



Exp. N° 2025-98-02-000499

**Decreto - N° 39084**

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO**

**D E C R E T A:**

**Artículo 1.º - Proyecto Urbano de Detalle.**

Aprobar el denominado Proyecto Urbano de Detalle “Centro Comercial Montevideo Norte” (en adelante PUD) y sus correspondientes gráficos y memorias, contenidos en el expediente N.º 2024-6470-98-000025, cuyo ámbito coincide con el predio con N.º de padrón 51.453.

**Artículo 2.º - Régimen específico y su área de aplicación.**

Asignar el Régimen Específico de Gestión de Suelo, al área correspondiente al predio del actual padrón N.º 51.453.

El Régimen Específico tendrá un plazo máximo de 10 años para el desarrollo del PUD, con los alcances y en las condiciones expresadas en el presente decreto.

**CAPÍTULO I**

**Ordenación del suelo: alineaciones, fracciones, cesiones y servidumbres.**

**Artículo 3.º - Alineaciones.**

La modificación de las alineaciones se hará, una vez aprobado el presente decreto y conforme a lo establecido en gráficos mencionados en el artículo 1.º, de la siguiente manera; según “Lámina N.º 31 Trazado y amanzanado”, y cuyo proyecto de alineaciones se remitirá a través del expediente N.º 2025-6470-98-000005.

- las calles Carapeguá, Tangarupá y Caazapá, que hoy parten de la Av. Garzón pero terminan en el límite del padrón N.º 51.453, serán prolongadas hasta una calle de nueva creación paralela a la Av. Garzón (NC-1) que se prolonga hacia el sur hasta Islas Canarias, dando lugar a tres nuevas manzanas independientes. Todas las nuevas calles tendrán ancho 17 metros;

- la calle Tangarupá se continuará hacia el este hasta la vía del tren (NC2), girando allí hacia el norte (NC 3) hasta conectar con la calle María Orticochea, y dividiendo el resto del padrón N.º 51.453 en dos manzanas. Como resultado, el sector de la actual manzana N.º 4903, comprendida entre Islas Canarias, Garzón, María Orticochea y la vía férrea, quedará organizado en cinco manzanas separadas por calles públicas. Todas las nuevas calles tendrán ancho 17 metros;

- calle María Orticochea tendrá un ancho final de 26 metros, afectando 4 metros hacia cada frente de los padrones frentistas en el tramo desde Av. Garzón hasta la vía férrea.

**Artículo 4.º - Estructura de movilidad.**

La red de movilidad peatonal y de acceso público en el ámbito del PUD comprenderá:

a) calles: las calles serán aprobadas con las especificaciones que defina la Intendencia de Montevideo (Departamento de Movilidad);

b) la calle María Orticochea deberá incluir veredas transitables con ancho mínimo de 4 metros en el sector sobre el centro comercial, contará con cruces peatonales seguros y bien señalizados, acordes con las especificaciones que defina la Intendencia de Montevideo (Departamento de Movilidad y Desarrollo Urbano);

c) la red de calles existentes, sus prolongaciones y las nuevas calles a construir, las que deberán incluir veredas transitables con ancho mínimo de 2,20 metros y cruces peatonales seguros y bien señalizados, acordes con las especificaciones que defina la Intendencia de Montevideo (Departamento de Movilidad y Desarrollo Urbano);

d) un acceso y atravesamiento peatonal accesible entre la calle Carapeguá y la calle María Orticochea, a través del centro comercial y sus accesos, que serán tratados de forma diferencial, habilitando una circulación peatonal irrestricta durante el horario

de apertura del centro comercial, ubicado aproximadamente en el punto medio del tramo de la calle María Orticochea entre la Av. Garzón y la nueva calle paralela a la vía férrea;

e) un cruce peatonal público sobre la vía férrea en la prolongación de la calle Tangarupá, diseñado según el modelo promovido por el MTOP y la Intendencia de Montevideo para estos fines. La misma conectará la nueva calle NC3 cruzando la vía férrea hacia el este con la trama barrial, y;

f) sin perjuicio de ello, la intendencia de Montevideo podrá solicitar el estudio de los impactos acumulativos de movilidad, a partir de la puesta en funcionamiento del centro comercial y su funcionamiento en simultaneidad con el corredor Garzón y el ferrocarril central.

