

OBSERVACIONES INFORME DE MITIGACIÓN
IMIV BÁSICO N° 13325029
"EDIFICIO RIESCO".V1

I OBSERVACIONES GENERALES

En primer término, es importante indicar que existe un IMIV aprobado para este proyecto por Resolución Exenta N° 59 de fecha 18.11.22, lo cual no ha sido declarado en el presente informe, el que se presenta como IMIV nuevo y no como modificación del IMIV aprobado, el cual formó parte de la aprobación del Permiso de Edificación N° 67 de fecha 32.10.2023, para un edificio de vivienda de 9 pisos + Piso mecánico / 2 subterráneos

Dado que el IMIV en estudio no es concordante con el proyecto aprobado, será responsabilidad del consultor efectuar las adecuaciones pertinentes, y deberá ser aclarada esta situación, dado que existen para que en el caso de que se presente una modificación de proyecto, este sea en total concordancia con el estudio que se apruebe.

Esta situación debe ser aclarada por el consultor del proyecto dado que existen varias incongruencias entre lo autorizado en el Permiso de Edificación N° 67 de fecha 32.10.2023 y lo declarado en el IMIV.

II OBSERVACIONES AL INFORME.

- 1) Se solicita presentar en la versión corregida el corte temporal esperado en que esté operativo el proyecto.
- 2) En la Ficha Resumen, deberá completar la dirección de la propiedad indicando que el proyecto se ubica en: Av. Presidente Riesco N° 7550, O'Carrol N° 735, Christiensen N° 730, Comuna de Las Condes.
- 3) Se deberá indicar las superficies del Lote B, conforme al plano S-8134, señalando superficie bruta 2.526,30 m2, superficie afecta a utilidad pública 54 m2 y superficie neta 2.472,30. Al respecto, se solicita graficar el lote completo con su AUP conforme al plano de procedencia S-8134 y CIP-.
- 4) Se deberá agregar que el predio se emplaza en zona de uso de suelo UV1 y área de edificación E-Am4.
- 5) En numeral "3.2.2 Ubicación del proyecto" deberá indicar que el proyecto se ubica en calle Av. Presidente Riesco N° 7550, O'Carrol N° 735, Christiensen N° 730, Comuna de Las Condes, emplazándose en el Lote B del plano de fusión S-8134 aprobado mediante Resolución Secc. 2° N° 19 de fecha 19.06.2022.
- 6) En el numeral "3.2.5 Esquema del proyecto" se deberá incluir detalle de los accesos vehiculares y el acceso peatonal a ejecutar debidamente acotados, dando cumplimiento al Art. 2.2.8. y 2.4.4. de la OGUC. Además, se deberá incluir un plano cuya escala no sea inferior a 1:1.000, donde se aprecie de forma clara lo siguiente:
 - a) Limite predial.
 - b) Emplazamiento
 - c) Zona de Estacionamientos
 - d) Ubicación de accesos vehiculares y peatonales
 - e) Vías de circulación internas y externas hasta la conexión con la vialidad pública.

Lo anterior, debido a que solo se señalan rutas de ingreso y egreso vehicular, sin identificar servicios cercanos o paraderos.

- 7) Cabe señalar que, la parada existente (PC1224) más cercana al proyecto se ubica en Lateral Presidente. Kennedy, cercana a la intersección con calle Capitán Crosbie. Por esta razón se solicita extender el área de influencia de la intersección 1 Hermanos Cabot esquina Christiensen hacia la intersección de Hermanos Cabot con O'Carrol asegurando así la continuidad del peatón y accesibilidad universal en dicho cruce, el cual formará parte de la ruta de egreso e ingreso peatonal al proyecto.
- 8) Respecto a las rutas de ciclistas, deberá incluir las ciclovías existentes cercanas al proyecto, aun estando fuera del área de influencia declarada, como es el caso de la Ciclovía de calle Av. Presidente Riesco, la cual llega hasta calle Francisco Cook, cuyo flujo continúa hasta Gerónimo de Alderete, pasando por el frente del proyecto, el cual propone 61 estacionamientos de bicicletas.
- 9) Se deberá presentar un nuevo acápite que desarrolle el análisis de la definición del área de influencia con sus respectivas rutas de viajes, en detalle y por separado de vehículos motorizados y de otros modos (transporte público, ciclos y peatón), incorporando cuadros informativos y esquemas gráficos con:
 - a) Accesos del proyecto, especificando entradas y salidas.
 - b) Intersecciones del área de influencia.
 - c) Rutas de entrada y salida del proyecto, vehiculares y peatonales, para los cuatro puntos cardinales.
 - d) Afectaciones a utilidad pública contempladas en el IPT.
 - e) Archivos kmz deben contener polígonos del predio, edificaciones, accesos, área de influencia y rutas de entrada y salida, vehiculares y peatonales. Estos elementos deberán estar identificados adecuadamente en el archivo.

