# ORDENANZA Nº 155 SOBRE VIVIENDA ECONÓMICA

## (15/06/1976 – Sesión Ordinaria Acta N.º 21 – Expediente 76.713)

**ART.1** - Ampliación de los cometidos del Dpto. de Arquitectura y Urbanismo. Ingreso máximo para acceder a régimen económico.
**ART.2** – Condiciones de los planos Tipo. Memoria descriptiva realizada por el Dpto. de Arquitectura y Urbanismo. Superficie de la vivienda (1,2,3,4 dormitorios).-
**ART.3** - Unica construcción a ser ejecutada.-
**ART.4** - Calidad de terreno baldío, única vivienda y excepciones según el destino de la misma.-
**ART.5** - Requisitos a presentar ante el Depto. de Arquitectura y Urbanismo.-
**ART.6** - Obligaciones que los interesados deberán cumplir.-
**ART.7** - Fecha para terminación de las obras. Cantidad de inspecciones a realizar y cuando.-
**ART.8** - Exoneración de los permisos solicitados de acuerdo a esta reglamentación.-
**ART.9** - Valor del metro cuadrado de edificación económica por el Dpto. De Arquitectura y Urbanismo.-
**ART.10** - Ampliación de la vivienda económica.-
**ART.11** - Construcciones idénticas a los planos presentados.-
**ART.12** - Solicitud para construcción de casilla guarda-herramientas y medidas de la misma.-
**ART.13** - Multa por infracciones a cualesquiera de las disposiciones de los artículos del presente decreto. Cuando se reincidiere.-
**ART.14** - Cuando la vivienda no se ajusta a lo solicitado.-
**ART.15** - Multas a ser aplicadas cuando no se ajustare la vivienda.-
**ART.16** - En caso de préstamos hipotecarios.-
**ART.17** - Cuando se venda el interesado deberá abonar el 5% a la Intendencia Municipal de Rivera.-
**ART.18** - Beneficios y franquicias a las Cooperativas de Viviendas.-
**ART.19** - Realización de inspecciones complementarias por el Dpto. De Arquitectura y Urbanismo.-
**ART.20** - Derechos a ser abonados por el trámite por concepto de construcción y sanitaria si la tuviere.-
**ART.21** - Difusión de ésta Ordenanza y exhibición de planos.-

## ORDENANZA NRO. 155 y 156 (al final - modificación):
## PARA CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS

**Art. 1º** - Ampliase los cometidos del Departamento de Arquitectura y Urbanismo de la Intendencia Municipal de Rivera, en lo referente a construcción o ampliación de viviendas de carácter económico a ejecutarse por particulares, de la siguiente manera:

**a)** El Departamento de Arquitectura y Urbanismo formulará los planos de construcción o ampliación de viviendas, de acuerdo con los planos tipo que prepare.

**b)** El Departamento de Arquitectura y Urbanismo formulará el plano de las obras sanitarias, correspondiente a las viviendas económicas que se ejecuten al amparo de este Decreto, el cual se entregará a los interesados conjuntamente con el plano de construcción respectivo, formando una sola pieza.

**c)** El Departamento de Arquitectura y Urbanismo practicará una inspección del terreno al iniciarse el trámite y el interesado deberá solicitar la inspección final de la obra, establecida por la Ley de Construcciones.

**d)** El Departamento de Arquitectura y Urbanismo ejercerá el contralor de dichas obras de construcción o ampliación y prestará el asesoramiento técnico necesaria durante el desarrollo.

**e)** En los casos que la conformación del terreno no permita la implantación de la construcción, de acuerdo a uno de los planos tipo, el Departamento de Arquitectura y Urbanismo realizará un proyecto que se adecue a las condiciones del terreno.

**f)** Podrán también acogerse a los beneficios de esta Ordenanza en lo referente a ampliaciones y reformas, propietarios de única vivienda que la habitan, a los que también le comprenden los inc. B y C del art. 6º.

**g)** El ingreso máximo que puede tener el núcleo familiar para tener derecho a este régimen será el equivalente a siete (7) sueldos mínimos fijados a nivel nacional por el Poder Ejecutivo.

