

IMIV Básico-Básico

“Edificio LC10805”

Comuna de Las Condes

septiembre 2025

Resumen

El proyecto "**Edificio LC10805**", se encuentra ubicado en Av. Las Condes N°10801 y N°10805, en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana. La categoría que presenta la vía frente al proyecto, según lo que indica el CIP, la categoría es Expresa, ya que se ajusta a lo indicado en los Artículos 2.3.1 y 2.3.2 de la OGUC.

De acuerdo con las características del proyecto, este contempla una superficie útil destinada a viviendas de 6.645,4 m², en la cual se desarrollarán 183 departamentos con uso de suelo residencial y destino vivienda. Además, se incorpora una zona con uso de suelo para equipamiento, destinada a oficinas, que abarca una superficie de 144,15 m²; con lo que, las tasas promedio de inducción de viajes establecidas en el Artículo 1.2.3 del D.S. N° 30/2019, permiten determinar la necesidad de presentar un IMIV Básico-Básico, contemplando una intersección para viajes en transporte privado (veh/h) y una intersección para otros modos (viajes/h).

A continuación, se presenta un cuadro resumen detallando los usos de suelos correspondientes al presente proyecto.

Uso de Suelo	Destino/Clase	Proyecto	Unidades de referencia
Residencial	Vivienda	Departamentos	6.645,4 m2
Equipamiento	Servicios	Oficinas	144,15 m2

Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL	10
1.1. DEL IMIV.....	10
1.2. DEL PROYECTO	11
1.3. UBICACIÓN PROYECTO	12
1.3.1. Ubicación Georreferenciada.....	12
1.3.2. Ubicación en PRC	13
1.4. ESTACIONAMIENTOS.....	15
1.4.1. Ubicación Estacionamientos	15
1.5. DE LOS ANTECEDENTES DOM	18
1.6. DE LA ARQUITECTURA DEL PROYECTO	20
1.6.1. Emplazamiento	20
2. DEFINICIONES INICIALES.....	21
2.1. ÁREA DE INFLUENCIA	21
2.1.1. Accesos.....	23
2.1.2. Rutas de Entrada y Salida.....	23
2.1.3. Rutas de Entrada, Vehículos Privados	25
2.1.4. Rutas de Salida, Vehículos Privados	29
2.1.5. Rutas Transporte Público y Peatones	33
2.1.6. Afectaciones a utilidad pública	35
2.1.7. Esquema Área de Influencia	36
3. CARACTERIZACIÓN SITUACIÓN ACTUAL	38
3.1. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO SITUACIÓN ACTUAL	38
3.1.1. Estado de Pavimentación y Veredas	39
3.1.2. Líneas Oficiales, Líneas de Edificación y Perfil de las Vías	42
3.1.3. Categoría de las Vías	43
3.1.4. Catastro Operativo	43
3.1.5. Catastro Mobiliario Público	45
3.1.6. Catastro Facilidades para Peatones	46
3.1.7. Catastro de facilidades para ciclos	48
3.1.8. Catastro de los servicios y facilidades para el T. Público	48
3.1.9. Catastro Estructuras Mayores.....	51
3.1.10. Catastro de semáforos	51
3.1.11. Catastro de Accidentes de Tránsito	53
4. ANÁLISIS Y PROPUESTAS MM.....	58
4.1. DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN	58
4.2. MEDIDAS DE MITIGACIÓN OBLIGATORIAS	59
5. CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS.....	68

Índice de Imágenes

IMAGEN 1: EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO EDIFICIO LC10805.	11
IMAGEN 2: LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO EDIFICIO LC10805.	12
IMAGEN 3: EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO "EDIFICIO LC10805" EN EL PRC – COMUNA DE LAS CONDES.	13
IMAGEN 4: ESTACIONAMIENTOS PLANTA VEHÍCULOS Y BICICLETAS - ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO LC10805.	15
IMAGEN 5: ESTACIONAMIENTOS PLANTA 1 SUBTERRÁNEO VEHÍCULOS - EDIFICIO LC10805.	16
IMAGEN 6: ESTACIONAMIENTOS PLANTA 2 SUBTERRÁNEO VEHÍCULOS Y - ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO LC10805.	16
IMAGEN 7: ESTACIONAMIENTOS PLANTA 3 SUBTERRÁNEO VEHÍCULOS Y - ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO LC10805.	17
IMAGEN 8: EXTRACTO CIP N°2211.	18
IMAGEN 9: EXTRACTO CIP N°2212.	19
IMAGEN 10: PLANO EMPLAZAMIENTO, PROYECTO EDIFICIO LC10805.	20
IMAGEN 11: INTERSECCIONES PARA ÁREA DE INFLUENCIA.	22
IMAGEN 12: ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR PROYECTO.	23
IMAGEN 13: RUTA DESDE EL NORTE, "EDIFICIO LC10805".	25
IMAGEN 14: RUTA DESDE EL SUR, "EDIFICIO LC10805".	26
IMAGEN 15: RUTA DESDE EL ORIENTE, "EDIFICIO LC10805".	27
IMAGEN 16: RUTA DESDE EL PONIENTE, "EDIFICIO LC10805".	28
IMAGEN 17: RUTA HACIA EL NORTE, "EDIFICIO LC10805".	29
IMAGEN 18: RUTA HACIA EL SUR, "EDIFICIO LC10805".	30
IMAGEN 19: RUTA HACIA EL ORIENTE, "EDIFICIO LC10805".	31
IMAGEN 20: RUTA HACIA EL PONIENTE, "EDIFICIO LC10805".	32
IMAGEN 21: PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO Y RUTAS PEATONALES, "EDIFICIO LC10805".	33
IMAGEN 22: RECORRIDOS TRANSPORTE PÚBLICO.	34
IMAGEN 23: EXTRACTO CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS N° 2211.	35
IMAGEN 24: EXTRACTO CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS N° 2212.	35
IMAGEN 25: ÁREA DE INFLUENCIA DE VEHÍCULOS PRIVADOS DEFINIDOS PARA EDIFICIO LC10805.	36
IMAGEN 26: ÁREA DE INFLUENCIA "OTRO MODOS".	37
IMAGEN 27: LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO SITUACIÓN ACTUAL EDIFICIO LC10805.	38
IMAGEN 28: CATASTRO FOTOGRÁFICO SITUACIÓN ACTUAL EDIFICIO LC10805.	41
IMAGEN 29: DIAGRAMA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON LO FONTECILLA.	44
IMAGEN 30: DIAGRAMA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON VALLE ALEGRE.	44
IMAGEN 31: CATASTRO MOBILIARIO PÚBLICO.	45
IMAGEN 32: CATASTRO FACILIDADES PARA PEATONES.	48
IMAGEN 33: PARADA DE TRANSPORTE PÚBLICO.	49
IMAGEN 34: PARADA DE TRANSPORTE PÚBLICO.	49
IMAGEN 35: PARADA DE TRANSPORTE PÚBLICO.	50
IMAGEN 36: CATASTRO SEMÁFOROS.	52
IMAGEN 37: TIPO DE SINIESTRO SEGÚN CONASET.	55
IMAGEN 38: OCURRENCIA DE LOS SINIESTROS ENTRE 2020 - 2024.	55
IMAGEN 39: PRINCIPALES CAUSAS DE LOS SINIESTROS.	56
IMAGEN 40: NÚMERO DE ACCIDENTES V/S NÚMERO DE LESIONADOS.	56
IMAGEN 41: ESPACIO DE ALMACENAMIENTO.	61
IMAGEN 42: ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL.	61
IMAGEN 43: CRUCES PEATONAL EN LA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON VALLE ALEGRE.	62
IMAGEN 43: CRUCES PEATONAL EN LA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON CURAMÁVIDA/SALIDA HOMECENTER.	63
IMAGEN 43: CRUCES PEATONAL EN LA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON LO FONTECILLA.	63
IMAGEN 44: SIMULACIÓN DE INGRESO - EGRESO CON AUTOTURN.	64
IMAGEN 45: DETALLE ACCESO POR AV. LAS CONDES.	65
IMAGEN 46: ELEMENTOS DE VISIBILIDAD.	65

IMAGEN 47: DETALLE DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS DE ACCESOS A INTERSECCIÓN.	66
IMAGEN 48: UBICACIÓN DE LA PROYECCIÓN DE VEREDA— CALLE AV. LAS CONDES.	67

Índice de Tablas

TABLA 1: EXTRACTO USOS DE SUELOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.....	14
TABLA 2: ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS EDIFICIO LC10805.....	15
TABLA 3: FLUJOS INDUCIDOS, ENTRADA Y SALIDA.....	21
TABLA 4: TOTAL FLUJOS INDUCIDOS.....	21
TABLA 5: NÚMERO DE INTERSECCIONES SEGÚN FLUJOS INDUCIDOS.....	22
TABLA 6: LISTADO DE ORDENANZAS.....	24
TABLA 7: LISTADO DE INTERSECCIONES TRANSPORTE PRIVADO.....	36
TABLA 8: LISTADO DE INTERSECCIONES, OTROS MODOS.....	37
TABLA 9: PERFIL DE VÍAS FRENTE AL PREDIO, EDIFICIO LC10805.....	42
TABLA 10: CATEGORÍA DE LAS VÍAS, EDIFICIO LC10805.....	43
TABLA 11: CATASTRO OPERATIVO VÍAS, EDIFICIO LC10805.....	43
TABLA 12: CATASTRO OPERATIVO CRUCES, EDIFICIO LC10805.....	43
TABLA 13: CATASTRO PARADA PC239.....	49
TABLA 14: CATASTRO PARADA PC241.....	50
TABLA 15: CATASTRO PARADA PC242.....	50
TABLA 16: CATASTRO CABLEADO, BOTONERAS, ENTRE OTROS. SEMÁFOROS.....	51
TABLA 17: TABLAS DE LESIONADOS ANUALES SEGÚN CONSECUENCIA.....	54
TABLA 18: TOTAL DE SINIESTROS ANUALES SEGÚN CONASET.....	54
TABLA 19: TOTAL DE SINIESTROS Y LESIONADOS SEGÚN CONSECUENCIA.....	54
TABLA 20: TOTAL DE SINIESTROS SEGÚN UBICACIÓN.....	54
TABLA 21: TOTAL DE LESIONADOS POR CAUSA SEGÚN CONASET.....	54
TABLA 22: TABLA RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN OBLIGATORIAS PARA IMIV BÁSICO.....	58
TABLA 23: MEDIDAS DE MITIGACIÓN OBLIGATORIAS.....	67

