

Acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Osa, en Sesión Ordinaria N°08-2015, celebrada el 25 de Febrero del 2015, el cual dice: ACUERDO N° 1 Del Concejo Municipal en pleno, que literalmente dice:

**MUNICIPALIDAD DE OSA
POLITICAS INSTITUCIONALES SOBRE LA ZMT
PRESENTACION**

La Zona Marítimo Terrestre (ZMT) es parte del Patrimonio Nacional del Estado y su administración le compete a las municipalidades con jurisdicción costera (art. 35, Ley 6043 sobre la ZMT).

Como parte de las atribuciones que les confiere la Ley 6043, las municipalidades otorgan las concesiones sobre los terrenos de la ZMT para el desarrollo de actividades turísticas, residenciales, recreativas y otras.

Como parte de los requisitos previos al otorgamiento de concesiones, además de la declaratoria turística y el amojonamiento, se requiere contar con los planes reguladores costeros, instrumento técnico que define los usos del suelo en la ZMT y la normas de su desarrollo, mediante un mapa de zonificación y su Reglamento de Zonificación.

En el caso del cantón de Osa, en el pasado se elaboraron y aprobaron planes reguladores parciales que abarcan un buen porcentaje de la ZMT, los cuales requieren su integración y actualización, conforme a los lineamientos establecidos por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) en el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”.

La Municipalidad de Osa se propone la actualización e implementación de los planes reguladores costeros, como instrumento para la promoción e incentivo del turismo, sector económico de especial importancia para el desarrollo económico y social del cantón.

Para lograr este propósito y en cumplimiento con lo establecido por la Procuraduría General de la República (PGR), la Municipalidad de Osa ha formulado sus Políticas Institucionales con relación al Ordenamiento Territorial de la ZMT(PI-OT-OSA-ZMT), que constituyen los lineamientos que deberán seguirse para la elaboración y actualización de los planes reguladores costeros.

MUNICIPALIDAD DE OSA
POLITICAS INSTITUCIONALES SOBRE LA ZMT
CAPITULO 1: GENERALIDADES

El cantón de Osa posee una gran extensión de zona costera, que se extiende desde la boca del río Barú (al norte, límite con el cantón de Aguirre), hasta la boca del río Esquinas (al sur, límite con el cantón de Golfito).

Sin embargo, no toda la zona costera forma parte de la Zona Marítimo Terrestre, ya que la misma Ley 6043 sobre la ZMT excluye de su aplicación a las áreas silvestres protegidas, que en el caso de Osa abarcan más de la tercera parte de la zona costera (P.N. Corcovado, Humedal Térraba-Sierpe, Reserva Forestal Golfo Dulce).

Además, al sur de Bahía Drake y hasta el límite del P.N. Corcovado, existe una propuesta del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para implementar un Plan Regulador Integral y por lo tanto, no será necesaria en el corto plazo una actualización de los planes reguladores vigentes.

Como resultado, las políticas establecidas por la Municipalidad de Osa refieren a un territorio costero específico, mismo que se describe a continuación.

1.1. Área de los PI-OT-OSA-ZMT

La Zona Marítimo Terrestre donde se aplican las políticas institucionales de la Municipalidad de Osa, excluye del litoral del cantón cuatro sectores específicos, a saber:

- a. Litoral comprendido dentro del área protegida Humedal Térraba-Sierpe, que se extiende desde Boca Coronado hasta la Boca del río Sierpe. Esta área, en virtud del art. 73 de la Ley 6043, no forma parte de la ZMT.*
- b. Litoral comprendido dentro de los límites del P.N. Corcovado que se ubican en el cantón, que se extiende desde Punta San Pedrillo hasta Playa Llorona, en el límite con el cantón de Golfito. Al igual que la anterior, también se aplica al art. 73 de la Ley 6043.*
- c. Litoral comprendido dentro del Plan Regulador Integral Drake (ICT), que se extiende desde la Punta Ganadito (al norte del poblado de Drake) hasta el límite del P.N. Corcovado (Punta San Pedrillo).*
- d. Litoral del cantón de Osa dentro del Golfo Dulce, que se extiende desde la Boca del río Rincón hasta la Boca del río Esquinas, ambos límites con el cantón de Golfito. Este litoral está afectado por la Reserva Forestal Golfo Dulce y la certificación del PNE (ACOSA-MINAE).*

Por lo tanto, el área donde se aplicarán las políticas institucionales incluye el siguiente territorio (ver mapa 1).

- i. Zona Marítimo Terrestre desde la boca del río Barú hasta la Boca Coronado, con una extensión aproximada de 43.5 kilómetros (medidos sobre la línea de mojones, no sobre la línea de costa).*
- ii. Zona Marítimo Terrestre desde la boca del río Sierpe hasta Punta Ganadito, con una extensión de 5.6 kilómetros aproximadamente (medidos sobre la línea de mojones, no sobre la línea de costa).*

Debe señalarse que esta ZMT incluye el litoral frente al Parque Nacional Marino Ballena, ya que esta área protegida incluye solo la zona pública y por lo tanto, en el área de Zona Restringida se aplica la Ley 6043.

1.2. Objetivos de las PI-OT-OSA-ZMT

La formulación de los PI-OT-OSA-ZMT tiene como objetivos primordiales los siguientes:

- a. Dar cumplimiento a las responsabilidades de la Municipalidad, establecidas en la Ley 6043, con relación a la administración de la ZMT.*
- b. Dar cumplimiento a la resolución de la Contraloría General de la República (Oficio 06307-DAGJ0886-2009), con relación a la responsabilidad municipal sobre la planificación en la ZMT.*
- c. Predefinir los usos del suelo para la ZMT, bajo los principios del marco legal, el concepto del desarrollo sostenible y el beneficio socio económico de la población local.*
- d. Establecer los procedimientos prioritarios con relación a la ZMT, con el propósito de incentivar el desarrollo turístico del cantón.*

1.3. Metodología de las PI-OT-OSA-ZMT

Las políticas de la Municipalidad de Osa relativas a la ZMT, se establecieron utilizando la siguiente metodología:

a) Investigación

El diagnóstico de la situación de la ZMT, relativo a los temas de amojonamiento, PNE, planes reguladores, atractivos y servicios turísticos, se elaboró con la información disponible en las siguientes instituciones:

- Municipalidad de Osa
- Instituto Geográfico Nacional
- Instituto Costarricense de Turismo

Adicionalmente, la Municipalidad de Osa proporcionó los archivos del informe “Diagnostico de los expedientes de solicitud de concesión y las concesiones otorgadas en el sector comprendido por los siguientes Planes Reguladores: Dominical Parcial, Dominical Ampliación Sector sur, Rocas de Amancio y Rocas de Amancio sureste”, contratado en el año 2013 a la empresa DEPAT Consultora S.A.

b) Análisis y propuestas

Con la asesoría de la empresa Consultores Costeros S.A., los profesionales de la Municipalidad vinculados al tema de ZMT establecieron una propuesta de políticas y lineamientos institucionales, para cada uno de los temas incluidos en el diagnóstico.

c) Validación

La propuesta de los profesionales de la Municipalidad fue discutida y avalada por el Concejo Municipal, mediante un acuerdo que promulga las políticas contenidas en este documento.

CAPITULO 2: DIAGNOSTICO

La Zona Marítimo Terrestre del cantón de Osa constituye uno de los principales recursos naturales con que cuenta el cantón, ya que permite el desarrollo de la actividad turística que, durante los últimos años, se ha constituido en uno de los principales sectores de la economía regional. Con el propósito de establecer las políticas y lineamientos institucionales de esta importante zona, se efectuó un diagnóstico de los principales aspectos de orden legal y administrativo, que permita un mejor criterio para la toma de decisiones. Los temas de este diagnóstico se desarrollan a continuación.

2.1. Mapa Base

Para efectos de ubicar geográficamente cada uno de los temas del diagnóstico, la ZMT se dividió en sectores, de tal forma que la escala de cada sector sea 1:25.000. Como resultado, en la lámina 2 del Atlas se indican los sectores denominados de la siguiente manera:

SECTOR 1: DOMINICAL (Lámina 3)

Se extiende desde la boca del río Barú (límite con el cantón de Aguirre) hasta el sector rocoso al sur de Punta Dominical, frente a la Roca Bajo Negro, con una extensión de 7.1 kilómetros de ZMT.

SECTOR 2: SAN MARTÍN (Lámina 4)

Se extiende desde sector rocoso al sur de Punta Dominical, frente a la Roca Bajo Negro, hasta el sector sureste de Playa Hermosa, a la altura del estero Changua, con una extensión de 9.0 kilómetros de ZMT.

SECTOR 3: UVITA (Lámina 5)

Se extiende desde el sector sureste de Playa Hermosa, a la altura del estero Changua, hasta el inicio de Playa de Arco, con una extensión de 10.3 kilómetros de ZMT.

SECTOR 4: BALLENA (Lámina 6)

Se extiende desde Playa de Arco hasta Punta Piñuela, con una extensión de 6.2 kilómetros de ZMT.

SECTOR 5: CORONADO (Lámina 7)

Se extiende desde Punta Piñuela hasta la Boca Coronado, en el límite norte del Humedal Térraba-Sierpe, con una extensión de 5.3 kilómetros de ZMT.

SECTOR 6: GANADO (Lámina 8)

Se extiende desde la boca del río Sierpe en el límite sur del Humedal Térraba-Sierpe, hasta Punta Ganado, extremo norte de Playa Colorada, con una extensión de 5.6 kilómetros de ZMT. Corcovado-Golfito (JICA-ICT)

Durante el año 2001, en respuesta a la solicitud del Gobierno de Costa Rica, la Agencia de Cooperación Internacional de Japón (JICA), elaboró el estudio "Análisis del Plan de Uso de la Tierra en la zona costera de la UPT Corcovado-Golfito (JICA-ICT)", el cual posteriormente fue adoptado por el ICT como parte de los Planes Generales de Uso de la Tierra en la ZMT, conforme lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6043 sobre la ZMT, el cual establece las funciones del ICT.

El área de estudio abarca la ZMT desde la boca del río Coronado hasta el límite internacional con Panamá. Por lo tanto, este estudio excluye la ZMT del cantón de Osa entre la boca del río Barú y la Boca Coronado, incluyendo para efectos de las presentes políticas, únicamente la ZMT entre la boca del río Sierpe y Punta Ganado.

Debido que la ZMT excluida en este estudio representa la zona prioritaria para la municipalidad de Osa, el estudio de JICA no representa un insumo relevante para la definición de los PI-OT-OSA-ZMT.

Sin embargo, como parte del marco general de referencia, se presenta a continuación un resumen de los principales resultados del estudio.

Como parte del diagnóstico de las características regionales, JICA señala:

—El Parque Nacional Corcovado y el Golfo Dulce son las dos atracciones dominantes para la Unidad de Planeamiento Corcovado-Golfito, que en la actualidad ocupan más bien un pequeño nicho del mercado de turistas eco/naturalistas y de turistas de actividades deportivas (pesca deportiva, kayaking marino, surfing, etc.), enfrenta restricciones tales como un pobre acceso (vial, aéreo, y marítimo/fluvia) y capacidad limitada (casi los únicos alojamientos disponibles en la actualidad son cabañas o bungalows de 10/20 habitaciones cada una).

El mejoramiento en el acceso (del camino en particular) hará que un mayor volumen de movimiento turístico sea más fluido, abriendo varias nuevas formas de acceder a partes de la Península de Osa que hasta ahora son inaccesibles particularmente en la estación de lluvias.

Un mejoramiento del acceso permitirá que se puedan realizar actividades que van desde la exploración eco/naturalista y actividades de aventura suave, y, en cierto grado, actividades de sol y playa combinada con experiencias naturales. Esto podría contribuir a la diversificación de las actividades/productos turísticos antes que la aventura natural estricta o eco/naturalista que domina actualmente el área de Corcovado-Golfito

—Las antiguas principales actividades en Corcovado -Golfito, tales como las plantaciones bananeras y minería de oro, habían declinado a mediados de los 80s. En la actualidad, las principales actividades que apoyan la economía regional son la zona libre-de-impuestos en el pueblo de Golfito, las plantaciones de aceite de palma y las plantaciones madereras. Sin embargo, no se espera que éstas se expandan grandemente y serán incapaces de apoyar la economía regional en el futuro.

El turismo eco/naturalista, por su uso de bosques tropicales en las tierras bajas y recursos marinos, podrían contribuir al desarrollo regional económico. Sin embargo, el desarrollo turístico que hasta ahora atrae investigadores, estudiantes, mochileros, surfistas, ecoturistas con recursos económicos, se ha basado en cabinas / hoteles de pequeña escala y eco-alojamientos de alta clase, y no ha contribuido mucho a la socioeconomía local. Más tipos variados de productos turísticos naturalistas necesitan de ser desarrollados para atraer una mayor diversidad de turistasll.