**Art. 2º** - Los planos Tipo deberán ejecutarse de acuerdo los conceptos modernos de las viviendas de interés social previéndose dotarlas de todos los elementos, instalaciones y equipos necesarios. El Departamento de Arquitectura y Urbanismo formulará la Memoria Descriptiva, a la que deberá ajustarse las construcciones que establecerá claramente la calidad de los materiales de piso, muros, techos, azoteas, aberturas interiores y exteriores, revestimientos sanitarios, aparatos y griferías sanitarias, herrajes, admitiéndose además la realización de placares. Se establecerá la obligación de utilizar materiales de buena calidad, pero queda totalmente prohibido la utilización de materiales que puedan ser considerados no adecuados a una vivienda de interés social. No será necesario requerir aprobación de los materiales tradicionales de albañilería y cemento armado, pedregullo Pórtland, arena, hierro, madera de encofrado, ladrillo de prensa y campo. Se establecen las siguientes superficies máximas de las viviendas tipo, cuyos planos formulará el Departamento de Arquitectura y Urbanismo:

- Vivienda de 1 dormitorio, estar, cocina, baño: m² 48 total.
- Vivienda de 2 dormitorios, estar, cocina, baño: m² 64 en total.
- Vivienda de 3 dormitorios, estar, cocina, baño: m² 81 en total.
- Vivienda de 4 dormitorios, estar, cocina. baño: m² 98 en total.

En dichas superficies están comprendidos todos los espacios que aún teniendo lados abiertos, sean techados.

**Art. 3º** - Cada interesado podrá ejecutar una construcción con las franquicias que se otorgan por esta ordenanza presentando la solicitud correspondiente al Departamento de Arquitectura y Urbanismo, el cual llevará un registro de los propietarios que se acojan a ellas.

**Art. 4º** - Sólo podrá ejecutarse una vivienda en cada terreno que deberá concretarse totalmente libre de construcciones de cualquier género. No obstante lo establecido en el artículo precedente, en un mismo terreno podrá ejecutarse hasta un máximo de dos viviendas de acuerdo a los planos preparados en los siguientes casos:

a) Cuando el terreno sea de dos o más propietarios, habiéndose establecido el condominio o suscrito el contrato de promesa de compraventa, antes de los sesenta días a partir de la fecha de promulgación del presente Decreto. A los efectos de la determinación de la fecha del contrato de promesa de compraventa, se estará a la inscripción en el Registro General de Inhibiciones (Sección Promesa de Enajenación de Inmuebles a plazo) y a la falta de la misma, deberá estarse a lo dispuesto en los incisos 1º y 2º del Artículo 1587 del Código civil.

b) Cuando la segunda sea destinada a habitación de padre, hijos hermanos, del propietario del terreno, a cuyo nombre se halla el título de propiedad o compromiso de compra-venta. En estos casos se establecerá claramente por el Departamento de Arquitectura y Urbanismo, la ubicación de las dos construcciones dentro del terreno debiendo respetarse exactamente las indicaciones.

**Art. 5º** - Los interesados entregarán todos los datos necesarios para que la oficina pueda cumplir sus cometidos especialmente los siguientes:

- Ubicación;
- Niveles del terreno;
- Número y alineación de linderos y programas de obras necesarias para la selección correspondiente del plano tipo;
- Exhibición, además del título de propiedad o compromiso de compraventa del terreno, la planilla de Contribución Inmobiliaria pertinente del ejercicio en curso y los recibos de impuestos al día.

**Art. 6º** - Los interesados deberán cumplir, asimismo con las siguientes obligaciones:

**a)** Prestar declaración jurada de que no son propietarios de otro u otros bienes inmuebles situados en las zonas urbanas y suburbanas de la localidad donde se solicita la franquicia. A tal efecto se hará relación de los ingresos y recursos con que cuentan los comparecientes y sus familiares. La Intendencia Municipal denegará las solicitud que excedan los montos máximos que fija la reglamentación que dictará tomando en consideración los componentes del núcleo familiar y mínimos vitales correspondientes.

**b)** Ocupar personalmente con sus familiares la vivienda no arrendándola a terceros, salvo resolución expresa de la Intendencia Municipal ante solicitud previa debidamente fundada.

**c)** No vender la propiedad antes de los 10 años de aprobada la inspección final.

**d)** Respetar todas las indicaciones de los planos y la memoria descriptiva, así como acatar las que formulan los técnicos de la Intendencia Municipal que realizarán las tareas de contralor.

**Art. 7º** - Se fijan dos años del plazo para dar término a las obras, que se realicen de acuerdo con el régimen a que se refiere este Cuerpo de disposiciones, debiéndose solicitar, por lo menos tres inspecciones de tales construcciones, además de la inspección previa del terreno, a los efectos de controlar el cumplimiento de lo especificado en los párrafos anteriores. Dichas inspecciones serán realizadas en las siguientes etapas:

**1º)** Al iniciarse la construcción establecida la alineación, trazados de cimientos y abiertas las zanjas hasta el firme correspondiente.

