

MUNICIPALIDADES**MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ**

Mediante acuerdo dictado por el Concejo Municipal en su sesión extraordinaria N° 17-2006, artículo 7, inciso 01 de fecha 25 de abril de 2006, se acordó acoger el informe de la Asesoría Legal y autorizar al señor Alcalde Municipal para que proceda a la publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*, de acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N° 38, artículo 9, inciso 1 de 20 de setiembre del 2005 y su anexo, como “Reglamento de zonificación elaborado bajo la asesoría de la Universidad Nacional, el cual se transcribe:

Motivación

1. Considerando que por Ley N° 7524 denominada Ley de Creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste promulgada el 10 de julio de 1995 se establecen límites concretos a dicha área protegida así: “partiendo de un punto ubicado en las coordenadas N 259.100 y E 332.000, sigue por una línea recta hasta alcanzar una línea imaginaria paralela a la costa, distante ciento veinticinco metros de la pleamar ordinaria aguas adentro. Por esta línea imaginaria, continúa el límite con dirección sureste, hasta terminar en el punto de coordenadas N 255.000 y E 335.050. El Parque también abarcará los esteros Tamarindo, Ventanas y San Francisco y sus manglares; el cerro localizado inmediatamente detrás de playa Ventanas, el cerro El Morro, la isla Capitán, la isla Verde, la zona pública de cincuenta metros, medida desde la pleamar ordinaria, entre la punta San Francisco y el estero San Francisco y las aguas territoriales de la bahía Tamarindo, comprendidas entre punta Conejo y el extremo sur de playa Langosta, hasta la línea de pleamar ordinaria.”
2. Considerando que en el expediente legislativo N° 11202 que da origen a la Ley N° 7524, consta la moción presentada por el Diputado Hernán Fournier Orggi, referente al artículo 1 de esa ley, a partir del cual se incluye en el texto de la ley la frase “aguas adentro” como punto de partida para determinar la línea a partir de la cual se mide la distancia de 125 metros a partir de la pleamar ordinaria entre coordenadas N 259 100 y E 332 000. El contenido de esa moción es claro en establecer el sentido que rigió su adopción por parte del legislador: con esta indicación se aclara que el parque es MARINO... porque es el mar el hábitat de la tortuga baula y es ahí donde la protección se debe reforzar.
3. Considerando que mediante OJ-15-2004 firmada por el Procurador Julio Jurado Fernández, se emite una Opinión Jurídica que como tal constituye únicamente el criterio personal del funcionario consultado y por ello el párrafo tercero de la primera hoja aclara que el documento que evacúa la consulta CARECE DE EFECTO VINCULANTE para la administración consultante.
4. Dicha Opinión Jurídica se emite a partir de la petición del Ministro de Ambiente y Energía para que se analice el límite terrestre del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, a partir del texto de la ley que lo crea, ya que es opinión del Ministro consultante que la línea imaginaria paralela a la costa se debe medir tierra adentro y no como lo indica el texto de la norma, aduciendo que, eso es así por cuanto la razón de ser de esa referencia es porque se quería “proteger el desove de la tortuga baula”.
5. La opinión del Procurador Julio Jurado Fernández no analiza el criterio oficial vertido por el Instituto Geográfico Nacional con anterioridad a la emisión del documento, ni el espíritu del legislador que consta en el Expediente Legislativo 11202 que dio origen a la Ley 7524, ya que se limita a referir que: “como resultado de la moción presentada, junto con otros diputados, por el diputado Fournier Orggi, se agregó al artículo que definía los límites del parque la expresión “aguas adentro”, que fue como en definitiva se aprobó la ley (ver págs. 97 y 98 del acta número 4 de 7 de junio de 1995, del expediente legislativo número 11.202) citado en la OJ-015-2005”, obviando referir la motivación y fundamentación invocada en la Comisión Legislativa plena III, donde se indicó que así se dejaba bien claro que era la ZONA PÚBLICA como sitio de desove de esa tortuga, el que quedaría integrando como porción terrestre del PARQUE MARINO, lo cual habilitaría que esa porción terrestre y la marítima de 75 metros contados a partir de la pleamar ordinaria, constituyeran el área protegida bajo administración de MINAE.
6. Que el expediente legislativo N° 14989 denominado AMPLIACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO DEL PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS DE GUANACASTE, página 6 es claro al indicar: “Aspectos legales: En cuanto a la regulación legal existente a nivel nacional existe la Ley N° 7524, de 10 de julio de 1995, que crea el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En ella no se hizo referencia a la porción terrestre paralela que limita con la parte Marina del Parque Nacional, ni confirió protección especial alguna al recurso allí existente, por lo que hace necesario hoy día proponer este proyecto de ley para ampliar los límites del parque y proteger en forma debida los ecosistemas terrestres, como líneas atrás se mencionó.”
7. Que consecuentemente, no es competencia del MINAE la regulación del sector terrestre paralelo que limita con la parte marina del citado Parque Nacional, ya que como lo ha examinado con antelación la Procuraduría General de la República en sus criterios vinculantes, en

especial en el C-036-1996, el límite de la competencia de Servicio Nacional de Parques Nacionales lo constituye el límite establecido respecto del área protegida, ya que bajo el criterio “zonas de influencia” no se puede pretender ampliar un área protegida, ya que hasta tanto no sea entregada jurídicamente una zona a un área protegida, ésta no pasa a ser administrada por MINAE manteniendo las restantes entidades, (Municipalidades, INCOPECA, etc.) su competencia y deber de tutela dentro de esa zona de influencia.

