

CONSTANCIA AMBIENTAL NÚM. 4800-21-MODIFICADA

Habiendo revisados los documentos presentados para la modificación del proyecto "Spazio By Regatta" y vista la Constancia Ambiental Núm. 4800-21, emitida en fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintiunos (2021) y considerando las recomendaciones del Comité de Evaluación Inicial (CEI) del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según consta en la Acta núm. 16-2022 de fecha nueve (09) de mayo del 2022 y evaluado por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental para su modificación (cambio de empresa promotora a Fideicomiso Spazio By Regatta y modificación en las características del proyecto), este Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorga la presente:

El beneficiario de la autorización es la empresa Fideicomiso Spazio By Regatta, representada por el Sr. Jonathan Georges Najjar Peñalver, quien en lo que sigue de la presente Constancia Ambiental se denominará como "EL PROMOTOR".

El proyecto estará ubicado avenida Roberto Pastoriza núm. 226, Ensanche Naco, Distrito Nacional, en el ámbito de la parcelar núm.2-B-2-B, distrito catastral núm.03, con una extensión total del terreno de 1,183.83 m<sup>2</sup>, con un área de construcción de 19,399.36 m<sup>2</sup>. El proyecto estará ubicado específicamente en el polígono formado por las siguientes coordenadas UTM 19Q, Datum WGS84:

Núm.	X	Y
1	401793	2042388
2	401822	2042393
3	401823	2042352
4	401793	2042350

El proyecto "Spazio By Regatta" consiste en la construcción de un (1) torre de uso mixto de veintitrés (23) niveles más cinco (5) sótanos para estacionamientos y servicios. El primer (1.<sup>er</sup>) nivel será destinado a lobby y servicios; desde el segundo (2.<sup>º</sup>) hasta el décimo segundo (12.<sup>º</sup>) nivel estarán destinados a un (1) hotel conformado por ciento veintitrés (123) habitaciones, gimnasio, área de servicios, área social y centro de negocios; desde el décimo tercero (13.<sup>º</sup>) hasta el vigésimo primero (21<sup>º</sup>) serán destinados a setenta y nueve (79) apartamentos de una (1) habitación; los niveles vigésimo segundo (22<sup>º</sup>) y vigésimo tercero (23<sup>º</sup>) estarán destinados para área social del hotel.

La presente Constancia Ambiental será válida por cinco (5) años, siempre y cuando EL PROMOTOR, cumpla cabalmente con las condiciones establecidas en las DISPOSICIONES anexas, que forman parte integral de esta Constancia Ambiental, y es sustentado por las normas y reglamentos establecidos en la Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, Núm. 64-00.

Se ha determinado luego del análisis previo, que los impactos a generar en el citado proyecto son bajos y que los mismos pueden ser mitigados y corregidos por EL PROMOTOR, acorde con lo establecido en el "Compendio de Reglamentos y Procedimientos de Autorizaciones Ambientales de la República Dominicana" y las DISPOSICIONES anexas a la presente Constancia Ambiental. De igual manera, mediante el cumplimiento de todas las normas ambientales y regulaciones vigentes en el país.

La presente Constancia Ambiental Núm. 4800-21-MODIFICADA, sustituye en todas sus partes a la Constancia Ambiental Núm. 4800-21, emitida en fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintiunos (2021). Cualquier modificación, cambio de tecnología, incorporación de nuevas obras, modificaciones y/o ampliaciones a estas actividades o al área donde se ejecutan las mismas deberán ser sometidas al Proceso de Evaluación Ambiental que administra el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, conforme a la Ley Núm. 64-00. La violación de cualquiera de éstos será causa de revocación temporal o definitiva de la misma.

*La presente Constancia Ambiental no sustituye en ninguna de sus partes cualquier otro permiso requerido por instituciones sectoriales para la ejecución del proyecto. En este orden, es responsabilidad DEL PROMOTOR, contar con los permisos y autorizaciones correspondientes.*

Dada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).



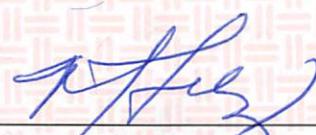
RAQUEL PEÑA

Vicepresidenta de la República Dominicana y  
Encargada del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Después de esta línea no hay nada escrito.