FICHA RESUMEN

1. Preliminares

1.1. Tipo de trámite

Proyecto de obra nueva	☒
Loteo sin construcción simultánea de los predios resultantes/Condominio tipo B sin construcción simultánea en los sitios resultantes	☐
Modificación de proyecto/Ampliación de proyecto	☐
Predio resultante del loteo/Sitio resultante del condominio tipo B	☐

1.1. Tipo proyecto

Proyecto simple	☒
Proyecto de IMIV conjunto	☐

2. Datos de los Titulares participantes

2.1. Datos del Titular

Nombre completo / Razón Social:	Inmobiliaria LF SpA		
RUN/RUT:	77.967.313-8	Teléfono:	+569 9331 6640
Dirección:	Badajoz		
Número:	45	Local / Dpto. / Oficina:	Oficina 1301 B
Región:	RM	Comuna:	Las Condes
Correo electrónico:	msc@grupoaltura.cl		

2.1.1. Datos del Representante Legal

Nombre completo:	Manuel Santa Cruz Becker		
RUN:	██████████	Teléfono:	██████████
Dirección:	██████████		
Número:	████	Local / Dpto. / Oficina:	██████████
Región:	RM	Comuna:	Las Condes
Correo electrónico:	██████████		

3. Proyecto de crecimiento urbano

3.1. Edificio LC10805

3.1.1. Titularidad

Titular del proyecto simple	Inmobiliaria LF SpA
-----------------------------	---------------------

3.1.2. Datos del proyecto

Nombre del proyecto:	Edificio LC10805		
Región:	Metropolitana	Comuna:	Las Condes
Descripción:	El Proyecto consiste en 2 Torres de departamentos de 10 pisos cada uno más un piso con la Sala de Calderas y Terraza panorámica. Adicionalmente a ello, el proyecto cuenta con 3 subterráneos comunes a ambas torres con usos de estacionamientos, bodegas y espacios comunes		
Latitud:	-33.381796	Longitud:	-70.531119
Tipo de crecimiento urbano:			
☐ Extensión		☒ Densificación	
Accesibilidad del proyecto:			
☐ Colinda con camino público	☒ Colinda con red vial básica		☒ Colinda con vía urbana

3.1.3. Superficies (m2)

Total terreno neta:	2.915,46		
SUPERFICIE	ÚTIL	COMÚN	TOTAL
Edificada Subterránea	2.166,14	2.857,51	5.023,65
Edificada sobre terreno	6.645,40	1.504,18	8.149,58
Edificada total	8.811,54	4.361,69	13.173,23

3.1.4. Datos de la Propiedad

Número Rol:	2470-114		
Dirección Rol:	Av. Las Condes		
Número:	10801	Área:	Urbana
Vía:	Expresa	Región:	Metropolitana
Comuna:	Las Condes	Acceso principal:	Av. Las Condes
Propiedad en trámite de fusión de rol		Si	

Número Rol:	2470-574		
Dirección Rol:	Av. Las Condes		
Número:	10805	Área:	Urbana
Vía:	Expresa	Región:	Metropolitana
Comuna:	Las Condes	Acceso principal:	Av. Las Condes
Propiedad en trámite de fusión de rol		Si	

3.1.5. Características del Proyecto

Tipo uso de suelo:	Residencial / Equipamiento		
Destino:	Vivienda / Servicios	Clase:	-
Tipo proyecto:	Departamentos / oficinas		
Unidades de referencia			
Habitaciones:	No Aplica		
Estudiantes:	No Aplica		
Dispensadores:	No Aplica		
Asientos:	No Aplica		
Líneas de revisión:	No Aplica		
Estacionamientos vehiculares:	147		

Superficie Terreno (m²):	2.915,46
Superficie Útil (m²):	8.811,54
Superficie Edificada (m²):	13.173,23
Viviendas:	183
Dársenas:	No Aplica
Escala de equipamiento:	Menor
Frecuencia mínima ofrecida por el servicio:	No Aplica
Capacidad de transferencia del frente atraque medido en TEUs/h:	No Aplica
Capacidad de transferencia del frente atraque medido en Toneladas/h:	No Aplica

3.1.6. Área afecta a utilidad pública

Rol con área afecta a utilidad pública	No	Área afecta a utilidad pública (m²):	-
--	----	--------------------------------------	---

4. Ingeniero a Cargo

Nombre	Rodrigo Correa Jorquera
Correo	rcorrea@mvto.cl
Contacto	+56 2 2246 5575

1. Información General

1.1. Del IMIV.

El presente Informe de Mitigación de Impacto Vial, IMIV, corresponde al mecanismo mediante el cual se solicita la evaluación y aprobación de las medidas de mitigación obligatorias relacionadas con el sistema de movilidad local, así como las medidas de mitigación adicionales requeridas para mitigar los impactos relevantes que se generarán al momento de la puesta en marcha del proyecto "**Edificio LC10805**", ubicado en la comuna de Las Condes.

De acuerdo con las características del proyecto y a las tasas promedio de inducción de viajes establecidas en el Artículo 1.2.3 del DS. N° 30/2019, se ha realizado una estimación de flujos inducidos por el proyecto, determinándose la necesidad de presentar un análisis de tipo **Básico para Transporte Privado (veh/h) y para Otros Modos (viajes/h)**, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 1.2.6 del DS. N° 30/2019.

De los resultados obtenidos de este IMIV, se propondrán medidas operativas y de seguridad (medidas de mitigación) que tiendan a solucionar los eventuales conflictos que se hubiesen detectado, y que den cumplimiento a las medidas de mitigación obligatorias presentadas en el Artículo 1.3.2 del DS. N° 30/2019.

1.2. Del Proyecto

El "Edificio LC10805" corresponde a un proyecto de edificación que contempla un uso de suelo Residencial y Equipamiento, destinado a de Viviendas y Oficinas, respectivamente. El edificio se encuentra emplazado en el terreno con una superficie de 2.915,46 m² y una superficie total edificada de 13.173,23 m².

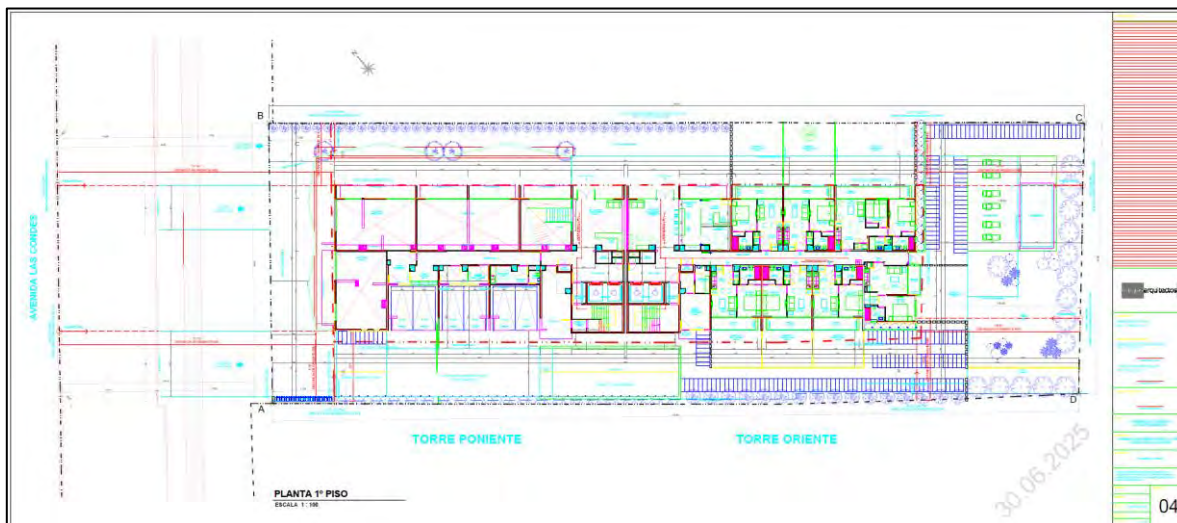


IMAGEN 1: EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ARQUITECTURA.

1.3. Ubicación Proyecto

1.3.1. Ubicación Georreferenciada

El proyecto "Edificio LC10805" se encuentra emplazado en el sector urbano de la comuna de Las Condes, específicamente en Av. Las Condes N° 10801, tal como muestra la siguiente imagen.



IMAGEN 2: LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO EDIFICIO LC10805.

FUENTE: PROPIA EN BASE A GOOGLE EARTH.

1.3.2. Ubicación en PRC

En cuanto a la ubicación del proyecto dentro del instrumento de planificación territorial vigente, este se encuentra emplazado en la Zona E-Am1: Proyecto de una nueva vivienda o ampliación existente y proyectos de densificación para equipamiento de la comuna de Las Condes.

