

297000

298000

299000

1139000

1139000

1138000

1138000

1137000

1137000

1136000

1136000

1135000

1135000

297000

298000

299000

1139000

1139000

1138000

1138000

1137000

1137000

1136000

1136000

1135000

1135000



Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones
SECRETARÍA TÉCNICA NACIONAL AMBIENTAL
Tel. (506)2234-3367/68/69, (506) 2234-3821/22 / Fax (506) 2253-7159

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS Sector Playa Langosta, estero San Francisco e Isla Verde.

PLAYA LANGOSTA

RIO SAN FRANCISCO

RIO PINILLA

SIMBOLOGÍA

- ▲ Mojones
- Red Vial
- Curvas de Nivel
- División Catastral
- Ríos y Quebradas

Zonificación PNMLB

- Parque Nacional Marino Las Baulas
- Zona Pública
- Zona de Amortiguamiento

Escala: 1:12.000



Fuente:
Amojonamiento PNMLB, IGN
Base Cartografica "Estudio Integral
sobre el impacto de las construcciones
y el desarrollo turístico y urbanístico en
la zona de amortiguamiento del PNMLB",
SETENA, consultora GEOCAD.

MATERIA

Delimitación

- Se proponen dos franjas de 250 m de amplitud cada una.
- Primera franja (interna): a partir del límite externo del PNMLB, hasta alcanzar una amplitud de 250 metros.
 - Segunda franja (externa): a partir del límite externo de la primera franja, o sea a partir de los 250 m hasta alcanzar una amplitud de 500 m.

Uso de suelo

- La zona costera se debe de mantener como Parque Nacional con restricciones de uso tal y como existen hasta el día de hoy.
- Plantaciones no extensivas de especies arbóreas nativas.
- Viviendas unifamiliares o viviendas turísticas recreativas con un máximo de 6 unidades por hectárea.
- Comercios de bajo impacto como restaurantes, sodas, hoteles con un máximo de 20 habitaciones por hectárea, desarrollos eco turísticos.

Zona de mitigación

- Zona de retiro de las colindancias con respecto a los límites del PNMLB, de acuerdo a la legislación vigente, en donde no se deberá de desarrollar ningún tipo de construcción.
- Retiros dados con respecto a cuerpos de agua y otros aspectos contemplados por la legislación nacional.

Área máxima de construcción

- Primera franja: Las unidades de desarrollo o lotes tendrán un mínimo de 1500m², y se podrá desarrollar únicamente el 40% del área total (incluye zonas de rodamiento, jardines, tapias, piscinas y área techada).
- Segunda franja: Se permitirán unidades de desarrollo o lotes de 1500m² como mínimo, y se podrá desarrollar solo el 40% del área total (incluye todas las obras de infraestructura requeridas).

Reserva de zonas verdes

- Mínimo 60% dedicado a áreas verdes.
- En el caso de la primera franja, será preferiblemente la ubicación de las zonas verdes en la colindancia con la zona del PNMLB.

Agua Potable

- Medidas estrictas en cuanto al consumo del recurso hídrico en la zona.
- Utilizar dispositivos sanitarios de bajo consumo de agua.
- Utilizar dispositivos de suministro de agua de bajo consumo.
- Utilizar reguladores de presión en la toma principal.

Zonas comerciales

- La construcción de hoteles e infraestructura comercial asociada se permitirá únicamente en la zona que corresponde a la segunda franja.

Altura de edificaciones

- Primera franja: se permiten edificaciones con alturas hasta los 6m.
- Segunda franja se permiten edificaciones con alturas hasta los 9m.

Piscinas

- En ambas franjas (primera y segunda) las piscinas:
1. Se deben construir con su fondo sobre la superficie del terreno, con el fin de no provocar remoción de suelos, de modo tal que no afecte el nivel freático existente.
2. Deberán de poseer un sistema de purificación de agua de tipo ionizante, no se permite la utilización de químicos para la purificación de agua.