8. Que la labor realizada por la comunidad de Matapalo, la Universidad Nacional y esta Municipalidad, ha sido respetuosa y ardua, con la única finalidad de garantizar de forma INMEDIATA la protección de la especie *Dermochelys coriacea* que el MINAE indicó se protegería con la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas, hace más de diez años, pero que a lo largo de su presencia y administración en ese sector, más bien ha sido copartícipe del decrecimiento constante y galopante de la población de la “tortuga baula”, tal y como lo reconoce a través del Centro Científico Tropical, organización en la que el MINAE delegó la confección del proyecto de ley de ampliación del PNMB que consta en el Expediente 14989, en los siguientes términos:

“En 1980, se estimó que existían cerca de 91.000 tortugas hembras reproductoras en el Océano Pacífico. En el 2000, se estimó que el número de tortugas reproductoras disminuyó drásticamente a 3000 tortugas aproximadamente. La última temporada de anidación en el Pacífico (octubre 2001 a marzo 2002) fue la más baja registrada en la historia. Menos de 50 hembras visitaron la totalidad de la costa mexicana y solamente 68 hembras lo hicieron en las playas Grande y Langosta de Costa Rica”.

9. Que conforme a los artículos 42 a 44 del Código Municipal y 170 de la Constitución Política, este Concejo Municipal como órgano de gobierno superior del Cantón de Santa Cruz, puede y debe adoptar regulaciones dirigidas a administrar los intereses locales, debiendo para ello promover en el seno de sus integrantes un debate democrático y constructivo, ajustado a la legalidad; labor esta que ya ha sido parte del quehacer de este Concejo desde finales del año 2003 y hasta la fecha, en que se ha conocido la problemática y adoptado decisiones unánimes con la única finalidad de atender de forma adecuada todos los intereses en juego y las necesidades de desarrollo comunal.

Por lo tanto,

Este Concejo Municipal, de forma responsable y sin mayor demora, dando seguimiento a los acuerdos dictados por el Concejo Municipal en: a) Sesión Ordinaria 51-2004, artículo 8 inciso 1) de 31 de diciembre de 2004; b) Sesión Ordinaria 29-2004 artículo 5 inciso 13) del 20 de julio de 2004; c) Sesión Ordinaria 21-2005 acuerdo 5 inciso 2 del 24 de mayo de 2005 y d) Sesión Ordinaria 24-2005 artículo 3 inciso 1 de 14 de junio de 2005; adopta el reglamento de zonificación elaborado bajo la asesoría de la Universidad Nacional, así

**MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN**

El Concejo Municipal de la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz, conforme a las potestades conferidas por los artículos 4 inciso a), 13 incisos c) y d) del Código Municipal, y el artículos 169 y 170 de la Constitución Política, mediante acuerdo inciso 01, artículo 09 de la Sesión Ordinaria N° 38-2005 de 20 de setiembre de 2005 y acuerdo 01 artículo 7, Sesión Extraordinaria N° 17-2006 de 25 de abril de 2006, aprobó el reglamento municipal denominado:

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN
DISTRITO CABO VELAS,
SECTOR COSTERO: Del sector norte de playa Ventanas hasta
el sector sur de playa Langosta
Coordenadas LAMBERT N 255 000 E 332.000
a N 259 000 E 336 000**

CAPÍTULO I**Disposiciones generales**

Artículo 1°—**Ámbito de aplicación.** Las disposiciones contenidas en este articulado serán obligatorias para todo desarrollo (obra, proyecto o actividad), que se ubique dentro de las coordenadas 264.875N:335000E; y hasta 269.425N:331.800E se constituyen en criterios básicos de ordenamiento local, afines a los mecanismos establecidos en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, que se sustentan en:

- a) El respeto por las características culturales, históricas y sociales de las poblaciones humanas involucradas.
- b) Las proyecciones de población y recursos.
- c) Los recursos naturales, renovables y no renovables, las actividades económicas predominantes, la capacidad de uso de los suelos y la zonificación por productos y actividades, en razón de consideraciones ecológicas y productivas.
- d) El efecto de las actividades humanas y los fenómenos naturales sobre el ambiente.
- e) El equilibrio que necesariamente debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.
- f) La diversidad del paisaje.
- g) La infraestructura existente.

Asimismo, ésta recoge los principios de protección establecidos en el Decreto 25018-MIRENEM y considera como zona de protección especial para la anidación de la tortuga baula (*Dermodochelyidae coriacea*), la playa.

Artículo 2°—**Definiciones.** Los conceptos utilizados en este Reglamento, tendrán el significado que aquí se establece, salvo que concretamente se establezca lo contrario.

