

## **Reglamento para las construcciones en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional**

En ejercicio de las facultades que nos confiere el artículo 50 y 169 de la Constitución Política de Costa Rica; artículos 3, 4 inciso 1) y 13 inciso a), b), p) del Código Municipal, Ley N° 7794; artículos 15, 19 y 20 inciso g) de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240; los artículos 28 y 46 en sus incisos del a) al f) de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N° 7554; y artículo 11 inciso 1) de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227.

### *Considerando:*

1º-Que el artículo 50 de la Constitución Política de Costa Rica establece que el Estado debe garantizar el derecho de toda persona a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

2º- Que de conformidad con el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, se establece la competencia de los Gobiernos Municipales para la administración de los intereses locales en cada cantón.

3º- Que de conformidad el artículo 28 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.

4º-Que el Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional fue creado mediante la Ley de Conservación de la Fauna Silvestre, N° 6919, de 17 de noviembre de 1983; ampliados sus límites mediante Decreto N.° 16531-MAG, de 18 de julio de 1985;ratificada su creación mediante norma transitoria en la Ley de Conservación de la Vida Silvestre N° 7317, de 30 de octubre de 1992 y ampliación de límites marítimos mediante Decreto N° 22551-MIRENEM, de 14 de setiembre de 1993; mediante la Ley N° 9348 del 08 de febrero de 2016, estableciendo un régimen especial de concesiones que permite regular los usos del suelo, el aprovechamiento razonable y sustentable de sus recursos naturales mediante la participación activa de las comunidades, y brindar seguridad jurídica a quienes actualmente ocupan terrenos del Refugio, siempre y cuando se ajusten a las disposiciones de esta ley y sus reglamentos.

5º-Que en vista del artículo 22 de la Ley de Biodiversidad, el cual crea el Sistema Nacional de Áreas de Conservación, con personería jurídica propia, como un sistema de gestión y coordinación institucional desconcentrado y participativo que integra las competencias en materia forestal, vida silvestre, y áreas protegidas del Ministerio del Ambiente y Energía, con el fin de dictar políticas, planificar y ejecutar procesos dirigidos a lograr la sostenibilidad en el manejo de los recursos naturales de Costa Rica, quedando incluida como competencia del SINAC, la protección y conservación del uso de cuencas hidrográficas y sistemas hídricos; de acuerdo a la competencia institucional; el artículo 27 inciso a) de la Ley de Biodiversidad, N° 7788 del 30 abril de 1998 que establece que dentro de la estructura administrativa de las áreas de conservación debe existir como unidad administrativa, el Consejo Regional de Área de Conservación conocido

como CORAC; y de conformidad con Decreto Ejecutivo N° 34433-MINAE publicado en *La Gaceta* N° 68 del 08 de abril de 2008 mediante la cual se crea el Consejo Regional de Área de Conservación Tempisque, dándole la potestad para emitir criterios y recomendaciones para la protección de los ecosistemas sometidos a algún tipo de régimen de protección bajo alguna categoría de manejo determinada dentro de su Área de Conservación.

6º-Que mediante la Ley N° 7906 del 23 de agosto de 1999, se aprobó la Convención Interamericana para la Protección de las Tortugas Marinas, cuyo objetivo es promover la protección, conservación y recuperación de las poblaciones de tortugas marinas y de los hábitat de los cuales dependen, basándose en los datos científicos más fidedignos disponibles y considerando las características ambientales, socioeconómicas y culturales de los países.

7º-Que según, Richard & Hughes *et al* 1972, Ballestero *et al* 1998, Valverde *et al* 2012, el complejo de playas que se ubica dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional se constituye en uno de los sitios más importantes de anidación a nivel mundial para la tortuga lora (*Lepidochelys olivacea*), existiendo presencia también de especies amenazadas tortuga baula (*Dermochelys coriacea*) y la tortuga negra o verde (*Chelonia mydas*), siendo su protección primordial dado al peligro crítico de extinción de la especie.