Contaminación sónica

- Primera franja: Durante el día: el nivel de ruido debe ser menor que 65 dB-A. Durante la noche: 45 dB-A.
- Segunda franja: Durante el día: el nivel de ruido debe ser menor que 65 dB-A. Durante la noche: 55 dB-A.

Iluminación

- Para ambas franjas (primera y segunda):
- Se prohíbe la iluminación directa al mar y la playa.
 - En las áreas cercanas al límite del PNMLB, de requerirse iluminación artificial, ésta será ámbar para garantizar el arribo de las tortugas, debiendo restringirse alturas e inclinación de las luminarias en función de estudios específicos.
 - Se deberá usar lámparas de sodio a baja presión, tanto en instancias privadas como en la iluminación pública.
 - Se deberá usar cobertores para luces exteriores o reflectores cubiertos enfocados hacia el piso.
 - Se deberá usar pantallas para aquellos ventanales que den al océano.
 - Se deberá usar tecnología LED, en la longitud de onda de la luz que no provoquen la contaminación psicológica de las hembras y la atracción de los neonatos de las tortugas marinas.
 - Se deberá usar en la instalación de luces exteriores, ángulos y alturas de luminarias que no provoquen daño a las tortugas marinas.

Estacionamientos y garajes

- Primera franja: las zonas de parqueo y circulación de vehículos deberán estar lo más lejos posible de la playa o del límite externo del PNMLB, lo que incluye especialmente las zonas de giro.
- Segunda franja: es necesario que los parqueos no den directamente a la playa o al límite externo del PNMLB.

Aguas servidas

- Diseñar, construir, operar y mantener sistemas descentralizados para la recolección, tratamiento y disposición de las aguas residuales que se generan en ambas franjas.
- Controlar la eficiencia de los sistemas de tratamiento unifamiliares y la calidad de su efluente en las comunidades cercanas por donde pasan los afluentes de los ríos y quebradas.
- Promover cambios en los procesos productivos (hoteles, comercio, restaurantes, lavanderías, incluyendo viviendas, etc.) y los hábitos de consumo para la prevención de la contaminación.

Aguas Pluviales

- Se deberán encauzar las aguas por medio de tuberías hasta sus sitios de descarga.
- En cada sitio de descarga se utilizará un sistema de retención de aguas pluviales y su respectiva trampa de sedimentos.

Muros o Cercas

- Para ambas franjas: Se deberán utilizar cercas vivas las cuales tendrán una función con doble propósito: libre circulación de diferentes especies de animales y pantalla de vegetación para impedir el paso de la luz hacia el área de la playa.
- Se deberá:
- Utilizar sustancias biodegradables para uso humano.
 - Separar, clasificar y reutilizar los desechos domésticos.
 - Disponer la basura en lugares destinados a este propósito para que la basura sea colectada por la entidad competente. Dichos sitios se deberán de mantener limpios y tapados para que no sean generadores de malos olores, no permitan la proliferación de insectos que puedan servir como vectores o que las basuras sean aprovechadas como alimento por la fauna del lugar.
 - Separar y trasladar los residuos especiales y escombros de las construcciones fuera del área de amortiguamiento.
 - Prohibir la quema de basura.
 - Prohibir la quema de basura.

Vialidad

La Vialidad se regulará con base en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933 del 28 de octubre de 1999 y sus respectivos reglamentos, en temas de vialidad.

Promoción del Desarrollo Sostenible

Se impulsarán acciones de desarrollo sostenible relacionadas con el uso de los recursos naturales.

Otras regulaciones

Todo proyecto de construcción deberá de contar como mínimo: Criterio del área de conservación, indicando que la propiedad se encuentra fuera del Parque Nacional Marino Las Baulas.

Indicadores Mínimos

- Iluminación
- Ruido
- Sedimentos
- Contaminantes sólidos y líquidos.
- Las cifras de la Capacidad de Carga Turística deberán ser revisadas cada dos años en razón al cambio de las variables.