1. *Acceso:* Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.
2. *Actividad, obra o proyecto:* Conjunto de acciones necesarias para la planificación, la construcción de edificaciones, el desarrollo de actividades productivas o el desarrollo de servicios, incluyendo aquellas necesarias para el abandono de la actividad o cierre técnico. Forman parte de este grupo también, las actividades relacionadas con la elaboración de los programas, las políticas y los planes, ya sea de desarrollo, de ordenamiento territorial o uso de espacios geográficos para desarrollo económico, social, de infraestructura, energético, turístico, minero y urbano, en la medida de que los mismos determinan acciones o actividades humanas que alteran o destruyen elementos del ambiente o generan residuos, materiales tóxicos o peligrosos.
3. *Albergue (Bed and Breakfast):* Establecimiento de características rústicas, confortables, que brinda servicio de alojamiento en especial a deportistas o grupos unidos por un interés o actividad común. Hay varias modalidades cuyas características y servicios adicionales varían de acuerdo a su especialización y con base en ellos se les dará la denominación más apropiada.
4. *Altura máxima:* Establecida del terreno al punto de cumbre de la edificación.
5. *Amueblado:* Conjunto de elementos urbanos, tales como bancas, basureros, mesas, postes, señales y rótulos que sirven de apoyo a los servicios, para comodidad del usuario.
6. *Área de influencia del proyecto:* Es el espacio geográfico o franja de quince metros de ancho que incluye una barrera verde densa, de al menos un metro de ancho, cuya finalidad es impedir el paso de la luz hacia el área de playa.
7. *Área verde:* Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal, destinadas a la recreación y ornamentación de la comunidad.
8. *Barrera Vegetal o Verde:* Elemento que sirve de separación entre lotes, patios o jardines en propiedades.
9. *Cabina:* Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
10. *Campamentos:* Establecimiento que brinda servicio de alquiler por una tarifa diaria o mensual, de terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocte bajo tienda de campaña, en remolque habitable o similares.
11. *Casa de huéspedes:* Establecimiento semejante a la pensión pero que no ofrece servicio de alimentación.
12. *Certificación de uso:* Documento en el que se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras abarcadas en este Reglamento. Dicho certificado será expedido por la Municipalidad de Santa Cruz a solicitud del interesado. *Certificación de zona:* Constancia municipal que acredita el uso que le corresponde a determinado terreno.
13. *Conservación:* En urbanismo, es la acción que de acuerdo a lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales (edificios, monumentos, plazas y parques) y en general, todo aquello que constituye su acervo histórico, cultural y social de los centros de población.
14. *Construcción:* Toda estructura que se fije o incorpore a un terreno: incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.
15. *Densidad neta:* Se entenderá la relación de los habitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado, descontando previamente las superficies viales.
16. *Densidad:* Consiste en el número de residentes temporales o permanentes por unidad de área (en este caso la unidad de área estimada es la hectárea).
17. *Derecho de vía:* Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) la Municipalidad correspondiente o un Plan Regulador.
18. *Edificaciones:* Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.
19. *Especie No caducifolias:* Especies forestales que no pierden sus hojas en época seca.
20. *Hotel residencia:* Es un hotel que no ofrece servicio de alimentación.
21. *Hotel:* Es un tipo de establecimiento con un mínimo de veinte habitaciones, o más de acuerdo a la categoría que le corresponda, que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria, así como de alimentación, a elección del cliente. Debe ocupar la totalidad de un edificio o una parte de él absolutamente, independiente, con dependencias que constituyan un todo homogéneo, con entradas, pasillos, escaleras y ascensores para el uso exclusivo del establecimiento.
22. *Infractor:* Persona física, jurídica o cualquier dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.
23. *Infraestructura:* Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, drenajes, acueductos, alcantarillados, electricidad, telefonía y otros similares.
24. *Lote:* Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
25. *Medidas de Restauración y Recuperación:* Son aquellas acciones destinadas a propiciar o acelerar la recuperación de los recursos naturales, socioculturales, ecosistemas y hábitats alterados a partir de la realización de una actividad, obra o proyecto, recreando en la medida de lo posible, la estructura y función originales, de conformidad con el conocimiento de las condiciones previas.
26. *Número de plantas:* Debe entenderse como plantas totales o cobertura total o parcial del área piso (mezzanine cuenta como una planta o piso).
27. *Ocupación:* (capacidad máxima) Consiste en el porcentaje de terreno que puede ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como accesos, parqueos, piscinas y otras cubiertas no naturales; las áreas verdes internas se consideran áreas residuales no comprendidas en el porcentaje de ocupación, debe ser destinada a jardines, lagos, frutales, ornamentales, etc.
28. *Pensión:* Es un tipo de establecimiento pequeño que normalmente es manejado en forma familiar, con capacidad mínima de tres habitaciones y que ofrece servicio de alimentación en plan de pensión completa o de media pensión, en una sola tarifa global.
29. *Playa:* “La orilla o ribera del mar cuando es arenosa y presenta declive más o menos suave... Las playas y las riberas del mar en general son bienes del dominio público. Y se entiende por playa la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan en las más altas mareas, y no en ocasiones extraordinarias de tempestades” (CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Heliasta, p. 268)
30. *Propietario:* Es la persona (s), empresa (s), o dependencia (s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.
31. *Protección:* Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.
32. *Retiros:* Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
33. *Significancia del Impacto Ambiental:* Consiste en la valoración cualitativa de un impacto ambiental dado, en el contexto de un proceso de valoración y armonización de criterios tales como el marco regulatorio ambiental vigente, la finalidad de uso –planeado– para el área a desarrollar, su condición de fragilidad ambiental, el potencial efecto social que pudiera darse y la relación de parámetros ambientales del proyecto.
34. *Temporada de desove:* Del quince de octubre al quince de marzo de cada año o la temporada que así defina el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.
35. *Urbanización:* Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante apertura de calles y provisión de servicios.
36. *Uso condicional:* Es aquel que aún no siendo el más recomendable para las condiciones del terreno, no genera conflicto con los usos permitidos. Este uso puede darse a un terreno, previa autorización especial de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo, mediante un certificado.
37. *Uso Conflictivo:* Es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.
38. *Uso permitido:* Es aquel uso de la finca, o lote, sobre el cual, el concesionario, tiene la posibilidad de destinar su terreno sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los permisos de construcción requeridos por la Municipalidad de Santa Cruz.
39. *Uso:* Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.
40. *Vía pública:* Espacios destinados a la circulación de vehículos o peatones.
41. *Vivienda turística:* Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
42. *Vivienda unifamiliar:* Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas al albergue de una sola familia.
43. *Zona pública:* Que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; así como los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública.
44. *Zonificación:* Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo racional. Acción municipal que tiene como objetivo orientar el desarrollo físico-espacial de un área geográfica determinada, con la finalidad de proteger equilibradamente los recursos naturales, habilitando así un patrón de conservación y desarrollo de actividades humanas en armonía con las condiciones naturales del sitio, garantizando la seguridad de las especies y Favorecer el desarrollo, la salud, la economía y el bienestar general de la población nacional y extranjera.