8º-Que de acuerdo con el documento “*Elaboración del Diagnóstico Hidrogeológico (Fase 1) del Proyecto Estudios Hidrogeológicos para los Planes Reguladores*”, tramitado bajo el expediente 239-17-SENARA para el área de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional, uno de los principales acuíferos identificados corresponde al acuífero de Nosara; el cual abastece a la comunidad del mismo nombre, presentando un riesgo de contaminación por intrusión salina, y caracterizándose como uno de los acuíferos más explotados en la península de Nicoya. Siendo los pozos a menos de un kilómetro de distancia de la línea de costa los más vulnerables a la contaminación por salinización, además, de ser el área de mayor densidad de concesiones otorgadas.

9º-Que de conformidad con lo que señala la Sala Constitucional en su Resolución No. 18529-2008 del 16 de diciembre del año 2018, así como en criterios emitidos por autoridades competentes en la materia, es de vital importancia un manejo responsable de la iluminación, debido a que podría provocar la desorientación de las tortugas, proponiendo que este aspecto sea regulado con el fin de proteger esta especie.

10º-Que de acuerdo con el “*Diagnóstico para el Plan de Manejo del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional*”, realizado en Agosto del 2017 por el Área de Conservación Tempisque perteneciente al Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), los elementos focales de manejo son: los mantos acuíferos; la playa de arribada; los esteros, manglares y bocas de esteros hasta un 1 km de distancia mar adentro; las zona rocosa intermareal; yel sistema nerítico, sientto estos elementos prioritarios de regulación por el alto grado de influencia de conformidad con los análisis de riesgo y vulnerabilidad realizados.

11º-Que conforme a las argumentaciones técnicas que se presentan dentro de los Índices de Fragilidad Ambiental determinados por el informe emitido por la Comisión Técnica de Apoyo al Plan de Manejo del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional, denominado “*Informe de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Manejo Ostional*”, el Refugio se ha separado en tres

zonas que corresponden con: a) área del refugio propiamente dicha, b) área de amortiguamiento y c) área litoral marino del refugio.

12º-Que la función primordial del área de amortiguamiento es servir de “colchón” protector del área silvestre protegida, esencial para el tránsito de fauna silvestre, de forma tal que las actividades humanas desarrolladas dentro de la misma área de amortiguamiento y fuera de ésta, no generen impactos ambientales negativos que puedan producir daños en el área silvestre protegida.

13º-Que existen estudios científicos que señalan que la presencia humana asociada al uso inadecuado de luces (linternas y cámaras con flash); así como el incorrecto comportamiento de los turistas durante el desove, puede alterar de manera significativa el comportamiento habitual de las tortugas, no solo interrumpiendo el proceso de desove sino desorientando a las tortugas recién nacidas durante su recorrido hacia el mar.

14º-Que la zona de playas Pelada, Nosara y Guiones se encuentran bajo la jurisdicción correspondiente al cantón de Nicoya, zona que aún no cuenta con un Plan Regulador, por lo que se requiere de medidas de contención urgentes que permitan la protección de la zona de amortiguamiento, la cual es competencia de la Municipalidad de este cantón, con el fin de mantener un enfoque de conservación integral que permita el mantenimiento de las características ecológicas del Refugio.

15º-Que, según datos del Departamento de Control Constructivo y Obra Pública de la Municipalidad de Nicoya, el área tramitada por concepto de permisos de construcción en el distrito de Nosara es la mayor de todo el cantón, con 22 946m cuadrados reportados entre enero y octubre de 2018. La tendencia mensual en la asignación de permisos de construcción se mantiene en tendencia al alza desde enero hasta octubre de 2018.

16º-Que conforme a los artículos 15, 19 y 20 inciso g) de la Ley de Planificación Urbana, y amparado bajo norma constitucional, se reconoce la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional.

**Por tanto,**

En sesión --- celebrada por el Concejo Municipal el día – de febrero de 2019, se acuerda: aprobar y publicar en el Diario Oficial *La Gaceta* el **“Reglamento para las construcciones en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional”**, quedando de la siguiente forma:

## Reglamento para las construcciones en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional

### CAPÍTULO I De la Aplicación

**Artículo 1º—Aplicación.** El presente Reglamento es de carácter provisional y dejará de regir en el momento en que comience la aplicación del Plan Regulador del cantón de Nicoya.