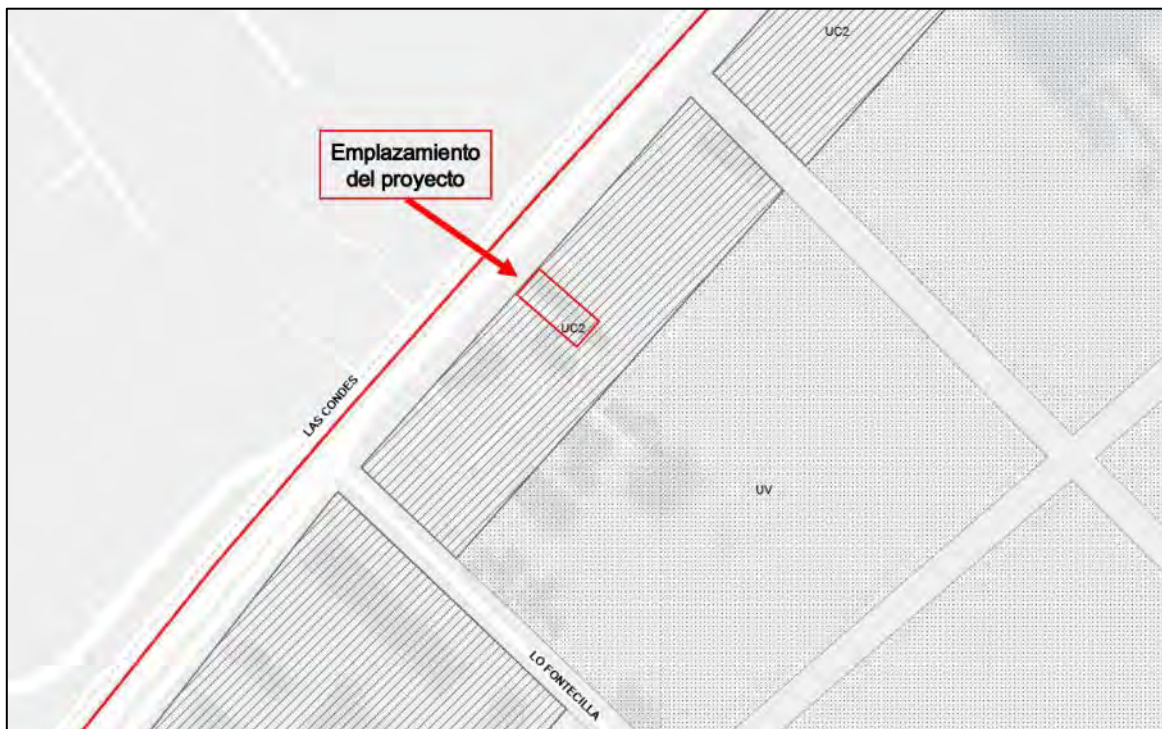


IMAGEN 3: EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO "EDIFICIO LC10805" EN EL PRC – COMUNA DE LAS CONDES.

FUENTE: PRC LAS CONDES.

Como se aprecia en la imagen, el proyecto se emplaza en un terreno regulado por las zonas de uso de suelo establecidas en el Plan Regulador Comunal de Las Condes. Aunque su clasificación corresponde a la zona UC2, también se encuentra dentro del área de edificación E-Am1, lo que permite el desarrollo de edificaciones destinadas a vivienda, como es el caso del Edificio LC10805.

A continuación, en la siguiente tabla, se observa el detalle de las actividades permitidas y prohibidas, como sus condiciones de Subdivisión y de Edificación, en la Zona E-Am1. Lo anterior en base a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Las Condes.

Normas urbanísticas: Usos de Suelo E-Am1									
A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente: las edificaciones de viviendas que se emplacen en el área E-Am1 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla:									
Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y adosamiento
Existente	Existente	0.6	0.4	No se exige	60°	3 pisos con altura máxima de 10.5 m.	Plano de loteo o 5 m.	O.G.U.C.	Aislado

B) Proyectos de densificación para equipamiento: las edificaciones con destino equipamiento que se emplacen en las áreas E-Am1 podrán optar a las normas específicas de una de las tres tablas siguiente:									
Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y adosamiento
-	1500 m2	2.5	0.7	0.2	70°	4 pisos con altura máxima de 14 m.	Plano de loteo o 7 metros mínimo	4 m.	Aislado y pareado, en este caso con permiso de Edificación simultáneo.

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y adosamiento
-	1500 m2	2.5	0.5	0.2	70°	5 pisos con altura máxima de 17.5 m.	Plano de loteo o 7 m.	5 m.	Aislado

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y adosamiento
-	1500 m2	2.5	0.3	0.2	70°	7 pisos con altura máxima de 24.5 m.	Plano de loteo o 7 m.	7 m.	Aislado

TABLA 1: EXTRACTO USOS DE SUELOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

FUENTE: PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.

Los proyectos de densificación de cualquier destino que se emplacen en el área E-Am1 “Av. Las Condes” entre calle Estoril y calle Valle Alegre dispondrán de un coeficiente de constructibilidad de 1.8 aplicándose en todo caso el resto de las disposiciones de las tablas precedentes según corresponda al proyecto.

1.4. Estacionamientos

1.4.1. Ubicación Estacionamientos

En relación con los estacionamientos del proyecto, se ha contemplado un total de 147 estacionamientos proyectados, los cuales se distribuirán en distintos sectores según se detalla a continuación:

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN	ESTACIONAMIENTOS
- Subtotal de estacionamientos exigidos	187
- Estacionamientos de visitas exigidos (15%)	27
Subtotal estacionamientos vehiculares exigidos	215
- Subtotal estacionamientos bicicleta exigidos (1x c/2 autos proyectados)	108
- Total estacionamientos disponibles a descontar	36
- Máximo estacionamientos disponibles a descontar (1/3 de estacionamientos exigidos)	71
- Estacionamientos de bicicletas exigidos al descontar máximo de estacionamientos	215
Total estacionamientos bicicleta proyectados	205
- Opción de descuento autos por estacionamientos bicicletas proyectados	68
- Total estacionamientos vehiculares descontados	68
- Total estacionamientos vehiculares exigidos	147
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS	147

TABLA 2: ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Los estacionamientos que se detallan a continuación corresponden a los ubicados en la primera planta y en los subterráneos del proyecto.