Además, como parte de los “temas claves” relacionados con el turismo se establece:

— (1) Las instalaciones turísticas y la industria turística en Corcovado Golfito no pueden proveer productos turísticos diversificados o atraer varios tipos de turistas del mercado turístico internacional debido a que la mayoría de ellos consiste solamente de hoteles y cabinas de pequeña escala, excepto por un limitado número de hoteles de alta categoría.

— (2) Los hoteles de pequeña escala, cabinas, y otras micro-empresas relacionadas con el turismo no pueden proveer servicios de alta calidad de acuerdo a los estándares internacionales debido a la falta de recursos humanos y capacitación adecuada en la región.

— (3) Actualmente, casi todos los sitios turísticos dependen de dichos hoteles y cabinas de pequeña escala a los que les falta un sistema de alcantarillado y tratamiento de desechos sólidos, así como también comodidades turísticas.

— (4) La infraestructura clave, tales como electricidad y teléfonos, no es suficiente para atraer inversiones turísticas a la región.

También JICA formula dentro de las “Estrategias Básicas” para el desarrollo turístico, las siguientes:

—(1) Diversificar productos turísticos orientados a la naturaleza para atraer más segmentos diversificados de turismo, intensificando el acceso hacia las áreas turísticas y mejorando la calidad y cantidad de las instalaciones turísticas...

— (3) Promover la inversión privada (especialmente los alojamientos de mediana escala) en los Centros de Turismo en cooperación con el ICT, CINDE, gobiernos municipales y cámaras de turismo locales por medio del uso de los planes generales de uso de la tierra y planes de desarrollo turístico.

— (4) Promover la inversión pública (especialmente en infraestructura) para promover los Centros de Turismo, en cooperación con el MOPT, ICAA, ICT, de uso de la tierra y planes de desarrollo turístico.

— (5) Desarrollar recursos humanos y mejorar la calidad de los servicios turísticos por medio de la implementación de programas de capacitación en cooperación con el ICT, INA, gobiernos municipales y cámaras de turismo locales.

— (6) Mejorar las comodidades y ambiente de los sitios turísticos, en cooperación con el ICT, gobiernos municipales, cámaras de turismo locales y

comunidades locales por medio de la inversión en instalaciones y la implementación de programas de educación ambiental.

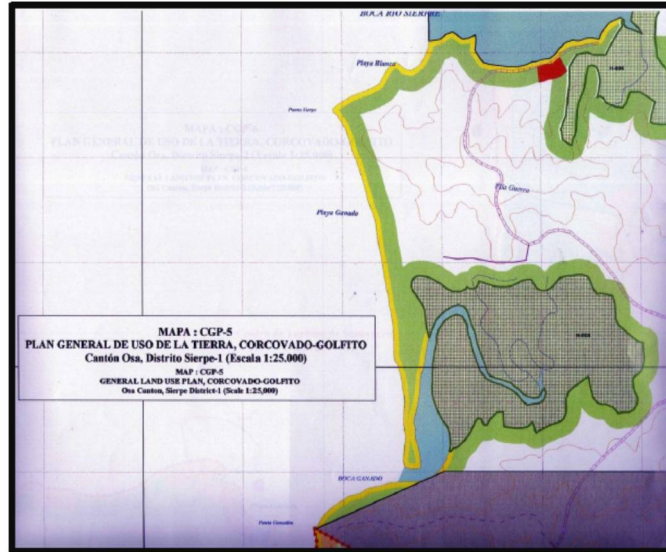
— (7) Promover la región turística, sitios turísticos y productos turísticos, en cooperación con gobiernos municipales, cámaras de turismo locales con algún apoyo del ICTII.

En cuanto a la propuesta de ordenamiento territorial de la ZMT, JICA recomendó un sistema de planificación del uso de la tierra, que fue adoptado posteriormente por el ICT en el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros”. Este sistema se basa en la segmentación de la ZMT en zonas extensas, subdivididas en zonas detalladas, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

| Zonas Extensa de Uso de la Tierra | Zonas de Uso de la Tierra Detalladas |
|--|--|
| Zona de Desarrollo Turístico [T] | Área Núcleo para Atracciones Turísticas (TAN) Área Planificada para el Desarrollo Turístico (TAP) Área para el Desarrollo Turístico Espontáneo (TAE) Área Comercial relacionada con Turismo Local (AC) Área de Desarrollo de Cabinas Locales (TCD) |
| Zona Mixta [M] | Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX) |
| Zona para la Comunidad [C] | Área Núcleo para la Comunidad (CAN) Área Residencial Comunitaria (CAR) Área Pequeña para Residentes Locales (CAP) Base para Pescadores Artesanales (CBP) |
| Otras Zonas [O] | Otras Áreas para el Uso de la Tierra (OAT) |
| Zona Futura [F] | Área para Desarrollo Futuro (FAD) |
| Zona Natural [N] | Área Natural ICT-Municipalidad (NIM) Área Natural Privada (NAP) Base de Actividades Turísticas Diurnas (NAD) |
| Humedal [H] | |
| Área Natural Protegida el SINAC [S] | |
| Zona Urbana [U] | |
| Reserva Indígena [I] | |
| Zona Limitada para Protección Fronteriza [P] | |

Fuente: Análisis del Plan de Uso de la Tierra en la zona costera de la UPT Corcovado-Golfito (JICA-ICT).

Para el caso de la ZMT entre la Boca del río Sierpe y Punta Ganadito, la propuesta de JICA se muestra en el siguiente mapa:



Fuente: Análisis del Plan de Uso de la Tierra de la UPT Corcovado- Golfito (JICA-ICT).

La propuesta de JICA asigna a este sector de ZMT el uso denominado “Área Natural” del ICT-Municipalidad” (NIM), que consiste en —áreas en las que la vegetación natural se debe conservar y no permitir un desarrollo posterior. Sin embargo, se permite el turismo y actividades recreativas de día. Esta propuesta será considerada como parte de los insumos, relacionados con los planes reguladores vigentes, el PNE y otras variables del diagnóstico.

2.3. Análisis del “Plan de Desarrollo Turístico Pacífico Sur” - ICT (PDTs)

Previamente al análisis del “Plan de Desarrollo Turístico Sur”, debe mencionarse que durante el año 2003, el ICT elaboró el “Plan de Usos del Suelo y Desarrollo Turístico de la Unidad de Planeamiento Central”. Aunque esta unidad es colindante con la Unidad Corcovado-Golfito, sus límites también excluyen el sector del cantón de Osa entre el río Barú y Boca Coronado, como lo establece explícitamente el mismo plan:

—De acuerdo con el Plan nacional de Desarrollo Turístico Sostenible (2002-2012), esta unidad comprende la zona costera del pacífico comprendida entre la desembocadura del Río Tárcoles hasta la boca del Río Barú. Esta unidad constituye una zona costera que combina playas longitudinales y de mar abierto con pequeñas y grandes bahías, con una extensión de más de 130 kilómetros de frente a la costa. El área de estudio incluye como —límites máximosll los cantones Garbito, Parrita y Aguirre tal y como se muestra en la figura.



Fuente: Plan de Usos del Suelo y Desarrollo Turístico de la Unidad de Planeamiento Central.

Este sector costero río Barú-Boca Coronado, si forma parte del territorio de un plan más reciente formulado por el ICT: el “Plan de Desarrollo Turístico Pacífico Sur” (PDTPS); tal como se analiza a continuación.

Este PDTPS fue formulado por el ICT en el año 2011, pero no forma parte del sistema de planificación general de la ZMT, establecido como responsabilidad del ICT en la Ley 6043 sobre la ZMT.

El PDTPS forma parte de un sistema de planificación turística más integral, establecido por el ICT a partir de “Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sostenible 2010-2016”, en el cual se subdividió todo el país en regiones turísticas, denominadas “Unidades de Planeamiento Turístico”. Por lo tanto, las anteriores unidades de Planeamiento Costeras, quedaron incorporadas dentro de las nuevas unidades, que abarcan territorio costa adentro.

Este es el caso de la UPDTPS que incluye las totalidades de los cantones de Corredores, Golfito, Osa, Buenos Aires, Coto Brus (de Puntarenas) y Pérez Zeledón (de San José). (Ver mapa siguiente).



Fuente: Plan de Desarrollo Turístico Pacífico Sur* (PDTPS)- ICT.

Se trata de un territorio bastante amplio y diverso, en el cual la zona costera es un componente integrado al resto del sistema turístico.

El diagnóstico del PDTPS tiene énfasis en los atractivos y facilidades continentales, en especial los atractivos naturales de la Cordillera de Talamanca y las manifestaciones de la cultura indígena.

En el capítulo de “Estrategia de Desarrollo Turístico”, se identifican los atractivos prominentes para cada cantón. En el caso del cantón de Osa:

—En el cantón de Osa —Playa, Surf, Buceo y Cetáceosll están respaldados por una ruta costanera (Ruta 34) cuyos paisajes permiten disfrutar desde su ingreso de las características anotadas que se consolidan con la existencia de los atractivos estrella del PN Marino Ballena, RB Isla Del Caño y PN Corcovado en donde se operan tours de avistamientos de cetáceos y buceoll.

En cuanto a los productos turísticos potenciales, el PDTPS identifica los siguientes:

| Producto | Actividades | Nicho | Cantón |
|-------------------|--|---|--------------|
| Playa-mar-sol | <ul style="list-style-type: none"> Observador de ballenas y delfines Anidamiento de tortugas | <ul style="list-style-type: none"> Parejas Familias Grupos de amigos Excursionistas | Osa, Golfito |
| Pesca Deportiva | <ul style="list-style-type: none"> Captura y recaptura de peces picudos | <ul style="list-style-type: none"> Deportistas | Golfito |
| Navegación (Surf) | <ul style="list-style-type: none"> Corrida de Olas Paseos en canoa | <ul style="list-style-type: none"> Jóvenes | Osa |

Fuente: Plan de Desarrollo Turístico Pacífico Sur* (PDTPS)- ICT.

Con relación a las Acciones Estratégicas, al PDT identifica los siguientes, relacionadas con la ZMT de Osa:

- Integración de planes...costeros
- Atracaderos en Uvita y Drake
- Circuitos turísticos sostenibles

En conclusión, el PDTPS es demasiado general y no puntualiza políticas de ordenamiento territorial para las zonas costeras, con excepción de la propuesta de integración de los planes reguladores costeros.

2.4. Análisis del Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 (MIDEPLAN)

El “Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018, Alberto Cañas Escalante” incluye el capítulo 5.15 denominado “Sector Ambiente, Energía, Mares y Ordenamiento Territorial”. El punto 1.2 de este capítulo refiere a un “Programa de articulación de planes reguladores costeros que cuenten con viabilidad ambiental”. De conformidad con el punto 1.2.1, el objetivo de este programa es “Contar con planes reguladores integrales que contribuyan y orienten el desarrollo socioeconómico de la zona marítimo terrestre”. El punto 1.2.1.1., establece como resultado esperado “Área de zona marítimo terrestre con plan regulador integral”, sobre lo cual se detalla que “la variable ambiental debe incorporar la Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos para la protección del recurso hídrico”.

La línea base definida son “cuatro planes reguladores costeros integrados supeditados a la incorporación de los mapas de vulnerabilidad hídrica para aplicar la matriz”. La meta definida para el período 2015-2018 establece 4 planes, dos para el 2017 y 2 para el 2018. Uno de esos planes reguladores es precisamente el “Plan Regulador Integral de Drake” (cantón de Osa), territorio costero no incluido dentro del presente estudio, por contar con una propuesta preliminar elaborada por el ICT.

La estimación presupuestaria asignada es de 26 millones de colones, de los recursos propios del ICT, bajo el código presupuestario 1.1.6.1. (la participación de ICT corresponde al ajuste de los documentos ya elaborados, incluyendo los aspectos ambientales que impliquen ajuste a las propuestas), del Programa SETENA, código 889, recursos propios.

Como uno de los riesgos a considerar, el plan indica la “Falta de voluntad política a nivel local”, por lo que se recomienda que la Municipalidad de Osa debe dar seguimiento a estos lineamientos institucionales, mediante la asignación de responsabilidades y plazos de ejecución, que permita ejecutar

las actividades establecidas donde existe una responsabilidad institucional “en co-ejecución por parte de Wilhelm Von Breyman Barquero (ICT), Sonia Montero (INVU) y Felipe Arauz (MAG-SENARA)”.