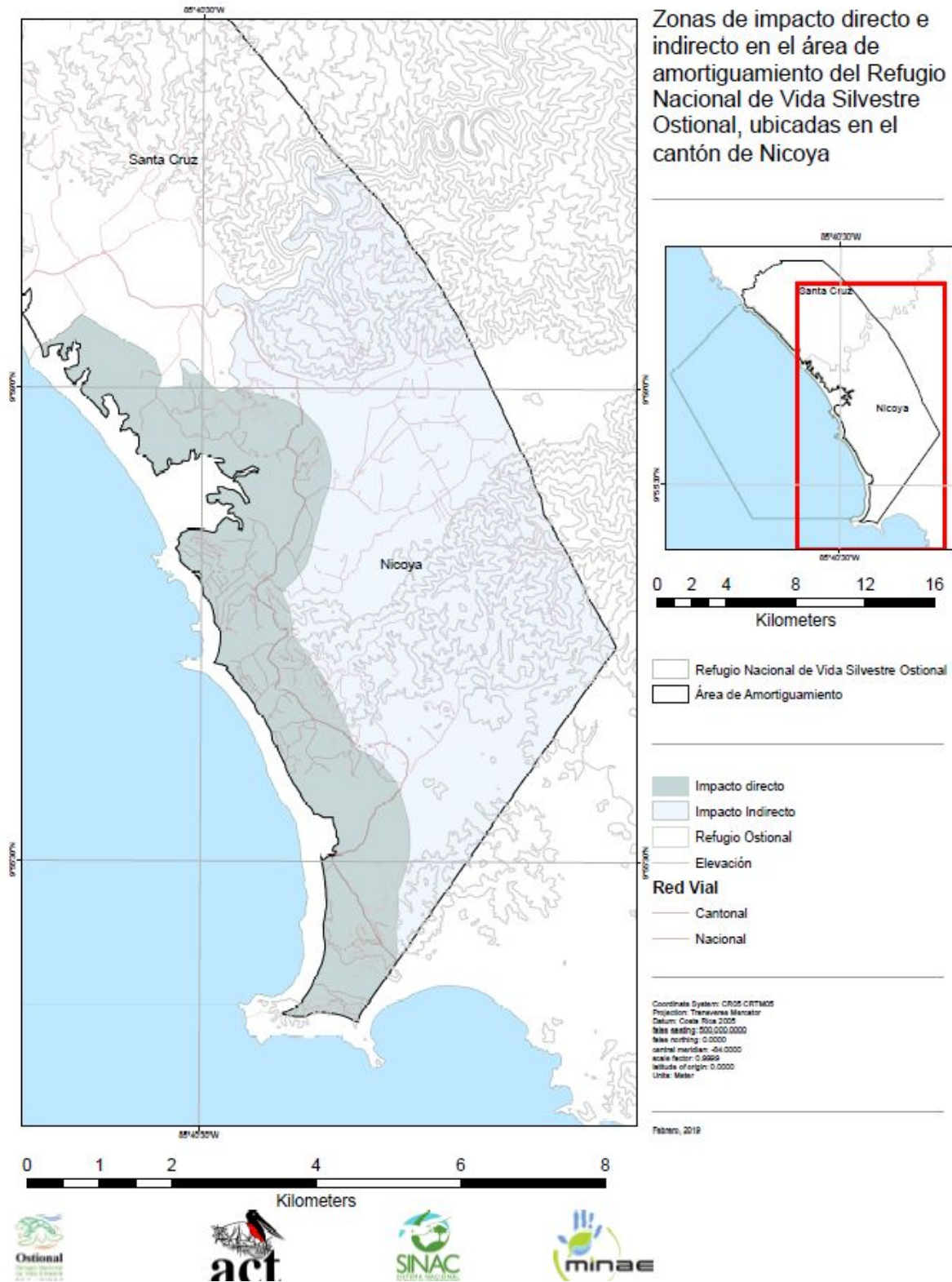
Este Reglamento será aplicado a todo tipo de obras nuevas de construcción, remodelación, reparación,, ampliación y o demolición de edificios, que se pretendan realizar dentro del ámbito geográfico descrito en el artículo 3 de este Reglamento, sin perjuicio de lo establecido en los reglamentos que se emitan con motivo de la adopción de los planes reguladores que para tales efectos deberán contar con el permiso o autorización que al efecto emita la misma, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1.2 del Reglamento de Construcción y artículo 3 del acta de sesión de Junta Directiva del INVU, N° 3822 del 4 de mayo de 1987.