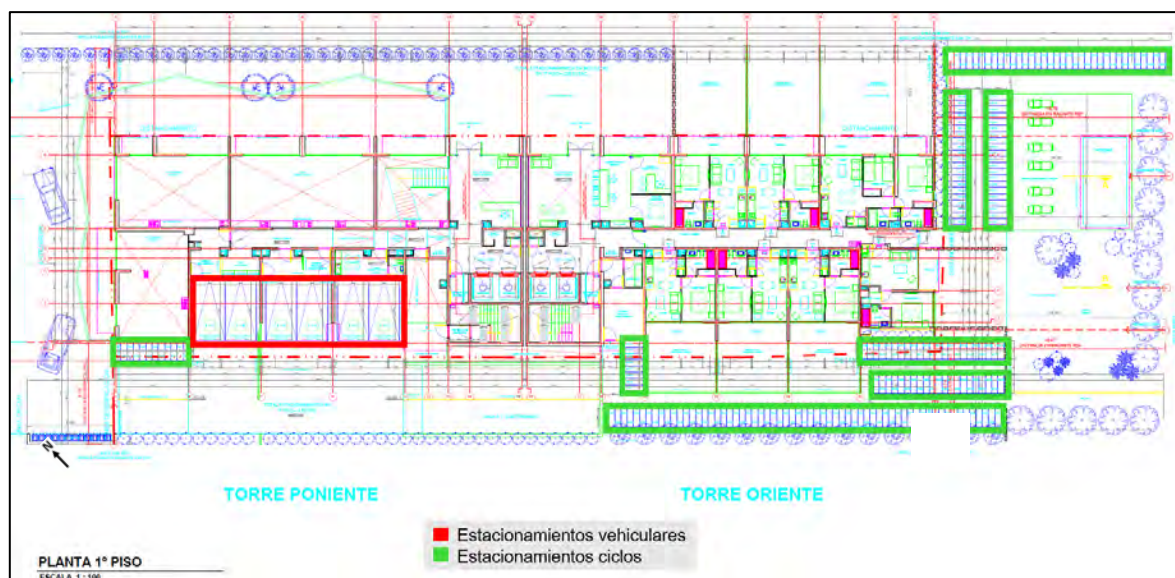


IMAGEN 4: ESTACIONAMIENTOS PLANTA VEHÍCULOS Y BICICLETAS - ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

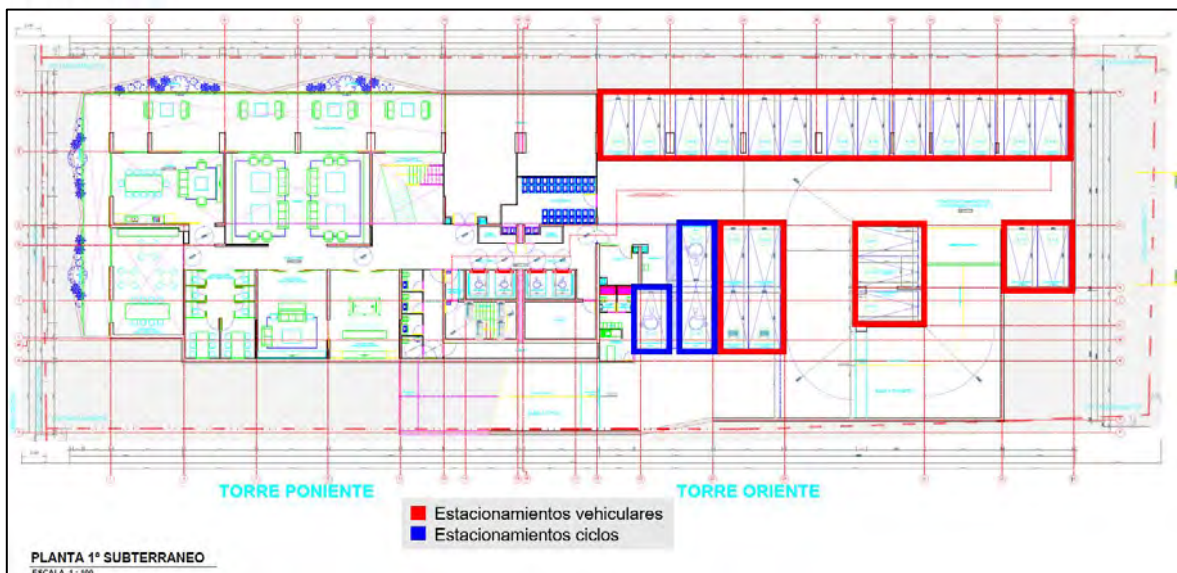


IMAGEN 5: ESTACIONAMIENTOS PLANTA 1 SUBTERRÁNEO VEHÍCULOS - EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

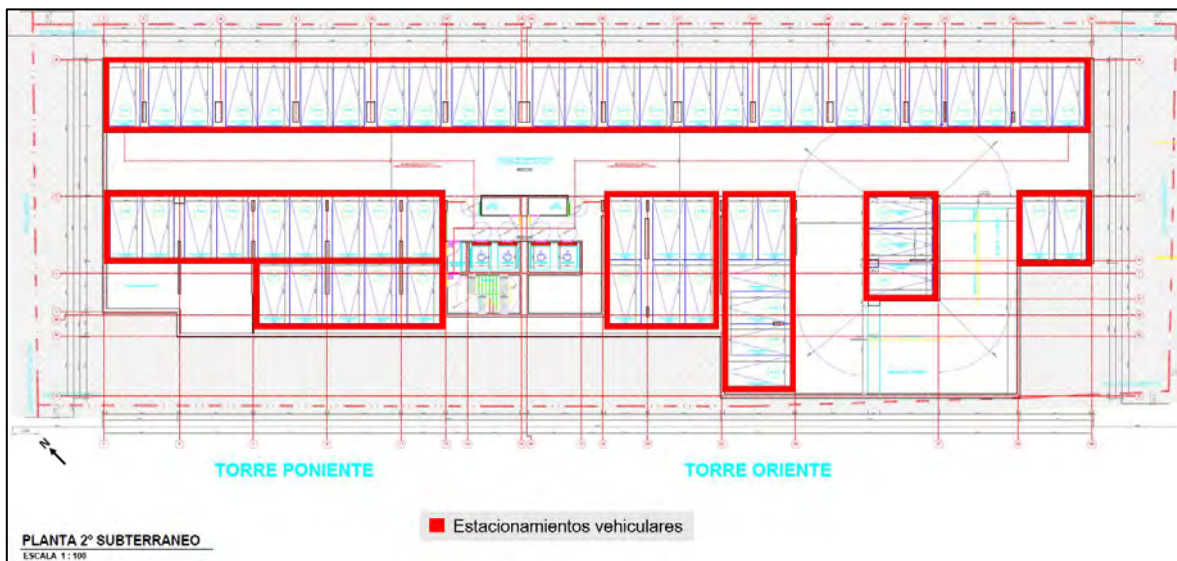


IMAGEN 6: ESTACIONAMIENTOS PLATA 2 SUBTERRÁNEO VEHÍCULOS Y - ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

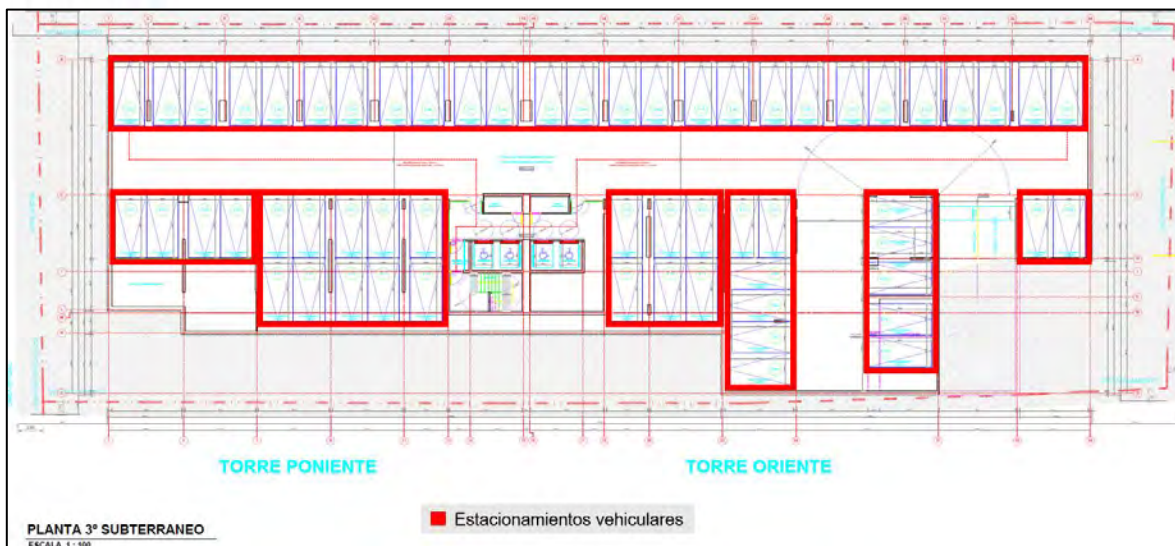


IMAGEN 7: ESTACIONAMIENTOS PLATA 3 SUBTERRANEO VEHÍCULOS Y - ESTACIONAMIENTOS EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

1.5. De los antecedentes DOM

A continuación, se detallan los extractos del CIP N°2211 y N°2212, ambos con fecha del 28 de junio del 2025, del terreno empleado para el proyecto "Edificio LC10805".

LAS CONDES MUNICIPALIDAD		CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS		(C.I.P.-1.4.4) 1/3	
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES		MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES		CERTIFICADO N° 2211	
REGIÓN METROPOLITANA		URBANO ☒ RURAL ☐		FECHA 28-06-2025	
SGV / RRCV /				SOLICITUD N° 16941	
				FECHA 24-06-2025	
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)					
A LA PROPIEDAD UBICADA EN		LAS CONDES			
LOTEO	CHACRA XIMENA	S-3963-A	MANZANA	LOTE	1
ROL S.J.J. N°	2470-114	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		10801	
2.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN APLICABLES					
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		RES. G.R.M. 20/94, RES. G.R.M. N°12/10.			
PLAN REGULADOR COMUNAL		RES. G.R.M. N°8/95, D.A. N° 3218/03, D.A. N° 4474 AL D.A. N°4486/04, D.A. N° 729/11, D.A. N° 2952/04, D.A. N° 2974/07, D.A. N° 3193/07, D.A. N° 3904/07, D.A. N° 3905/07, D.A. N° 1071/08, D.A. N° 173/10, D.A. N° 3360/10.			
PLAN SECCIONAL				FECHA	
PLANO SECCIONAL				FECHA	
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO					
☒ URBANA		☐ EXTENSION URBANA		☐ RURAL	
3.- DECLARATORIA POSTERGACIÓN DE PERMISO (Art. 117 LGUC)					
PLAZO DE VIGENCIA					
DECRETO O RESOLUCIÓN N°					
FECHA					
4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (ART. 5.1.15 O.G.U.C.)		☐ SI		☐ NO	
5.- NORMAS URBANÍSTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)					
5.1.- USOS DE SUELO					
ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO					
USOS DE SUELO PERMITIDOS:					
UV	USO DE VIVIENDA				
INFORMACIÓN ZONAS DE USO DE SUELO EN HOJA ANEXA					
ÁREAS DE EDIFICACIÓN:					
E-Am1'		EDIFICACIÓN AISLADA MEDIA N° 1 PRIMA			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA					
DENSIDAD MÁXIMA					
ALTURA MÁXIMA EDIF.					
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO					
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD		COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO		OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	
ADOSAMIENTOS		DISTANCIAMIENTOS		CERROS	
				OCHAVOS	
				OGUC	

(* INFORMACION AREA DE EDIFICACION EN HOJA ANEXA)

IMAGEN 8: EXTRACTO CIP N°2211.
FUENTE: DOM, MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES.