CAPÍTULO II

Zona 1 “Playa Grande Centro”
N 254 875 E 334 900; N 256 250 E 334 850

SECCIÓN 1

Generalidades

Artículo 3°—**Delimitación.** Esta regulación comprenderá todo desarrollo comprendido o ubicado, entre el mojón IGN N° 1, situado al sur de la Urbanización Villas Playa Grande y la Urbanización Palm Beach en Playa Grande, zona central de importancia para la anidación de las Tortugas Baula. Dicha franja de terreno comprenderá un ancho de doscientos metros a partir del límite de la zona pública inalienable. Dichos desarrollos se determinarán bajo las siguientes regulaciones.

Artículo 4°—**Usos de suelo.** Para el sector anteriormente delimitado, se considerarán usos compatibles e incompatibles, los que se detallan a continuación. Si existiera un uso no enlistado en alguno de los subgrupos aquí establecidos, la Municipalidad otorgará el uso del suelo atendiendo a las características del uso solicitado y de los que son regulados en esta norma.

Usos permitidos

- Prioritario: casas de habitación o viviendas turísticas recreativas. Para el caso de pequeños hoteles o bed and breakfast de menos de veinte habitaciones.
- Secundarios: comercial de bajo impacto, como restaurantes, sodas, “bed and breakfast”, pequeñas tiendas de souvenirs.
- Los hoteles a construir en la zona regulada, no podrán superar una densidad máxima de veinte habitaciones por hectárea.

Usos conflictivos

- Edificaciones en la zona pública de cualquier tipo.
- Industrial, minero, comercial extractivo, habitación de interés social, o los relacionados con marinas y atracaderos, estaciones de servicio o comercial de servicios mecánico e industrial, entre otros.
- Los hoteles a construir en la zona regulada, no podrán superar una densidad máxima de veinte habitaciones por hectárea.

SECCIÓN 2

Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 5°—**Área mínima de lote.** La densidad mínima de lotes individuales será de mil doscientos metros cuadrados. La unidad mínima para segregaciones es de mil doscientos metros cuadrados.

Artículo 6°—**Área de influencia del proyecto.** Todas las propiedades deberán dejar una franja de terreno de quince metros de ancho constituida como “zona de mitigación”, que incluirá un “muro verde”, denso, de al menos un metro de ancho, con la finalidad de impedir el paso de la luz hacia el área de playa. El mismo estará compuesto de especies no caducifolias, a todo lo largo del área colindante con la zona pública inalienable de cincuenta metros del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Las construcciones que superen un metro de alto tendrán un retiro de quince metros desde la línea de propiedad.

Artículo 7°—**Área máxima de construcción.** La cobertura de construcción máxima al suelo es de un 40% en los lotes individuales.

Artículo 8°—**Reserva de zonas verdes.** Las nuevas urbanizaciones tendrán que reservar un mínimo de veinte por ciento de áreas verdes, preferiblemente dirigidas hacia el área del parque.

Sólo se autorizarán edificaciones diseñadas para casas de habitación o viviendas turísticas recreativas. Para el caso de pequeños hoteles o bed and breakfast de menos de veinte habitaciones, los mismos se construirían según los lineamientos de cobertura de construcción que para el efecto se anotan.

Artículo 9°—**Zonas comerciales.** De las fincas ubicadas en las zonas colindantes a los habitats de mayor desove, solo se autorizará el veinte por ciento de las áreas urbanizables, para destinarlas al uso comercial de bajo impacto, como restaurantes, sodas, Bed and Breakfast, pequeñas tiendas de souvenirs entre otros.

Artículo 10.—**Altura de edificaciones.** Las edificaciones que se ubiquen en la franja de cincuenta metros contigua a la “zona de pública”, no podrán superar los nueve metros de altura.

Más allá de los cincuenta metros descritos, y hasta una distancia posterior de doscientos metros, medidos a partir de la zona pública inalienable del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, las edificaciones no podrán superar una altura superior a los catorce metros. Así mismo, las áreas situadas más allá de los doscientos metros, se regirán por lo dispuesto en la legislación nacional correspondiente y las regulaciones municipales concordantes con este plan de manejo, principalmente en cuanto a la densidad de las edificaciones. Sin embargo las alturas mencionadas en dichas áreas podrían ser sujeto de modificaciones a partir de un estudio de impacto ambiental que establezca o sustente su necesidad y conveniencia en las edificaciones.

Artículo 11.—**Techos.** Las edificaciones deberán utilizar en sus techos tejas (o imitación de tejas) color ladrillo, “barro” o terracota.

Artículo 12.—**Piscinas.** Las piscinas que se construyan en las propiedades reguladas en este reglamento deberán poseer un sistema de purificación de agua de tipo ionizante u otro de bajo consumo de químicos que pudieren impactar el hábitat que se quiere resguardar.

Artículo 13.—**Contaminación sónica.** Durante la temporada de desove, será prohibida la emisión de ruidos superiores a los quince decibeles, medidos en el límite de la zona pública de cincuenta metros.

Artículo 14.—**Iluminación.** Los aparatos de iluminación colocados en sitios visibles desde la playa, no podrán estar orientados hacia el mar y de tratarse de bombillos a los lados de senderos, estos tendrán una potencia máxima de hasta 35 vatios y no podrán ubicarse a más de ochenta y cinco centímetros de altura.

Asimismo, las construcciones colindantes con el área de “barrera vegetal o verde”, próximas a las playas de anidación, tendrán sus zonas de estacionamiento de vehículos y garajes, orientados y ubicados de tal manera que las luces de los automotores no se dirijan hacia las playas.

Esta normativa promoverá la instalación de sistemas especiales de iluminación internacionalmente aceptados para proteger las tortugas.

Artículo 15.—**Aguas servidas.** Para el tratamiento de las aguas servidas este reglamento autoriza únicamente, según corresponda, plantas de tratamiento de aguas residuales o el funcionamiento de tanques sépticos ‘dobles’.