2.5. Análisis del Amojonamiento de la Zona Pública

En los mapas base de cada uno de los sectores de la ZMT se identifican los mojones que demarcan la zona pública, obtenidos de la información proporcionada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN). Esta información proviene de la base de datos proporcionada por la Unidad Ejecutora del Programa BID-CATASTRO. (UE-BC), que se indican en color verde y la base de datos propia del IGN, que está en proceso de verificación y no es oficial, que se indican en color rojo.

La georreferenciación y ubicación de los planes reguladores vigentes sobre el plano base, permitió verificar la ausencia de mojones que si están representados en los planes reguladores. La ubicación aproximada de los mojones de los planes reguladores se utilizó para delimitar el límite de la zona pública de 50 metros, pero no para la ubicación de mojones por el margen de error derivado del proceso de su localización.

Es oportuno señalar que en el estudio “Diagnóstico de Expedientes de Solicitud de Concesión y Concesiones Otorgadas” ya citado, la empresa DEPAT Consultora S.A. ya había detectado errores con la información disponible sobre el amojonamiento, tal como se cita textualmente:

—En la Zona de estudio existen amojonamiento y reamojonamientos.... realizados en diversos momentos, motivo por el cual algunos documentos reflejan la supuesta numeración y/o ubicación de los mojones antiguos del IGN, mientras que en otros casos se refleja la numeración... para los mojones actualesll.

—...en múltiples planos de catastro...se reflejan mojones del IGN que hoy día no son factibles de ubicar en forma física...ll

De acuerdo con la información contenida en los mapas base de cada sector y la información de mojones proporcionada por el IGN, se concluye que en general el proceso de amojonamiento, aunque está incompleto, tiene un elevado porcentaje de avance, tal como muestran los siguientes datos:

a. En el Sector 1: Dominical, únicamente 265 metros frente a la costa no cuenta con mojones, de un total de 7.1 kilómetros de extensión.

b. En el Sector 2: San Martín, tiene mojones en 2.050 metros frente a la costa no cuenta con mojones, de un total de 9.6 kilómetros de extensión.

c. En el Sector 3: Uvita, el amojonamiento es menor, ya que no cuenta con mojones en 4.2 kilómetros, en un total de 10.3 kilómetros de extensión.

d. En el Sector 4: Ballena, 1.867 metros frente a la costa no cuenta con mojones, de un total de 6.2 kilómetros de extensión.

e. En el Sector 5: Coronado, un sector de 2.315 metros frente a la costa no cuenta con mojones, de un total de 5.6 kilómetros de extensión.

f. En el Sector 6: Ganado, todo el frente costero cuenta con mojones, en una extensión de 5.6 kilómetros.

En resumen, la costa en estudio tiene una extensión aproximada de 43.5 kilómetros, de los cuales 10.7 kilómetros no están amojonados, lo cual representa un 24.6% del total del frente costero sin mojones.

2.6. Análisis de las Declaratorias de Aptitud Turística

La facultad de declarar turístico o no turístico los sectores de la ZMT le corresponden al ICT, de conformidad con el artículo 27 de la Ley 6043 sobre la ZMT. En acatamiento de esta potestad, el ICT publicó el acuerdo de Junta Directiva SJD-306-2013 (Gaceta 163, del 27/08/2013), en el cual se derogan todas las declaratorias del cantón de Osa publicadas antes de esta fecha y se efectúa una nueva declaratoria de la siguiente manera:

a) Sector Río Barú hasta Playa Coronado, entre las siguientes coordenadas CRTM 05:

1023150.834 N – 514549.521 E

1000192.609 N – 541275.912 E

b) Sector Playa Violín hasta Playa San Pedrillo, entre las coordenadas CRTM05:

972300.494 N – 539001.540 E

954042.394 N – 529540.185 E

2º—Declarar de aptitud turística el sector costero de zona marítimo terrestre que corresponde al poblado de Sierpe localizado en la margen derecha del Río Sierpe entre las coordenadas CRTM 05:

980006.188 N – 558198.298 E

979649.805 N – 558294.069 E

979498.981 N – 557830.441 E

980007.268 N – 557902.218 E

3º—Declarar de aptitud no turística los sectores de zona marítimo terrestre adena a los manglares y ría del Río Grande de Térraba, por su vocación agrícola-ganadera, contenida entre las coordenadas CRTM 05:

1000192.609 N – 541275.912 E

990315.706 N – 556055.021 E

4º—Declarar de aptitud no turística los segmentos de zona marítimo terrestre que se ubican en la sección interna de Golfo Dulce (cantón de Osa), por su colindancia con la Reserva Forestal Golfo Dulce, y sus limitaciones para el desarrollo turístico, entre Punta Rincón hasta Río Esquinas, contenida entre las coordenadas CRTM 05:

961480.020 N – 557665.965 E

964623.401 N – 573176.374 E

5º—Quedan excluidas de este acuerdo, todos aquellos sectores costeros que el Área de Conservación de Osa, clasifique y certifique a futuro como terrenos de Patrimonio Natural del Estado mediante la Metodología establecida por el MINAET.

En consecuencia, todos los sectores de la ZMT incluidos en las políticas institucionales poseen Declaratoria de Aptitud Turística y, por lo tanto, para los futuros planes reguladores costeros deberá aplicarse la metodología establecida por el ICT para este tipo de declaratoria.

2.7. Análisis de las Certificaciones del Patrimonio Natural del Estado (PNE)

De conformidad con la Procuraduría General de la República, las áreas cubiertas por bosque dentro de la ZMT forman parte del Patrimonio Natural del Estado (PNE), están excluidas de la aplicación de la Ley 6043 sobre la ZMT y su administración le corresponde al MINAE, a través de las Áreas de Conservación que conforman al Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC).

De conformidad con esta normativa, el Área de Conservación de Osa (ACOSA), durante los años 2009-2012, emitió las certificaciones del PNE del cantón de Osa, mediante la aplicación de la metodología contenida en el Decreto 36786-MINAET (Gaceta 217, 11/11/2011), las cuales se muestran en las figuras 9, 10, 11, 12,13 y 14, para cada uno de los sectores de la ZMT.

Las áreas del PNE se clasifican en las siguientes zonas:

- a) Bosque (B): según lo establecido en el art. 3, inciso d, Ley Forestal 7575.
- b) Terreno de Aptitud Forestal (TAF): los contemplados como suelos clase VII y VIII, según el art. 3, inciso b, Ley Forestal 7575.
- c) Humedal (H): conforme la definición del art. 40, Ley Orgánica del Ambiente 7554.
- d) Manglar (M): según la definición del Reglamento a la Ley de vida Silvestre 7317.

La certificación del PNE incluye también las zonas de protección de quebradas y humedales, que aunque no forman parte del PNE, son áreas de protección que deben ser incorporadas en los planes reguladores y por lo tanto, no constituyen áreas para el desarrollo de actividades. En consecuencia, en el conteo de las áreas disponibles en la ZMT, se excluye todas las zonas determinadas en la certificación, tal como se detalla en los cuadros elaborados para cada uno de los sectores, tal como se muestra a continuación.

a) SECTOR 1: DOMINICAL (Lámina 9)

La presencia de PNE en este sector se muestra en el cuadro siguiente:

**CUADRO 1: Patrimonio Natural del Estado, sector 1: Dominical
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| CATEGORIA PNE | AREA EN HAS | % |
|--------------------|-------------------------------|--------------|
| 1. Bosque | 452.678 m ² | 42.8 |
| 2. Humedal | 101.306 m ² | 9.5 |
| 3. Manglar | 4.507m ² | 0.4 |
| 4. Sin PNE | 344.113m ² | 32.5 |
| 5. Ría | 12.603m ² | 1.5 |
| 6. TAF | 21.701m ² | 2.0 |
| 7. Zona Protección | 119.700m ² | 11.3 |
| TOTAL | 1.056.608m² | 100 % |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

La afectación en este sector es significativa, ya que de toda la ZMT únicamente un 32.5% no tiene PNE, mientras que el restante 67.5% del territorio, debe mantenerse bajo el régimen de protección y no está sujeto a concesiones por parte de la Municipalidad.

Además, las áreas de PNE afectan los planes reguladores vigentes en algunos casos casi en la totalidad del área planificada, lo que obligará a modificar estos planes reguladores y ajustar las concesiones. En otros casos, debido a errores en la delimitación del PNE, hay sectores de planes reguladores vigentes que son afectados, como es el caso de la certificación como “ría” en el Plan Regulador Parcial de Dominical, de un área donde no solo existen

concesiones, sino también construcciones, tal y como lo muestra el estudio citado de Depat Consultora S.A.

b) SECTOR 2: SAN MARTÍN (Lámina 10)

El cuadro siguiente muestra las áreas en cada uno de los componentes del PNE

**CUADRO 2: Patrimonio Natural del Estado, sector 2: San Martín
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| CATEGORIA PNE | AREA EN HAS | % |
|--------------------|--------------|--------------|
| 1. Bosque | 83.7 | 67.2 % |
| 2. Humedal | 4.7 | 3.7 % |
| 3. Manglar | 0.0 | 0.0 % |
| 4. Sin PNE | 32.8 | 26.4 % |
| 5. Ría | 0.0 | 0.0 % |
| 6. TAF | 2.7 | 2.2 % |
| 7. Zona Protección | 0.6 | 0.5 % |
| TOTAL | 124.5 | 100 % |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

En este sector la afectación por PNE es aún mayor (73.6%), quedando únicamente un 26.4% del área de la ZMT disponible para concesiones. Las áreas de fuerte pendiente (TAF) son similares en su proporción al sector 1. Adicionalmente debe señalarse que dentro del área certificada sin PNE, e ubican todos los sectores de la carretera Costanera que atraviesan la ZMT, lo cual reduce aún más el área disponible para desarrollo turístico. En este sector aparecen áreas dentro de la ZMT que no tienen ningún uso asignado en la certificación.

c) SECTOR 3: UVITA (Lámina 11)

El PNE en este sector incluye las áreas indicadas en el cuadro siguiente:

**CUADRO 3: Patrimonio Natural del Estado, sector 3: Uvita
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| CATEGORIA PNE | AREA EN HAS | % |
|--------------------|--------------|-------------|
| 1. Bosque | 40 | 35 % |
| 2. Humedal | 39.5 | 34.5 % |
| 3. Manglar | 0.0 | 0.0 |
| 4. Sin PNE | 34.7 | 30.5 % |
| 5. Ría | 0.0 | 0.0 |
| 6. TAF | 0.0 | 0.0 |
| 7. Zona Protección | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | 114.2 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

En este sector, aunque baja el porcentaje de área cubierta por bosque, sube el porcentaje de área de humedal, con lo cual los terrenos útiles sin PNE se mantienen dentro del margen del 30%. En este sector no existen terrenos calificados con fuerte pendiente (TAF). Dentro de este sector, también aparecen áreas sin certificación, específicamente en la ZMT de Playa Uvita y todo el manglar entre Playa Uvita y Playa Hermosa.

d) SECTOR 4: BALLENA (Lámina 12)

El cuadro siguiente muestra los componentes del PNE en este sector:

**CUADRO 4: Patrimonio Natural del Estado, sector 4: Ballena
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| CATEGORIA PNE | AREA EN HAS | % |
|--------------------|-------------|--------------|
| 1. Bosque | 45.5 | 55.4% |
| 2. Humedal | 11.8 | 15.6 % |
| 3. Manglar | 0.0 | 0.0% |
| 4. Sin PNE | 13.5 | 16.7 % |
| 5. Ría | 0.0 | 0.0 % |
| 6. TAF | 5.0 | 6.4 % |
| 7. Zona Protección | 4.8 | 5.9 % |
| TOTAL | 80.6 | 100 % |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

Este sector muestra una gran complejidad en la certificación del PNE, ya que el montaje no es preciso sobre el mapa base, debido a errores en la información original brindada por ACOSA, no quedando claro los límites del PNE. Adicionalmente, la inestabilidad de los terrenos en la Boca Coronado, dificulta la delimitación de la ZMT y el análisis sobre la disponibilidad de terrenos. Los datos de ACOSA señalan que únicamente existe un área de bosque, aunque el trabajo de campo mostró otros sectores que podrían ser incorporados al PNE. El cuadro indica que más del 80% es PNE. Aquí también se ubican áreas sin certificar.

f) SECTOR 6: GANADO (Lámina 14)

Por último, el cuadro siguiente indica las áreas y porcentajes de cada una de las zonas certificadas como PNE por ACOSA:

**CUADRO 6: Patrimonio Natural del Estado, sector 6: Ganado
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| CATEGORIA PNE | AREA EN HAS | % |
|--------------------|-------------|-------------|
| 1. Bosque | 40.5 | 50.6 % |
| 2. Humedal | 0.0 | 0.0 % |
| 3. Manglar | 12.3 | 15.5 % |
| 4. Sin PNE | 5.6 | 7.0% |
| 5. Ría | 0.0 | 0.0 % |
| 6. TAF | 21.5 | 26.9 % |
| 7. Zona Protección | 0.0 | 0.0 % |
| TOTAL | 79.9 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

En este sector prácticamente no existe terreno disponible para concesiones, ya que alcanza únicamente una cifra que representa el 7.0% del total de la ZMT. Adicionalmente, los terrenos sin PNE son de difícil acceso vehicular y por tanto, con poca viabilidad para ser concesionados.