**Artículo 2º—Objeto.** Fijar normas para la planificación, el diseño y la construcción de edificaciones nuevas y existentes en la zona de amortiguamiento del Refugio de Vida Silvestre Ostional que se encuentra bajo la competencia del cantón de Nicoya, siendo un instrumento para el mantenimiento de las características ecológicas del Refugio y el fortalecimiento del modelo de gestión de conservación integral, promoviendo el esfuerzo entre el Gobierno Local, la Administración Pública, la sociedad civil y el sector privado, con el objeto de generar una medida de contención a la infraestructura del lugar.

**Artículo 3º—Ámbito geográfico de aplicación.** Este reglamento ha sido elaborado para aplicarse en el área de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional creado mediante la Ley No 6919 en 1983. La delimitación del Área Geográfica de la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional comprende cinco kilómetros desde el límite externo del Refugio hacia el continente en el cantón de Nicoya delimitado por las coordenadas en el sistema oficial CRTM05:

	X	Y
Extremo Sur (Guiones Sur):	318500	<u>1095700</u>
Extremo Este:	322075	<u>1100820</u>
Extremo Oeste (Playa Nosara) :	314119	<u>1104940</u>
Extremo Norte:	318394	<u>1107330</u>

Zonas de impacto directo e indirecto en el área de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional, ubicadas en el cantón de Nicoya



## CAPÍTULO II Definiciones

**Artículo 4º—Definiciones:** Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

1. **Altura de la edificación:** Distancia vertical medida desde el mínimo rasante del terreno en contacto con la edificación hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo.
2. **Antejardín:** Distancia entre las líneas de propiedad y de construcción de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda, otorgado por el MOPT o la Municipalidad; según corresponda implica una restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.
3. **Área/zona de amortiguamiento:** zona que se define como un espacio de 5 kilómetros a partir del límite terrestre externo del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional hacia el continente.
4. **Área de impacto directo:** Primer kilómetro partiendo desde el límite externo del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional hacia el continente.
5. **Área de impacto indirecto:** Espacio comprendido entre el límite del primer kilómetro medido desde el límite externo del refugio y el límite del área de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional.
6. **Compromisos ambientales:** la adopción de una postura que refleje los valores ambientales, a través de medidas y prácticas para preservar, reutilizar y estimar el valor de la naturaleza y sus recursos, promoviendo el desarrollo sostenible en una armonía real con la naturaleza.
7. **Enfoque integral de conservación:** modelo de gestión fundamentado en los principios del enfoque ecosistémico de la Ley N.º 7416, Convenio de Diversidad Biológica, de 30 de junio de 1994.
8. **Especie nativa:** una especie que pertenece a una región o ecosistema determinado.
9. **Huella de construcción:** Es la proyección total de una estructura o el área total de terreno cubierta por tal estructura.
10. **Índice de Fragilidad Ambiental (IFA):** se define como el balance total de carga ambiental de un espacio geográfico dado, que sumaría la condición de aptitud natural del mismo (biótica, gea y de uso potencial del suelo), la condición de carga ambiental inducida, y la capacidad de absorción de la carga ambiental adicional, vinculada a la demanda de recursos.
11. **Impacto ambiental:** el efecto que producen la actividad humana que altere o destruya elementos del ambiente o generen residuos, materiales tóxicos o peligrosos.
12. **Línea de construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
13. **Municipalidad:** Persona jurídica estatal con patrimonio propio y autonomía política o de gobierno, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Le corresponde la administración de los servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral de los cantones en armonía con el desarrollo nacional.
14. **Plan regulador:** Instrumento de planificación y gestión de nivel cantonal, en el que se define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo urbano y los planes de distribución de la población,

usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, renovación urbana, debidamente aprobado por el INVU.