Los drenajes pluviales, en general, podrán conducirse hacia las quebradas, siempre y cuando se mitigue el impacto de las aguas.

Ningún pozo privado de agua potable podrá construirse a una distancia menor de 50 metros de los subdrenajes de tanques sépticos. Debe solicitarse al Ministerio de Salud que analice la potabilidad del agua que se extrae de los pozos existentes.

En la línea de frente de la construcción, no se podrán construir vallas sólidas. Se excluye de esta disposición el caso de los muros de retención necesarios en obras declaradas de interés público por razón de emergencia.

Artículo 16.—**Restricción de ingreso.** Conforme lo determinen las autoridades del Ministerio de Ambiente y Energía, durante la temporada de desove, se restringirá el ingreso de visitantes a las playas de anidación situadas en el Parque Nacional.

Artículo 17.—**Control animal.** Se exigirá un control estricto del comportamiento de mascotas que pudieren afectar tanto a las tortugas adultas, como a sus huevos y neonatos.

Artículo 18.—**Investigación limitada.** Los propietarios de las áreas, en esta normativa reguladas, no propiciarán ni promoverán el uso de sus instalaciones para proyectos de “investigación” que conlleven, entre otros la manipulación de las tortugas baula en cualquier estado de su desarrollo.

CAPÍTULO III

Zona “Playa Grande Norte”

Coordenada LAMBERT N 256 250 E 334 150 N 257 500 E 334 250

SECCIÓN 1

Generalidades

Artículo 19.—**Delimitación de las zonas desarrolladas.** Esta regulación comprenderá todo desarrollo existente en las Playas Grande y Ventanas, específicamente las Urbanizaciones Villas de Playa Grande y Urbanización Playa Grande Estates, situadas del mojón IGN N° 1 hacia el norte, así mismo la Urbanización Palm Beach; las propiedades ubicadas al sur de Palm Beach y Playa Langosta, dichos desarrollos se regirán bajo las siguientes regulaciones:

Debido a que estos terrenos han sido urbanizados desde hace unos veinticinco años, los lineamientos que en este reglamento se implementa, no le serán aplicables aun y cuando constituyan usos conflictivos en el contexto de lo regulado en el Capítulo I, se respetarán por constituirse derechos adquiridos y podrá mantenerse con las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse o remodelarse sin previa autorización de la Municipalidad de Santa Cruz.
2. No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con el uso que aquí se dispone, a juicio de la Municipalidad.

Artículo 20.—**Usos de suelo.** Para el sector anteriormente delimitado, se considerarán usos compatibles e incompatibles, los que se detallan a continuación. Si existiera un uso no enlistado en alguno de los subgrupos aquí establecidos, la Municipalidad otorgará el uso del suelo atendiendo a las características del uso solicitado y de los que son regulados en esta norma.

Usos permitidos

- Prioritario: casas de habitación o viviendas turísticas recreativas. Para el caso de pequeños hoteles o bed and breakfast de menos de veinte habitaciones
- Secundarios: comercial de bajo impacto, como restaurantes, sodas, “bed and breakfast”, pequeñas tiendas de souvenirs.
- Los hoteles a construir en la zona regulada, no podrán superar una densidad máxima de veinte habitaciones por hectárea.

Usos conflictivos

- Edificaciones en la zona pública de cualquier tipo.
- Industrial, minero, comercial extractivo, habitación de interés social, o los relacionados con marinas y atracaderos, estaciones de servicio o comercial de servicios mecánico e industrial, entre otros.
- Los hoteles a construir en la zona regulada, no podrán superar una densidad máxima de veinte habitaciones por hectárea.

SECCIÓN 2

Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 21.—**Área mínima de lote.** La densidad mínima de lotes individuales será de mil doscientos metros cuadrados. La unidad mínima para segregaciones es de mil doscientos metros cuadrados.

Artículo 22.—**Área de influencia del proyecto.** Todas las propiedades deberán dejar una franja de terreno de quince metros de ancho constituida como “zona de mitigación”, que incluirá un “muro verde”, denso, de al menos un metro de ancho, con la finalidad de impedir el paso de la luz hacia la zona pública. El mismo estará compuesto de especies no caducifolias, a todo lo largo del área colindante con la zona pública inalienable de cincuenta metros del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Las construcciones que superen un metro de alto tendrán un retiro de quince metros desde la línea de propiedad colindante con la zona inalienable de los cincuenta metros públicos.

En caso de que la luz sea totalmente controlada en el lote (casa e instalaciones anexas) este lineamiento se considerará como alternativa a considerar.

Artículo 23.—**Retiros.** Desde la línea de propiedad colindante con la zona inalienable de los cincuenta metros públicos, se deberá respetar un retiro de quince metros desde la línea de propiedad para empezar las construcciones en alturas que superen un metro de alto.

Artículo 24.—**Área máxima de construcción.** La cobertura de construcción máxima al suelo es de un sesenta y cinco por ciento en los lotes individuales.

Artículo 25.—**Reserva de zonas verdes.** Las nuevas urbanizaciones tendrán que reservar un mínimo de veinte por ciento de áreas verdes, preferiblemente dirigidas hacia el área del parque.

Artículo 26.—**Zonas comerciales.** De las fincas ubicadas en las zonas colindantes a los habitats de mayor desove, solo se autorizará el veinte por ciento de las áreas urbanizables, para destinarlas al uso comercial de bajo impacto, como restaurantes, sodas, bed and breakfast, pequeñas tiendas de souvenirs entre otros.

Artículo 27.—**Altura.** Las edificaciones que se ubiquen en la franja de cincuenta metros contigua a la “zona de pública”, no podrán superar los nueve metros de altura.