Yo, Misay Andela Lachapel, de nacionalidad \_\_\_\_\_, portador(a) de la cédula de identidad personal y electoral No. \_\_\_\_\_, con calidad para retirar la Constancia Ambiental Núm. 4800-21-MODIFICADA, representada por el beneficiario de la Autorización Ambiental la empresa Fideicomiso Spazio By Regatta, representada por el Sr. Jonathan Georges Najjar Peñalver, declaro haber leído íntegramente el contenido de la misma, y que la persona física o moral beneficiaria de la presente Constancia Ambiental, “Spazio By Regatta”, a nombre de la cual se expide, se obliga a asumir las responsabilidades administrativas, civiles y penales de los daños que se causaren al medio ambiente y a los recursos naturales; si estos daños son producto de la violación a los términos establecidos en la Constancia Ambiental, deberá asumir las consecuencias jurídicas y económicas pertinentes; observar las disposiciones establecidas en las normas y reglamentos especiales vigentes; ejecutar el Programa de Manejo y Adecuación Ambiental y permitir la fiscalización ambiental por parte de las autoridades competentes, de acuerdo a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 64-00, Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, del 18 de agosto del 2000”.

En Santo Domingo, Distrito Nacional, a los 13 días, del mes de Julio del año 2022



*Firma del Declarante*

## DISPOSICIONES DE LA CONSTANCIA AMBIENTAL NÚM. 4800-21-MODIFICADA

**PRIMERO:** Emitir la Constancia Ambiental Núm. 4800-21-MODIFICADA, requerida para la construcción y operación del proyecto “Spazio By Regatta”, responsabilidad del beneficiario de la Autorización Ambiental la empresa Fideicomiso Spazio By Regatta, representada por el Sr. Jonathan Georges Najjar Peñalver, denominada como “EL PROMOTOR”, el cual consiste en la construcción de un (1) torre de uso mixto de veintitrés (23) niveles más cinco (5) sótanos para estacionamientos y servicios. El primer (1.er) nivel será destinado a lobby y servicios; desde el segundo (2.º) hasta el décimo segundo (12.º) nivel estarán destinados a un (1) hotel conformado por ciento veintitrés (123) habitaciones, gimnasio, área de servicios, área social y centro de negocios; desde el décimo tercero (13.º) hasta el vigésimo primero (21º) serán destinados a setenta y nueve (79) apartamentos de una (1) habitación; los niveles vigésimo segundo (22º) y vigésimo tercero (23º) estarán destinados para área social del hotel.

**SEGUNDO:** Estas DISPOSICIONES son parte integral de la Constancia Ambiental Núm. 4800-21-MODIFICADA, por lo que el incumplimiento de cualquiera de sus partes podrá resultar en la revocación inmediata de la misma, sin perjuicio de cualquier otra sanción que aplique.

**TERCERO:** EL PROMOTOR informará a este Ministerio y a la Dirección Provincial de Distrito Nacional al momento de iniciar y finalizar la fase de construcción e inicio de la fase de operación del proyecto, y permitirá la visita de técnicos de este Ministerio para las debidas inspecciones.

**CUARTO:** EL PROMOTOR garantizará la correcta disposición de material y escombros resultantes de la construcción del proyecto. De igual manera, hará uso de mallas y lonas de protección de residuos sólidos, a los fines de evitar afectación a los residentes colindantes y al tránsito vehicular.

**PÁRRAFO:** La disposición y el transporte de estos escombros contarán con los talonarios de transporte y bote de material emitidos por este Ministerio, a través del Viceministerio de Suelos y Aguas.

**QUINTO:** EL PROMOTOR tomará las medidas apropiadas y colocará un sistema de señalización para garantizar el control y manejo del tránsito vehicular y equipo pesado en la zona durante el proceso de construcción y operación. Específicamente, tomará las medidas necesarias para reducir posibles accidentes, así como para evitar y/o minimizar la obstaculización del tránsito.

**SEXTO:** EL PROMOTOR utilizará los servicios de gestores autorizados por este Ministerio para el manejo y disposición final de los residuos de baños portátiles utilizados durante la fase de construcción.

**SÉPTIMO:** EL PROMOTOR garantizará el cumplimiento de las regulaciones ambientales por parte de cualquier contratista de las obras o servicios del proyecto.

