



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
Provincia de Corrientes

**RESOLUCIÓN N° 377** .-  
**CORRIENTES, 14 de Diciembre de 2020**

**VISTO:**

El expediente N° 540-25-09-668/20 del Registro de este Instituto, y

**CONSIDERANDO:**

Que dado los incrementos de proyectos de parcelamiento destinado a un desarrollo urbanístico, ya sea de loteo común o conjuntos inmobiliarios, división de lotes para venta en condominios indivisos y/o todo tipo de emprendimiento de desarrollo inmobiliario, se hace necesario generar un encuadre en las diversas normativas existentes que hagan operativos los procesos de intervención en la regulación y el control de dichas actividades.

Que la magnitud de los desarrollos inmobiliarios mencionados y sus implicancias e impactos sociales que estos generan en los ambientes en los que se proyectan son altamente complejos en sus alteraciones que pueden producir en el territorio y en la dinámica de los sistemas naturales, sin desconocer la necesidad del avance de los progresos urbanísticos la que deberá llevarse a cabo de manera sustentable.

Que es necesaria la unificación de los trámites de viabilidad ambiental y certificado de no inundabilidad para desarrollos inmobiliarios presentados por particulares, ya que actualmente se gestionan mediante actuaciones administrativas independientes, justificándose esta unificación en que para estos tipos de proyectos dichos trámites son complementarios y vinculantes uno de otro.

Que siendo el Instituto Correntino del Agua y del Ambiente autoridad de aplicación de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Código de Aguas de la provincia de Corrientes torna ineludible avanzar en un instructivo para simplificar la gestión administrativa al cumplimentar en un solo expediente las dos normas mencionadas supra.

Que los profesionales de las Gerencias de Gestión Ambiental y de Ingeniería de este organismo elaboraron un instructivo para obtener la viabilidad hídrica y ambiental del desarrollo inmobiliario en cuestión.

Que mediante la presente normativa se busca enmarcar el tratamiento de los principales aspectos ambientales y sociales a ser considerados en la preparación, evaluación y ejecución de proyectos de tal envergadura, con el fin de proteger el funcionamiento de los ecosistemas naturales.

Que teniendo en cuenta las ordenanzas municipales que regulan el uso de suelo para la emisión de los certificados pertinentes, autorización de obra y/o clausura y/o sanciones según correspondieren, entre otras normativas que gestionan entre otras cuestiones, el tamaño y cantidad de

...///



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
Provincia de Corrientes

///... Hoja 2 de la Resolución N° 377/2020

los lotes para emprendimientos inmobiliarios, desarrollo de la urbanización, las características de los límites, los requerimientos en cuanto a la materialización de camino público, espacios verdes, pulmones de manzana o la accesibilidad a los espejos de agua, veredas, cordones cunetas, etc.

Que dado que no se establecen las formas de articulación, ni los procedimientos para la intervención en los procesos de gestión y aprobación de estos tipos de proyectos, es menester establecer y articular una acción política coordinada entre los gobiernos municipales y provinciales, a fin de hacer operativa la gestión integrada de los recursos hídricos y la gestión ambiental.

Que el Código Civil y Comercial de la Nación refiere en su Título VI, Capítulo 1, a los Conjuntos Inmobiliarios, Art. 2.073 el cual reza lo siguiente: "Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales".

Que la Ley Provincial N° 5.405 regula los aspectos técnicos, legales y administrativos de clubes de campo, countries o complejos recreativos y en su artículo N° 3 establece que "...el proyecto será conforme a los requerimientos urbanísticos o de medio ambiente, los espacios verdes de uso público, parques, parterres, paseos, bulevares, y de concretar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social, recreativo, cultural de abastecimiento, de esparcimiento"...

Que de igual manera respecto a los aspectos de saneamiento o hidráulicos en su artículo N° 9 del mismo cuerpo legal citado supra indica que, para obtener convalidación técnica final (factibilidad) deberá presentarse el proyecto de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la municipalidad respectiva o en su defecto por el organismo provincial competente (inciso b)";

Que la Constitución de la provincia de Corrientes en su artículo 225° expresa en su parte pertinente que: "Los municipios tienen las atribuciones expresas e implícitas que se derivan de la Constitución, de la ley y de la naturaleza institucional de su competencia local. Son atribuciones y deberes específicos del municipio: 6) Dictar ordenanzas y reglamentaciones sobre: r) protección, preservación y promoción del medio ambiente, del paisaje, del equilibrio ecológico y control de la contaminación ambiental, tendiendo al desarrollo sostenible"...