	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES REGIÓN METROPOLITANA ☒ URBANO ☐ RURAL	(C.I.P.-1.4.4) 1/3 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">CERTIFICADO N°</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2212</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">FECHA</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">28-06-2025</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">SOLICITUD N°</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">16942</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">FECHA</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">24-06-2025</td></tr> </table>	CERTIFICADO N°	2212	FECHA	28-06-2025	SOLICITUD N°	16942	FECHA	24-06-2025																																								
CERTIFICADO N°																																																		
2212																																																		
FECHA																																																		
28-06-2025																																																		
SOLICITUD N°																																																		
16942																																																		
FECHA																																																		
24-06-2025																																																		
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A LA PROPIEDAD UBICADA EN</td> <td colspan="4">LAS CONDES</td> </tr> <tr> <td>LOTEO</td> <td>CHACRA XIMENA</td> <td>S-7034</td> <td>MANZANA</td> <td>---</td> <td>LOTE</td> </tr> <tr> <td>ROL S.J.J. N°</td> <td>2470-574</td> <td colspan="2">LE HA SIDO ASIGNADO EL N°</td> <td colspan="2">10805</td> </tr> </table>			A LA PROPIEDAD UBICADA EN		LAS CONDES				LOTEO	CHACRA XIMENA	S-7034	MANZANA	---	LOTE	ROL S.J.J. N°	2470-574	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		10805																															
A LA PROPIEDAD UBICADA EN		LAS CONDES																																																
LOTEO	CHACRA XIMENA	S-7034	MANZANA	---	LOTE																																													
ROL S.J.J. N°	2470-574	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		10805																																														
2.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN APLICABLES																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO</td> <td colspan="3">RES. G.R.M. 20/94, RES. G.R.M. N°12/10.</td> </tr> <tr> <td>PLAN REGULADOR COMUNAL</td> <td colspan="3">RES. G.R.M. N°8/95, D.A. N° 3218/03, D.A. N° 4744 AL D.A. N°4486/04, D.A. N° 729/11, D.A. N° 2952/04, D.A. N° 2974/07, D.A. N° 3193/07, D.A. N° 3904/07, D.A. N° 3905/07, D.A. N° 1071/08, D.A. N° 173/10, D.A. N° 3360/10.</td> </tr> <tr> <td>PLAN SECCIONAL</td> <td></td> <td>FECHA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLANO SECCIONAL</td> <td></td> <td>FECHA</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO</td> </tr> <tr> <td>☒ URBANA</td> <td>☐ EXTENSION URBANA</td> <td>☐ RURAL</td> <td></td> </tr> </table>			PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	RES. G.R.M. 20/94, RES. G.R.M. N°12/10.			PLAN REGULADOR COMUNAL	RES. G.R.M. N°8/95, D.A. N° 3218/03, D.A. N° 4744 AL D.A. N°4486/04, D.A. N° 729/11, D.A. N° 2952/04, D.A. N° 2974/07, D.A. N° 3193/07, D.A. N° 3904/07, D.A. N° 3905/07, D.A. N° 1071/08, D.A. N° 173/10, D.A. N° 3360/10.			PLAN SECCIONAL		FECHA		PLANO SECCIONAL		FECHA		ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO				☒ URBANA	☐ EXTENSION URBANA	☐ RURAL																									
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	RES. G.R.M. 20/94, RES. G.R.M. N°12/10.																																																	
PLAN REGULADOR COMUNAL	RES. G.R.M. N°8/95, D.A. N° 3218/03, D.A. N° 4744 AL D.A. N°4486/04, D.A. N° 729/11, D.A. N° 2952/04, D.A. N° 2974/07, D.A. N° 3193/07, D.A. N° 3904/07, D.A. N° 3905/07, D.A. N° 1071/08, D.A. N° 173/10, D.A. N° 3360/10.																																																	
PLAN SECCIONAL		FECHA																																																
PLANO SECCIONAL		FECHA																																																
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO																																																		
☒ URBANA	☐ EXTENSION URBANA	☐ RURAL																																																
3.- DECLARATORIA POSTERGACIÓN DE PERMISO (Art. 117 LGUC)																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PLAZO DE VIGENCIA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DECRETO O RESOLUCIÓN N°</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FECHA</td> <td></td> </tr> </table>			PLAZO DE VIGENCIA		DECRETO O RESOLUCIÓN N°		FECHA																																											
PLAZO DE VIGENCIA																																																		
DECRETO O RESOLUCIÓN N°																																																		
FECHA																																																		
4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (ART. 5.1.15 O.G.U.C.) ☐ SI ☐ NO																																																		
5.- NORMAS URBANÍSTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)																																																		
5.1.- USOS DE SUELO																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>USOS DE SUELO PERMITIDOS:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>UC2 USO COMERCIAL 2</td> <td></td> </tr> <tr><td> </td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td></tr> </table>			ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		USOS DE SUELO PERMITIDOS:		UC2 USO COMERCIAL 2																																											
ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO																																																		
USOS DE SUELO PERMITIDOS:																																																		
UC2 USO COMERCIAL 2																																																		
INFORMACIÓN ZONAS DE USO DE SUELO EN HOJA ANEXA																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">ÁREAS DE EDIFICACIÓN:</td> </tr> <tr> <td>E-Am1'</td> <td colspan="3">EDIFICACIÓN AISLADA MEDIA N° 1 PRIMA</td> </tr> <tr><td> </td><td colspan="3"></td></tr> <tr><td> </td><td colspan="3"></td></tr> <tr><td> </td><td colspan="3"></td></tr> <tr> <td>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</td> <td>DENSIDAD MÁXIMA</td> <td>ALTURA MÁXIMA EDIF.</td> <td>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td>(*)</td> <td>(*)</td> <td>(*)</td> <td>(*)</td> </tr> <tr> <td>COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD</td> <td>COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO</td> <td>OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES</td> <td>RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN</td> </tr> <tr> <td>(*)</td> <td>(*)</td> <td>(*)</td> <td>(*) (*)</td> </tr> <tr> <td>ADOSAMIENTOS</td> <td>DISTANCIAMIENTOS</td> <td>CIERROS</td> <td>OCHAVOS</td> </tr> <tr> <td>(*)</td> <td>(*)</td> <td>ALTURA % TRANSPARENTIA</td> <td>OGUC</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2,50 m máximo 40%</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREAS DE EDIFICACIÓN:				E-Am1'	EDIFICACIÓN AISLADA MEDIA N° 1 PRIMA															SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	(*)	(*)	(*)	(*)	COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN	(*)	(*)	(*)	(*) (*)	ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS	(*)	(*)	ALTURA % TRANSPARENTIA	OGUC			2,50 m máximo 40%	
ÁREAS DE EDIFICACIÓN:																																																		
E-Am1'	EDIFICACIÓN AISLADA MEDIA N° 1 PRIMA																																																	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO																																															
(*)	(*)	(*)	(*)																																															
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN																																															
(*)	(*)	(*)	(*) (*)																																															
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS																																															
(*)	(*)	ALTURA % TRANSPARENTIA	OGUC																																															
		2,50 m máximo 40%																																																
(*) INFORMACIÓN ÁREA DE EDIFICACIÓN EN HOJA ANEXA																																																		

IMAGEN 9: EXTRACTO CIP N°2212.
FUENTE: DOM, MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES.

1.6. De la Arquitectura del Proyecto

En las siguientes imágenes se aprecia el Plano de Emplazamiento del proyecto "Edificio LC10805" y sus aspectos generales de arquitectura.

1.6.1. Emplazamiento

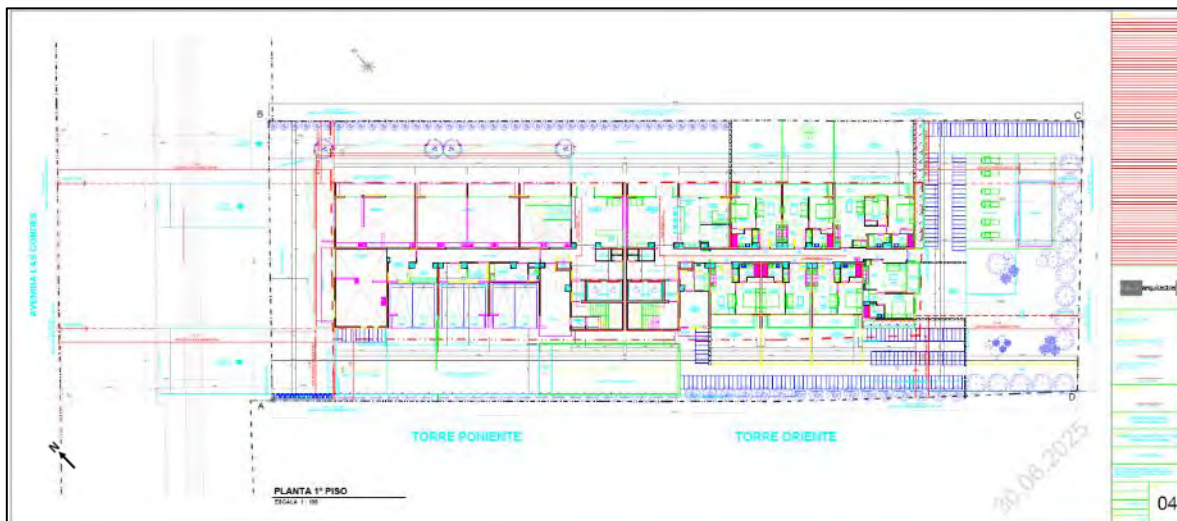


IMAGEN 10: PLANO EMPLAZAMIENTO, PROYECTO EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ARQUITECTURA.

2. Definiciones Iniciales

2.1. Área de Influencia

Según el artículo 2.2.1 el DS. N° 30/2019, el área de influencia para un IMIV Básico, "estará determinada por el espacio público contiguo al predio en que pretende emplazarse el proyecto y por los tramos de vías que conectan cada uno de los accesos del proyecto con la primera intersección con otra vía, en la principal ruta de entrada al proyecto y en la principal ruta de salida del mismo, incluyendo la superficie ocupada por tales intersecciones".