**OCTAVO:** EL PROMOTOR establecerá un horario para el desarrollo de los trabajos durante el proceso de construcción entre las 7:00 AM y 7:00 PM, de lunes a viernes y los sábados hasta las 12:00 del mediodía, excluyendo los domingos y días feriados.

**NOVENO:** EL PROMOTOR dispondrá de un sistema de tratamiento primario para las aguas residuales, antes de realizar la descarga al efluente.

**DÉCIMO:** EL PROMOTOR implementará medidas de seguridad laboral y proporcionará a sus empleados, según la actividad que realicen, los equipos de seguridad personal necesarios, tales como: guantes, botas, uniformes, protectores auditivos, mascarillas, lentes, entre otros, que garanticen su protección, seguridad e higiene.

**UNDÉCIMO:** EL PROMOTOR dispondrá de un botiquín de primeros auxilios con los equipos y utensilios necesarios para los casos de emergencia que pudieran ocurrir en las etapas de construcción y operación del proyecto. En este orden, además, la empresa asistirá a su personal con los servicios médicos necesarios.

**DUODÉCIMO:** EL PROMOTOR se compromete a dar cumplimiento durante sus operaciones a lo establecido en el Reglamento Técnico Ambiental para Plantas de Almacenamiento, Envasado y Expendio de Gas Licuado de Petróleo (GLP).

**DECIMOTERCERO:** EL PROMOTOR se responsabiliza a dar cumplimiento durante la fase de construcción y operación del proyecto, a los lineamientos establecidos por este Ministerio para el almacenamiento de combustibles, contenidos en el Reglamento Técnico Ambiental para Manejo de las Estaciones de Servicios.

**DECIMOCUARTO:** EL PROMOTOR dotará todos los tanques de almacenamiento de combustibles de muro de contención con un 10 % por encima de la capacidad de cada tanque.

**DECIMOQUINTO:** EL PROMOTOR asegurará que, en caso de tener generadores eléctricos instalados en el proyecto, tendrán una combustión completa, y que la instalación de tubos de escape de gases de combustión, deberá tener una altura mayor a todas las instalaciones o edificaciones colindantes y del mismo. Además, la(s) caseta(s) de los generadores estará(n) totalmente hermetizada(s), con persianas acústicas y revestidas de material aislante de ruidos.

**DECIMOSEXTO:** EL PROMOTOR garantizará el suministro y abastecimiento de todos los servicios (agua, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos) requeridos en todas las fases del proyecto.

**DECIMOSÉPTIMO:** EL PROMOTOR implementará programas relacionados al ahorro de energía, como el uso de bombillas de bajo consumo, paneles solares, entre otros. De igual manera, llevará a cabo programas de ahorro de agua (para los baños, usos domésticos, etc.).

**DECIMOCTAVO:** EL PROMOTOR realizará fumigaciones periódicas para el control de plagas y roedores en la etapa de operación del proyecto, para los fines contratará un gestor autorizado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

**DECIMONOVENO:** EL PROMOTOR tomará las siguientes medidas de control de riesgos y contingencias en la operación del proyecto:

- Disponer de extintores en distintas áreas de la instalación.
- Colocar hidrantes y mangueras contra incendios en lugares estratégicos.
- Colocar los sistemas, planos y rutas de evacuación necesarios para los casos de emergencia.
- Disponer de escaleras de emergencia.

**VIGÉSIMO:** EL PROMOTOR realizará el mantenimiento del sistema contra incendio (extintores, detectores de humo, entre otros) a través de un gestor autorizado.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** EL PROMOTOR garantizará la contratación de los servicios de gestores autorizados para la recolección de los residuos sólidos peligrosos y especiales, tales como residuos oleosos, lámparas fluorescentes, baterías usadas, residuos de pintura, entre otros, así como los residuos no peligrosos, residuos líquidos, y fiscalizará el manejo y disposición final de los mismos.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** EL PROMOTOR pondrá en práctica el principio de clasificación y reuso para minimizar la cantidad de residuos sólidos que se generarán durante las actividades de operación, específicamente residuos plásticos, cartón, metálicos, aluminio, entre otros; suministrando dichos materiales a empresas autorizadas que así lo requieran.