- 10) Se deberá adjuntar un informe más detallado del catastro vial, presentando en un plano, tanto en PDF como en dwg, la caracterización de la situación actual, cuya escala no sea inferior a 1:1.000. La referida planimetría deberá señalar la posición relativa del predio respecto de los inmuebles, vías y otros espacios de uso público con los que deslinda, especificando con claridad el área de influencia del proyecto. Asimismo, deberá dar cuenta de las principales características físicas y operativas del espacio público que conforma el área de influencia, en lo que respecta al funcionamiento del sistema de movilidad local.
- 11) Junto con lo anterior, el plano deberá incluir, de manera gráfica o a través de cuadros, al menos la siguiente información:
 - a) Tipo y estado de pavimentación de calzadas, aceras y veredas, incluyendo soleras, accesos vehiculares y peatonales a la propiedad, cámaras de inspección, sumideros de aguas lluvias y cualquier otro elemento relacionado con las características de pavimentación que sea relevante para fines de este análisis.
 - b) Líneas oficiales, líneas de edificación y perfil tipo de las vías, según el respectivo instrumento de planificación territorial, destacando las áreas con declaratoria de utilidad pública vigente que graven al predio.
 - c) Categoría de las vías, según la información consignada en el respectivo certificado de informaciones previas del predio en que se emplazaría el proyecto.
 - d) Catastro operativo, indicando señales verticales y demarcaciones, instalaciones semaforicas (postes, controladores, lámparas), además de sentidos de tránsito, reversibilidad si las hubiere, número y uso de pistas, tipo de regulación de cruces, existencia de estacionamientos, horarios de carga y descarga, entre otros elementos relacionados con la regulación, señalización y demarcación de tránsito.
 - e) Catastro de mobiliario público, considerando aquellos elementos emplazados en las rutas de entrada y de salida del proyecto que pudieran afectar la seguridad y accesibilidad de peatones y personas con movilidad reducida, tales como quioscos, postes de publicidad y luminarias asientos, bolardos, árboles, entre otros.
 - f) Catastro de facilidades para peatones y personas con movilidad reducida, tales como rebajes de soleras, vallas peatonales, huellas táctiles y paneles informativos.
 - g) Catastro de facilidades para ciclos, tales como ciclovías y estacionamientos para bicicletas.
 - h) El levantamiento debe incluir la identificación de cada elemento, ubicación y sus características principales tales como tipo de señal de tránsito, ancho de calzadas, aceras y veredas, longitud de pistas especiales y tipo de pavimento, entre otros.
- 12) Tanto en el cruce Christiensen con Av. Presidente Riesco como en el cruce Christiensen con Hermanos Cabot, se declara en el informe que los dispositivos de rodado existentes se encuentran en norma, sin embargo, revisadas las intersecciones, éstos no dan cumplimiento al art.2.2.8 OGUC por lo que deberá rehacerlos. Se solicita corregir dicha información, incluyendo registro fotográfico en el informe y plano anexo.
- 13) En el cuadro regulación de cruces se deberá corregir el tipo de regulación del cruce Presidente Riesco con O'Carroll.

III OBSERVACIONES Y PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN OBLIGATORIAS.

