

<i>Capítulo 1. Disposiciones Generales</i> .....	2
Artículo 1. Definición.....	2
Artículo 2. Finalidad de los bienes públicos.....	2
Artículo 3. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial .....	2
Artículo 4. Conclusiones.....	3
<b>Capítulo 2. Disposiciones particulares.</b> .....	<b>4</b>
<b>Artículo 5. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador</b> .....	<b>4</b>
Artículo 6. Inventario.....	4
Artículo 7. Recomendaciones. ....	5

## **Capítulo 1. Disposiciones Generales**

### **Artículo 1. Definición.**

El **Mapa Oficial** es el mapa o conjunto de mapas que de forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, sean aquellas áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público y general.

Áreas que el legislador ha estipulado deben dejarse para el uso común, con la finalidad de favorecer y fortalecer los intereses generales de los ciudadanos, cumpliéndose así con el principio de la función social de la propiedad privada y también el derecho constitucional de disfrute de un medio ambiente sano y equilibrado.

Son bienes públicos los que, por ley, están destinados de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellos de los que todos pueden disfrutar por estar entregados al uso público.

Los bienes públicos están fuera de comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolos del uso público al que estaban destinados.

### **Artículo 2. Finalidad de los bienes públicos.**

Estos bienes indicados en el mapa oficial, como son las vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, son bienes demaniales o públicos, los cuales no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar la titularidad de bien demanial; basta solamente con que conste en el Mapa Oficial.

Los terrenos que obligatoriamente deben ceder los fraccionadores y urbanizadores, por el hecho de estar entregados al uso público, forman parte de los bienes de dominio público.

Su finalidad está directamente ligada al esparcimiento y recreación general, sobre todo de los futuros habitantes de la urbanización. Por tratarse de complejos constructivos que abarcan extensas áreas, requieren de espacios abiertos en los que las personas puedan retirarse a descansar, practicar deportes, jugar con sus hijos, y, en definitiva, disfrutar de un ambiente adecuado para sus ratos de ocio.

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, son parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

### **Artículo 3. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial.**

Una vez de tener definido el concepto del Mapa Oficial, y la particularidad de que los bienes públicos o demaniales no necesitan estar inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino que es suficiente con que su existencia conste en el mencionado mapa, resulta importante determinar en qué momento los planos de un proyecto se convierten en Mapa Oficial.

Los planos se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la entidad competente otorgue el respectivo visado o permiso a los planos; ello por cuanto es en ese momento cuando se identifican y oficializan las áreas ahí descritas, entre ellas precisamente las que interesan, las considerados

bienes demaniales, con todos los trazados de vías públicas, áreas de reserva para usos y servicios comunales.

En ese sentido, tal y como se explicó líneas atrás, en el momento en que la Municipalidad, o bien la Dirección de Urbanismo del INVU en los casos en que así sean competentes-, visa o aprueba los planos en conjunto del proyecto, éstos se convierten en Mapa Oficial y con ello en bienes públicos las áreas y servicios comunes y vías públicas que en él se describan. Es importante tener presente que el plano al que se refiere este paso es el plano que se tramita para efectos de la inscripción de los lotes resultantes una vez construida la urbanización y cuando el urbanizador va a realizar el traspaso de las áreas públicas al municipio, momento en que está en la obligación de levantar los planos de cada terreno según quedó físicamente el proyecto, no basta con que se presente el proyecto de urbanización para sacar posteriormente los permisos para que este proceso haga este mapa oficial.

Estos bienes demaniales que obligatoriamente debe dar el propietario del proyecto dejan de estar dentro de su propiedad y pasan a formar parte del patrimonio Estado, por lo que están fuera del comercio de los hombres.

Cabe aclarar que la facultad que tiene la Municipalidad de variar el destino de los terrenos cedidos, “únicamente puede aplicarse a los terrenos que se dediquen a cubrir «las facilidades comunales», no así a los que deben destinarse para «parque», en primer término, por cuanto, la norma es clara al disponer que este cambio puede verificarse con el «remanente» de terreno una vez ya que se haya cubierto la necesidad de parque; y en segundo lugar, por cuanto en el párrafo segundo de esta disposición, expresamente se dispone que el área para parque no puede ser menor de una tercera parte del porcentaje de terreno que se cede.”(Sentencia n.º 4205 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996. En sentido similar puede verse la sentencia n.º 5720-97 de las 18:12 horas del 17 de setiembre de 1997).

#### **Artículo 4. Conclusiones.**

1. El mapa oficial es el conjunto de planos que en forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, los cuales constituyen bienes demaniales.
2. de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, estos bienes públicos no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar su condición de tales, sino que basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.
3. Los planos en conjunto del proyecto se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la municipalidad de la localidad o en su defecto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, visen o aprueben, por primera vez, dichos planos.
4. Dado el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico otorga a los bienes de dominio público –dentro de los cuales están las áreas cedidas por los urbanizadores y fraccionadores -, para poder disponer de ellos, desafectarlos o cambiarles su destino, el Estado y los demás entes públicos requieren de una norma legal expresa que los autorice en ese sentido, desafectándolos así del fin público al que han sido destinados.

**Capítulo 2. Disposiciones particulares.**

**Artículo 5. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador.**

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos ubicados en el cantón.

Tanto los equipamientos sanitarios, docentes, deportivos, parques y plazas públicas, tales como:

Cementerios, clínicas, colegios, cruz roja, ebais, edificios institucionales (como el edificio de la Municipalidad), centros de enseñanza especial, escuelas, estadios, hospitales, institutos de enseñanza media, parques, plazas, seminarios, universidades.