#### Artículo 5.º - Fracciones y destinos.

El actual padrón N.º 51.453 quedará dividido en cinco fracciones diferentes, identificadas como A, B, C, D y E, que serán objeto de ordenación detallada particular. (ver "Lámina N.º 32 situación propuesta. Esquema de fracciones.").

Fracción A corresponde a el Lote 1 plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Fracción B corresponde a el Lote 2 plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Fracción C corresponde a la Fracción C plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Fracción D corresponde a la Fracción D plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Fracción E corresponde a Lote 3 plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Fracción F corresponde a Lote 4 plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

La fracción A, con una superficie de 62.223,08 m<sup>2</sup>, delimitada por las calles Av. Garzón, María Orticochea, los tres tramos de nuevas calles y Carapeguá, con destino al desarrollo de un centro comercial y cuatro edificios de vivienda de tipo torre exenta sobre basamento.

La fracción B, con una superficie de 18.755,76 m<sup>2</sup>, delimitada por un tramo de calle nueva (NC2) al norte y a Islas Canarias al sur, y limitando con la vía del tren al este y con una plaza pública (fracción C) al oeste, con destino a uso habitacional y/o comercial, admitiendo edificios exentos de media altura.

La fracción C, con una superficie de 13.227,44 m<sup>2</sup>, delimitada por las calles nuevas (NC1 y NC2 respectivamente), límite este de la fracción B e Islas Canarias, que será cedida a la Intendencia para ser destinada a espacio público.

La fracción D, con una superficie de 1.639,47 m<sup>2</sup>, delimitada por las prolongaciones respectivas de las calles Carapeguá y Tangarupá, al oeste por padrones N.º 51486, 51487 y 51488 y al este por la nueva calle paralela a la Av. Garzón (NC1), que será cedida a la Intendencia con destino a la Cartera de Tierras, para uso habitacional en edificios exentos.

La fracción E, con una superficie de 3.180 m<sup>2</sup>, delimitada por las prolongaciones respectivas de las calles Tangarupá y Caazapá, al oeste por los padrones N.ºs. 400.893, 416.565 y 51.521 y al este por la nueva calle paralela a la Av. Garzón (NC1), con destino a uso habitacional en edificios exentos de media altura.

La fracción F, con una superficie de 4.101,16 m<sup>2</sup>, delimitada por la prolongación de la calle Caazapá, al oeste por padrones N.ºs. 51.554, 51.555, 51.556 y 51.557, al este por la nueva calle paralela a la Av. Garzón (NC1) y al sur por Islas Canarias, con destino a uso habitacional en edificios exentos de media altura.

Cada fracción será objeto de un proyecto integral y unitario de arquitectura y/o espacio abierto acorde con las disposiciones del presente PUD.

#### Artículo 6.º - Cesiones de suelo.

El emprendimiento deberá ceder suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley N.º 18.308 del padrón original según mensura presentada por Ing. Agrim. Boix con fecha 26/05/2024, equivalente a 9.500,18 m<sup>2</sup>, con destino a espacios libres, equipamientos, Cartera de Tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones.

La mencionada cesión de suelo a realizar está compuesta por las dos fracciones C y D definidas en el artículo anterior. Estas cesiones totalizan 14.866,9 m<sup>2</sup>, generando un aporte superior a los 9.500,18 m<sup>2</sup> antes mencionados, que será compensado según las disposiciones del capítulo sobre Gestión Territorial y Trámites del presente decreto.

La cesión de las fracciones con destino a las calles se ejecutará en su totalidad y en pleno derecho con la aprobación del presente decreto.

#### Artículo 7.º - Servidumbres.

El PUD contempla la confirmación y supresión de servidumbres existentes así como la creación de nuevas servidumbres según se detalla en el plano proyecto de fraccionamiento, a saber:

a) afectación de 4 metros en todo el largo del padrón N.º 51.453 entre la Av. Garzón y la vía férrea. Contemplado en el proyecto de afectaciones fecha 31 de marzo de 2025 con firma Ing, Agrim. Rafael Boix;

b) se mantiene la afectación de ensanche sobre el frente de la Av. Garzón con ancho variable, correspondiente a 570,65 m<sup>2</sup>;

c) se suprime la actual servidumbre de saneamiento correspondiente al colector que discurre por el límite oeste del predio original entre las calles Carapeguá e Islas Canarias y atraviesa el predio entre María Orticochea y Carapeguá (condicionado a la efectiva construcción y puesta en funcionamiento del nuevo colector reubicado);

d) se generan nuevas servidumbres de saneamiento para el trazado de los nuevos colectores;

e) la faja de servidumbre sobre vía férrea se suprime en el sector correspondiente a la nueva calle NC3 y se mantiene en el resto de su extensión.