En forma resumida, el cuadro siguiente agrupa cada uno de los sectores y los componentes certificados del PNE.

CUADRO 7: Patrimonio Natural del Estado por sectores según componentes (en hectáreas)
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| SECTOR | BOSQUE has | HUMEDAL has | MANGLAR has | SIN PNE has | RIA has | TAF has | PROTECCION has |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------------|----------------|
| 1: Dominical | 45.2 | 10.1 | 0.45 | 34.4 | 1.2 | 2.1 | 11.9 |
| 2: San Martín | 83.7 | 4.7 | 0.0 | 32.8 | 0.0 | 3.7 | 0.6 |
| 3: Uvita | 40.0 | 39.5 | 0.0 | 34.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 4: Ballena | 45.5 | 11.8 | 0.0 | 13.5 | 0.0 | 5.0 | 4.8 |
| 5: Coronado | 30.1 | 0.0 | 0.30 | 4.7 | 0.0 | 9.1 | 0.0 |
| 6: Ganado | 40.5 | 0.0 | 12.3 | 5.6 | 0.0 | 21.1 | 0.0 |
| TOTAL | 285.0 | 66.1 | 13.0 | 125.1 | 1.2 | 41.0 | 17.3 |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

La mayor cantidad de área del PNE es ocupado por bosques, que se distribuyen a lo largo de todo el litoral. En segundo lugar se ubican los humedales, representados mayoritariamente por el manglar de Playa Uvita. El área sin PNE corresponde a menos de la tercera parte del territorio cubiertos por PNE, ya que de un total de 548.7 hectáreas que conforman la ZMT, únicamente 125.1 hectáreas (22.8%) constituyen terrenos útiles para concesiones, reducidos a su vez por las áreas asignadas al derecho de vía de la carretera Costanera Sur.

Como complemento al análisis específico de cada uno de los sectores, se realizó un análisis general de los documentos técnicos de la certificación del PNE, encontrándose inconsistencias y errores en la información proporcionada, que se detallan a continuación:

- Presentan errores de topología al presentar sectores sin asignación de usos en algunos de los polígonos.
- Unos polígonos se superponen con otros, ya que los sectores de levantamiento del PNE no están hechos de forma paralela a cada sector, por lo que algunos sectores tienen áreas en común.
- Según el método de georreferenciación de fotos aéreas es probable que no se utilizaron las ortofotos 2005, lo que propicia que el PNE muestre desplazamientos con respecto a elementos identificables en las ortofotos. Este desplazamiento hace que a la hora de hacer la reproyección a CRTM05, quede de igual manera desplazado en el sistema de proyección CRTM05, como en el caso del sector de Boca Coronado.
- En algunos casos el límite del área del PNE en ZMT mide más de 150 metros y en otros casos mide menos de esta extensión.
- Existen áreas dentro de la ZMT donde no existe certificación de PNE.
- Existen archivos en formato DWG de AUTOCAD, que dificulta la comprensión de las áreas de PNE en el SIG.
- En las carpetas de archivos de PNE existen varias versiones de PNE, situación que tiende a confundir y poner en duda al usuario de cuál será el archivo shp de PNE de la certificación.
- En su mayoría los shp del PNE vienen en proyección Lambert Sur y algunos en CRTM05. Algunos de los que se encuentran en CRTM05 tienen mal el algoritmo de corrección y por ende presentan el clásico desplazamiento de 200 metros.

En el estudio del 2013 de DEPAT Consultora S.A. ya citado, también se detectan varios errores, como se citan a continuación:

- ...existen sectores que no tienen ningún tipo de uso y se muestran como un hueco dentro del mapa...nuevamente evidencia un mal manejo del SIGII
- En los polígonos se observan cortes que no tienen lógica en recursos naturales, como por ejemplo humedales y bosquesII
- La carretera costanera no muestra una delimitación correcta... se desplaza y queda como parte del PNEII
- El humedal mostrado... presenta lados completamente rectos, lo cual es ilógico en cuerpos de agua superficiales de forma naturalIII

2.8. Análisis de las Tendencias de los Planes Reguladores Vigentes

La información de los planes reguladores vigentes proviene de los archivos de la Municipalidad de Osa y del ICT y se muestra en las láminas 15, 16, 17, 18,19 y 20.

El análisis de la cobertura de los planes reguladores para cada sector se muestra en el cuadro siguiente:

**CUADRO 8: Kilómetros con Plan Regulador por sectores
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| SECTOR | KILOMETROS FRENTE A COSTA | KILOMETROS CON PLAN REGULADOR | PORCENTAJE |
|---------------|------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 1: Dominical | 7.1 km | 6.5 km | 91.5 % |
| 2: San Martín | 9.0 km | 3.7 km | 41.1 % |
| 3: Uvita | 10.3 km | 4.1 km | 39.8 % |
| 4: Ballena | 6.2 km | 0.9 km | 14.5 % |
| 5: Coronado | 5.3 Km | 3.3 km | 62.2 % |
| 6: Ganado | 5.6 km | 0.0 km | 0.0% |
| TOTAL | 43.5 km | 18.5 km | 42.5 % |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

Con excepción de los sectores de Ganado y Ballena, el resto de la ZMT tiene buena cobertura de planes reguladores, llegando en conjunto a un 42.5%. El sector con más cobertura de planes reguladores es Dominical, donde únicamente faltan unos pequeños sectores para cubrir la totalidad de la costa. Por su parte, el sector de Ganado no tiene plan regulador aprobado.

En cuanto a las tendencias de usos propuestos en los planes reguladores vigentes, en el cuadro siguiente se muestran las áreas destinadas a las siguientes categorías de usos.

- a) USO RESIDENCIAL: viviendas unifamiliares para habitantes locales o residentes temporales (turistas, nacionales y extranjeros).
- b) USO TURISTICO: hoteles, cabinas, albergues.
- c) USO COMERCIAL-SERVICIOS: bares, restaurantes, tiendas, artesanía, servicios, duchas, baños, vestidores, otros de tipo comercial turístico.
- d) PROTECCION: bordes de ríos, manglares, lagunas, terrenos de fuerte pendiente, otros.
- e) VIABILIDAD Y PARQUEOS: calles, senderos peatonales, parqueos públicos.
- f) COOPERATIVAS Y OTROS: facilidades recreativas para asociaciones sin fines de lucro, centros de acopio, cementerio, campamento.

CUADRO 9: Usos del Suelo por Plan Regulador
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| UBICACIÓN/ NOMBRE | USO RESIDENCIAL | USO TURISTICO | USO COMERCIAL-SERVICIOS | PROTECCION | VIALIDAD Y PARQUEOS | COOPERATIVAS Y OTROS | TOTAL |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------|
| 1) Dominical Ampliación | 8.535 | 18.427 | 3.290 | 16.668 | 6.185 | 765 | 53.870 |
| 2) Dominical Parcial | 21.000 | 80.800 | 30.500 | 20.300 | 10.200 | 17.500 | 180.300 |
| 3) Dominical Sur | 7.920 | ----- | ----- | 5.195 | 7.685 | ----- | 20.800 |
| 4) Rocas de Amancio Norte | 34.157 | 85.369 | ----- | 41.464 | 26.850 | ----- | 187.840 |
| 5) Rocas de Amancio Sur-Este | 7.600 | 20.485 | 325 | 46.469 | 28.658 | 1.080 | 104.617 |
| 6) Punta Dominical | 19.862 | 82.824 | ----- | 349.925 | 169.709 | 24.312 | 646.632 |
| Sub-Total Sector 1: Dominical | 99.074 (29.62%) | 287.905 (39.21%) | 34.115 (26.65%) | 480.021 (40.64%) | 249.287 (48.45%) | 43.656 (62.34%) | 1.194.058 |
| 7) Playa San Martín Norte | 64.610 | 3.850 | ----- | 59.818 | 44.200 | ----- | 172.478 |
| 8) Playa San Martín Sur | 14.167 | 30.908 | 1.687 | 33.721 | 30.855 | ----- | 111.338 |
| 9) Puerto Nuevo | 19.700 | 61.342 | 1.450 | 53.505 | 9.015 | ----- | 145.012 |
| 10) Punta Achioté | ----- | 51.902 | 1.330 | 63.114 | 36.747 | 4.410 | 157.503 |
| Sub-Total Sector 2: San Martín | 98.477 (29.44%) | 148.002 (20.15%) | 4.467 (3.49%) | 210.158 (17.79%) | 120.817 (23.48%) | 4.410 (6.29%) | 586.331 |
| 11) Playa Uvita | 63.935 | 115.725 | 33.830 | 148.640 | 27.165 | 17.340 | 406.635 |
| 12) Quebrada Grande | ----- | 60.304 | ----- | 134.638 | ----- | ----- | 194.942 |
| Sub-Total Sector 3: Uvita | 63.935 (19.11%) | 176.029 (23.97%) | 33.830 (26.43%) | 283.278 (23.98%) | 27.165 (5.28%) | 17.340 (24.76%) | 601.577 |
| 13) Playa Ballena | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 14) Playa Piñuela | 7.615 | 46.035 | 1.765 | 84.155 | 71.555 | 2.625 | 213.750 |
| 15) Piñuela Ampliación | 46.995 | 19.990 | ----- | ----- | 8.905 | 2.000 | 77.890 |
| Sub-Total Sector 4: Ballena | 54.610 (16.32%) | 66.025 (8.99%) | 1.765 (1.37%) | 84.155 (7.12%) | 80.460 (15.63%) | 4.625 (6.60%) | 291.640 |
| 16) Punta Ventanas | 7.320 | 56.291 | ----- | 98.665 | 8.240 | ----- | 170.516 |
| 17) Boca Coronado | 11.095 | ----- | 53.800 | 24.700 | 28.500 | ----- | 118.095 |
| Sub-Total Sector 5: Coronado | 18.415 (5.50%) | 56.291 (7.66%) | 53.800 (42.03%) | 123.365 (10.44%) | 36.740 (7.14%) | 000 | 288.611 |
| Sub-Total Sector 6: Ganado | 000 | 000 | 000 | 000 | 000 | 000 | 000 |
| TOTAL | 334.511 | 734.252 | 127.977 | 1.180.977 | 514.469 | 70.031 | 2.962.217 |
| PORCENTAJES | 11.29% | 24.78 % | 4.32% | 39.86% | 17.36% | 2.36% | 100% |

Los resultados son los siguientes:

El mayor porcentaje de la tierra de la ZMT está destinada a conservación, lo cual demuestra desde su origen un enfoque basado en la sostenibilidad. Estas áreas actualmente forman parte del PNE, a las cuales se agregan otras áreas no incluidas en los planes reguladores vigentes.

Los usos con menor área son los de cooperativas y otros que no se repiten en forma constante (como el área de cementerio en Dominicalito).

El uso de viabilidad y parqueos tiene un elevado porcentaje total (17.30%) y en algunos planes reguladores (San Martín, Rocas de Amancio, Piñuela) ocupan un elevado porcentaje de la ZMT. Esto se debe a la presencia de la Costanera Sur dentro de la ZMT, cuyo derecho de vía es de 50 metros, lo que representa un tercio del ancho de la ZMT.

El uso residencial ocupa un 11.29% del área total de la ZMT, lo cual demuestra que no es una tendencia importante, aunque en el origen de la ocupación de la ZMT fue el principal (como por ejemplo en Dominical).

En conjunto, los usos destinados a las actividades turísticas y comerciales turísticas representan el mayor porcentaje de usos “productivos”, con un 29.1%, solo superado por el uso de protección.

Este resultado es concordante con las observaciones de campo en la ZMT, donde prevalecen las facilidades de hospedaje, restaurantes, sodas y otros.

2.9. Análisis de los Recursos y Facilidades Turísticas

Para el análisis de recursos (atractivos) y facilidades turísticas, se obtuvo la base de datos del ICT y se complementó con los datos de los planes reguladores y observaciones de campo.