- 14) Se solicita enumerar correlativamente las medidas de mitigación tanto en el informe como en el plano, debiendo corregir las medidas de mitigación obligatorias tanto en el informe como en el plano.
- 15) Cabe señalar que todas estas medidas de mitigación deben ser compatibles a las ya aprobadas en IMIV aprobado para este proyecto por Resolución Exenta N° 59 de fecha 18.11.22.
- 16) En relación con la medida de mitigación obligatoria 1.1., Si bien la medida de distanciamiento declarada para el acceso vehicular es superior a 5 mt., se deberá graficar los portones vehiculares y cierre del proyecto con el fin de verificar que la detención del vehículo no interrumpe la vereda y se realiza al interior del predio.
- 17) En relación con la medida de mitigación obligatoria 1.2. El acceso vehicular al proyecto no puede contar con rebajes de solera en vereda, ya que ésta debe ser continua. Adicionalmente se solicita aclarar la forma de operación de los accesos vehiculares en el informe, precisando si en cada uno se hace el ingreso, egreso o ambas.
- 18) Respecto al acceso vehicular norte adyacente al acceso del predio vecino, cabe señalar que dicho encuentro no cumple con lo señalado en el artículo 2.4.4 OGUC referido al ancho máximo del cruce con la vereda y el refugio peatonal, por lo que se solicita indicar y señalar que dicha situación será subsanada mediante un Tratamiento de Espacio Público.
- 19) Sumado a lo anterior, en los dos accesos vehiculares por calle Christiensen, se grafican dispositivos de rodado y rebajes de solera en vereda que no cumplen con normativa vigente. Por lo que la solución a ello debe ser subsanada mediante un Tratamiento de Espacio Público, para dar cumplimiento a la accesibilidad universal (Art. 2.2.8. OGUC) en el espacio público, asegurando la continuidad peatonal en vereda.

- 20) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 1.3. Los accesos vehiculares, deberán contar con una buena visibilidad, tanto para vehículos como para peatones, para lo cual, se deberá incorporar en los accesos, elementos de visibilidad como balizas, espejos cóncavos, según corresponda, los cuales se ubicarán dentro de la línea oficial del predio, materia a evaluar en TEP.
- 21) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 1.4 Los estacionamientos de uso público incluyen a los estacionamientos de visita correspondientes al proyecto, por lo que deben incluir franjas demarcadas para la circulación de peatones de un ancho mínimo de 1,5 m. Por esta razón se deberá incluir y corregir los planos de plantas del proyecto, graficando franjas demarcadas para la circulación de éstos. Esto deberá estar incluido en el informe y plano de medidas de mitigación.
- 22) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.1.4.1, se deberá realizar un mejoramiento en la intersección de las calles Hermanos Cabot con Christiensen, el cual contempla la materialización de los siguientes aspectos:
- a) Cruce a nivel en Hermanos Cabot con Christiensen. para lo cual se ingresará a la Dirección de Tránsito un proyecto el cual será contenido en el TEP.
 - b) Demarcación de sendas peatonales y líneas de prohibición de estacionamiento, para lo cual se deberá elaborar un proyecto de señalización y demarcación que será presentado y aprobado por la Dirección de Tránsito.
 - c) Retiro e instalación de vallas peatonales, para lo cual se ingresará un proyecto a la Dirección de Tránsito.
- 23) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.1.4.2, se deberá realizar un mejoramiento en la intersección de calles Christiensen con Avenida Presidente Riesco, el cual contempla la materialización de los siguientes aspectos:
- a) Normalización y/o mejora de dispositivos de rodados, para lo cual se ingresará a la Dirección de Tránsito un proyecto el cual será contenido en el TEP.
 - b) Demarcación de sendas peatonales y líneas de prohibición de estacionamiento, para lo cual se deberá elaborar un proyecto de señalización y demarcación que será presentado y aprobado por la Dirección de Tránsito.
 - c) Retiro e instalación de vallas peatonales, para lo cual se ingresará un proyecto a la Dirección de Tránsito.
- 24) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.1.4.3, se deberá realizar un mejoramiento en la intersección de calles O'Carrol con Avenida Presidente Riesco, el cual contempla la materialización de los siguientes aspectos:
- a) Normalización y/o mejora de dispositivos de rodados, para lo cual se ingresará a la Dirección de Tránsito un proyecto el cual será contenido en el TEP.
 - b) Demarcación de sendas peatonales y líneas de prohibición de estacionamiento, para lo cual se deberá elaborar un proyecto de señalización y demarcación que será presentado y aprobado por la Dirección de Tránsito.
 - c) Retiro e instalación de vallas peatonales, para lo cual se ingresará un proyecto a la Dirección de Tránsito.
- 25) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.1.4.4 se deberá realizar un mejoramiento en la intersección de calles O'Carrol con Hermanos Cabot, el cual contempla la materialización de los siguientes aspectos:
- a) Construcción de un paso peatonal elevado a nivel de vereda considerando que forma parte de las rutas hacia la parada de transporte público cercano, para lo cual se ingresará a la Dirección de Tránsito un proyecto el cual será contenido en el TEP.
 - b) Demarcación de sendas peatonales y líneas de prohibición de estacionamiento, para lo cual se deberá elaborar un proyecto de señalización y demarcación que será presentado en la Dirección de Tránsito.
 - c) Retiro e instalación de vallas peatonales, para lo cual se ingresará un proyecto a la Dirección de Tránsito.
- 26) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.1.4.5 se deberá realizar estudios de justificación de semáforo en (no incluye construcción del semáforo):
- a) Av. Presidente Riesco con O'Carrol.
 - b) Av. Presidente Riesco con Christiensen.
 - c) Estos deberán incluir la demanda aportada por el proyecto y ser ingresado, para su aprobación, a la Dirección de Tránsito y posteriormente a la UOCT.
- 27) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.2.1.1 se deberá elaborar un proyecto de ingeniería de detalle de ciclovía en Av. Presidente Riesco, entre Francisco Cook y Las Tranqueras, el que deberá contar con las aprobaciones tanto de la SEREMI de Transportes RM y Serviu RM, lo cual deberá ser considerado como parte integrante del plano de Tratamiento de Espacio Público (TEP) que será aprobado por el Departamento de Urbanización de la Dirección de Obras Municipales.
- 28) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.2.1.2, se deberá elaborar un proyecto de señalización, demarcación y semáforos de ciclovía en Av. Presidente. Riesco, entre Francisco Cook y Las Tranqueras, el que deberá contar con la aprobación del Departamento de Ingeniería de la Dirección de Tránsito, para posteriormente ser presentado a la UOCT.