**2º)** Cuando la construcción llegue a la altura de los techos, hecho el encofrado y colocada la armadura de hierro sin el llenado del hormigón.

**3º)** Una vez terminada completamente la obra y antes de habitada la vivienda.
Las solicitudes de inspecciones se harán por medio de formularios (boletas) suscritas por el responsable de la ejecución de las obras. Estos formularios serán impresos por duplicados con detalles de las inspecciones y deberán tener un lugar destinado a anotar la ubicación de la obra; el número del expediente y la fecha de presentación del predio y al pie del mismo un sitio para las mismas del Inspector y del propietario. La boleta de inspección se presentará en el Departamento de Arquitectura y Urbanismo. En la boleta se especificarán las partes de las obras cuya inspección se solicita. La inspección se efectuará dentro de los dos primeros días hábiles siguientes al de presentación del pedido de inspección. Vencido este plazo si la inspección solicitada no se hubiera realizado, se podrá continuar la obra sin incurrir en falta. Las horas hábiles para practicar las inspecciones serán las comprendidas dentro del horario obrero, salvo los casos especiales en los cuales se deberá recabar autorización de la oficina competente. Las inspecciones se iniciarán media hora después de empezado el horario mencionado. Una vez practicada la inspección, el Inspector dejará constancia en el formulario respectivo, en la misma forma en el original y en el duplicado del resultado de la inspección con la palabra " Aprobado" o "Rechazado" anotando en éste último caso las observaciones. El inspector fechará y firmará los formularios o boletas, en la misma obra, firmando el propietario al pie del original como constancia de que la inspección ha sido practicada y que ha recibido el duplicado. El duplicado del plano aprobado por la Oficina deberá encontrarse en la obra en el acto de practicarse las inspecciones. Además de las inspecciones establecidas precedentemente los interesados deberán solicitar en el Departamento de Arquitectura y Urbanismo dos inspecciones de las obras sanitarias, teniendo la última el carácter de inspección final.

**Art. 8º** - Los permisos de construcción obtenidos de acuerdo a esta reglamentación estarán exonerados del pago de los derechos y tasas de edificación por todo concepto.

**Art. 9º** - A los efectos de la determinación del monto de la obra se establecerá periódicamente por el Departamento de Arquitectura y Urbanismo el valor del metro cuadrado de edificación económica.

**Art. 10º** - Para las obras de ampliación a que se hace referencia en el apartado a) del artículo primero de esta Ordenanza, se tendrá en cuenta únicamente a quienes justifiquen la necesidad de aumento de espacio, en función del crecimiento familiar y siempre que:

**a)** El metraje de la ampliación se destine a viviendas exclusivamente.

**b)** Con dicha ampliación no se sobrepasen los metrajes establecidos en el artículo 2º incluidas las obras existentes.

**c)** Haya transcurrido un plazo mínimo de tres años entre la inspección final de la construcción primitiva y la ampliación.

**Art. 11º** - Las construcciones deberán ejecutarse exactamente de acuerdo a los planos y memorias respectivas, aún en los más mínimos detalles y especialmente en lo referente a emplazamientos, medidas de los locales, calidad de materiales, aberturas de herrerías y carpinterías y placards, instalaciones sanitarias y eléctricas, etc.

**Art. 12º** - A los únicos efectos de guardar herramientas y demás enseres durante la construcción de la vivienda, podrá levantarse con materiales livianos, una casilla de obras de mts. 2 x 3 y de mts. 2.50 de altura máxima. Si se deseara mantener una casilla, una vez terminada la obra a construir, una con carácter permanente con destino al local complementario, galpón de obras, taller de pequeños artesano o garajes para guardar automotores que empleen en su trabajo diario el propietario o familiar de primer grado, que habite en su domicilio, deberá hacerse la correspondiente solicitud y ajustarse exactamente en sus detalles de construcción al plano tipo que suministre la oficina competente.

En caso que el destino de dicha construcción fuera de garaje, sus dimensiones máximas serán de 2.50 x 5.00 y altura de 2.50 y se ajustará en forma estricta al emplazamiento que señale la oficina, respetando asimismo las servidumbres "non edificandi" laterales y posteriores si existieran.

**Art. 13º** - Las infracciones de cualesquiera de las disposiciones de los artículos del presente decreto serán penados con multas de hasta dos salarios mínimos que aplicará la Intendencia Municipal aplicables al propietario o constructor según la naturaleza de la falta cometida. Cuando el constructor sea reincidente, será suspendido por 6 meses a 1 año según la gravedad de su falta debiendo corregir a su costo los defectos constatados.