Los atractivos turísticos se agruparon según las categorías, tipos y jerarquías establecidas en la metodología diseñada por el Arq. Roberto Boullon en su libro "Planificación del Espacio Turístico" (Editorial Trillas, México, 2006), a saber:

Clasificación de atractivos turísticos por categorías y tipos

| <i>Categoría</i> | <i>Tipo</i> |
|---|--|
| 1. Sitios Naturales | 1.1 Montañas |
| | 1.2 Planicies |
| | 1.3 Costas |
| | 1.4 Lagos, lagunas y esteros |
| | 1.5 Ríos y arroyos |
| | 1.6 Caídas de agua |
| | 1.7 Grutas y cavernas |
| | 1.8 Lugares de observación de flora y fauna |
| | 1.9 Lugares de caza y pesca |
| | 1.10 Caminos pintorescos |
| | 1.11 Termas |
| | 1.12 Parques nacionales y reservas de flora y fauna |
| 2. Museos y manifestaciones culturales históricas | 2.1 Museos |
| | 2.2 Obras de arte y técnica |
| | 2.3 Lugares históricos |
| | 2.4 Ruinas y sitios arqueológicos |
| 3. Folklore | 3.1 Manifestaciones religiosas y creencias populares |
| | 3.2 Ferias y mercados |
| | 3.3 Música y danzas |
| | 3.4 Artesanías y artes populares |
| | 3.5 Comidas y bebidas típicas |
| | 3.6 Grupos étnicos |
| | 3.7 Arquitectura popular y espontánea |
| 4. Realizaciones técnicas, científicas o artísticas contemporáneas | 4.1 Explotaciones mineras |
| | 4.2 Explotaciones agropecuarias |
| | 4.3 Explotaciones industriales |
| | 4.4 Obras de arte y técnica |
| | 4.5 Centros científicos y técnicos |
| 5. Acontecimientos programados | 5.1 Artísticos |
| | 5.2 Deportivos |
| | 5.3 Ferias y exposiciones |
| | 5.4 Concursos |
| | 5.5 Fiestas religiosas y profanas |
| | 5.6 Carnavales |
| | 5.7 Otros |

Fuente: Boullon, Roberto. Planificación del Espacio Turístico.

En los cuadros siguientes se presenta la información para los seis sectores de la ZMT.

CUADRO 10: Atractivos Turísticos por categorías, tipos y jerarquías sectores 1, 2 y 3
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| SECTOR 1: DOMINICAL | | | |
|---|-------------------------------------|--|------------|
| NOMBRE | CATEGORIA | TIPO | JERARQU IA |
| 1. Playa Dominical | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 2. Playa Dominicalito | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 3. Punta Dominical | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 4. Fila Costeña | Sitios naturales | Montañas | 2 |
| 5. Catarata Dominical | Sitios naturales | Caídas de agua | 1 |
| 6. Río Barú | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 7. Boca del Río Barú | Sitios naturales | Ríos | 2 |
| 8. Artesanías (Dominical) | Realización artística contemporánea | Artesanía | 1 |
| 9. Paisaje en Carretera Costanera | Realizaciones técnicas | Obra de arte y técnica | 2 |
| 10. Rocas de Amancio | Sitios naturales | Costas | 2 |
| SECTOR 2: SAN MARTIN | | | |
| NOMBRE | CATEGORIA | TIPO | JERARQU IA |
| 11. Playa San Martín | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 12. Playa Puerto Nuevo | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 13. Playa Hermosa | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 14. Punta Achiote | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 15. Refugio Nacional de Vida Silvestre Rancho La Merced | Sitios naturales | Parque Nacionales y Reserva de Flora y Fauna | 2 |
| SECTOR 3: UVITA | | | |
| NOMBRE | CATEGORIA | TIPO | JERARQU IA |
| 16. Playa Uvita | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 17. Playa Pedregosa | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 18. Punta Uvita | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 19. Manglar de Uvita | Sitios naturales | Lago, laguna y estero | 1 |
| 20. Río de Uvita | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 21. Área boscosa Quebrada Grande | Sitios naturales | Lugar obs. Flora y Fauna | 1 |
| 22. Artesanía de Bahía | Realización artística contemporánea | Artesanía | 1 |
| 23. Viviendas rurales | Folklore | Grupos étnicos | 1 |
| 24. Turnos de pueblo | Folklore | Ferias y mercados | 1 |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

**CUADRO 11: Atractivos Turísticos por categorías, tipos y jerarquías
sectores 4, 5 y 6
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| SECTOR 4: BALLENA | | | |
|--|-------------------------------------|---|------------------|
| NOMBRE | CATEGORIA | TIPO | JERARQUIA |
| 25. Playa de Arco | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 26. Playa Ballena | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 27. Playa Piñuela | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 28. Avistamiento de Ballenas | Sitios naturales | Lugar obs. Flora y Fauna | 2 |
| 29. Isla Ballena | Sitios naturales | Costas | 2 |
| 30. Bahía Ballena | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 31. Cuevas y acantilados de Piñuela | Sitios naturales | Grutas y cavernas | 1 |
| 32. Parque Nacional Marino Ballena | Sitios naturales | Parques Nacionales y Reserva de Flora y Fauna | 3 |
| 33. Plantaciones de arroz | Realización artística contemporánea | Explotaciones agropecuarias | 1 |
| 34. Petroglifos en Ballena | Museo y manifestaciones históricas | Ruinas y sitios arqueológicos | 1 |
| 35. Festival de las ballenas | Acontecimientos programados | Deportivo | 2 |
| 36. Festival de música Envisión | Acontecimientos programados | Artístico | 2 |
| SECTOR 5: CORONADO | | | |
| NOMBRE | CATEGORIA | TIPO | JERARQUIA |
| 37. Playa Ventanas | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 38. Manglar de Térraba | Sitios naturales | Lago, laguna y estero | 3 |
| 39. Río Tortuga | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 40. Boca Coronado (Río Térraba) | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 41. Boca Brava | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 42. Río Grande de Térraba | Sitios naturales | Ríos | 2 |
| 43. Cuevas y acantilados de Ventanas | Sitios naturales | Grutas y cavernas | 1 |
| 44. Torneo de pesca deportiva en Boca Coronado | Acontecimientos programados | Deportivos | 1 |
| SECTOR 6: GANADO | | | |
| NOMBRE | CATEGORIA | TIPO | JERARQUIA |
| 45. Playa Ganado | Sitios naturales | Costas | 1 |
| 46. Boca del río Sierpe | Sitios naturales | Ríos | 2 |
| 47. Boca Ganado | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 48. Estuario del Río Ganado | Sitios naturales | Ríos | 1 |
| 49. Playa Blanca | Sitios naturales | Costas | 1 |

El resumen de la información de la totalidad de los atractivos y la tipología se muestran en los cuadros siguientes:

**CUADRO 12: Total de Atractivos Turísticos según sectores
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| SECTOR | TOTAL DE ATRACTIVOS | PORCENTAJE |
|---------------|---------------------|--------------|
| 1: Dominical | 10 | 20.40 % |
| 2: San Martín | 5 | 10.20 % |
| 3: Uvita | 9 | 18.40 % |
| 4: Ballena | 12 | 24.50 % |
| 5: Coronado | 8 | 16.30 % |
| 6: Ganado | 5 | 10.20 % |
| TOTAL | 49 | 100 % |

Fuente: Elaboración propia. 2014.

**CUADRO 13: Total de Atractivos Turísticos por categorías
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| CATEGORIA | NUMERO DE ATRACTIVOS | PORCENTAJE |
|--|----------------------|-------------|
| Sitios Naturales | 39 | 79.60% |
| Museos y manifestaciones culturales históricas | 1 | 2.05% |
| Folklores | 2 | 4.10% |
| Realizaciones técnicas científicas y artísticas contemporáneas | 4 | 8.20% |
| Acontecimientos programados | 3 | 6.05% |
| TOTAL | 49 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

Los resultados indican que el sector 4, Ballena, es el que reúne mayor cantidad y variedad de atractivos y por lo tanto, el sector con mayor potencial para el desarrollo de productos turísticos diversificados.

Contrariamente, el sector de Ganado es el área de ZMT con menor cantidad de atractivos y solo dentro de la categoría de sitios naturales, lo cual limita su potencial de desarrollo. Los otros 4 sectores están equilibrados en cuanto al número y diversidad de atractivos. En lo que respecta a las facilidades turísticas, también se utilizó la metodología de clasificación diseñada por el Arquitecto Roberto Boullon en su libro ya citado, tal como sigue:

Clasificación de facilidades turísticas por categorías y tipos

| <i>Categoría</i> | <i>Tipo</i> |
|---------------------------|--|
| 1. Alojamiento | 1.1 Hoteles |
| | 1.2 Moteles |
| | 1.3 Hosterías y posadas |
| | 1.4 Pensiones |
| | 1.5 Aparthoteles |
| | 1.6 Condominios (unidades o conjuntos) |
| | 1.7 Casas (unidades o barrios) |
| | 1.8 Cabañas |
| | 1.9 Albergues |
| | 1.10 <i>Trailer parks</i> |
| | 1.11 <i>Campings</i> |
| | 1.12 Camas en casas de familias |
| 2. Alimentación | 2.1 Restaurantes |
| | 2.2 Cafeterías |
| | 2.3 Quioscos |
| | 2.4 Comedores típicos (palapas, taquerías, ostionerías, parrillas, etc.) |
| 3. Esparcimiento | 3.1 <i>Night clubs</i> |
| | 3.2 Discotecas |
| | 3.3 Bares |
| | 3.4 Casinos y otros juegos de azar |
| | 3.5 Cines y teatros |
| | 3.6 Otros espectáculos públicos (toros, riñas de gallo, rodeos, etc.) |
| | 3.7 Clubes deportivos |
| | 3.8 Parques temáticos |
| 4. Otros servicios | 4.1 Agencias de viajes |
| | 4.2 Información |
| | 4.3 Guías |
| | 4.4 Comercio |
| | 4.5 Cambios de moneda |
| | 4.6 Dotación para congresos y convenciones |
| | 4.7 Transportes turísticos |
| | 4.8 Primeros auxilios |
| | 4.9 Guarderías |
| | 4.10 Estacionamientos |

Fuente: Boullon, Roberto. Planificación del Espacio Turístico.

La información de las facilidades turísticas se presenta por centros poblados, de acuerdo a la información de las bases de datos disponibles. Los datos sobre el número de habitaciones disponibles en la base de datos del ICT fue complementada mediante investigación telefónica (únicamente de 4 establecimientos no se obtuvo la información).

CUADRO 14: Facilidades de Hospedaje por centro poblado según categorías y tipos Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| NUMERO | ESTABLECIMIENTO | CATEGORIA | TIPO | HABITACIONES |
|--------------------|-------------------------|-------------|----------------|--------------|
| DOMINICAL | | | | |
| 1 | Villas Río Mar | Alojamiento | Hoteles | 52 |
| 2 | Arena y Sol | Alojamiento | Hoteles | 16 |
| 3 | San Clemente | Alojamiento | Cabinas | 12 |
| 4 | Antorchas | Alojamiento | Alber.Camping | 11 |
| 5 | Domilocos | Alojamiento | Hoteles | 24 |
| 6 | Roca Verde | Alojamiento | Hoteles | 9 |
| 7 | Costa Paraíso | Alojamiento | Hotel-Albergue | 5 |
| 8 | Posada del Sol | Alojamiento | Cabinas | 4 |
| 9 | Sundancer | Alojamiento | Cabinas | 11 |
| 10 | Río Lindo Resort | Alojamiento | Hoteles | 7 |
| 11 | Alturas de S. Martin | Alojamiento | Hoteles | 7 |
| 12 | Coconut Grove | Alojamiento | Hoteles | 5 |
| 13 | ¡Qué Nivel! | Alojamiento | Hoteles | 8 |
| 14 | Plaza Suites | Alojamiento | Hoteles | 4 |
| 15 | Montañas de Agua | Alojamiento | Cabinas | 13 |
| 16 | Cabinas Tortilla Flat | Alojamiento | Cabinas | 8 |
| 17 | Cabinas Punta Dominical | Alojamiento | Cabinas | 4 |
| 18 | Hotel Diu Wak | Alojamiento | Hoteles | 36 |
| 19 | Natuga | Alojamiento | Hoteles | 8 |
| 20 | Punta Gabriela | Alojamiento | Cabinas | 4 |
| 21 | Cuna del Angel | Alojamiento | Hoteles | 22 |
| 22 | PacificEdge | Alojamiento | Hoteles | 4 |
| 23 | Tiki Villas | Alojamiento | Albergue | 5 |
| 24 | Shelterfromthe Storm | Alojamiento | Albergue | 4 |
| UVITA BAHIA | | | | |
| 25 | El Viajero | Alojamiento | Hoteles | 14 |
| 26 | El Tucán | Alojamiento | Hoteles | 10 |
| 27 | Luz de Luna | Alojamiento | Albergues | 12 |
| 28 | Los Laureles | Alojamiento | Cabinas | 14 |
| 29 | Perlas de Bahía | Alojamiento | Apartoteles | 22 |
| 30 | Bahía Azul | Alojamiento | Hoteles | 11 |