## CAPÍTULO II – Ordenación del uso, la ocupación del suelo y la edificación.

### Artículo 8.º - Definiciones generales.

Las fracciones edificables que integran el PUD se regirán por las siguientes definiciones generales sobre uso del suelo, ocupación y alturas:

- Fracción A. Se autoriza la construcción de:

a) un edificio principal con destino centro comercial: comercios, hipermercado, microcines y salas de juego y entretenimiento, gastronomía, comercios y servicios conformado por una sucesión de bloques bajos conectados y áreas de estacionamiento, con altura máxima definida por el nivel normativo de 9 metros medido sobre la Avenida Garzón, y una ocupación del suelo máxima del 60%, que podrá aumentarse hasta el 75% con pago de precio compensatorio, definido en el artículo 19, y;

b) 4 torres con destino vivienda elevadas sobre el nivel de 9 metros del edificio principal, una de ellas sobre la Av. Garzón, con altura de hasta 10 niveles habitables, y tres sobre María Orticochea cercanas a la intersección con Avenida Garzón, con hasta 18 niveles habitables.

La superficie original de la fracción A del proyecto equivale a la suma de las superficies del LOTE 01 (62.233,08 m<sup>2</sup>) y la fracción E (1.738,08 m<sup>2</sup> destino ensanche 4m calle María Orticochea) con un total de 63.971,16 m<sup>2</sup>, según plano del Ing. Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Sobre esta superficie se calculan los porcentajes de FOS al 60 %, 65 % y 75 % que referidos a el área específica del LOTE 01 corresponden a: 61.7 %, 66.8 % y 77.1 % respectivamente.

- Fracción B. Se autoriza la construcción en una segunda etapa de edificios con destino centro comercial y/o vivienda, con una ocupación del suelo máxima del 60 % y una altura máxima de 16,50 metros. Las edificaciones en la fracción B podrán conectarse físicamente con las definidas en la fracción A cruzando por encima de la continuación de la calle Tangarupá respetando el gálibo vial. Esta conexión podrá tener una cruja máxima de 25 metros sin pago de canon.

- Fracción C. Se destina a espacio público: parque y equipamientos o servicios públicos complementarios.

Fracciones D, E y F. Se autoriza la construcción de edificios con destino vivienda con comercios y otros servicios de escala barrial en planta baja, con una ocupación del suelo máxima del 60% y una altura máxima de 16,50 metros.

### Artículo 9.º - Acondicionamiento paisajístico de sistemas de espacios públicos y privados.

Se exigirá el acondicionamiento paisajístico de las áreas de estacionamiento exteriores, los espacios abiertos con frente a vías públicas y las veredas correspondientes, con un tratamiento que asegure un alto nivel de caminabilidad, accesibilidad y confort ambiental. Este tratamiento debe incorporar nuevos ejemplares de especies vegetales de diversas escalas y un adecuado acondicionamiento lumínico. El diseño de los espacios exteriores deberá ser presentado, acordado y aprobado en actuación conjunta por los Departamentos de Planificación y Desarrollo Urbano.

### Artículo 10 - Estacionamientos.

Para todas las fracciones será obligatorio dotar al complejo de áreas de estacionamiento, con la siguiente dotación mínima estipulada según destino:

- Comercio: 1 lugar cada 35 m<sup>2</sup> de área útil.

- Hipermercado: 1 lugar cada 30 m<sup>2</sup> de área útil (no incluye áreas de depósito y patio de maniobras).

- Microcines: 1 lugar cada 15 localidades o 1 lugar cada 10 localidades si se superan en total las 500 localidades.

- Vivienda: 1 lugar cada 100 m<sup>2</sup> de área de propiedad individual o 1 sitio cada 2 unidades de vivienda.

Para el destino vivienda, se deberá prever una cantidad de estacionamientos para visitantes, a cielo abierto o cubierto, en un porcentaje equivalente al 10 % sobre lo estipulado precedentemente.

### Artículo 11 - Ordenación detallada de la fracción A.

Se definen los parámetros para el edificio principal con destino centro comercial, y para las cuatro torres sobre elevadas con destino vivienda.