Los Flujos Inducidos, que arroja el proyecto "Edificio LC10805", que permiten determinar la categoría del proyecto, se pueden observar en las siguientes tablas:

Periodo	Flujos de entrada inducidos por unidad de referencia				Flujos de salida inducidos por unidad de referencia			
	Transporte privado Veh/h	Transporte público Viajes/h	Peatones Viajes/h	Ciclos Viajes/h	Transporte privado Veh/h	Transporte público Viajes/h	Peatones Viajes/h	Ciclos Viajes/h
PM-L	13	16	8	2	55	73	33	11
PMd-L	11	15	8	2	12	15	8	2
PT-L	55	73	33	11	12	15	8	2
PMd-F	11	15	7	2	11	15	7	2
PT-F	11	15	7	2	11	15	7	2

TABLA 3: FLUJOS INDUCIDOS, ENTRADA Y SALIDA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Total Flujos Inducidos		
Transporte privado (Veh/h)	Otros modos (Viajes/h)	Periodo
68	143	PM-L
23	49	PMd-L
67	143	PT-L
22	48	PMd-F
22	48	PT-F
68	143	Máximos

TABLA 4: TOTAL FLUJOS INDUCIDOS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

De acuerdo con los valores máximos de flujos inducidos, el proyecto "Edificio LC10805", induce para Transporte Privado 68 veh/h y para Otros Modos 143 viajes/h, lo que determina el número de intersecciones que conformarán las rutas de ingreso/egreso del proyecto y con ello, se definirá el área de influencia.

Transporte Privado		Categoría IMIV	Otros Modos	
Flujo Inducido (veh/h)	N° Intersecciones		N° Intersecciones	Flujo Inducido (viajes/h)
68	1		1	143
$20 \leq F. Veh. \leq 80$	1	Básico	1-2	$40 \leq F. Viajes. \leq 160$
$80 < F. Veh. \leq 250$	2-4	Intermedio	3	$160 < F. Viajes. \leq 500$
$F. Veh. > 250$	5-12	Mayor	6-8	$F. Viajes. > 500$

TABLA 5: NÚMERO DE INTERSECCIONES SEGÚN FLUJOS INDUCIDOS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Por lo tanto, el proyecto en análisis debe presentar un IMIV Básico para Transporte Privado y Otros Modos. Las rutas que definirán el área de influencia quedarán determinadas por una intersección para el análisis de Transporte Privado y para Otros Modos.

De forma preliminar, se tiene que las intersecciones que colindan con el proyecto son las que se observan en la imagen, sin embargo, en los apartados siguientes, se presenta el acceso del proyecto, en base al que se definen las rutas de entrada y salida para vehículos privados.



IMAGEN 11: INTERSECCIONES PARA ÁREA DE INFLUENCIA.

FUENTE: PROPIA EN BASE A GOOGLE EARTH.

2.1.1. Accesos

El Proyecto "Edificio LC10805" cuenta con un acceso peatonal, un acceso y un egreso vehiculares en Av. Las Condes, como se muestra en la siguiente imagen.



IMAGEN 12: ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR PROYECTO.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

Los accesos vehiculares están diseñados para automóviles livianos, considerando una longitud aproximada de 7 metros y un ancho aproximado de 7 metros, en concordancia con el carácter residencial del proyecto destinado a viviendas y oficinas. Se considera un acceso vehicular bidireccional y otro unidireccional de salida desde el proyecto.

2.1.2. Rutas de Entrada y Salida

Las rutas de entrada y salida para los usuarios del proyecto "Edificio LC10805" deben considerar lo indicado en el DS30/2019, teniendo en cuenta la categoría del proyecto. A partir de lo observado en terreno, se definen las rutas de entrada y salida para los vehículos privados, de acuerdo con los puntos cardinales.

Para este proyecto se han revisado las Ordenanzas de la Ilustre Municipalidad de Las Condes que pueden afectar al desarrollo de este IMIV, particularmente aquellas que dicen relación con prohibiciones de uso y reversibilidad de vías al interior del área de influencia, y otras similares.

A continuación, se detalla las Ordenanzas que podrían afectar a este proyecto y aplica o no para este caso particular.

Decreto alcaldicio	Fecha	Ordenanza	Detalle	Aplica o No Aplica
1821	23-12-1988	Horario de carga y descarga.	Ordenanza sobre Horario de Carga y Descarga para el Comercio de Todas las Calles de la Comuna.	No aplica para este proyecto.
1685	06-11-1992	Horarios de camiones destinados a faenas.	Ordenanza sobre Horario de Carga y Descarga de Camiones Destinados a Trabajar en Faenas que Comprenden la Actividad de la Construcción y Normas Complementarias.	No aplica para este proyecto.
3436	08-10-2005	Asignación y operación de estacionamientos reservados para taxis.	Ordenanza de Asignación y Operación de Estacionamientos Reservados para Taxis.	No aplica para este proyecto.
3944	18-10-2011	Cierre de calles por motive de seguridad vecinal.	Sobre Cierre o Medidas de Control Habitacionales Urbanos o Rurales con una misma Vía de Acceso y Salida, con el Objeto de Garantizar la Seguridad de los Vecinos.	No aplica para este proyecto.

TABLA 6: LISTADO DE ORDENANZAS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Para el presente estudio, se definieron rutas hacia y desde el Norte, Oriente, Sur y Poniente; luego, se realiza un análisis de los puntos de atracción de usuarios, que involucra los paraderos de transporte público y los lugares cercanos del proyecto, como, por ejemplo, Colegios, Centros de Salud, Supermercados, entre otros; así podemos determinar el desplazamiento de los usuarios del Proyecto "Edificio LC10805".

2.1.3. Rutas de Entrada, Vehículos Privados

a. Rutas de Entrada, desde el Norte

Ruta: Desde el norte por Tabancura – Av. Pdte. Kennedy Lateral – Av. Las Condes – acceso a Edificio LC10805.



IMAGEN 13: RUTA DESDE EL NORTE, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

b. Rutas de Entrada, desde el Sur

Ruta: Desde el sur por Estoril – Av. Las Condes – acceso a Edificio LC10805.



IMAGEN 14: RUTA DESDE EL SUR, " EDIFICIO LC10805 ".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

c. Rutas de Entrada, desde el Oriente

Ruta: Desde el oriente por Av. Las Condes – Av. Pdte. Kennedy Lateral – Av. Las Condes – Acceso a Edificio LC10805.



IMAGEN 15: RUTA DESDE EL ORIENTE, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

d. Rutas de Entrada, desde el Poniente

Ruta: Desde el poniente por Av. Las Condes – acceso Edificio LC10805.



IMAGEN 16: RUTA DESDE EL PONIENTE, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

2.1.4. Rutas de Salida, Vehículos Privados

a. Rutas de Salida, hacia el Norte

Ruta: Acceso Edificio LC10805 – Av. Las Condes – Cam. San Francisco de Asís.



IMAGEN 17: RUTA HACIA EL NORTE, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

b. Rutas de Salida, hacia el Sur

Ruta: Acceso Edificio LC10805 – Av. Las Condes – San Damián.



IMAGEN 18: RUTA HACIA EL SUR, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

c. Rutas de Salida, hacia el Oriente

Ruta: Acceso Edificio LC10805 – Av. Las Condes.



IMAGEN 19: RUTA HACIA EL ORIENTE, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

d. Rutas de Salida, hacia el Poniente

Ruta: Acceso Edificio LC10805 – Av. Las Condes.



IMAGEN 20: RUTA HACIA EL PONIENTE, "EDIFICIO LC10805".
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

2.1.5. Rutas Transporte Público y Peatones

Las rutas de entrada y de salida para los residentes del "Edificio LC10805", corresponden a los flujos de viajes en la vialidad circundante, esto se traduce en las vías por donde los usuarios se desplazarán para realizar sus actividades.

Con el objeto de realizar una correcta estimación, se determinaron los lugares de interés cercanos al área de influencia, como, Paradas de Transporte Público, Centros de salud, Centros educacionales, Comercio, entre otros. A continuación, se muestran las zonas de interés y paraderos de transporte público, posteriormente se presenta imagen del recorrido de los buses que circulan por la zona de estudio.



IMAGEN 21: PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO Y RUTAS PEATONALES, "EDIFICIO LC10805".

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A TRAVÉS DE GOOGLE EARTH.

De la imagen anterior, se puede mencionar que cercano al área de influencia se tienen centros de atracción como centros de salud, paraderos y distintos tipos de servicios de comercio que generan rutas peatonales. Cabe mencionar que el paradero más cercano dentro del área de influencia de Otros Modos se encuentra a una distancia aproximada de 463 metros desde el acceso peatonal del proyecto.

Por otro lado, los recorridos de transporte público que circulan en las cercanías del proyecto son los siguientes:



IMAGEN 22: RECORRIDOS TRANSPORTE PÚBLICO.

FUENTE: BASE DE DATOS DE DATOS DE TRANSPORTE PÚBLICO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES.

2.1.6. Afectaciones a utilidad pública

La propiedad donde se materializará el proyecto "Edificio LC10805", no se encuentra Afecta a Utilidad Pública.

5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA					
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (ART. 59)				☐ SI	☒ NO
PARQUE	☐	VIALIDAD	☐	ENSANCHE	☐
				APERTURA	☐
DE LAS SIGUIENTES VIAS					
GRAFICACIÓN DEL ÁREA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIES Y DIMENSIONES (Parque / Vialidad)					

IMAGEN 23: EXTRACTO CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS N° 2211.
FUENTE: DOM, MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES.

5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA					
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (ART. 59)				☐ SI	☒ NO
PARQUE	☐	VIALIDAD	☐	ENSANCHE	☐
				APERTURA	☐
DE LAS SIGUIENTES VIAS					
GRAFICACIÓN DEL ÁREA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIES Y DIMENSIONES (Parque / Vialidad)					

IMAGEN 24: EXTRACTO CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS N°2212.
FUENTE: DOM, MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES.

2.1.7. Esquema Área de Influencia

De acuerdo con el análisis realizado en los capítulos precedentes, se puede determinar que el área de influencia para el IMIV Básico para Transporte Privado del proyecto **"Edificio LC10805"**, será definida a partir del *"espacio contiguo al predio en que pretende emplazarse el proyecto y por los tramos de vías que conectan cada uno de los accesos del proyecto con la primera intersección con otra vía, en la principal ruta de entrada al proyecto y en la principal ruta de salida del mismo"*.