Continuación: "Cuadro 14: Facilidades de Hospedaje por centro poblado según categorías y tipos".

| | | | | |
|----------------|---------------------|-------------|-------------|------------|
| 31 | Bungalows Ballena | Alojamiento | Cabinas | 5 |
| 32 | Villas Bejuco | Alojamiento | Hoteles | 10 |
| 33 | La Cusinga | Alojamiento | Albergues | 11 |
| 34 | Cristal Ballena | Alojamiento | Hotel-Spa | 21 |
| 35 | Playa Luna | Alojamiento | Apartoteles | 9 |
| 36 | Finca Bavaria | Alojamiento | Hoteles | 5 |
| 37 | Nido de Halcón | Alojamiento | Hoteles | 15 |
| 38 | La Rana Roja | Alojamiento | Cabinas | 6 |
| 39 | Lomas del Pacífico | Alojamiento | Cabinas | 10 |
| 40 | Cabinas Bahía Uvita | Alojamiento | Cabinas | 9 |
| 41 | Mar y Selva Lodge | Alojamiento | Albergues | 14 |
| 42 | El Gato | Alojamiento | Cabinas | 4 |
| 43 | Canto de Ballenas | Alojamiento | Hoteles | 12 |
| 44 | La Cacatua | Alojamiento | Cabinas | 4 |
| 45 | Ranchos y Remos | Alojamiento | Cabinas | 4 |
| 46 | Whales y Dolphins | Alojamiento | Hoteles | 20 |
| 47 | Big Bambú | Alojamiento | Hoteles | 6 |
| 48 | Sueños Tranquilos | Alojamiento | Hoteles | 10 |
| 49 | Oxygen Villas | Alojamiento | Hoteles | 12 |
| 50 | Marino Ballena | Alojamiento | Cabinas | 5 |
| 51 | FlutterbyHouse | Alojamiento | Cabinas | 7 |
| 52 | Fiore de Bahía | Alojamiento | Hoteles | 3 |
| 53 | Esmo | Alojamiento | Cabinas | 9 |
| 54 | Coopeagri | Alojamiento | Hoteles | 11 |
| 55 | Los Laureles | Alojamiento | Hoteles | 14 |
| 56 | Cascada Verde | Alojamiento | Hoteles | 12 |
| 57 | El Tecal | Alojamiento | Hoteles | 13 |
| OJOCHAL | | | | |
| 58 | TheLookout | Alojamiento | Albergues | 12 |
| 59 | Hidalgo | Alojamiento | Cabinas | 6 |
| 60 | Villas Gaia | Alojamiento | Albergues | 14 |
| 61 | Villas de Oros | Alojamiento | Hoteles | 5 |
| 62 | Club Fred | Alojamiento | Hoteles | 11 |
| 63 | Diquis del Sur | Alojamiento | Hoteles | 9 |
| 64 | El Mono Feliz | Alojamiento | Hoteles | 6 |
| 65 | Villas Panorámicas | Alojamiento | Cabinas | 6 |
| 66 | El Castillo | Alojamiento | Hoteles | 5 |
| 67 | Alma | Alojamiento | Hoteles | 5 |
| 68 | Perezoso | Alojamiento | Hoteles | 4 |
| 69 | Mamma e Papá | Alojamiento | Hoteles | 3 |
| 70 | Hacienda los Sueños | Alojamiento | Hoteles | 3 |
| 71 | Bali Rica Casitas | Alojamiento | Cabinas | 9 |
| | TOTAL | 71 | | 725 |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

A continuación se presenta el resumen de la información para cada localidad según la tipología de establecimientos.

CUADRO 15: Establecimientos de alojamiento por localidad según tipo de establecimiento
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| LOCALIDAD | TIPO | NUMERO | % |
|----------------------|------------|-----------|-------------|
| 1: DOMINICAL | CABINA | 7 | 29.2% |
| | HOTEL | 14 | 58.3% |
| | ALBERGUE | 2 | 8.3% |
| | CAMPAMENTO | 1 | 4.2% |
| SUB TOTAL | | 24 | 100% |
| 2: UVITA | CABINA | 11 | 33.3% |
| | HOTEL | 19 | 57.8% |
| | ALBERGUE | 3 | 9.1% |
| | CAMPAMENTO | 0 | 0% |
| SUB TOTAL | | 33 | 100% |
| 3: OJOCHAL | CABINA | 3 | 21.4% |
| | HOTEL | 9 | 64.3% |
| | ALBERGUE | 2 | 14.3% |
| | CAMPAMENTO | 0 | 0% |
| SUB TOTAL | | 14 | 100% |
| TOTAL GENERAL | | 71 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

En todos los casos, los hoteles son la mayoría en cuanto a las facilidades de alojamiento, seguidos por las cabinas y en último lugar están los campamentos, con un único establecimiento en la localidad de Dominical. La localidad de Uvita es la que posee mayor cantidad de establecimientos de alojamiento, especialmente en la categoría de hoteles, superando a Dominical que históricamente era el destino con mayor visitación en la zona. Ojochal por su parte ha aumentado considerablemente su posicionamiento durante los últimos 10 años.

Considerando los 71 establecimientos para los cuales se tiene la información sobre el número de habitaciones (725), se obtiene un promedio de 10.2 habitaciones por establecimiento, siendo 52 el número mayor de habitaciones para un solo establecimiento, mientras que hay un establecimiento con apenas 3 habitaciones.

En el cuadro siguiente, se muestra la información obtenida de la base de datos del ICT con relación a las facilidades de alimentación, complementada con investigación de campo. En este caso no se indica el tipo de establecimiento, ya que no se obtuvo la información en las bases de datos disponibles.

CUADRO 16: Facilidades de Alimentación por centro poblado según categorías y tipos

Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| ESTABLECIMIENTO | CATEGORIA |
|-----------------------|--------------|
| DOMINICAL | |
| 1. Natuga | Alimentación |
| 2. Charter | Alimentación |
| 3. Villas Río Mar | Alimentación |
| 4. Las Delicias | Alimentación |
| 5. Sushi | Alimentación |
| 6. Maracatú | Alimentación |
| 7. San Clemente | Alimentación |
| 8. Arena y Sol | Alimentación |
| 9. Diuwak | Alimentación |
| 10. Tortilla Flats | Alimentación |
| 11. Surf Shak | Alimentación |
| 12. Pizza La Casita | Alimentación |
| 13. El Coco | Alimentación |
| 14. Confusione | Alimentación |
| 15. Café Ensueño | Alimentación |
| 15. Roca Verde | Alimentación |
| 16. PorQueNo | Alimentación |
| 17. Villas Altura | Alimentación |
| 18. Cuna del Ángel | Alimentación |
| 19. Jolly Roger | Alimentación |
| 20. La Parcela | Alimentación |
| 21. Tiki Villas | Alimentación |
| 22. The Refuge | Alimentación |
| UVITA BAHIA | |
| 23. Tiki Villas | Alimentación |
| 24. Ranchos Remo | Alimentación |
| 25. Whales& DOLPHINS | Alimentación |
| 26. Barba Negra | Alimentación |
| 27. Flor de la Sabana | Alimentación |
| 28. Baker Bean | Alimentación |
| 29. TiColumbia | Alimentación |
| 30. RoadShack | Alimentación |
| 31. El Tucán | Alimentación |
| 32. Sueños Tranquilos | Alimentación |
| 33. Las Esferas | Alimentación |

Continuación: cuadro 16: Facilidades de Alimentación por centro poblado según categorías y tipos

| | |
|-----------------------|--------------|
| 34. Oxygen Villas | Alimentación |
| 35. La Casona | Alimentación |
| 36. Scooby's | Alimentación |
| 37. La Fogata | Alimentación |
| 38. El Domo | Alimentación |
| 39. RapiPollo | Alimentación |
| 40. Marino Ballena | Alimentación |
| 41. Los Troncos | Alimentación |
| 42. Sabor Español | Alimentación |
| 43. Café del Mar | Alimentación |
| 44. Los Delfines | Alimentación |
| 45. Las Delicias | Alimentación |
| 46. Kem-Vari | Alimentación |
| 47. Pura Vida | Alimentación |
| 48. Ballena Bistro | Alimentación |
| 49. Villas Leonor | Alimentación |
| OJOCHAL | |
| 50. TheLookout | Alimentación |
| 51. YlangYlang | Alimentación |
| 52. Hidalgo | Alimentación |
| 53. Villas Gaia | Alimentación |
| 54. Guarana | Alimentación |
| 55. Le Bistro | Alimentación |
| 56. Pancito Café | Alimentación |
| 57. Citrus | Alimentación |
| 58. Nuestra Casa | Alimentación |
| 59. Mamma e Papá | Alimentación |
| 60. Alma | Alimentación |
| 61. Boca Coronado | Alimentación |
| 62. Exótica | Alimentación |
| 63. Fabrizio s | Alimentación |
| 64. Jardin de Tortuga | Alimentación |
| 65. Azul-El Castillo | Alimentación |
| 66. Diquis del Sur | Alimentación |
| 67. Ceviche Remy | Alimentación |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

En el cuadro siguiente se indican los establecimientos calificados como “Otras Facilidades”, que complementan los servicios de alojamiento y alimentación.

CUADRO 17: Otras facilidades por centro poblado según categorías y tipos

Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| OTROS | CATEGORIA | TIPO |
|---------------------------------------|-----------------|------------------------|
| DOMINICAL | | |
| 1. MonkeyRideShuttle | Otros Servicios | Transportes Turísticos |
| 2. Lavandería | Otros Servicios | Comercio |
| 3. TucanGift Shop | Otros Servicios | Comercio |
| 4. Remax | Otros Servicios | Comercio |
| 5. Boruca GalleryGiftshop | Otros Servicios | Comercio |
| TOURS | | |
| 6. Dominical Information | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 7. Sarari Tours | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 8. Reptilandia | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 9. Domi. Surf Adventures | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 10. Las Rocas Marea Alta Sportfishing | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 11. Pineapple Tours | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 12. Costa Rica Surf Camp | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 13. Hacienda Barú | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| UVITA BAHIA | | |
| 14. Alquiler de autos Alamo | Otros Servicios | Transportes Turísticos |
| 15. Alquiler de autos Hertz | Otros Servicios | Transportes Turísticos |
| 16. Alquiler de autos Vamos | Otros Servicios | Transportes Turísticos |
| 17. Veterinaria Costa Ballena | Otros Servicios | Primeros Auxilios |
| 18. Servicios Médicos Bahía Ballena | Otros Servicios | Primeros Auxilios |
| 19. Farmacia Ibarra | Otros Servicios | Primeros Auxilios |
| 20. Clínica dental Mora y Valdéz | Otros Servicios | Primeros Auxilios |
| 21. BioStore | Otros Servicios | Primeros Auxilios |
| 22. FeelingGood Spa | Otros Servicios | Comercio |
| 23. SunsetBodywork | Otros Servicios | Comercio |
| 24. Gloeia s | Otros Servicios | Comercio |
| 25. Uvita information Center | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 26. Costa Rica Tours | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 27. ATV | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 28. L. Costa Canyoning | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 29. BodhiSurf | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 30. Kefersi | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 31. Pelican | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 32. Dolphin Tours | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 33. MadaboutDiving | Otros Servicios | Agencias de viajes |

Continuación: cuadro 17: Otras facilidades por centro poblado según categorías y tipos

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|
| 34. Uvita Surf Camp | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 35. Uvita Aventuras | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 36. Uvita Christian Academy | Otros Servicios | Comercio |
| 37. Rincón de Uvita/ Nova Fitness | Otros Servicios | Comercio |
| 38. Uvita Yoga Shala Bienestar | Otros Servicios | Comercio |
| 39. PlanetConversation | Otros Servicios | Comercio |
| 40. ArtificeSouvenirs | Otros Servicios | Comercio |
| 41. Ferrería Iguana Verde | Otros Servicios | Comercio |
| 42. Repuestos Uvita | Otros Servicios | Comercio |
| 43. La Hormiga Feliz | Otros Servicios | Comercio |
| 44. Tropical Pools | Otros Servicios | Comercio |
| 45. Multiservicios Jiménez | Otros Servicios | Comercio |
| 46. Licorera Mulis | Otros Servicios | Comercio |
| 47. Centro Llantero | Otros Servicios | Comercio |
| 48. Properties in Costa Rica | Otros Servicios | Comercio |
| 49. Zoe Boutique | Otros Servicios | Comercio |
| OJOCHAL | | |
| 50. Licorera Feliz | Otros Servicios | Comercio |
| 51. Green Leaf | Otros Servicios | Comercio |
| 52. Palmex | Otros Servicios | Comercio |
| 53. Cascada de Ojochal | Otros Servicios | Comercio |
| 54. 180 grados Norte | Otros Servicios | Comercio |
| 55. Century21 | Otros Servicios | Comercio |
| 56. WeSell Paradise | Otros Servicios | Comercio |
| 57. Centro de Información | Otros Servicios | Agencias de Viajes |
| 58. Centro de Información | Otros Servicios | Agencias de viajes |
| 59. Don Lalo Tours | Otros Servicios | Agencias de viajes |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

Los cuadros siguientes muestran el resumen de la información sobre cada categoría de establecimientos, para cada uno de los centros poblados.