Asimismo, las áreas situadas más allá de los doscientos metros, se regirán por lo dispuesto en la legislación nacional correspondiente y las regulaciones municipales concordantes con este plan de manejo, principalmente en cuanto a la densidad de las edificaciones. Sin embargo las alturas mencionadas en dichas áreas podrían ser sujeto de modificaciones a partir de un estudio de impacto ambiental que establezca o sustente su necesidad y conveniencia en las edificaciones.

Artículo 28.—**Techos.** En las edificaciones autorizadas, los techos deberán estar cubiertos con tejas (o imitación de tejas) color ladrillo, “barro” o terracota.

Artículo 29.—**Piscinas.** Las piscinas que se construyan en las propiedades reguladas en este reglamento deberán poseer un sistema de purificación de agua de tipo ionizante u otro de bajo consumo de químicos que pudieren impactar el hábitat que se quiere resguardar.

Artículo 30.—**Contaminación sónica.** Durante la temporada de desove, será prohibida la emisión de ruidos superiores a los quince decibeles, medidos en el límite de la zona pública de cincuenta metros.

Artículo 31.—**Iluminación.** Los aparatos de iluminación colocados en sitios visibles desde la playa, no podrán estar orientados hacia el mar y de tratarse de bombillos a los lados de senderos, estos tendrán una potencia máxima de hasta 35 vatios y no podrán ubicarse a más de ochenta y cinco centímetros de altura.

Asimismo, las construcciones colindantes con el área de “barrera vegetal o verde”, próximas a las playas de anidación, tendrán sus zonas de estacionamiento de vehículos y garajes, orientados y ubicados de tal manera que las luces de los automotores no se dirijan hacia las playas.

Esta normativa promoverá la instalación de sistemas especiales de iluminación internacionalmente aceptados para proteger las tortugas.

Artículo 32.—**Estacionamientos y garajes.** Las construcciones colindantes con la playa de anidación tendrán sus zonas de estacionamiento de vehículos y garajes, en sitios donde las luces de los automotores no se ubiquen u orienten hacia la zona pública.

Artículo 33.—**Aguas servidas.** Para el tratamiento de las aguas servidas este reglamento autoriza únicamente, según corresponda, plantas de tratamiento de aguas residuales o el funcionamiento de tanques sépticos ‘dobles’.

Los drenajes pluviales, en general, podrán conducirse hacia las quebradas, siempre y cuando se mitigue el impacto de las aguas a las quebradas y de éstas al océano.

Ningún pozo privado de agua potable podrá construirse a una distancia menor de 50 metros de los subdrenajes de tanques sépticos. Debe solicitarse al Ministerio de Salud que analice la potabilidad del agua que se extrae de los pozos existentes.

En la línea de frente de la construcción, no se podrán construir vallas sólidas. Se excluye de esta disposición el caso de los muros de retención necesarios en obras declaradas de interés público por razón de emergencia.

Artículo 34.—**Restricción de ingreso.** Conforme lo determinen las autoridades del Ministerio de Ambiente y Energía, durante la temporada de desove, se restringirá el ingreso de visitantes a las playas de anidación situadas en el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

Artículo 35.—**Control animal.** Se exigirá un control estricto del comportamiento de mascotas que pudieren afectar tanto a las tortugas adultas, como a sus huevos y neonatos.

Artículo 36.—**Investigación limitada.** Los propietarios de las áreas, en esta normativa reguladas, no propiciarán ni promoverán el uso de sus instalaciones para proyectos de “investigación” que conlleven, entre otros, la manipulación de las tortugas baula en cualquier estado de su desarrollo.

CAPÍTULO IV

Zona “Playa Grande Sur” Coordenada LAMBERT N 257 500N E 334 000 a N 259 500 E 332 250

SECCIÓN 1

Generalidades

Artículo 37.—**Delimitación de las zonas desarrolladas.** Esta regulación comprenderá todo desarrollo existente en las Playas Grande y Playa Langosta, específicamente las propiedades ubicadas al sur de Palm Beach y Playa Langosta, dichos desarrollos se regirán bajo las siguientes regulaciones:

Debido a que estos terrenos han sido urbanizados desde hace unos veinticinco años, los lineamientos que en este reglamento se implementa, no le serán aplicables y aun y cuando constituyan usos conflictivos en el contexto de lo regulado en el Capítulo I, se respetarán por constituirse derechos adquiridos y podrá mantenerse con las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse o remodelarse sin la previa autorización de la Municipalidad de Santa Cruz.
2. No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con el uso que aquí se dispone, a juicio de la Municipalidad.

Artículo 38.—**Usos de suelo.** Para el sector anteriormente delimitado, se considerarán usos compatibles e incompatibles, los que se detallan a continuación. Si existiera un uso no enlistado en alguno de los subgrupos aquí establecidos, la Municipalidad otorgará el uso del suelo atendiendo a las características del uso solicitado y de los que son regulados en esta norma.

Usos permitidos

- Prioritario: casas de habitación o viviendas turísticas recreativas. Para el caso de pequeños hoteles o bed and breakfast de menos de veinte habitaciones
- Secundarios: comercial de bajo impacto, como restaurantes, sodas, “bed and breakfast”, pequeñas tiendas de souvenirs.
- Los hoteles a construir en la zona regulada, no podrán superar una densidad máxima de veinte habitaciones por hectárea.

Usos conflictivos

- Edificaciones en la zona pública de cualquier tipo.
- Industrial, minero, comercial extractivo, habitación de interés social, o los relacionados con marinas y atracaderos, estaciones de servicio o comercial de servicios mecánico e industrial, entre otros.
- Los hoteles a construir en la zona regulada, no podrán superar una densidad máxima de veinte habitaciones por hectárea.

SECCIÓN 2

Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 39.—**Área mínima de lote.** La densidad mínima de lotes individuales será de mil doscientos metros cuadrados. La unidad mínima para segregaciones es de mil doscientos metros cuadrados.