Como se puede observar en la siguiente imagen, el área de influencia para Vehículos Privados considera las siguientes vías.

- Av. Las Condes entre Lo Fontecilla y Valle Alegre.



IMAGEN 25: ÁREA DE INFLUENCIA DE VEHÍCULOS PRIVADOS DEFINIDOS PARA EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A GOOGLE EARTH.

De la vía mencionadas anteriormente, se puede describir que la Av. Las Condes corresponde a una vía bidireccional, de una calzada con tres pistas por sentido. Las intersecciones del área de influencia se encuentran reguladas con semáforo.

A continuación, se presenta el cuadro con las intersecciones relacionadas al proyecto.

ID	Intersección
1	Av. Las Condes con Lo Fontecilla
2	Av. Las Condes con Valle Alegre

TABLA 7: LISTADO DE INTERSECCIONES TRANSPORTE PRIVADO.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Para el caso de Viajes de Otros Modos, el área de influencia definida es la siguiente:

- Av. Las Condes entre Lo Fontecilla y Valle Alegre.

En la siguiente imagen se puede observar las intersecciones y el sector a considerar, como área de influencia.



IMAGEN 26: ÁREA DE INFLUENCIA "OTRO MODOS".

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A GOOGLE EARTH.

A continuación, se presenta el cuadro con las intersecciones relacionadas al proyecto.

ID	Intersección
1	Av. Las Condes con Lo Fontecilla
2	Av. Las Condes con Valle Alegre

TABLA 8: LISTADO DE INTERSECCIONES, OTROS MODOS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

3. Caracterización Situación Actual

3.1. Levantamiento Planimétrico Situación Actual

Tal como señala el artículo 2.2.2 el DS. N°30/2019, la caracterización de la situación actual del proyecto "Edificio LC10805", se realizará a través de los siguientes estudios de base.

- Estado de Pavimentación y Veredas.
- Líneas Oficiales, líneas de edificación y perfil tipo de las vías.
- Categoría de las Vías.
- Catastro Operativo.
- Catastro Mobiliario Público.
- Catastro Facilidades para peatones.
- Catastro Facilidades para ciclistas.
- Catastro Transporte Público.
- Catastro Estructuras Mayores.
- Catastro Semáforos.
- Catastro Accidentes.
-

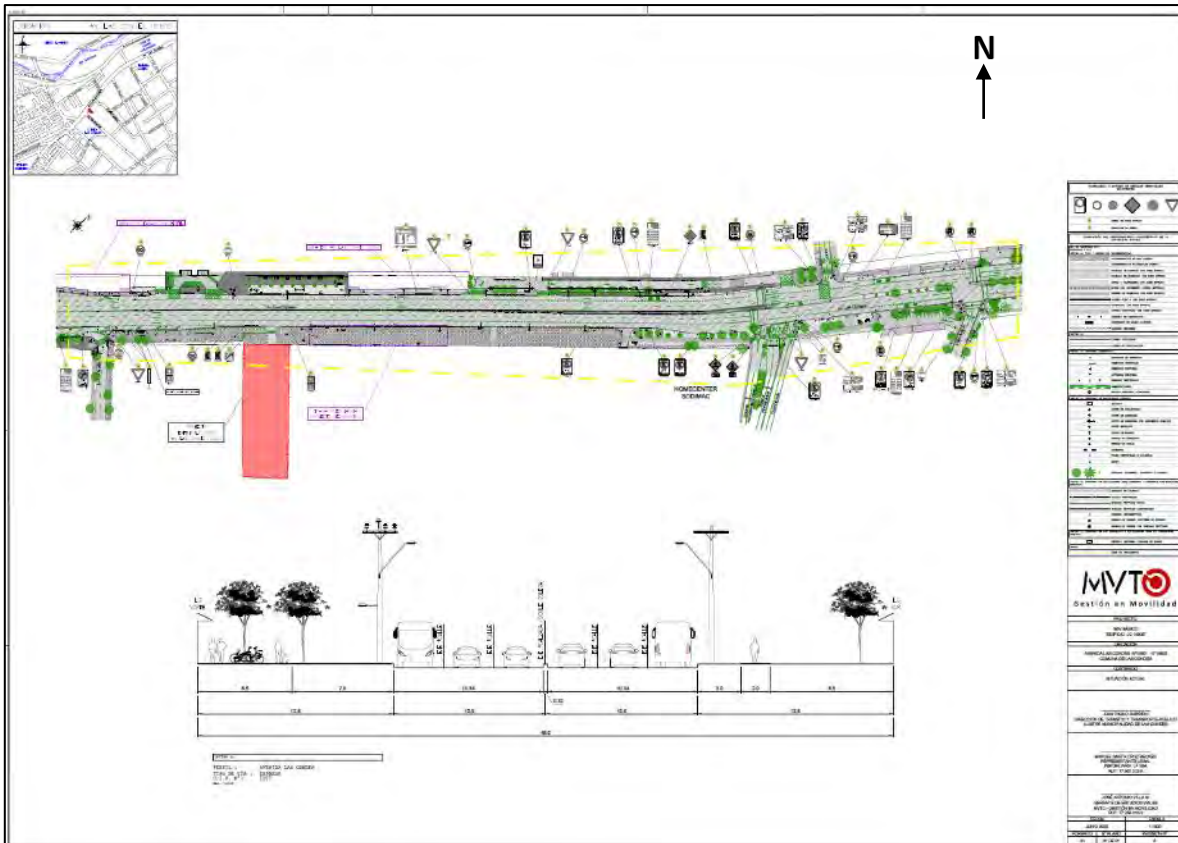


IMAGEN 27: LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO SITUACIÓN ACTUAL EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A TERRENO.

*Nota: Imagen corresponde a plano de catastro adjunto en anexos.

3.1.1. Estado de Pavimentación y Veredas

A continuación, se presenta un set de fotografías, donde se puede observar el estado de la pavimentación, veredas, soleras, entre otras características del área de influencia del proyecto "Edificio LC10805".

Las imágenes, se encuentran divididas entre los cruces del área influencia y las calles del mismo sector; tanto para los cruces como calles, se realiza una breve descripción del estado de pavimentación, demarcación, señales, veredas, entre otros.

Cruces del Área de Influencia.	
Av. Las Condes con Lo Fontecilla	
	
	
Descripción: El cruce de Av. Las Condes con Lo Fontecilla es una intersección regulada con señaléticas y demarcaciones de prioridad ceda el paso en la caleta de Av. Las Condes. La calzada es de pavimento asfáltico que se encuentra en un estado de desgaste. Las demarcaciones existentes en la intersección son líneas de detención segmentada, paso peatonal, ceda el paso, línea de prohibición de estacionamiento y eje de la calzada, las cuales se encuentran en estado de desgaste. En el caso de las aceras y veredas, estas se encuentran en un buen estado de conservación. Los pasos peatonales cuentan con la normalización de los dispositivos de rodados.	

Av. Las Condes con Curamávida



Descripción: El cruce de Av. Las Condes con Curamávida es una intersección regulada con semáforo. El pavimento asfáltico se encuentra en un buen estado de conservación. Las demarcaciones existentes en la intersección son línea de detención, senda peatonal, línea de prohibición de estacionamiento y eje de la calzada, las cuales se encuentran desgastadas. Existen rebajes de soleras, pero estos no se encuentran regularizados con baldosas podotáctiles.

Av. Las Condes con Valle Alegre



Descripción: El cruce de Av. Las Condes con Valle Alegre es una intersección regulada con semáforo. El pavimento asfáltico se encuentra en un buen estado de conservación. Las demarcaciones existentes en la intersección son línea de detención, senda peatonal, línea de prohibición de estacionamiento, flechas direccionales y eje de la calzada, las cuales se encuentran desgastadas. Los cruces peatonales se encuentran normados con dispositivos de rodados.

Av. Las Condes con Pamplona



Descripción: El cruce de Av. Las Condes con Valle Alegre es una intersección regulada con prioridad "Ceda el paso". El pavimento asfáltico se encuentra en un buen estado de conservación. Las demarcaciones existentes en la intersección son línea de detención, paso peatonal, flechas direccionales, eje de la calzada y achurado de no bloquear cruce, las cuales se encuentran desgastadas. El cruce peatonal se encuentra normado con dispositivos de rodados.

IMAGEN 28: CATASTRO FOTOGRÁFICO SITUACIÓN ACTUAL EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A TERRENO.

3.1.2. Líneas Oficiales, Líneas de Edificación y Perfil de las Vías

De acuerdo con la Ordenanza Local de la comuna de Las Condes, existe información de Av. Las Condes la cual se desglosa a continuación.