CUADRO 18: Establecimientos de hospedaje por centro poblado Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| LOCALIDAD | NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE | PORCENTAJE |
|--------------|---|-------------|
| DOMINICAL | 24 | 33.8% |
| UVITA BAHIA | 33 | 46.5% |
| OJOCHAL | 14 | 22.7% |
| TOTAL | 71 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

La investigación muestra el crecimiento de Uvita-Bahía durante los últimos años, superando al centro tradicional de la zona que era Dominical. También es importante el posicionamiento de Ojochal durante la última década

CUADRO 19: Establecimientos de alimentación por centro poblado
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa

| LOCALIDAD | NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACION | PORCENTAJE |
|-------------|--|------------|
| DOMINICAL | 22 | 32.8% |
| UVITA BAHIA | 27 | 40.3% |
| OJOCHAL | 18 | 26.8% |
| TOTAL | 67 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

Al igual que para las facilidades de hospedaje, los establecimientos de alimentación muestran la tendencia de crecimiento de Uvita y el relativo estancamiento de Dominical. Ojochal por su parte se posiciona como un centro relevante dentro de la región.

CUADRO 20: Otros establecimientos por centro poblado
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa

| LOCALIDAD | NUMERO DE OTROS ESTABLECIMIENTOS | PORCENTAJE |
|-------------|----------------------------------|------------|
| DOMINICAL | 13 | 22.03% |
| UVITA BAHIA | 36 | 61.01% |
| OJOCHAL | 10 | 16.94% |
| TOTAL | 59 | 100% |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

La disponibilidad de servicios de apoyo al turista es mayor en Uvita, ocupando Dominical la segunda posición. El crecimiento de Uvita es producto de la demanda de servicios de hotelería que se genera alrededor del avistamiento de las ballenas, lo cual ha provocado un crecimiento paralelo en el comercio y en la prestación de actividades complementarias para los visitantes.

La información sobre atractivos y planta hotelera se muestra en los mapas del 21 al 26. La ubicación de todos los componentes (atractivos, hoteles, restaurantes, otros servicios) proviene de varias fuentes: base de datos del ICT, trabajo de campo, información de Internet y otros, dando como resultado que en algunos casos la ubicación es de carácter aproximada.

No se ubicaron los restaurantes y otros servicios, ya que no se dispone información bibliográfica al respecto.

CAPITULO 3: LINEAMIENTOS Y POLITICAS DE LA ZMT

Los lineamientos y políticas de la Municipalidad de Osa con relación a la ZMT, constituyen un conjunto de criterios generales aplicables al territorio costero y definen el marco institucional, para el desarrollo de las actividades

institucionales a ejecutar, tanto de orden técnico como administrativo y legal, específicamente para la elaboración de planes reguladores costeros contratados por la Municipalidad a empresas consultoras.

Estos lineamientos y políticas serán considerados como el instrumento normativo de más alta jerarquía para todos los departamentos vinculados con la gestión de la ZMT, en virtud de su adopción por el Concejo Municipal y su conocimiento por parte de las autoridades vinculadas: la Procuraduría General de la República, el Instituto Costarricense de Turismo y la Contraloría General de la República.

Los lineamientos y políticas de la ZMT del cantón de Osa se obtuvieron como parte de un proceso técnico y administrativo, liderado por el Departamento de ZMT, que se desarrolló en las siguientes 3 fases subsecuentes:

FASE 1: DIAGNOSTICO

Investigación y mapeo de la información disponible sobre la ZMT (mojones, declaratorias turísticas, PNE, planes reguladores, atractivos y planta turística). Esta fase fue contratada a la empresa Consultores Costeros S.A.

FASE 2: DISEÑO INSTITUCIONAL

Con los datos del Diagnóstico se realizó un taller Institucional en las oficinas de la Municipalidad (17/12/2014), en el cual se definió una propuesta técnica de los lineamientos y políticas sobre la ZMT. La propuesta técnica fue elaborada por los funcionarios de los siguientes departamentos:

- Dpto. de ZMT: Lic. Isabel Chávez
- Dpto. de ZMT: Ing. Diego Arias
- Dpto. de Proveeduría: Lic. William Arroyo
- Dpto. De Control y Desarrollo Urbano: Arq. Héctor Sáenz
- Dpto. Legal: Lic. Leidy Martínez
- Concejo Municipal: Lic. Enoc Rugama

FASE 3: VALIDACION INSTITUCIONAL

El documento “Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre” de la Municipalidad de Osa, conteniendo el Diagnóstico de la ZMT y la propuesta de los funcionarios municipales, fue conocido por el Concejo Municipal, el cual modificó y ajustó el instrumento normativo, procediendo a su aprobación mediante acuerdo formal.

Los lineamientos y políticas sobre la ZMT del Cantón de Osa aprobados por el Concejo Municipal incluyen los siguientes temas principales:

- Propósitos del instrumento normativo

- Problemática de la ZMT
- Áreas prioritarias para el desarrollo turístico
- Políticas con relación al amojonamiento de la ZMT
- Políticas con relación al Patrimonio Natural del Estado
- Políticas con relación a los planes reguladores vigentes
- Prediseño de planes reguladores costeros

3.1. Propósitos del Instrumento Normativo

Ejecutar la gestión de administración de la ZMT, que le corresponde a la Municipalidad de Osa de conformidad con la Ley 6043 sobre la ZMT, para lograr el desarrollo económico y social de la población costera del cantón en general, mediante la promoción del turismo y el comercio complementario, que permita la creación de empresas locales y la generación de empleo dentro de un concepto de aprovechamiento sostenible de los recursos y la participación activa de la comunidad.

3.2. Problemática de la ZMT

a. La zona costera cuenta con la infraestructura clave para el desarrollo: carretera de acceso, electricidad, telefonía y agua potable.

b. Es necesario mejorar los sistemas de recolección y disposición de desechos sólidos, el tratamiento de aguas servidas, la señalización vial y turística y la seguridad ciudadana y turística.

c. El turismo actual se basa en un desarrollo espontáneo no planificado, dirigido a una mezcla de mercados de sol-playa-mar y naturalismo, tanto nacional como internacional.

d. Los principales atractivos turísticos son de tipo natural, sobresaliendo las playas, los bosques de la fila costera y la observación de fauna silvestre, en especial la marina (delfines y ballenas).

e. El sector de Uvita concentra una mayor cantidad de atractivos con potencial de desarrollo en el corto plazo, especialmente por los recursos del Parque Nacional Marino Ballena (Playa Uvita, delfines, ballenas, Playa de Arco, Playa Ballena, Playa Piñuela).

f. El sector de Dominical es el más tradicional y mantiene su posicionamiento como destino mayoritario de surfistas, vacacionistas nacionales y buscadores de sol-playa-mar.

g. La mayoría de los establecimientos de alojamiento son de pequeña escala, con un mínimo de facilidades y regular calidad del servicio turístico.

h. Existe una amplia gama de servicios y facilidades de alojamiento, gastronomía, amenidades y otros complementarios, aunque en su mayoría no cumplen con estándares internacionales altos.

i. Los sectores con mayor crecimiento turístico son Uvita y Ojochal, seguidos por Dominical. El sector de Ganado no cuenta con acceso ni facilidades.

j. El mayor porcentaje de la zona pública esta amojonada (75.4% del litoral), pero debe concluirse en varios sectores estratégicos.

k. La ZMT generada por la vía del río Sierpe carece de mojones en su totalidad, excepto un pequeño sector cerca de la boca.

l. La información georreferenciada disponible en el IGN está incompleta, por falta de verificación mediante trabajo de campo.

m. El amojonamiento en las cercanías de Boca Coronado y el río Tortuga no está completo.

n. Un elevado porcentaje de la ZMT está afectado por la certificación del PNE emitida por ACOSA.

o. El PNE afecta planes reguladores vigentes y concesiones otorgadas por la Municipalidad.

p. Los sectores más afectados por el PNE son los de Ganado y San Martín. Las áreas útiles de ZMT son dispersas y en muchos casos no aprovechables por falta de acceso público.

q. Las certificaciones del PNE presentan inconsistencias y errores de valoración, así como errores técnicos en la georreferenciación y delimitación de los polígonos.

r. Aunque más del 40% de la ZMT cuenta con planes reguladores vigentes, la mayoría se ubican en un solo sector, Dominical.

s. Los usos asignados a la ZMT en los planes reguladores vigentes muestran que el mayor porcentaje de la ZMT se destina a la conservación de los

recursos naturales, seguido por el uso turístico, lo cual se considera un enfoque adecuado para el concepto de turismo regional.

t. Ninguno de los planes vigentes ha sido adecuado al concepto de usos del suelo vigente en el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros del ICT”, en consecuencia presentan normas de desarrollo desactualizadas.

u. La mayoría de los planes reguladores vigentes debe modificarse como producto de la certificación del PNE y varios como consecuencia de cambios en los mojones, errores cartográficos o incorrecta delimitación de acciones topográficas.

v. La mayoría de los planes reguladores vigentes son de corta extensión, produciendo falta de integración en los usos del suelo y la vialidad propuesta.

w. A pesar de que los planes reguladores más antiguos tienen cerca de 20 años de su aprobación, no existen inversiones públicas (del Estado o la Municipalidad), en infraestructura para su implementación (con excepción de energía eléctrica y telefonía).

3.3. Áreas Prioritarias para el Desarrollo Turístico

Con base a la sectorización establecida en el Diagnóstico, se define un orden de prioridades para la implementación de las políticas institucionales. Esta prioridad se basa en el análisis de los siguientes factores:

- a. Potencial de desarrollo a corto plazo.
- b. Índice de crecimiento actual.
- c. Relación con atractivos turísticos.
- d. Disponibilidad de infraestructura y servicios.
- e. Disponibilidad de requisitos previos: declaratoria y amojonamiento.

Aunque no formó parte del área investigada en el Diagnóstico, se incluye en esta asignación de prioridades la ZMT a ambos lados de la ría del río Sierpe, tanto para su extensión como para su importancia a mediano y largo plazo.

Se establece la siguiente estructura de prioridades:

PRIORIDAD 1: sectores en los cuales se presenten condiciones que permitan, en el corto plazo, un aprovechamiento de los terrenos de la ZMT, con el propósito de dar cumplimiento a los objetivos propuestos por la Municipalidad.

PRIORIDAD 2: sectores en los cuales las condiciones de aprovechamiento de la ZMT no se presentan de forma idónea bajo las actuales circunstancias, pero que pueden incorporarse al desarrollo en el mediano plazo.

PRIORIDAD 3: sectores en los cuales existe poca oportunidad para el desarrollo de la ZMT o que requieren estudios y/o requisitos previos para la formulación de planes reguladores.

El orden de prioridades se muestra en el cuadro siguiente:

**CUADRO 21: Orden de prioridades para el desarrollo de la ZMT
Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad
de Osa**

| PRIORIDAD | SECTOR | FACTORES |
|-----------|-------------------------|--|
| 1 | Sector 3: Uvita | Tiene una posición estratégica. Disponibilidad de terrenos aledaños a la ZMT. Muestra un acelerado crecimiento en la oferta turística. Cuenta con infraestructura básica. Se vincula a los atractivos turísticos más relevantes. Cuenta con declaratoria turística y amojonamiento. |
| 1 | Sector 1: Dominical | Es el destino más tradicional del cantón. Cuenta con infraestructura para el desarrollo. Está posicionado en la mente del consumidor. Mantiene un crecimiento de la oferta. Tiene buenos atractivos sol-playa-mar. Excelente accesibilidad. Cuenta con declaratoria turística y amojonamiento. |
| 2 | Sector 2: San Martín | Poca diversidad de atractivos. Buena accesibilidad. Poca disponibilidad de terrenos aledaños. Cuenta con infraestructura básica. Alta afectación por PNE. |

Continuación: cuadro 21: Orden de prioridades para el desarrollo de la ZMT

| | | |
|---|-----------------------|--|
| 2 | Sector 4: Ballena | Poca diversidad de atractivos. Buena accesibilidad. Poca disponibilidad de terrenos aledaños. Cuenta con infraestructura básica. Alta afectación por PNE. |
| 2 | Sector 5: Coronado | Poca diversidad de atractivos. Buena accesibilidad. Poca disponibilidad de terrenos aledaños. Cuenta con infraestructura básica. Terrenos inestables en Boca Coronado. Alta afectación por PNE. |
| 3 | Ría del Río Sierpe | No tiene certificación de PNE. No tiene amojonamiento de zona pública. Dificultad de acceso. Poca disponibilidad de servicios básicos. |
| 3 | Sector 6: Ganado | Afectación alta por PNE. Mala accesibilidad. No hay terrenos aledaños desarrollables. No tiene infraestructura básica. |

Fuente: Elaboración propia. 2015.