#### 11.1. Edificio principal del centro comercial.

La altura máxima es de 9 metros en relación con el cero altimétrico tomado en el punto medio del frente del padrón resultante sobre la afectación de la Av. Eugenio Garzón. Esta altura corresponde a 1 nivel destino mall, llegando a 2 niveles destino mall en el sector de María Orticochea y vía férrea en razón de la pendiente del terreno. La altura máxima sobre la nueva calle paralela a la vía férrea es de 16,50 metros.

Dentro de los niveles destinados a mall, se admitirán variaciones volumétricas producto de adecuar la altura interior a la naturaleza del programa (salas de cine, áreas de entretenimiento, etc.) así como la subdivisión de los niveles destinados a mall para otros destinos comerciales o complementarios a éstos tales como depósitos, estacionamientos, servicios, mantenimiento, vestuarios, baños o administración.

La edificabilidad máxima del edificio principal es de hasta 49.800 m<sup>2</sup> para destino centro comercial más 18.600 m<sup>2</sup> para destino estacionamiento en consonancia con el artículo 10º.

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) es de 60%. La Intendencia de Montevideo podrá admitir un aumento no oneroso del FOS hasta el 65% si la diferencia por encima del 60% corresponde a construcciones industriales existentes que se recuperan y se rehabilitan, mediando la aprobación la Gerencia de Planificación Territorial con actuación de la Unidad Protección del Patrimonio respecto a la valoración de los edificios a rehabilitar y los criterios de intervención. La Intendencia de Montevideo podrá admitir un aumento oneroso del FOS hasta un máximo del 75%, correspondiendo en este caso el pago de precio compensatorio por la diferencia entre la ocupación final generada y el 60 % normativo.

El FOS Verde es de 25%. Define el porcentaje mínimo de suelo permeable, que contará además con un cuidado tratamiento paisajístico vegetal, el cual será gestionado y diseñado según los criterios establecidos en el artículo 9º. En caso de aprobarse sectores impermeabilizados que reduzcan este porcentaje, se deberán asegurar condiciones de permeabilidad general equivalentes a las de un 25% de suelo natural.

Se define un retiro perimetral de 4 metros para el conjunto de la fracción. Hacia la calle María Orticochea dicho retiro será de 2 metros para el basamento comercial y estacionamientos, no rigiendo el retiro para los volúmenes de torres de vivienda.

La superficie original de la fracción A del proyecto equivale a la suma de las superficies del LOTE 01 (62.233,08 m<sup>2</sup>) y la fracción E (1.738,08 m<sup>2</sup> destino ensanche 4 metros calle Maria Orticochea) con un total de 63.971,16 m<sup>2</sup>, según plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

Sobre esta superficie se calculan los porcentajes de FOS al 60%, 65% y 75% que referidos al área específica del LOTE 01 corresponden a: 61.7%, 66.8% y 77.1% respectivamente.

#### 11.2. Cuatro torres con destino vivienda

Para las torres 1, 2 y 3 sobre calle María Orticochea se define una altura máxima de 18 niveles habitables con destino vivienda por encima del edificio principal sobre la altura normativa de 9 metros.

La edificabilidad total de cada una de las torres 1, 2 y 3 es de 12.960 m<sup>2</sup>.

Para la torre 4 sobre Av. Eugenio Garzón se define una altura máxima de 10 niveles habitables con destino vivienda por encima del edificio principal sobre la altura normativa de 9 metros. La edificabilidad total de la torre 4 es de 6.600 m<sup>2</sup>.

La ubicación de las edificaciones dentro del área definida respetará en general los lineamientos establecidos en los gráficos adjuntos.

Se define una distancia mínima de 2 metros entre cubierta del edificio comercial y primer piso de nivel habitable.

#### Artículo 12 - Ordenación detallada de la fracción B.

Se definen parámetros normativos para la edificación con destino centro comercial y/o vivienda.

La altura máxima es de 16,50 metros (2 niveles de centro comercial o 6 niveles de vivienda). El FOS es de 60%.

Se define un retiro perimetral de 4 metros para el conjunto de la fracción.

Regirá en todos los casos el Art. D.159, Título IV, Capítulo XI, Sección II del Volumen IV del Digesto: "Variaciones Mínimas de Altura". Por encima de dichas alturas, se permitirán las construcciones indicadas en el Art. D.163, Título IV, Capítulo XI, Sección II del Volumen IV del Digesto.

