

MUNICIPALIDAD DE POÁS

PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE POÁS

REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL

De conformidad con el Artículo N° 50 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y la Ley N° 7794 Código Municipal y considerando:

1. *Que existen una serie de edificaciones dispersas en diferentes sitios del Cantón, que son utilizadas para la prestación de servicios comunales y servicios públicos, algunos de ellos de propiedad municipal y otros que son propiedad del Estado.*
2. *Que de igual forma existen una serie de fincas entregadas ya al dominio público, así como fincas propiedad del Estado a través de sus instituciones, que están destinados a la prestación de servicios comunales diversos, incluyendo la recreación, el arte, la cultura y el esparcimiento.*
3. *Que el crecimiento esperado y proyectado de la población, hace necesario que el contexto de la planificación urbana se establezcan las reservas de terrenos y/o edificios para la prestación de servicios y espacios públicos, de servicio comunal o para la prestación de servicios del Estado a través de sus instituciones, por medio de las cuales se garantice la estabilidad o el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón.*
4. *Que es responsabilidad de la Municipalidad velar por el cumplimiento de la Ley de Planificación Urbana en cuanto al control del uso de terrenos y edificios para la prestación de servicios comunales.*
5. *Que los espacios y edificios destinados a la prestación de servicios públicos de educación, salud, tránsito y transporte público, recreación, cultura, gobierno y protección-conservación, son determinantes en el establecimiento de los mejores niveles calidad de vida para los habitantes del Cantón.*
6. *Que el Mapa Oficial es uno de los Reglamentos creados por la Ley de Planificación Urbana N° 4240 para ser parte integral de los Reglamentos de Desarrollo Urbano de un Plan Regulador.*

La Municipalidad de Poás en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con el Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE, promulga el presente Reglamento del Mapa Oficial.

CAPITULO PRIMERO

DISPISICIONES GENERALES

Artículo 1.- Definiciones: Para los fines del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- a. *Calle o Vía Pública: es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y Reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aereación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a las fincas colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinados a un servicio público.*

- b. *Facilidades comunales: O equipamiento comunitario, son los servicios que se ofrecen en una comunidad para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura. Algunos son ofrecidos por el Estado o la Municipalidad, tales como escuelas, servicio de seguridad, servicios de salud, guarderías infantiles, áreas de recreación y cementerios; otros son brindados por agentes particulares tales como educación pre-escolar, escuelas privadas, centros de recreación rentados.*
- c. *Finca: es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.*
- d. *Lote: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.*
- e. *Mapa Oficial: es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.*
- f. *Servidumbre: Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio de una o varias fincas.*
- g. *Uso de la tierra: es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.*
- h. *Urbanización: es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.*
- i. *Zonas verdes: Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público comunal, destinadas a la recreación.*
- j. *Zonificación: es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.*

Artículo 2.- Objetivo: Dotar a la Municipalidad de Poás del registro textual y gráfico (*Mapa*) para la localización de todos los terrenos y edificios existentes de dominio municipal o institucional destinados a la prestación de servicios públicos y/o comunales; asimismo, para la localización y cabida de todas las reservas que para la prestación de estos servicios y espacios públicos se establecen por medio del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador y el Mapa correspondiente.

Artículo 3.- Fines: De conformidad con el artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, el presente Reglamento tiene como fin establecer las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas solo preventivamente.

CAPITULO SEGUNDO
**REGISTRO DE LOS FINCAS DESTINADAS A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS
PÚBLICOS Y/O COMUNALES**

Artículo 4.- Registro: De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, el presente Reglamento que integra los registros del Sistema de Catastro Municipal, constituye el registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos. Tanto las vías públicas como los terrenos y/o edificaciones destinadas a la prestación de servicios públicos y/o comunales, debidamente entregados y recibidos por la Municipalidad, son los que se indican en el presente Reglamento.

Artículo 5.- Registro Público: De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento la Municipalidad solicitará formalmente al Registro Público la cita del último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, ceda o haya cedido al municipio por mandato de la Ley #4240.