3.4. Políticas con Relación al Amojonamiento de la ZMT

- a. Declarar de interés cantonal el amojonamiento del 100% de la zona pública, a lo largo de la ZMT frente al litoral, a ambos lados de la ría del río Sierpe y alrededor de los esteros y manglares dentro de la jurisdicción del cantón de Osa.
- b. Gestionar ante la Dirección del Instituto Geográfico Nacional (IGN), para lograr en el menor plazo posible, la finalización del trabajo de digitalización de los mojones existentes a lo largo de la zona pública.
- c. Coordinar con el IGN la delimitación de los mojones faltantes en la zona pública, con el siguiente orden de prioridades: sector Uvita, sector Dominical, sector Ballena, Sector Coronado, ría del río Sierpe.
- d. Gestionar ante el IGN la realización de un estudio específico sobre los procesos formadores de costas, en el área comprendida entre la Boca Coronado y Punta Ventanas, para establecer el mecanismo de demarcación de la zona pública en esta área.
- e. Emitir una directriz de los Departamentos de Zona Marítimo Terrestre y Legal, comunicando a los concesionarios, ocupantes y propietarios colindantes con la zona pública, el otorgamiento de un plazo de 3 meses para ubicar, limpiar y pintar con pintura amarilla, los mojones que se ubiquen frente a la parcela de su interés, lo anterior como cumplimiento de las responsabilidades que establece la Ley 6043 sobre la ZMT, tanto para los administradores (art. 14), como para la administración (art. 34).
- f. Incorporar como parte del contrato para las futuras concesiones, una cláusula que establezca la responsabilidad del concesionario con relación al cuidado, limpieza y mantenimiento de los mojones ubicados frente a su concesión.
- g. Solicitar al IGN una directriz específica para la reposición física de los mojones que hayan sido dañados, destruidos o que no sea posible ubicarlos en el campo.
- h. Coordinar con el Área de Conservación de Osa (ACOSA) todas las acciones relacionadas con el amojonamiento de la zona pública en los sectores certificados como PNE.

3.5. Políticas con Relación al Patrimonio Natural del Estado (PNE)

a. Generar una instrucción al jefe de la oficina de Zona Marítimo Terrestre, para que informe al encargado del PNE en ACOSA, los desajustes detectados en las certificaciones del PNE como producto de la investigación y montaje realizado, específicamente: 1) no se reflejan las calles públicas que dan acceso a la zona pública, 2) en ciertos sectores el PNE no se ajusta a los límites de la ZMT, 3) no se aclara que las zonas de protección de ríos no sean parte del PNE según artículo 33 de la Ley Forestal, 4) las coordenadas tiene que ser CRTM-05, 5) debe incorporarse al PNE los mojones oficiales del IGN, 6) existen sectores certificados como PNE que no cumplen con los requisitos de la definición de bosque de la Ley Forestal. Para hacer efectiva esta directriz, se debe dotar de recursos al Departamento de ZMT, para que realice una labor constante con ACOSA, dándole prioridad a este tema para resolverlo de previo a la inscripción de los mapas catastrales.

b. Explicar a los funcionario de ACOSA las inconsistencias y errores identificados en la certificación del PNE, así como las consecuencias sobre los planes reguladores, las concesiones otorgadas y las limitaciones para el desarrollo de la ZMT.

c. Solicitar a la Dirección de ACOSA la rectificación de las certificaciones del PNE, con el siguiente orden de prioridades: sector Uvita, sector Dominical, sector Ballena, Sector Coronado. Se recomienda que el Departamento de ZMT impulse ante el Departamento de PNE de ACOSA, los procesos y seguimientos correspondientes para alcanzar este objetivo, mediante un seguimiento periódico y programado.

d. Solicitar a la Dirección de ACOSA el inicio de la certificación del PNE en la ZMT a ambos lados de la ría del río Sierpe.

3.6. Políticas con Relación a los Planes Reguladores Vigentes

a. Emitir una directriz de los Departamentos de ZMT y Legal, comunicando a los ocupantes y concesionarios ubicados dentro de planes reguladores vigentes, la autorización para realizar los estudios técnicos requeridos, que permitan a la Municipalidad tramitar ante el ICT y el INVU, modificaciones parciales a los planes reguladores que califiquen dentro de los niveles 1 y 2, establecidos en el apartado 13 del “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros” del ICT.

b. Autorizar a la Alcaldía para gestionar los recursos económicos provenientes del presupuesto municipal o de recursos provenientes del Fondo de

Preinversión de MIDEPLAN, JUDESUR y otras fuentes de financiamiento, para realizar un proceso de contratación administrativa que permita la actualización e integración de los planes reguladores vigentes, así como la realización de planes reguladores nuevos en aquellos sectores del litoral que carezcan de este instrumento de ordenamiento territorial.

c. Comisionar al Departamento de ZMT para preparar los términos de referencia (actividades técnicas) para ser incorporados a los carteles de licitación, que permitan la contratación de los planes reguladores mediante la modalidad de “Planes Reguladores Integrales” ajustados a los requisitos técnicos y normativas establecidas en el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros” del ICT, así como la elaboración de los IFAS conforme los requisitos técnicos de SETENA.

d. Adoptar la siguiente estructura para la modificación, rectificación y actualización de los planes reguladores vigentes y nuevos planes reguladores.

ZMT entre la Boca del río Barú y Punta Achiote

Elaborar un “Plan Regulador Integral”, que actualice los planes reguladores vigentes y complete las áreas que no cuentan con Plan Regulador.

ZMT entre Punta Achiote y extremo sur de Playa Uvita

Elaborar un “Plan Regulador Integral”, que incluya la ZMT frente al litoral y la ZMT alrededor de los manglares de Playa Hermosa y Playa Uvita.

ZMT entre el extremo sur de Playa Uvita y la Boca Coronado

Incentivar la modificación de nivel 1 y nivel 2 de planes reguladores vigentes, en tanto no se realicen los estudios técnicos para modificar el PNE y el nuevo amojonamiento alrededor de Boca Coronado.

ZMT entre la boca del río Sierpe y Punta Ganado

Desestimar la realización de un plan regulador costero por su condición de PNE en más del 95% de la ZMT.

e. Para el caso del “Plan Regulador Integral Bahía Drake”, iniciado por el ICT, dar instrucciones a la Alcaldía, al Departamento de Zona Marítimo Terrestre y al Departamento Legal, para realizar acciones conjuntas que permitan la aplicación de los fondos disponibles por el ICT, para finalizar los estudios ambientales que permitan el proceso de aprobación de este Plan Regulador Integral.

3.7. Prediseño de Planes Reguladores Costeros

El cartel de licitación para la contratación de los planes reguladores integrales, deberá integrar como parte de las obligaciones del contratante, cumplir con las especificaciones técnicas para el prediseño de los planes reguladores dictados por la Municipalidad.

De igual forma en el respectivo contrato por servicios profesionales, se debe incluir una cláusula de compromiso por parte del contratante, en la cual se establezca los lineamientos a seguir en el diseño del plan regulador, así como los lineamientos técnicos establecidos por el ICT en el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros” y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Dirección de Urbanismo del INVU, incluyendo los recursos para el pago por revisión del Plan Regulador por parte del INVU.

a) Para el “Plan Regulador Integral Boca del río Barú-Punta Achiote (PRI-BRBPA)”, los lineamientos de prediseño son:

Segmento de mercado

Se dará énfasis a los segmentos de sol-playa-mar y “surf”, complementados con el ecoturismo y la pesca deportiva, tanto nacional como internacional.

Usos del suelo y Densidades

El cuadro siguiente muestra una hipótesis preliminar sobre los usos del suelo y densidades que debiera incorporar cada plan regulador.

Sin embargo, en el proceso de elaboración de los planes reguladores y con base a criterios técnicos derivados de los estudios específicos, el consultor encargado de la elaboración de la propuesta, podrá modificar esta hipótesis, justificado en la necesidades de desarrollo de cada zona y el respeto a los usos establecidos en planes reguladores previos que hayan sido incorporados a concesiones vigentes.

De conformidad con la tipología establecida en el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros” del ICT, para cada uno de los sectores del PRI-BRBPA:

CUADRO 22: Usos y Densidades por Sectores PRI- BRBPA

Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| SECTOR | USOS | DENSIDAD |
|---|--|--------------|
| 1. Dominical Noreste | MIX TAN-1 TAN-3 | ALTA |
| 2. Playa Dominical | TAP-AD TAN-1 TAN-3 OAC | ALTA |
| 3. Rocas de Amancio | TAP-BD TAN-3 | MEDIA |
| 4. Playa Dominicalito y Punta Dominical | TAP-AD TAN-1 TAN-3 Marina Turística | ALTA Y MEDIA |
| 5. Punta Dominical a Puerto Nuevo | MIX Atracaderos Turísticos | MEDIA |
| 6. Puerto Nuevo | TAP-AD TAN-3 Marina Turística | ALTA |
| 7. Puerto Nuevo a Punta Achioté | MIX | MEDIA |

Fuente: Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, ICT

b) Para el “Plan Regulador Integral Punta Achioté-Punta Uvita (PRI-PAPU)” los lineamientos de prediseño son:

Segmento de mercado

Ecoturismo complementado con sol-playa-mar, con énfasis en el segmento internacional.

Usos del suelo y densidades

El cuadro siguiente muestra una hipótesis preliminar sobre los usos del suelo y densidades que debiera incorporar cada plan regulador. Sin embargo, en el proceso de elaboración de los planes reguladores y con base a criterios técnicos derivados de los estudios específicos, el consultor encargado de la elaboración de la propuesta, podrá modificar esta hipótesis, justificado en la necesidades de desarrollo de cada zona y el respeto a los usos establecidos en planes reguladores previos que hayan sido incorporados a concesiones vigentes.

El PRI-PAPU deberá contemplar los siguientes lineamientos de prediseño para cada sector costero:

**CUADRO 23: Usos y Densidades por Sectores
PRI- PAPU**

Políticas Institucionales sobre la Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Osa

| SECTOR | USOS | DENSIDAD |
|------------------------|---|---------------|
| Playa Hermosa | TAP-AD TAN-1 TAN-3 Boulevard costero | MEDIA ALTA |
| Alrededor de manglares | MIX TAP-BD | MEDIA |
| Playa Uvita | TAP-BD MIX TAN-1 TAN-2 | BAJA MEDIA |

Fuente: Elaboración propia, 2015.

c) Para la ZMT entre Playa Uvita y Boca Coronado la modificación y rectificación de los planes reguladores vigentes seguirá los siguientes lineamientos:

Segmento de Mercado

Ecoturismo, vacaciones de larga estadía y residencia temporales, nacionales e internacionales.

Usos del suelo y densidades

Se propone una combinación de MIX, TAN y TAP-BD, con densidades bajas y medias, sin embargo, en el proceso de elaboración de las modificaciones y rectificaciones de los planes reguladores y con base a criterios técnicos derivados de los estudios específicos, el consultor encargado de la elaboración de la propuesta, podrá modificar esta hipótesis, justificado en la necesidades de desarrollo de cada zona y el respeto a los usos establecidos en planes reguladores previos que hayan sido incorporados a concesiones vigentes. Que se dispense de trámite de comisión y se declare acuerdo definitivamente aprobado.

Una vez visto y analizado el Acuerdo Municipal, el Concejo Municipal ACUERDA: recibir las Políticas Institucionales Sobre la Zona Marítima Terrestre, asimismo ACUERDA, Aprobarlas de manera DEFINITIVA. Esto por medio de los votos de los Regidores, Enoc Rugama Morales, Norma Collado Pérez, Sonia Segura Matamoros Y Pedro Garro Arroyo. Por tanto se aprueban de manera DEFINITIVA las POLITICAS INSTITUCIONALES SOBRE LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE. Asimismo se autoriza al señor Alcalde Municipal la publicación en el Diario Oficial la Gaceta y la aplicación de las mismas.

Ciudad Cortes, 14 de Abril del 2015 – Lic. Jorge Alberto Cole de León, Alcalde,
-1 vez-