- 15. Principios de sostenibilidad:** Prácticas que buscan la reducción del impacto ambiental en la construcción de edificaciones, y prolongar su vida útil. Dentro de estos se encuentre la utilización del espacio de forma eficiente, el considerar las condiciones geográficas del predio, así como aprovechar los materiales constructivos locales; maximizar el ahorro energético, reducir el consumo de agua y aprovechar las fuentes de energía renovable.
- 16. Retiros:** Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- 17. Responsabilidad ambiental:** la imputabilidad de una valoración positiva o negativa por el impacto ecológico de una decisión. Se refiere generalmente al daño causado a otras especies, a la naturaleza en su conjunto o a las futuras generaciones, por las acciones o las no-acciones de otro individuo o grupo.
- 18. Responsabilidad social corporativa:** la contribución activa y voluntaria al mejoramiento social, económico y ambiental por parte de las empresas.

### CAPÍTULO III

#### De los Parámetros de uso y construcción

**Artículo 5º— Área máxima de construcción.** En el área de impacto indirecto, el porcentaje de la huella de construcción será de un 50% del área total del lote. En el área de impacto directo, el porcentaje máximo permitido de huella de construcción para nuevas construcciones en propiedad privada, será de un 40% del área total de lote.

**Artículo 6º— Tamaño mínimo de lote:** En el área de impacto directo el área mínima permitida para nuevas segregaciones será de 1000 metros cuadrados totales. En el área de impacto indirecto el área mínima permitida para nuevas segregaciones será de 270 metros cuadrados.

**Artículo 7º— Altura de las construcciones.** Para el área de impacto directo la altura de las construcciones nuevas no deben sobrepasar los 6 metros. Para el área de impacto indirecto, la altura establecida es de 9 metros. En ambos casos se deberá contemplar una barrera de vegetación orientada hacia el mar igual a la altura de las construcciones.

**Artículo 8º— Cercas o tapias.** Con el fin de promover una cobertura vegetal en el área de amortiguamiento del Refugio, y la presencia de corredores biológicos, se recomienda que en la línea de frente de la propiedad, en el espacio comprendido entre ésta y la línea de construcción, y las divisiones entre los lotes; sean con cercas vivas con especies arbóreas nativas de la zona. En el área de impacto indirecto, las tapias o las vallas que se construyan deberán ser pintadas con colores acordes con la vegetación circundante. Se excluye de esta disposición el caso de muros de retención.

**Artículo 9º— Especies nativas.** Para procurar el mantenimiento de los elementos de la biodiversidad dentro de ecosistemas y hábitat naturales, se recomienda que todo espacio verde sea restaurado con especies nativas.

**Artículo 10º —Jardines.** No se autorizará la construcción de cocheras en espacio destinado a antejardín.

**Artículo 11º —Iluminación.** Se debe incorporar en el diseño y estar claramente en los planos las siguientes restricciones lumínicas, tanto para el área de impacto directo como el área de impacto indirecto que conforman la zona de amortiguamiento:

- a. En el área de impacto directo, las construcciones deben contar con sistemas que impidan la salida de la luz al exterior como cortinas, persianas, tintes oscuros o películas a las ventanas y puertas de vidrio con luces directas a la playa. Las luces interiores deben estar lejos de las ventanas orientadas a la playa.
- b. Tanto para el área de impacto directo como en la zona de impacto indirecto, las construcciones deberán contar con sistemas de protección para evitar la colisión de las aves contra las ventanas o puertas de vidrio.
- c. Los sistemas de iluminación exterior deberán estar proyectados hacia el suelo y en las vías de acceso (caminos, senderos, etc.) estarán a una altura de 60 centímetros sobre el suelo y siempre dirigiendo su haz de luz hacia abajo.