Las edificaciones en la fracción B podrán conectarse físicamente con las definidas en la fracción A cruzando por encima de la continuación de la calle Tangarupá respetando el gálibo vial. Esta conexión podrá incluir área interior de crujía máxima 25 metros con destino comercial y de servicios, no admitiendo destino habitacional para la misma. La conexión referida no genera obligación de pago de precio compensatorio.

#### Artículo 13 - Ordenación detallada de las fracciones D, E y F.

Se definen parámetros normativos para la edificación con destino vivienda.

La altura máxima es de 16.50 metros. El FOS es de 60 %.

Se define un retiro perimetral de 4 metros para el conjunto de la fracción.

#### Artículo 14 - Modificaciones al proyecto.

Se admitirán modificaciones, siempre que las mismas no alteren sustancialmente las condiciones generales del proyecto: estructuración general, parámetros urbanos y edificabilidad. Las mismas deberán ser aprobadas por la Comisión Permanente del Plan Montevideo, previo informe favorable de la Gerencia de Planificación Territorial.

### CAPÍTULO III

#### Aspectos de Gestión Territorial.

##### **Artículo 15 - Cargas generales.**

El desarrollo del presente PUD requiere la ejecución de las siguientes obras de urbanización (redes de infraestructura y espacios públicos) a cargo del desarrollador:

- a) completamiento de la red vial incluyendo las prolongaciones de las calles Carapeguá, Tangarupá y Caazapá y las nuevas calles identificadas como NC1, NC2 y NC3;
- b) obras de adecuación en la sección vial y equipamiento de las calles Av. Garzón, Orticochea e Islas Canarias definidas en este PUD y necesarias para garantizar la buena inserción del proyecto y la prevención y mitigación de sus impactos;
- c) construcción de un pasaje peatonal elevado accesible sobre la vía ferroviaria alineado con la traza de la nueva calle NC2;
- d) construcción de todas las obras correspondientes a las redes de infraestructuras urbanas en las calles prolongadas y en las nuevas calles, y de las conexiones externas con las redes generales urbanas;
- e) proyecto y ejecución de las obras de alumbrado público en concordancia con las determinaciones establecidas por las dependencias departamentales y nacionales y según lo estipulado en el artículo 9º;
- f) incorporación de arbolado público según las especificaciones de las dependencias departamentales competentes;
- g) la gestión de las posibles interferencias con las instalaciones de servicios públicos existentes en el lugar donde se desarrollarán las obras (ya sea referidas a instalaciones existentes o gestionar nuevas instalaciones), serán de exclusiva responsabilidad de los inversores (tanto la gestión como los posibles costos por la realización de dichos trabajos).

En todos los casos, las obras deberán realizarse en concordancia con las determinaciones de las Memorias que forman parte del Proyecto Urbano aprobado en este decreto.

h) Incluir la realización de estudios necesarios de viabilidad y anteproyecto de conexión vial paralela a la vía férrea entre María Orticochea y Millán, en la etapa de completamiento del proyecto. En caso de que se concluya la necesidad de la conexión, se evaluarán los aportes requeridos a realizar para su ejecución.

En el marco del impacto se deberá presentar un cronograma de obras que se evaluará por el equipo de seguimiento y gestión en virtud de lo estipulado en el artículo 26.

i) Atendiendo a las carencias de infraestructuras públicas en el sector oeste de la Av. Garzón y las proximidades del emprendimiento, los promotores del proyecto que desarrolla el centro comercial, solventarán la ejecución de infraestructuras públicas para el mejoramiento de la calidad urbana del sector referido. Éstas serán definidas por medio de un acuerdo entre la Intendencia de Montevideo y el Municipio G. El compromiso referido obliga a la parte promotora al pago de un monto en UI (que no superará los cuatrocientos mil dólares expresados en Unidades Indexadas a la fecha de aprobación del presente decreto). El pago del monto estipulado en este inciso, que no integrará el precio compensatorio, se efectuará en tres cuotas consecutivas anuales, siendo la primera en el año de la apertura del centro comercial y luego de concretada esta apertura. En un plazo de 30 días de la aprobación del presente decreto se deberá firmar un convenio entre la Intendencia de Montevideo y los promotores del proyecto de centro comercial, a efectos de establecer las obligaciones. De no cumplir con las obligaciones en los tiempos estipulados, se aplicarán los mismos criterios que rigen para las obras expresadas en el artículo 16.