**VIGÉSIMO TERCERO:** EL PROMOTOR dispondrá de un cuarto frío para el almacenamiento de residuos orgánicos generados por las actividades gastronómicas, a fin de evitar propagación de plagas.

**VIGÉSIMO CUARTO:** EL PROMOTOR se compromete a construir una caseta cerrada para el almacenamiento temporal de residuos sólidos dentro del área del proyecto, evitando hacer uso de la acera, paso peatonal, o almacenamiento soterrado.

**VIGÉSIMO QUINTO:** EL PROMOTOR informará a este Ministerio y al mismo tiempo notificará a las instituciones de prevención y manejo de riesgos y emergencias, la ocurrencia de cualquier accidente o incidente dentro del área en construcción y operaciones que ponga o pudiera poner en peligro la salud humana y/o la calidad ambiental.

**VIGÉSIMO SEXTO:** EL PROMOTOR cumplirá con el Reglamento para el Análisis y Diseño Sísmico de Estructuras del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y cualquier otro manual sobre buenas prácticas en el proceso de construcción del referido Ministerio.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** La incorporación sustantiva de nuevas obras, modificación y/o ampliación al proyecto podría conllevar un cambio en la categorización de la Autorización Ambiental emitida.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** EL PROMOTOR garantizará el cumplimiento de cada una de las normas y reglamentos ambientales, específicamente: Norma para Gestión Ambiental de Residuos Sólidos no Peligrosos, Norma Ambiental Sobre Control de Descargas a Aguas Superficiales, Alcantarillado Sanitario y Aguas Costeras, Norma Ambiental de Calidad de Aguas Superficiales y Costeras, Norma Ambiental para la Protección Contra Ruidos, Norma Ambiental de Calidad del Aire, Norma Ambiental para Control de Emisiones de Contaminantes Atmosféricos Provenientes de Fuentes Fijas, entre otras.

**VIGÉSIMO NOVENO:** EL PTOMOTOR, entregará anualmente los Informes de Actividades (IA) de las operaciones que realiza como parte del seguimiento ambiental.

**PÁRRAFO:** La no entrega de los Informes de Actividades (IA) en los plazos establecidos, sin perjuicio de las demás condiciones planteadas en estas DISPOSICIONES, constituye una causa para la cancelación de la presente Constancia Ambiental.

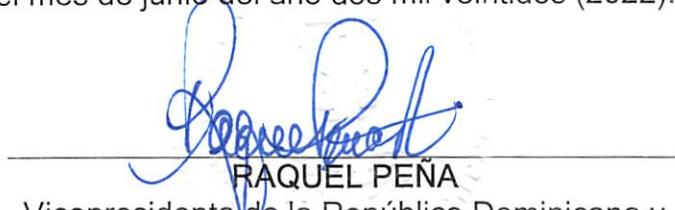
**TRIGÉSIMO:** EL PTOMOTOR presentará formalmente la solicitud de renovación de la presente Constancia Ambiental, a este Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, quien será responsable de autorizar o no dicha renovación a partir del cumplimiento de las regulaciones ambientales vigentes.

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales se reserva el derecho otorgado por la Ley Núm. 64-00, de dictar las medidas y/o sanciones pertinentes en caso de incumplimiento de estas DISPOSICIONES o cualquiera de sus partes, independientemente de la responsabilidad civil y penal que dichas acciones puedan acarrear.

Esta Constancia Ambiental es exclusiva para las obras indicadas anteriormente. EL PROMOTOR someterá a través de la Dirección de Servicios de Autorizaciones Ambientales (Ventanilla Única) cualquier cambio de tecnología, incorporación sustantiva de nuevas obras, modificación y/o ampliación al proyecto, en cumplimiento del Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a la Ley Núm. 64-00 y del Compendio de Reglamentos y Procedimientos para Autorizaciones Ambientales de la República Dominicana.

*La violación de cualquiera las DISPOSICIONES contenidas en la presente Constancia Ambiental implicará la aplicación de medidas sancionatorias, incluyendo la demolición de obras e instalaciones ya construidas.*

Dada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).



RAQUEL PEÑA

Vicepresidenta de la República Dominicana y  
Encargada del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Después de esta línea no hay nada escrito.