Artículo 40.—**Área de influencia del proyecto.** Todas las propiedades deberán dejar una franja de terreno de quince metros de ancho constituida como “zona de mitigación”, que incluirá un “muro verde”, denso, de al menos un metro de ancho, con la finalidad de impedir el paso de la luz hacia la zona pública. El mismo estará compuesto de especies no caducifolias, a todo lo largo del área colindante con la zona pública inalienable de cincuenta metros del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Las construcciones que superen un metro de alto tendrán un retiro de quince metros desde la línea de propiedad. En caso de que la luz sea totalmente controlada en el lote (casa e instalaciones anexas) este lineamiento se considerará como alternativa a considerar.

Artículo 41.—**Retiros.** Desde la línea de propiedad colindante con la zona inalienable de los cincuenta metros públicos, se deberá respetar un retiro de quince metros desde la línea de propiedad para empezar las construcciones en alturas (que superen un metro de alto).

Artículo 42.—**Área máxima de construcción.** La cobertura de construcción máxima al suelo es de un sesenta y cinco por ciento en los lotes individuales.

Artículo 43.—**Reserva de zonas verdes.** Las nuevas urbanizaciones tendrán que reservar un mínimo de veinte por ciento de áreas verdes, preferiblemente dirigidas hacia el área del parque.

Artículo 44.—**Zonas comerciales.** De las fincas ubicadas en las zonas colindantes a los habitats de mayor desove, solo se autorizará el veinte por ciento de las áreas urbanizables, para destinarlas al uso comercial de bajo impacto, como restaurantes, sodas, bed and breakfast, pequeñas tiendas de souvenirs entre otros.

Artículo 45.—**Altura.** Las edificaciones que se ubiquen en la franja de cincuenta metros contigua a la “zona de pública”, no podrán superar los nueve metros de altura.

Asimismo, las áreas situadas más allá de los doscientos metros, se regirán por lo dispuesto en la legislación nacional correspondiente y las regulaciones municipales concordantes con este plan de manejo, principalmente en cuanto a la densidad de las edificaciones. Sin embargo, las alturas mencionadas en dichas áreas podrían ser sujeto de modificaciones a partir de un estudio de impacto ambiental que establezca o sustente su necesidad y conveniencia en las edificaciones.

Artículo 46.—**Techos.** En las edificaciones autorizadas, los techos deberán estar cubiertos con tejas (o imitación de tejas) color ladrillo, “barro” o terracota.

Artículo 47.—**Piscinas.** Las piscinas que se construyan en las propiedades reguladas en este reglamento deberán poseer un sistema de purificación de agua de tipo ionizante u otro de bajo consumo de químicos que pudieren impactar el hábitat que se quiere resguardar.

Artículo 48.—**Contaminación sónica.** Durante la temporada de desove, será prohibida la emisión de ruidos superiores a los quince decibeles, medidos en el límite de la zona pública de cincuenta metros.

Artículo 49.—**Iluminación.** Los aparatos de iluminación colocados en sitios visibles desde la playa, no podrán estar orientados hacia el mar y de tratarse de bombillos a los lados de senderos, estos tendrán una potencia máxima de hasta 35 vatios y no podrán ubicarse a más de ochenta y cinco centímetros de altura.

Asimismo, las construcciones colindantes con el área de “barrera vegetal o verde”, próximas a las playas de anidación, tendrán sus zonas de estacionamiento de vehículos y garajes, orientados y ubicados de tal manera que las luces de los automotores no se dirijan hacia las playas.

Esta normativa promoverá la instalación de sistemas especiales de iluminación internamente aceptados para proteger las tortugas.

Artículo 50.—**Estacionamientos y garajes.** Las construcciones colindantes con la playa de anidación tendrán sus zonas de estacionamiento de vehículos y garajes, en sitios donde las luces de los automotores no se ubiquen u orienten hacia la zona pública.

Artículo 51.—**Aguas servidas.** Para el tratamiento de las aguas servidas este reglamento autoriza únicamente, según corresponda, plantas de tratamiento de aguas residuales o el funcionamiento de tanques sépticos ‘dobles’.

Los drenajes pluviales, en general, podrán conducirse hacia las quebradas, siempre y cuando se mitigue el impacto de las aguas a las quebradas y de éstas al océano.

Ningún pozo privado de agua potable podrá construirse a una distancia menor de 50 metros de los subdrenajes de tanques sépticos. Debe solicitarse al Ministerio de Salud que analice la potabilidad del agua que se extrae de los pozos existentes.

En la línea de frente de la construcción, no se podrán construir vallas sólidas. Se excluye de esta disposición el caso de los muros de retención necesarios en obras declaradas de interés público por razón de emergencia.

Artículo 52.—**Restricción de ingreso.** Conforme lo determinen las autoridades del Ministerio de Ambiente y Energía, durante la temporada de desove, se restringirá el ingreso de visitantes a las playas de anidación situadas en el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

Artículo 53.—**Control animal.** Se exigirá un control estricto del comportamiento de mascotas que pudieren afectar tanto a las tortugas adultas, como a sus huevos y neonatos.

Artículo 54.—**Investigación limitada.** Los propietarios de las áreas, en esta normativa reguladas, no propiciarán ni promoverán el uso de sus instalaciones para proyectos de “investigación” que conlleven, entre otros, a la manipulación de las tortugas baula en cualquier estado de su desarrollo.