##### **Artículo 16 - Proyectos y ejecución de las obras de urbanización.**

Los titulares de los inmuebles que integran el PUD deberán realizar o solventar las obras de urbanización definidas en el artículo anterior y las que surjan como resultado de estudios de impacto territorial. La ejecución material deberá estar finalizada en un plazo máximo de dos años a partir de la inauguración del centro comercial.

El costo de las obras de urbanización forma parte de las obligaciones del desarrollador, con equidistribución para todas las fracciones, y por tanto no integra el monto del precio compensatorio. De no cumplir con las obligaciones en los tiempos estipulados y acordados con la Intendencia de Montevideo, no se habilitará el funcionamiento de ningún emprendimiento comercial para todas las fracciones involucradas y se aplicarán las sanciones correspondientes.

##### **Artículo 17 - Gestión de los permisos y la ejecución del PUD.**

La gestión y seguimiento de la ejecución del Proyecto Urbano y el control de cumplimiento de sus determinaciones será realizada por el Departamento de Planificación, ante el cual deberá presentarse toda la documentación, proyectos ejecutivos y demás trámites necesarios para el desarrollo del PUD. Para la interacción de la Intendencia con el desarrollador durante la ejecución del PUD, el Departamento de Planificación implementará un procedimiento de ventanilla única que articule a todos los servicios involucrados y se relacione con una persona referente de las gestiones de parte de los promotores.

##### **Artículo 18 - Precio Compensatorio.**

Los parámetros normativos de base para el cálculo del precio compensatorio son los vigentes para el padrón N.º 51.453 antes de la aprobación del presente PUD: altura máxima de 9 metros (equivalente a 2 niveles para el destino centro comercial y a 3 niveles para el destino vivienda) y FOS de 60 %.

Para el cálculo del FOS normativo para la fracción A se tomará las superficies integradas del Lote 01 y fracción E según plano del Ing. Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

#### Artículo 19 - Forma de cálculo del precio compensatorio.

Para la fracción A, el precio compensatorio por aumento del FOS equivale al 15% del valor de comercialización de la obra nueva a construir por encima del FOS normativo de 60%, respetando lo establecido en el artículo 11. Para el cálculo de FOS normativo para la fracción A se tomará las superficies integradas del Lote 01 y fracción E según plano del Ing, Agrim. Rafael Boix del 31/03/2025.

El precio compensatorio por mayor altura en el caso de las torres 1, 2, 3 y 4 equivale al 10% del valor de comercialización de la obra nueva a construir por encima de la altura normativa de 9 metros.

Para las fracciones B, D, E y F, se establece un precio compensatorio equivalente al 10% del valor de comercialización de las áreas a construir por encima de los parámetros vigentes, el que se modificará según lo que establece el artículo 21.iii.

#### Valor de comercialización del m<sup>2</sup> construido para viviendas y régimen específico

A efectos del cálculo del precio compensatorio, en todas las edificaciones que superen los parámetros normativos vigentes anteriores a la aprobación de este decreto, el valor de comercialización de las áreas construidas para vivienda se establece en unidades indexadas (UI) (equivalente a dólares tres mil a la fecha de aprobación del presente decreto) por m<sup>2</sup>, que se expresa en UI y deberá prorratearse al momento de la presentación de cada proyecto para la gestión de su viabilidad urbanística.

(Para el cálculo del precio compensatorio se tomará el valor fijo antes mencionado aplicado al 90% de toda área con destino vivienda).

El régimen específico definido en el presente decreto incluye todos los aspectos vinculados al precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones, no aplicándose en la especie los artículos 6.º y 7.º del Decreto N.º 37.567 y sus reglamentaciones. No será aplicable en este PUD el artículo 6.º de la Resolución N.º 2684/24 de fecha 20 de junio de 2024.

#### Artículo 20 - Forma de pago del precio compensatorio.

El pago de los precios compensatorios generados en el presente decreto se realizará en suelo, metros cuadrados construidos y en efectivo de la siguiente manera:

##### A) Pago en suelo:

a) remanente de tierra cedida a la Administración por deberes territoriales con destino espacio público en la fracción C y fracción D del padrón N.º 51.453, con una superficie total de 5366,72 m<sup>2</sup>.

ii) totalidad del padrón N.º 56.899, con una superficie de 47.916,5 m<sup>2</sup> según mensura del Ing. Agrim. Boix de fecha 29/05/2024.

