vegetación tropical baja.

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

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

Requisitos

Superficie Mínima del lote o finca filial para nueva segregación _____ 1200 m²

Frente Mínimo a playa _____ 20 m

Retiro desde Playa Zona B _____ 5 m

Retiro Opuesto a Playa Zona B _____ 3 m

Retiros Laterales _____ 3 m

para el primer piso y 1 m 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 m de altura

Número de pisos permitidos _____ 3 pisos

Densidad Vivienda Unifamiliar _____ 9 unidades/ha.

Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 25 unidades/ ha.

Las propiedades existentes al día de hoy 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, en una franja de 75 metros desde la línea de mojones, oficializados por el Instituto Geográfico Nacional a lo largo de este sector.

Usos Permitidos

Vivienda unifamiliar y multifamiliar, 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 Playa Zona A _____ 5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona A _____ 3 m
Retiros Laterales _____ 3 m
Cobertura Máxima _____ 40 % 1 piso, 30% 2 pisos
Altura Máxima _____ 9 m de altura
Número de pisos permitidos _____ 2 pisos
Densidad Viviendas Unifamiliar _____ 8 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____ 17 unidades/ha.

ZONA B Playa Langosta

Localización

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

Usos Permitidos

Residencial unifamiliar y multifamiliar, 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 a Playa _____	20 m
Retiro desde Playa Zona B _____	5 m
Retiro Opuesto a Playa Zona B _____	3 m
Retiros Laterales _____	3 m
Cobertura Máxima _____	40 % 1 piso y 30% 2 y 3 pisos
Altura Máxima _____	12 m de altura
Número de pisos permitidos _____	3 pisos
Densidad Vivienda Unifamiliar _____	9 unidades/ha.
Densidad Vivienda Multifamiliar _____	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 que exista infraestructura pública o privada, calle pública, servidumbre pública o privada, o similar que colinde con algunos de ellos. En tal situación, 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 de base del primer piso.

ARTÍCULO 13.-

Dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas de Propiedad Mixta 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. En las áreas externas mencionadas en el punto anterior se usarán luces color ámbar o rojas, u otras que sean técnicamente apropiadas.

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 que reduzcan la radiación en al menos un 45 % y cuenten con cortinas oscuras o persianas, siempre que la transmisibilidad se limite un espectro entre 600 y 700 nanómetros.

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.

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 los cuerpos de agua localizados dentro o fuera del Refugio, en las cantidades, calidades y demás variables técnicas que establezcan dichas instituciones.

ARTÍCULO 15.-

Se autoriza, dentro del Refugio, la instalación de plantas de desalinización y vertidos correspondientes, con el objetivo de proteger el recurso hídrico natural de la zona costera, cuyas autorizaciones corresponderá en forma exclusiva al MINAET que las otorgará con fundamento en los criterios técnicos requeridos.

ARTÍCULO 16.-

Se reconocen y ratifican como derechos adquiridos y consolidados, los derechos de propiedad, usos de suelos, e infraestructura 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 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 17.-

En las urbanizaciones y condominios existentes y aprobados 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 huella constructiva 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.

Capítulo IV **Expropiaciones**

ARTÍCULO 18.-

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 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 de 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 MINAET, a suscribir nuevos convenios de cooperación para contratar personal mediante organizaciones no gubernamentales para el desempeño de labores en relación con el 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 MINAET, 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, 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.