**Artículo 12º—Alumbrado Público.** Tanto en propiedad privada como en la iluminación pública se deberá usar lámparas de sodio a baja presión. Los alumbrados públicos deben estar planificados de manera que no afecten o introduzcan luminosidad a las playas.

#### CAPÍTULO IV De las Actuaciones Administrativas

**Artículo 13º—Defecto u omisión.** Si la Oficina de Ingeniería Municipal, el Inspector de Construcciones encontrare algún defecto u omisión o considere que algún aspecto técnico en los planos debe modificarse, se notificará al interesado a efecto de que proceda a hacer las enmiendas señaladas. La omisión de cualquiera de los requisitos anteriores, impedirá a la Municipalidad conocer la solicitud. Su tramitación se mantendrá en suspenso hasta que el interesado complete la misma.

**Artículo 14º—Recursos.** Contra las resoluciones que se dicten se pueden interponer los respectivos recursos de revocatoria y apelación de acuerdo con los plazos establecidos en la Ley General de la Administración Pública.

**Artículo 15º—Notificación.** Si la Oficina de Ingeniería Municipal encontrare correctos los planos y completa la información, se le notificará al interesado el monto a pagar por concepto de impuesto de construcción que será calculado de acuerdo a las categorías o montos suministrados por el IFAM o el porcentaje establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Además se le establecerá, en dicha notificación, la línea de construcción, la línea de baranda, o de ampliación vial y las obras de infraestructura que debe realizar.



**Artículo 16º—Permiso de Construcción.** Finiquitada la notificación con todos los requisitos para la construcción y vencido el plazo para presentar los recursos de revocatoria y apelación, y una vez comprobado el pago requerido y previa presentación del recibo correspondiente debidamente cancelado y fotocopia de la póliza del INS, se procederá a extender el permiso correspondiente, el que deberá ser firmado por el Inspector de Ingeniería Municipal y por el Representante Legal o dueño del terreno. Asimismo, la Municipalidad extenderá una tarjeta con el número de permiso de construcción, la cual deberá ser colocada en un lugar visible de la construcción.

**Artículo 17º—Registro de solicitudes.** La Municipalidad por medio de la Oficina de Ingeniería, deberá llevar un de registro en el cual se asentará en el acta para cada solicitud. En la misma se deberá indicar el nombre, lugar y ubicación de la construcción o edificación que se va a realizar.

**Artículo 18º—Rectificación.** En los casos en que la Municipalidad lo considere necesario, podrá realizar una recalificación del monto del impuesto de construcción con base en una inspección realizada una vez concluida la obra.

**Artículo 19º—Debido Proceso.** De previo a la ejecución o cumplimiento de cualquier resolución administrativa que imponga una sanción al dueño de una obra que incumpla el presente reglamento, deberá haberse resuelto el procedimiento de acuerdo a las normas del Debido Proceso que se garantiza a favor del administrado.

**Artículo 20º— Conocimiento del SINAC.** Todos los permisos de construcción que sean tramitados en el área de amortiguamiento deben ser notificados al Área de Conservación Tempisque del SINAC.

## CAPÍTULO V Disposiciones Finales

**Artículo 21º—Coordinación interinstitucional.** La aplicación de este reglamento debe involucrar la participación de las instituciones públicas, organizaciones no gubernamentales y el sector privado, para alcanzar los objetivos propuestos.

**Artículo 22º - Instrumentos voluntarios.** La Municipalidad desarrollará diferentes instrumentos de aplicación y cumplimiento de la legislación ambiental, promoviendo especialmente instrumentos de aplicación y cumplimiento de la legislación voluntarios, los cuales surgen desde la iniciativa de los diferentes actores sociales.

**Artículo 23º - Responsabilidad social corporativa.** La Municipalidad de Nicoya incentiva la contribución activa y voluntaria al mejoramiento social, económico y ambiental por parte de las empresas, con el objetivo, no solamente de mejorar su situación competitiva y valorativa, sino como la obligación empresarial por el hecho de realizar su actividad, y como una responsabilidad social y ambiental para lograr un desarrollo en armonía con la naturaleza.