Para la determinación del precio de la tierra a ceder se asumirá un valor de unidades indexadas (equivalente a ciento ochenta dólares estadounidenses, a la fecha de aprobación de este decreto) por m<sup>2</sup>, que se expresará en UI el día de la firma del traspaso de la propiedad.

Toda esta superficie será cedida a la Intendencia de Montevideo como pago inicial del precio compensatorio producto de la edificabilidad consagrada en el presente Proyecto Urbano de Detalle. La cesión de suelo se ejecutará en su totalidad y en pleno derecho con la aprobación del presente decreto.

##### B) Pago en metros cuadrados construidos:

La sociedad desarrolladora entregará a la Intendencia de Montevideo una edificación con destino equipamiento público de 400 m<sup>2</sup> construidos, con terminaciones interiores, para ser destinados a la instalación de una policlínica municipal o programa de similares requerimientos edilicios, que se tasa en un valor actual en unidades indexadas (equivalente a U\$S 3.000, dólares tres mil a la fecha de aprobación del presente decreto) por m<sup>2</sup>. Este monto se expresará en UI al momento de la presentación del proyecto correspondiente para la gestión de su viabilidad urbanística, y aumentará el monto del crédito de la sociedad propietaria a utilizar en la misma forma que el crédito que surge de la cesión de tierras. Esta obra deberá hacerse en acuerdo con la Intendencia de Montevideo y el Municipio G, y deberá estar finalizada a los dos años de la inauguración del centro comercial.

El monto total integrado por el equivalente en UI en los literales A y B en suelo, y en metros cuadrados construidos constituirá un crédito a favor de la sociedad propietaria, que utilizará para el pago del precio compensatorio generado por las construcciones a realizar en el padrón matriz N.º 51.453.

##### C) Pagos en efectivo:

En el caso que se desarrollen construcciones que consuman la totalidad del crédito surgido por lo indicado en los literales A y B, el pago de los saldos se realizará de acuerdo a lo establecido por la Resolución N.º 2684/24 de fecha 20 de junio de 2024, modificativos y concordantes.

Dicho monto quedará sujeto a reliquidación de evaluación definitiva, una vez se presenten las planillas en el marco del impacto territorial, donde se fijarán con exactitud los metrajes.

**Artículo 21 - Gestión del precio compensatorio.**

i) Cuenta corriente. Para la gestión del presente PUD se generará una cuenta corriente que estará a cargo de Unidad de Gestión Territorial del Departamento de Planificación que generará un informe anual a la Junta Departamental de Montevideo para su conocimiento.

ii) Cesión de créditos por pago en suelo. En el caso que a los cinco años de aprobado el PUD, no se hubiera compensado todo o parte del crédito por mayor aprovechamiento que se haya generado por cesiones de terrenos y entrega de metros cuadrados construidos, según se explicita en el artículo 20, dicho crédito podrá ser utilizado por aumento de edificabilidad y/o altura, en el ámbito o fuera del ámbito de este instrumento en los siguientes 3 años en otros padrones del departamento de Montevideo siempre y cuando se implante dentro de Áreas de Promoción o proyectos urbanos de detalle y cuente con informes previos favorables de las oficinas técnicas correspondientes, y de la Dirección del Departamento de Planificación. Pasados 8 años de la aprobación del PUD, podrá aplicarse en otros padrones de Montevideo, siempre que cuente con informes previos favorables de las oficinas técnicas correspondientes y de la Dirección del Departamento de Planificación.

La sociedad propietaria podrá ceder todo o parte del crédito a otro desarrollador con ese único uso. Este crédito en UI no generará intereses a favor de la sociedad propietaria.

iii) Precios compensatorios luego de que la sociedad promotora use el derecho de Cesión de Créditos establecido en ii). Para el caso en que la sociedad propietaria hubiere cedido parte o la totalidad del crédito generado por cesiones de terrenos y entrega de metros cuadrados construidos, según se explicita en artículo 20, para su uso fuera del ámbito de este instrumento, y con posterioridad decidiera llevar adelante la construcción de cualquiera de los proyectos del presente PUD que generan precios compensatorios, se aplicará un porcentaje de cálculo de mayor aprovechamiento del 15 %.