**Art. 14º** - En caso de no adaptarse la obra realizada total o parcialmente al permiso autorizado, el interesado deberá regularizar, gestionando un nuevo permiso de construcción de trámite común y abonando los derechos de edificación correspondientes y una multa de dos salarios mínimos que aplicará la Intendencia Municipal.

**Art. 15º** - En caso de que además de no adaptarse la obra total o parcialmente al permiso autorizado en la misma, se constatará utilización de materiales que están en desacuerdo con las características de vivienda de interés social art. 3 o en caso de que constate solamente esta circunstancia de utilización de materiales no adecuados el interesado deberá regularizar la obra por trámite común y las multas que se aplicarán por la Intendencia Municipal de Rivera será de dos salarios mínimos.

**Art. 16º** - A los efectos de gestionar préstamos hipotecarios sobre la construcción a realizarse de acuerdo con las cláusulas precedentes, el Departamento de Arquitectura y Urbanismo entregará las copias y memorias descriptivas necesarias, suscritas por sus técnicos.

**Art. 17º** - En caso de venta de una propiedad construida con las franquicias de la presente Ordenanza, antes de transcurrido el término establecido en el apartado *c)* del artículo 6º el interesado abonará a la Intendencia Municipal el 5% del valor calculado para la construcción en oportunidad de formularse la solicitud de permiso de venta, por concepto de honorarios, por los servicios de asistencia técnica, presentando previa la correspondiente solicitud de autorización de venta, a la Intendencia Municipal.

**Art. 18º** - Los beneficios y franquicias contenidos en la presente Ordenanza se aplicarán a las Cooperativas de Viviendas regularmente constituidas.

**Art. 19º** - A los efectos de verificar el cumplimiento estricto y permanente de lo establecido en los distintos artículos precedentes especialmente los artículos 2º, 3º y 4º el Departamento de Arquitectura y Urbanismo podrá disponer la realización de inspecciones complementarias que crean convenientes durante la construcción de las obras o después de terminadas las mismas.

**Art. 20º** - Cuando el interesado presente las carpetas reglamentarias confeccionadas por particulares, abonará un derecho de trámite de quinientos noventa y cuatro pesos más un peso de valorado ($ 595,00) por concepto de construcción y doscientos cuarenta y nueve pesos más un peso de valorado ($ 250,00) por concepto de sanitaria si la tuviere. Cuando los planos sean confeccionados por el departamento de Arquitectura y Urbanismo el solicitante deberá abonar la cantidad de dos Unidades Reajustables ( 2 U.R.).

**Art. 21º** - El Departamento de Arquitectura y Urbanismo dará amplia difusión de los beneficios de esta Ordenanza y mantendrá en lugar de fácil acceso al público la exhibición de los planos previstos en la misma.

## ORDENANZA NRO. 156: VIVIENDAS ECONÓMICAS

**1)** Modificase el artículo 4º de la Ordenanza de Construcción o Ampliación de Viviendas Económicas de fecha 6 de julio de 1977, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**Art. 4º** - Sólo podrá ejecutarse una vivienda en cada terreno que deberá concretarse totalmente libre de construcciones de cualquier género. No obstante lo establecido en el artículo precedente, en un mismo terreno podrá ejecutarse hasta un máximo de dos viviendas de acuerdo a los planos preparados en los siguientes casos:

**a)** Cuando el terreno sea de dos o más propietarios, habiéndose establecido el condominio o suscrito el contrato de promesa de compraventa, antes de los sesenta días a partir de la fecha de promulgación del presente decreto. A los efectos de la determinación de la fecha del contrato de promesa de compraventa, se estará a la inscripción en el Registro General de Inhibiciones (Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos) y a la falta de la misma, deberá estarse a lo dispuesto en los incisos 1º y 2º del art. 1587 del Código Civil).

**b)** Cuando la segunda sea destinada a habitación de padres – hijos, hermanos del propietario del terreno, a cuyo nombre se halla el título de propiedad o compromiso de compraventa. En estos casos se establecerán claramente por el Departamento de Arquitectura y Urbanismo, la ubicación de las dos construcciones dentro del terreno debiendo respetarse exactamente las indicaciones.

**NOTA:**

- Se transcribe Ordenanza N.º 155 Decretada el 31/05/1977 según acta de sesión extraordinaria N.º 15, recaído en expediente 76.977(Fs. 399 - 404). Tomo I.

- DIGESTO MUNICIPAL: República Oriental del Uruguay – Administración Municipal de Rivera (Recopilación de Ordenanzas. Decretos y Reglamentos).

- Esta Ordenanza queda sujeta a las modificaciones establecidas por el Plan Director, vigente desde 2010 hasta la fecha.