- 29) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM.2.1.3 se deberá ejecutar la ciclovía en Av. Presidente Riesco entre las calles O'Carrol y Christiensen, la cual deberá ser recepcionada como parte integrante del Tratamiento de Espacio Público (TEP).
- 30) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 4.2, se deberá incorporar una modelación AutoTurn en el informe, que represente una situación real del acceso y salida de vehículos livianos y de mudanza, donde se compruebe que las maniobras de entrada y salida no interfieren en la circulación de otros vehículos que circulan por la vía ni se genere su entrecruzamiento.
- 31) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 4.3. La disposición de los sentidos de tránsito de los accesos vehiculares debe estar de acuerdo con el sentido de tránsito de la vía que enfrentan, ello para evitar el entrecruzamiento de los vehículos que entran y salen del proyecto. Lo anterior deberá ser graficado y estar contenido en el TEP.
- 32) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 4.4. Se solicita incorporar un análisis de visibilidad mínima para cada acceso proyectado en el informe.
- 33) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 4.9, se deberá incorporar en el informe el análisis de distanciamiento mínimo desde el punto de rebaje de cada acceso más próximo a la esquina, entendiendo por esquina la intersección virtual de las soleras de las vías que se cruzan.
- 34) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 5.1 Señalización de tránsito: En relación con esta medida de mitigación se solicita indicar el detalle de las medidas a implementar (tipo y ubicación de señalización y demarcación) en el informe. Adicionalmente se deberá incluir lo siguiente:
 - a) Demarcación de solera amarilla en ambos costados en calle Christiensen
 - b) Avda. presidente Riesco con Christiensen, demarcación y señalización de "No bloquear cruce"
 - c) Elaboración y ejecución de proyecto de demarcación y señalización dentro del área de influencia, el cual deberá contar con V° B° de la Dirección de Tránsito de Las Condes. Cabe señalar que, al solicitar eliminar cruce a nivel en Av. Presidente Riesco se deberá corregir la señalización y demarcación asociada a éste.
- 35) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 6.1. Los accesos del proyecto no deben ocupar el espacio público con estructuras u otras obras que impidan o dificulten la implementación de futuros proyectos viales o urbanos. Lo cual será evaluado en el TEP.
- 36) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 6.2. se deberá materializar los dispositivos de rodado en las siguientes intersecciones:
 - a) Av. Presidente Riesco con Christiensen (2 dispositivos)
 - b) Av. Presidente Riesco con O'Carrol (2 dispositivos)
 - c) Cruce a nivel en Christiensen con Hermanos Cabot
 - d) Cruce a nivel en O'Carrol con Hermanos Cabot.