Artículo 6.- Localización de Fincas: Para la localización precisa de las fincas y/o edificaciones a los cuales hace referencia el artículo anterior la Municipalidad podrá, de oficio o por solicitud de administrado, proceder a la aplicación del procedimiento correspondiente utilizando como base la información derivada del Sistema de Catastro Municipal y la comprobación de campo necesaria. La comprobación en campo de la localización y linderos de las fincas (*totales o parciales*) y/o edificios entregados o destinados al dominio público será parte integral de la aplicación del presente reglamento; será asimismo la base para la corrección del registro en el Sistema de Catastro Municipal a partir del informe técnico que rinda la DDU con la debida aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 7.- Uso Público: Los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, podrán ser transferidos a otro uso público, conforme a las determinaciones de los reglamentos del Plan Regulador; más si tuvieren destino señalado en la ley, el cambio deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa. Si llegare a ser necesario constituir título inscribible en el Registro Público, sobre un terreno no inscrito de uso público que, por rectificación de vía o mandato legislativo, deba pasar al dominio privado municipal o particular, servirá al efecto la escritura que el personero municipal otorgue con base en el Mapa Oficial.

Artículo 8.- Reservas para uso público: Las reservas de terreno para fines de servicios públicos y/o institucionales establecidas en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador podrán ser adquiridas por la Municipalidad, el Estado o sus instituciones, de conformidad con la legislación vigente y con el seguimiento del debido proceso. La localización de estas reservas en el mapa de zonificación no actúa en detrimento de la eventual localización de otros terrenos o edificios para la prestación de usos públicos o comunales, siempre y cuando se trate de una condición de uso permitido según el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Las porciones de dominio privado que el Mapa Oficial reserve a algún uso público no podrán ser fraccionadas ni tampoco transformadas con obras o mejoras que encarezcan su adquisición al Estado o sus Instituciones. Tal limitación, y las modalidades y condiciones en que esas porciones acrecen el dominio público, se regirán por las disposiciones pertinentes que establece el Reglamento de Zonificación y en concordancia con la Ley #4240.

Artículo 9.- Prioridad: En concordancia con los reglamentos de Zonificación y de Vialidad, para la Municipalidad de Poás será prioridad la consolidación de las reservas de terreno destinadas a parque y recreación, a usos institucionales de servicios público y a usos viales.

Artículo 10.- Restricciones por vía pública: En aplicación del presente reglamento, el permiso de edificación supeditado al retroceso en la línea de edificación no motivará acción indemnizatoria por reducción de cabida, mientras la sección respectiva no sea entregada al servicio público por disposición o acto de la Administración Pública nacional o local. Entre tanto no se pague o expropie dicha sección, su propietario podrá utilizarla en la forma que permitan los reglamentos. En estos casos así como en los de apertura o rectificación del derecho de vía pública, la finca es inutilizada para los usos de la zona donde esté ubicado, deberá, entonces la municipalidad, el Estado o el instituto promoviente, proceder conforme a las estipulaciones del artículo 48. La misma regla regirá para cuando el fundo pierda todo acceso directo, a consecuencia de cierre o rectificación de vía pública.

Artículo 11.- Implementación del Reglamento: De conformidad con la Ley de Planificación Urbana N° 4240, a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento la Municipalidad deberá integrar los objetivos y proyectos que se deriven de la aplicación del presente Reglamento en la elaboración del Plan de Desarrollo Municipal, con el fin de reservar los recursos necesarios para la consolidación de las fincas, edificios y/o reservas destinadas al uso público y/o comunal.

Artículo 12.- Procedimientos: A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento la Municipalidad por medio de la DDU deberá oficializar en un plazo no mayor a seis meses calendario los procedimientos para la adquisición de reservas destinadas al servicio público, para su administración y fiscalización. Dichos procedimientos deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

Artículo 13.- De conformidad con los datos e información del Sistema de Catastro Municipal, el siguiente es el listado de fincas entregadas al dominio público y cuyo uso se regirá por el presente reglamento y los otros reglamentos de desarrollo urbano que son parte integral del Plan Regulador.

Artículo 14.- El presente reglamento deroga toda aquella disposición que se le oponga y es vigente a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.