Que asimismo el artículo 234°, del mismo cuerpo constitucional provincial establece que "Sin perjuicio del dominio del Estado Federal o

...///



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
Provincia de Corrientes

///... Hoja 3 de la Resolución N° 377/2020

Provincial, los municipios retienen la jurisdicción sobre lugares situados en sus ejidos en materia de interés local y conservan los poderes de policía e imposición sobre establecimientos de utilidad nacional o provincial, en tanto no interfieran sus fines específicos”...;

Que los diferentes niveles del Estado son coincidentes en cuanto a los principios generales y cuentan con marcos normativos para regular los proyectos inmobiliarios que se analizan, pero carecen de normas específicas que lo tornen ejecutivas en lo que a procedimientos se refieren.

Que en la normativa de creación del ICAA está la de planificar, elaborar, desarrollar y proponer acciones y políticas de preservación y manejo del medio ambiente. Coordinar la gestión ambiental a nivel provincial conduciendo y coordinando las gestiones necesarias con organismos de la Administración Pública Provincial, Municipal, Nacional e Internacional como así también los ONGs con el objeto de crear una interrelación que propenda a la unificación de las acciones a implementar.

Por ello, de conformidad con el Dictamen de la Asesoría Jurídica N° 587/20 obrante a fs. 4/7, atento a las disposiciones de la Ley N° 3.460, Ley N° 5.067, Decreto Reglamentario N° 2.858/12, Decreto Ley N° 191/01 y en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto Ley N° 212/01,

**EL ADMINISTRADOR GENERAL  
DEL INSTITUTO CORRENTINO DEL AGUA Y DEL AMBIENTE  
RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.- APROBAR** los requisitos para la obtención de la Viabilidad Hidráulica y Ambiental de los desarrollos inmobiliarios, que como Anexo forma parte de la presente, en el marco de la Ley N° 5.067 de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto reglamentario N° 2.858/12 y Resolución N° 366/16 y Decreto Ley 191/01 Código de Aguas de la provincia de Corrientes.

**ARTÍCULO 2°.- ESTABLECER** que a los efectos de esta normativa se entiende por desarrollos inmobiliarios a división de lotes para venta en condominios indivisos y/o todo tipo de emprendimiento de desarrollo inmobiliario y/o todo tipo de emprendimientos que se asemejen a los mencionados a un conjunto inmobiliario (barrios privados, clubes de campo, countries, etc.), con una superficie igual o mayor a las dos hectáreas (2 ha) ubicados en la zona urbana, suburbana o aledaña al ejido municipal.

**ARTÍCULO 3°.- INVITAR** a los municipios que adecuen sus normativas a la presente en el marco de las competencias establecidas en los artículos 225° y 234° de la Constitución Provincial, considerando que los mismos

...///



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
*Provincia de Corrientes*

///... Hoja 4 de la Resolución N° 377/2020

tienen las atribuciones expresas e implícitas para la emisión de autorizaciones y permisos y/o clausuras y/o sanciones.

**ARTÍCULO 4°.- COMUNICAR** al Ministerio Secretaría General de la Gobernación, al Ministerio de Coordinación y Planificación, a la Dirección General de Catastro y Cartografía, al Registro de la Propiedad Inmueble, al Colegio de Escribanos, al Colegio de Abogados, al Consejo Profesional de la Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura.

**ARTÍCULO 5°.- REGISTRAR**, comunicar y publicar en el Boletín Oficial.



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
Provincia de Corrientes

**ANEXO DE LA RESOLUCIÓN N° 377/2020**  
**REQUISITOS PARA OBTENER LA VIABILIDAD HIDRÁULICA Y**  
**AMBIENTAL**

Se deberá presentar en la Mesa de Entradas del ICAA el formulario de Inicio de Trámite con el **Aviso de Proyecto** (Anexo I) en el marco de la Resolución ICAA N° 366/16 para establecer el Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) de los emprendimientos en el marco de la Ley N° 5.067 de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto reglamentario N° 2.858/12 con la siguiente información:

- 1) Ubicación del inmueble (indicación de coordenadas geográficas de los vértices del mismo y cualquier otro dato que permita su correcta ubicación).
- 2) Copia del plano de mensura base.
- 3) Copia del plano del proyecto a desarrollar.
- 4) Pre factibilidad de uso de suelo emitido por el municipio pertinente.
- 5) Aval y/o aprobación del municipio pertinente de la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), que deberá garantizar una adecuada gestión de los mismos y que no provoque efectos secundarios nocivos o perjudiciales (olores, humos, proliferación de roedores u otras alimañas, etc.).
- 6) Pre factibilidad eléctrica expedida por la Dirección Provincial de Energía de Corrientes (DPEC).
- 7) Pre factibilidad del sistema de red de agua potable, en caso de existir, expedida por la Administración de Obras Sanitarias Corrientes (AOSC) - Ente Regulador del Agua. Dicho sistema deberá garantizar la provisión y abastecimiento de agua apta para consumo humano en cantidad relacionada con la población estimada para el proyecto de desarrollo inmobiliario, como así también para la atención de las necesidades de las instalaciones de uso común. Cuando no existan redes de agua potable, se podrá autorizar el suministro por perforaciones individuales o colectivas siempre que la napa a explotar no esté contaminada ni sea susceptible de contaminarse según las características del suelo, los pozos de captación y toda otra instalación complementaria.
- 8) Cloaca: cuando no exista el tendido de redes colectoras cloacales habilitadas, deberán presentar otra propuesta constructiva, siempre que no exista peligro de contaminación de napas en relación estrecha con las características del suelo o la concentración de las unidades habitacionales. Se deberá indicar el destino final del efluente tratado en caso de tratarse de una planta de tratamiento de efluentes. El sistema seleccionado deberá estar aprobado por la Administración de Obras Sanitarias Corrientes (AOSC) - Ente Regulador del Agua.

...///



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
Provincia de Corrientes

///... Hoja 2 del anexo de la Resolución N° 377/2020

- 9) Constancia de intervención, o no afectación, emitida por la Dirección de Recursos Forestales del Ministerio de Producción.
- 10) En caso de estar el inmueble ubicado en zona de parques y/o reservas provinciales, se deberá tener en forma previa el aval de la Dirección de Parques y Reserva del Ministerio de Turismo de la Provincia de Corrientes.
- 11) En caso de existencia de cuerpos de agua cercanos que puedan afectar con sus crecidas al predio en estudio, se deberá presentar plano de relevamiento topográfico de la zona que contenga:
  - 11.a) Curvas de nivel del lugar de emplazamiento, con equidistancia entre curvas conforme a las características topográficas del terreno, con cotas referidas a plano de comparación IGN.
  - 11.b) Definición de cuerpos de agua cercanos (ríos, arroyos, lagunas, etc.), con indicación de niveles máximos registrados y/u observados, con cotas referidas a plano de comparación IGN.
  - 11.c) Indicación de profundidad del nivel freático y capa saturada.
  - 11.d) Indicación de calidad del agua freática (conductividad eléctrica, pH, sodio, potasio, magnesio, calcio, cloruros, sulfatos, alcalinidad total y RAS (relación de adsorción de sodio), coliformes totales y fecales para tener una línea base del mismo.
- 12) Estudio hidrológico – hidráulico del proyecto de desagües pluviales (que incluya el proyecto en cuestión y la afectación en las zonas aledañas), para recurrencias adecuadas a las obras a ejecutar.
- 13) Plano hidrodinámico del escurrimiento superficial, en escala adecuada para su correcta visualización, con indicación de direccionamiento de excesos pluviales y disposición final de los mismos.
- 14) En caso de que el proyecto contemple apertura de canales artificiales, se deberá presentar el proyecto de obra hidráulica correspondiente.
  - 14.a) Deberá presentarse de detallada en esta etapa inicial el Plan de Gestión Ambiental que incluya: Programa de mantenimiento o Monitoreos. Plan de Vigilancia Ambiental y Plan de Contingencias ante emergencia ambiental.
  - 14.b) Solicitud de Concesión de Uso de Agua Pública.
- 15) En aquellos casos que el proyecto afecte cuerpos de agua (laguna, ríos, arroyos) deberá incluir el plano visado por el ICAA con la delimitación de la Línea de Ribera.
- 16) Previo a la emisión del certificado o resolución de la Viabilidad Hídrica y Ambiental pertinente, el interesado deberá abonar los aranceles vigentes y presentar las aprobaciones definitivas de los organismos en cuestión (puntos 4 a 10 de la presente).

...///



**Instituto Correntino del Agua  
y del Ambiente - ICAA**  
*Provincia de Corrientes*

///... Hoja 3 del anexo de la Resolución N° 377/2020

17) El ICAA podrá otorgar una aprobación provisoria a los efectos de culminar los trámites en los organismos mencionados en los puntos 4 a 10 de la presente.

18) Toda la documentación técnica presentada deberá estar avalada por un profesional universitario con incumbencia en cada tema.

NOTA: Según la complejidad del proyecto, se podrá requerir la presentación de información y/o documentación complementaria.

M.O.