Todos ellos elementos de propiedad pública, bien de la Municipalidad de Alajuelita o del Estado.

De todos los citados, se han ido ubicando en el mapa aquellos con los que cuenta el cantón y que han sido identificados en base a la cartografía disponible. Completada con trabajos de campo, con las consultas a los técnicos municipales y miembros de la comisión de seguimiento del Plan Regulador y contrastados con los asistentes a los talleres de participación ciudadana. No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento. Y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos.

Para obtener la información necesaria de cada elemento mencionado y su ubicación, se ha recurrido a distintas fuentes:

Ubicación de escuelas, colegios, centros de salud Atlas CR 2000 (escala: 1:200000); mapas y cartografía elaborada por el JICA (Japan Internacional Cooperation Agency) preparado en un programa cooperativo entre el Gobierno de Costa Rica y la Agencia de Cooperación Internacional del Japón en el año 1991, (escala: 1:10000). Mapa de Áreas verdes, año 1989 (fuente no conocida); Red Vial. PRODUS (escala: 1:50000). Informes elaborados por PRODUS. etc. y como ya se ha indicado, todo ello contrastado y complementado con la información obtenida en las visitas de campo y mediante la consulta a los técnicos municipales.

En cuanto a los suelos públicos obtenidos mediante las cesiones obligatorias de las urbanizaciones, los planos visados del proyecto complementan al Mapa Oficial, y deberían ser paulatinamente incorporados al mapa y al inventario que se añade a continuación, para finalmente contar con la máxima información actualizada de todo lo que constituye el bien público del cantón.

En el Mapa Oficial también se incluyen todas las vías públicas.

**Artículo 6. Inventario.**

A continuación, se incorpora una tabla donde se recogen los elementos públicos identificados en el mapa, detallando el uso, el nombre y la superficie, en todos aquellos en los que ha sido posible:

Código	Equipamiento	Nombre	Área (m <sup>2</sup> )	Distrito
1	Escuela	ESCUELA EL LLANO	2245,49	San Antonio
2	EBAIS		1191,26	San Felipe
3	Escuela	Escuela San Felipe	4169,76	Alajuelita
4	Escuela	Esc. Abraham Lincoln	10237,32	Alajuelita
5	Estadio		8496,74	Alajuelita

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

6	Clínica		35136,40	Alajuelita
7	Edificio Institucional	Municipalidad	2449,39	Alajuelita
8	Cruz Roja		474,07	Alajuelita
9	Cementerio		12206,25	Alajuelita
10	Edificio Institucional		825,61	Alajuelita
11	Edificio Institucional		1194,21	Alajuelita
12	Parque		50,72	Alajuelita
13	Escuela	Escuela Carmen Lyra	4485,36	Concepción
14	Plaza		7591,22	Concepción
15	Plaza		5554,08	San Felipe
16	Escuela	COLEGIO III CICLO DE LOS PINOS	120,38	San Felipe
17	Plaza		5874,95	San Felipe
18	Escuela	ESCUELA BARRIO LÁMPARAS	977,51	San Felipe
19	Colegio	COLEGIO ALAJUELITA	101,49	San Josecito
20	Escuela	ESCUELA CALLE EL ALTO	1398,37	San Josecito
21	EBAIS		3140,55	Concepción
22	Parque		1423,13	Concepción
23	Plaza		12017,78	Alajuelita
24	Parque		6774,85	Alajuelita
25	Parque		227,95	Alajuelita
26	Escuela	ESCUELA JARDÍN DE NIÑOS DE ALAJUELITA	577,51	Alajuelita
27	Edificio Institucional		361,51	Concepción
28	Escuela	COLEGIO III CICLO DE LOS PINOS	9269,62	San Felipe
29	Escuela	Escuela de Concepción	5116,20	Concepción

**Artículo 7. Recomendaciones.**

Junto con esta tabla de inventario, se incorporan las conclusiones recogidas en el documento de Diagnóstico de este Plan Regulador, fruto del análisis de la situación actual y de la futura demanda, para que sirvan como referencia a la hora de determinar la necesidad y ubicación de nuevos equipamientos y zonas verdes y recreativas.

- Los servicios de salud que se prestan en el cantón presentan niveles de sobresaturación que además para el año 2030 de seguir la tendencia actual los niveles de cobertura serán de sobresaturación extremos, por lo que se requerirá de una solución urgente y de mayores infraestructuras y profesionales médicos para satisfacer la futura demanda, especialmente en el distrito de San Felipe. Teniendo en cuenta que parte de la población se desplaza hacia los centros de salud que se encuentran en los cantones vecinos, como en San José en la Clínica de Solón Núñez en Hatillo centro.
- Los centros de educación verán estables o decrecer ligeramente el número de alumnos en todos los distritos del cantón excepto San Felipe que por lo menos triplicará su población debido a las dinámicas poblacionales internas del cantón en ambos rangos de edad de

escolarización para el 2015. De seguir con la dinámica actual de la población en edad escolar se necesitará aumentar, reorganizar (debido al nuevo peso y redistribución poblacional en los distritos) y reestructurar las infraestructuras y medios en educación pública.

- Hacen falta áreas verdes y de recreación: existen pocos espacios verdes, zonas deportivas y recreativas para dar cobertura a las demandas de la población del cantón. Se considera necesario habilitar más espacios, no solo fundamentados en los deportivos, e incorporar la variable de género en el planteamiento de nuevas áreas verdes y recreativas.
- Mal estado e inseguridad de las zonas recreativas: las zonas recreativas del cantón cuentan con un alto grado de abandono y se han convertido en zonas inseguras. Ambas situaciones limitan el uso y aprovechamiento que los vecinos pueden hacer de las mismas.