Esta medida deberá formar parte del Tratamiento de Espacios Públicos del frente predial, el cual debe ser aprobado por la Dirección de Obras y contar con la respectiva recepción de las unidades técnicas involucradas y certificación SERVIU, debiendo ser mencionado y graficado en el plano de medidas.

- 37) En relación con la medida de mitigación obligatoria MM 6.2.1, Pavimentación de vereda y ejecución de área verde frente donde se materializan los dispositivos de rodado y cruces a nivel. Esta medida formará parte del Tratamiento de Espacios Públicos del frente predial y medidas de mitigación, el cual debe ser aprobado por la Dirección de Obras y contar con la respectiva recepción de las unidades técnicas involucradas y certificación SERVIU, debiendo ser mencionado y graficado en el plano de medidas de mitigación. Así mismo, se propone la ejecución de ensanches en la vereda oriente de Christiensen en los puntos con presencia de postes que interfieren con la continuidad peatonal, lo cual será evaluado en el mencionado TEP.
- 38) El informe y el plano de medidas de mitigación deberá ser modificado acorde a las medidas indicadas anteriormente. Adicionalmente, se solicita señalar que las medidas de mitigación obligatorias en el espacio público y los frentes prediales deben estar contenidas en un proyecto de Tratamiento de Espacios Públicos, el cual debe ser aprobado por la Dirección de Obras, contar con la respectiva recepción de las unidades técnicas involucradas y certificación SERVIU, debiendo ser mencionado y graficado en el plano de medidas obligatorias.
- 39) Elaboración de proyecto de señalización, demarcación y semáforos de ciclovía en Av. Presidente Riesco, entre Francisco Cook y Las Tranqueras, el que deberá contar con la aprobación del Departamento de Ingeniería de la Dirección de Tránsito, para posteriormente ser presentado a la UOCT.
- 40) Ejecución de ciclovía en Av. Presidente Riesco entre las calles O'Carrol y Christiensen, la cual deberá ser recepcionada como parte integrante del Tratamiento de Espacio Público (TEP).
- 41) Se deberá realizar el mejoramiento de la Parada PC1224 de transporte público del área de influencia, considerando la ejecución de las siguientes obras:
 - a) Construcción de andén bajo norma de accesibilidad universal.
 - b) Provisión e instalación de basureros de acero inoxidable.
 - c) Actualización de señal de parada según corresponda.
 - d) Demarcación de cajón solo buses.
 - e) Instalación de iluminación en la parada si se requiere.

Lo anterior, conforme a lo señalado en la OGUC y los estándares del DTPM. Para estos fines se presentará un informe detallado con los mejoramientos a realizar ante la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Las Condes y el Directorio de Transporte Público Metropolitano.

En caso de que se deba suprimir temporalmente una parada para ejecutar las obras tales como instalación de refugio, traslado de refugios, demarcaciones u otras, el consultor deberá realizar con la debida antelación las gestiones pertinentes mediante la ventanilla única de la SEREMITT presentando la respectiva propuesta de desvío o instalación de parada provisoria, cuando corresponda.

IV OTRAS CONSIDERACIONES.

Se solicita considerar los siguientes aspectos, los cuales deben numerarse y reflejarse en el plano de medidas de mitigación.

- 42) La información presentada en el presente IMIV, tal como superficie, dotación de estacionamientos y carga de ocupación, entre otros, es de responsabilidad del titular del proyecto, quien deberá velar por que dicha información sea concordante con lo señalado en el Permiso de Edificación N° 67 de fecha 32.10.2023.
- 43) Cabe señalar que las medidas de mitigación que tienen relación con las obras de tratamiento de espacios públicos en los frentes prediales deben estar ejecutadas en su totalidad para la operación del proyecto, es decir para la recepción parcial, final o total, por lo que no pueden ser consideradas factibles a caucionar.
- 44) Se deberá coordinar las medidas de mitigación con la Ilustre Municipalidad de Las Condes, dado que se desarrollarán en el espacio público. Para ello, las medidas de mitigación, su diseño, la definición de los perfiles viales y su construcción serán de cargo del propietario del proyecto, sin perjuicio de los convenios que pueda celebrar con el municipio, a fin de obtener una oportuna y eficaz implementación de las referidas medidas.