CAPÍTULO V

Sector Matapalo

Artículo 55.—**Desarrollo sostenible.** En cuanto a la comunidad de Matapalo, debidamente organizada en la “Asociación de Desarrollo Integral de Matapalo”, concordante con los principios de desarrollo sostenible, se impulsarán acciones de desarrollo relacionadas con el uso de los recursos naturales en general, y con la presencia del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

Artículo 56.—**Actividades que se incentivan.** La posibilidad de realizar actividades propias del ecoturismo vinculadas a la presencia del estero y el Refugio de Fauna de Tamarindo, como por ejemplo, organización de visitas en las que los guías sean habitantes del pueblo de Matapalo.

Artículo 57.—**Promoción de la actividad de guías de turismo.** Como medida efectiva de extender a los pobladores de Matapalo los beneficios derivados de la existencia misma del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, se promoverá por medio de las autoridades centrales del MINAE, una norma obligatoria en que se determine claramente que, según las posibilidades de capacitación, dentro de los habitantes de este pueblo se escogerán los guías autorizados para orientar a los visitantes al Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

Artículo 58.—**Promoción de participación asociativa.** Siempre con el interés prioritario: de incorporar a los pobladores de la zona a un proceso de desarrollo integral acorde con el presente reglamento, se insta a las autoridades centrales del MINAE para que las comunidades de Matapalo y Playa Grande sean incorporadas formalmente a las labores de gestión del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Para ello se impulsará la integración de sendas asociaciones claramente representativas de ambas comunidades.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales

Artículo 59.—**Principios y disposiciones de aplicación supletoria.** Los principios y requerimientos aquí establecidos, constituyen las normas de aplicación obligatoria, a los sectores costeros Parque Nacional Marino

Las Baulas de Guanacaste colindantes con la zona pública inalienable de los cincuenta metros públicos y, en caso de ausencia normativa, se recurrirá a ellos para implementar las soluciones urbanísticas en las playas denominadas: playa Langosta, playa Barca Quebrada, punta San Francisco, playa Tamarindo, playa Grande, playa Ventana, playa Carbón, playa Cabuya, playa Pedregosa, playa Minas, playa Honda, playa Roble, playa Real, y playa Nombre de Jesús.

Artículo 60.—**Observaciones generales.** Deberán seguirse al menos los lineamientos de seguridad para la protección ambiental y humana que se detallaron en este reglamento y los siguientes:

- a) En ninguno de los sectores aquí regulados, se permitirá el acceso de vehículos motorizados a la playa.

1. Para trabajos en el suelo de la zona costera:

- a) Antes del inicio de la construcción, el contratista se reunirá con personeros del Concejo Municipal y Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para aclarar las condiciones del permiso y acreditar la existencia de viabilidad ambiental otorgada por SETENA.
- b) No se podrán colocar ni almacenar materiales de construcción o excavación en la zona pública.
- c) Todos los suelos afectados deberán de nivelarse uniformemente. La reposición de la vegetación debe de hacerse inmediatamente después de la construcción, de lo contrario, debe de estabilizarse el suelo temporalmente mediante el uso de estiércol, paja y yute o similar hasta que las condiciones del clima sean favorables para sembrar.
- d) En aquellos casos en que se autorice una perturbación temporal de los rasgos costeros, las pendientes de playa, las zonas de amortiguamiento o en la vegetación costera, el área afectada deberá restaurarse completamente a cargo del propietario y con la guía de SETENA.

2. En caso de trabajos en lotes vecinos a la playa en la parte superior, para minimizar la erosión, se tomarán las siguientes medidas:

- a) Se colocará en todo el perímetro inferior del área destinada a la construcción antes de ejecutar cualquier trabajo de relleno, excavación, nivelación o cualquier otro movimiento de tierra, pacas de heno estoqueadas y enterradas por lo menos diez centímetros., debiendo de reemplazarse las pacas cuantas veces sea necesario hasta que la reposición de la vegetación permanente se haya establecido. No se deberá sobrepasar el límite de las pacas ningún tipo de suelos o materiales.
- b) A menos que se especifique y apruebe de otro modo, todas las pendientes deberán adecuarse a su estado original.
- c) Donde las pendientes naturales o artificiales, están en proceso de erosión, se podrá hacer trabajos de nivelación para lograr su equilibrio, debiendo repoblarse con plantas que tengan raíces gruesas del tipo “cepillo” y en la medida de lo posible con vegetación propia de la zona.
- d) La construcción debe programarse para ajustarse a la época seca para evitar que corrientes de agua caigan sobre los terrenos expuestos, excavaciones o suelos inestabilizados.
- e) No se podrán descargar aguas sedimentarias en los cauces naturales, los cuales deberán ser protegidos a lo largo de sus riberas mediante vallas de pacas de paja que intercepten los posibles sedimentos.

3. Para los sistemas individuales o colectivos de aguas negras, es necesario presentar para el visado correspondiente, estudios de la calidad del suelo, pruebas de infiltración, localización y diseño respectivo.

- a) En ningún caso se aceptarán drenajes en zonas de relleno cercanas a cauces naturales aunque fueran intermitentes, o en las inmediaciones de la playa.
- b) Los sistemas de acueductos y alcantarillado pluvial deberán demostrar que se pueden conectar al sistema público, de no existir, se podrán proveer los servicios sin que la extracción de agua en el sitio o la disposición de las aguas servidas y pluviales tengan un impacto significativo en el medio o la salud pública.

Artículo 61.—**Reformas a este reglamento.** La adopción de reformas que afecten propiedades privadas ya incluidas en este reglamento, deberán ser acogidas por unanimidad de votos en el Concejo Municipal y de previo toda iniciativa de reforma y proyecto final de reforma, deberá publicarse en un medio de circulación nacional y en *La Gaceta*, llamando a un proceso de divulgación y discusión previa, e implementar el procedimiento del artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana que obliga a seguir el procedimiento de audiencia pública cualquier.

Artículo 62.—**Planificación oficial.** La zonificación regulada en este reglamento, está graficada en el plano anexo y este se constituirá en parte constitutiva integral de este reglamento.