**Artículo 22 - Establecer que los titulares de los inmuebles que integran el Proyecto de Detalle deberán dar cumplimiento a las medidas de mitigación surgidas del Estudio de Impacto Territorial una vez presentado. Sin perjuicio de lo anterior, se considerará una evaluación del impacto territorial acumulativo en la medida que se inicien nuevas construcciones o se propongan, o realicen modificaciones tanto en los aspectos físicos, como de los usos. No será exigible el estudio de Viabilidad de Usos al quedar definido en este PUD, considerándose suficiente en función de sus alcances, el Estudio de Impacto Territorial.**

Se deberá contar con el aval del Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento en cuanto a la amortiguación de pluviales. (Artículo R.1699.11 - Volumen XV del Digesto Departamental).

**Artículo 23 - Establecer que los titulares de los inmuebles que integran el Proyecto de Detalle deberán realizar o solventar las obras necesarias que surjan de las propuestas de mitigación de los impactos existentes y futuros, producto de la nueva propuesta y considerados en el artículo anterior.**

El costo de éstas no integra el monto del precio compensatorio.

**Artículo 24 - Establecer que cualquier modificación al Proyecto de Detalle, en lo atinente a usos del suelo y volumetrías conllevarán Estudio de Impacto correspondiente. Por tanto, no se dará curso a ninguna solicitud relacionada con la edificación y la localización de actividades en general, que refiera a los inmuebles comprendidos en el Proyecto de Detalle, hasta tanto no haya sido aprobado el Estudio de Impacto Territorial.**

**Artículo 25 - Autorizar la tramitación y habilitación parcial de cada uno de los edificios componentes del Proyecto de Detalle siguiendo los procedimientos administrativos y técnicos habituales vigentes en el momento de su presentación.**

**Artículo 26 - Establecer que la Gerencia de Planificación Territorial y la Gerencia de Permisos de Construcción instrumentarán un grupo de seguimiento, el cual integrarán junto a dos representantes del Municipio G, el Servicio Centro Comunal Zonal N.º 13 y la Unidad Protección del Patrimonio en la etapa de formulación y contralor de las obras emergentes de los estudios de Impactos Territoriales.**

**Artículo 27 - Establecer que todos los gráficos y planos que se mencionan en este proyecto de decreto, así como los integrados a la actuación 7 del expediente N.º 2024-6470-98-000025, integrarán el mismo.**

**Artículo 28 - Lo dispuesto en el presente decreto comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación.**

**Artículo 29 - Comunicar.**

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

✓ Firmado electrónicamente por **FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.**

✓ Firmado electrónicamente por **CLAUDIO ADRIÁN VISILLAC CAPOTTE.**



Tema:  
**PROMULGACIONES DE DECRETO**

Resumen :  
**PROMULGACIÓN. SE PROMULGA EL DECRETO N° 39.084 POR EL CUAL SE DISPONE APROBAR EL DENOMINADO PROYECTO URBANO DE DETALLE "CENTRO COMERCIAL MONTEVIDEO NORTE", Y SUS CORRESPONDIENTES GRÁFICOS Y MEMORIAS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE N° 2024-6470-98-000025, CUYO ÁMBITO COINCIDE CON EL PREDIO SITO EL PADRÓN N° 51.453.-**

---

Montevideo 26 de Mayo de 2025

**VISTO:** el Decreto N° 39.084 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 8 de mayo de 2025 y recibido por este Ejecutivo el 14 de mayo del mismo año por el cual de conformidad con la Resolución N° 1551/25 de 09/04/25 se dispone aprobar el denominado Proyecto Urbano de Detalle "Centro Comercial Montevideo Norte", y sus correspondientes gráficos y memorias contenidos en el expediente N° 2024-6470-98-000025, cuyo ámbito coincide con el predio sito el padrón N° 51.453;

**EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO**

**RESUELVE:**

- 1.- Promúlgase el Decreto N° 39.084 sancionado el 8 de mayo de 2025.-
- 2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Departamento de Desarrollo Ambiental, a las Divisiones Asesoría Jurídica y Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, a la Contaduría General, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Biblioteca Jurídica y pase por su orden al Sector Despacho para su incorporación al Registro, a la División Información y Comunicación para adjuntar al expediente y comunicar a la Junta Departamental la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

**MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-**

**PABLO NAZARENO BARRONE BARBOZA, SECRETARIO GENERAL.-**