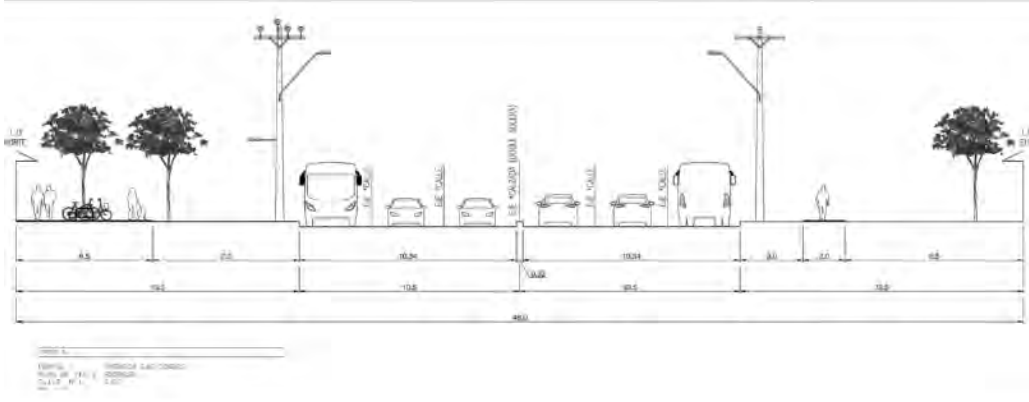
Calle	Líneas Oficiales	Área Afecta a Utilidad Pública
Av. Las Condes	48 metros de distancia entre L.O.	No
Perfil Tipo de Vía		

TABLA 9: PERFIL DE VÍAS FRENTE AL PREDIO, EDIFICIO LC10805.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

3.1.3. Categoría de las Vías

De acuerdo con el Certificado de Informaciones Previas el N° 2212 con fecha del 28 de junio del 2025 y el Plan Regulador Comunal de Las Condes, la categoría de la vía presente en el proyecto es la siguientes:

Vía	Categoría
Av. Las Condes	Expresa

TABLA 10: CATEGORÍA DE LAS VÍAS, EDIFICIO LC10805.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

3.1.4. Catastro Operativo

Vías Área de Influencia	Sentido de Tránsito	Reversible	N° de Pistas
Av. Las Condes	Bidireccional Oriente - Poniente	No	1 calzada con 6 pistas, 3 pistas por sentido

TABLA 11: CATASTRO OPERATIVO VÍAS, EDIFICIO LC10805.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Cruces del Área de Influencia	Regulación	Demarcación - Señalización
Av. Las Condes con Lo Fontecilla	"Ceda el paso" por Caletera Av. Las Condes	Demarcaciones desgastadas y señalética en buen estado.
Av. Las Condes con Valle Alegre	Semáforo	Demarcaciones desgastadas y señalética en buen estado.

TABLA 12: CATASTRO OPERATIVO CRUCES, EDIFICIO LC10805.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Intersección Av. Las Condes con Lo Fontecilla

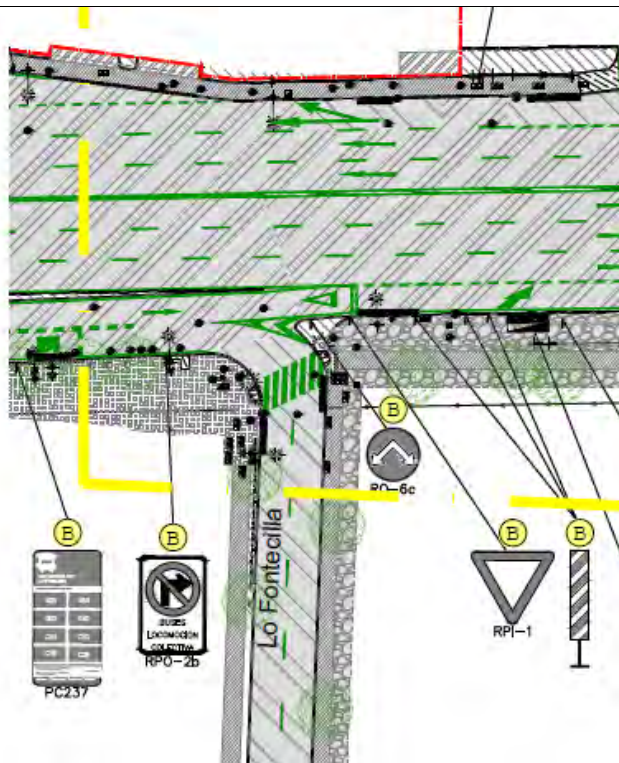


IMAGEN 29: DIAGRAMA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON LO FONTECILLA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A TERRENO.

Intersección Av. Las Condes con Valle Alegre

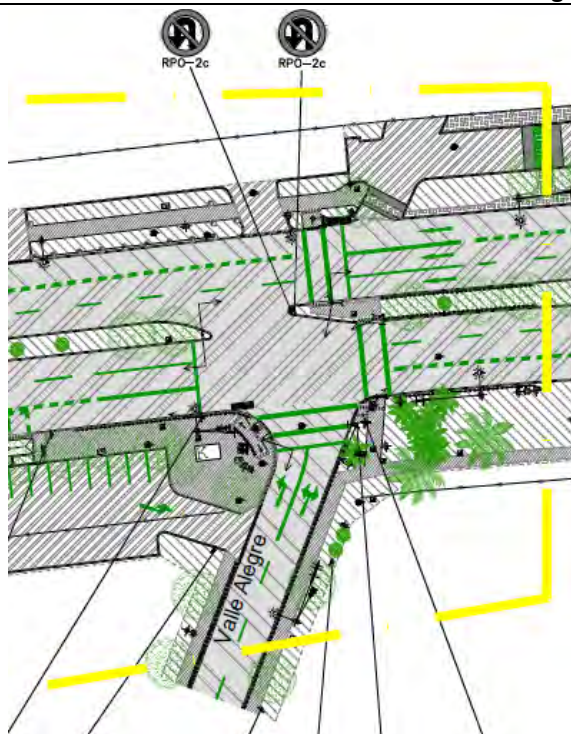


IMAGEN 30: DIAGRAMA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON VALLE ALEGRE.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A TERRENO.

3.1.5. Catastro Mobiliario Público

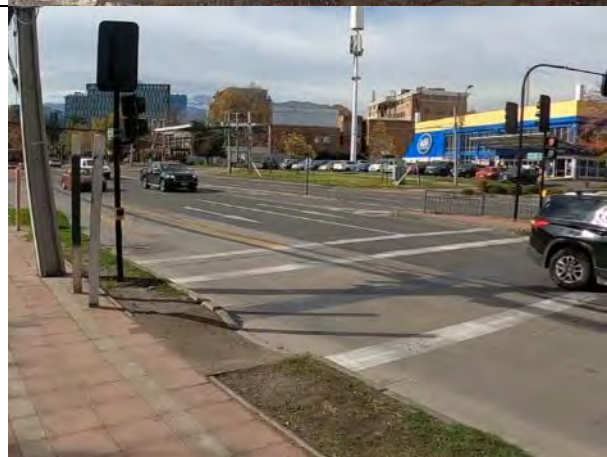
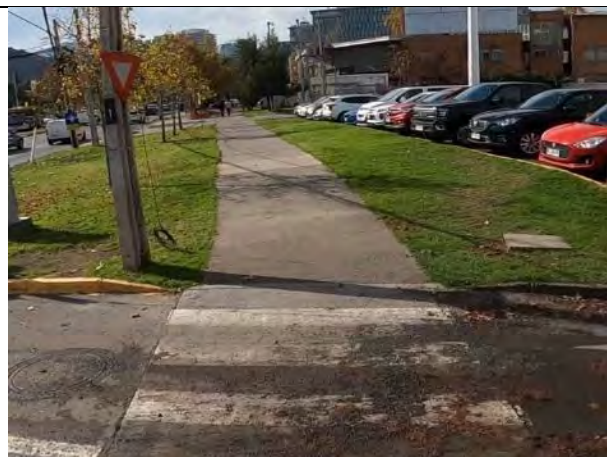
Para el proyecto "Edificio LC10805", se realizó una visita a terreno el día 20 de mayo de 2025. Durante el catastro se presenció mobiliario público que afecta la circulación peatonal, específicamente en la vereda norte de Av. Las Condes, cercana a la intersección de Av. Las Condes con Valle Alegre, donde se ubican postes de alumbrado público. Asimismo, se identificaron sectores de aceras y veredas cercanas al proyecto que actualmente están siendo intervenidos por trabajos cuya naturaleza se desconoce. Se adjuntan fotografías que respaldan las observaciones mencionadas.



IMAGEN 31: CATASTRO MOBILIARIO PÚBLICO.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A TERRENO.

3.1.6. Catastro Facilidades para Peatones

Catastro para facilidad de peatones	
Cruce Av. Las Condes con Lo Fontecilla	
	
	
Descripción: El cruce cuenta con demarcación de paso peatonal la cual se presenta un estado de desgaste. Las aceras y calzadas se encuentran en buen estado de conservación. Se identifican dispositivos de rodados que cumplen con la normativa vigente.	
Cruce Av. Las Condes con Curamávida	
	



Descripción: El cruce cuenta con demarcación de paso y senda peatonales las cuales presentan un estado de desgaste. Las aceras y calzadas se encuentran en buen estado de conservación. Se identifican rebajes de vereda que no consideran baldosas podotáctiles.

Av. Las Condes con Valle Alegre





Descripción: El cruce de Av. Las Condes con Valle Alegre cuenta con demarcación de senda peatonal la cual se presenta un estado de desgaste. Las aceras y calzadas se encuentran en buen estado de conservación. Los cruces peatonales se encuentran normados con dispositivos de rodados.

Av. Las Condes con Pamplona



Descripción: El cruce de Av. Las Condes con Pamplona cuenta con demarcación de senda peatonal la cual se presenta un estado de desgaste. Las aceras y veredas se encuentran en buen estado de conservación. Los cruces peatonales se encuentran normados con dispositivos de rodados.

IMAGEN 32: CATASTRO FACILIDADES PARA PEATONES.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, EN BASE A TERRENO.

3.1.7. Catastro de facilidades para ciclos

El área de influencia del proyecto "Edificio LC10805" no presenta ciclovía en el área de influencia.

3.1.8. Catastro de los servicios y facilidades para el T. Público

En el área de influencia definida por el proyecto "Edificio LC10805", se identificó la presencia de tres paradas de transporte público.

a. PC239 – Parada / Universidad del Pacífico

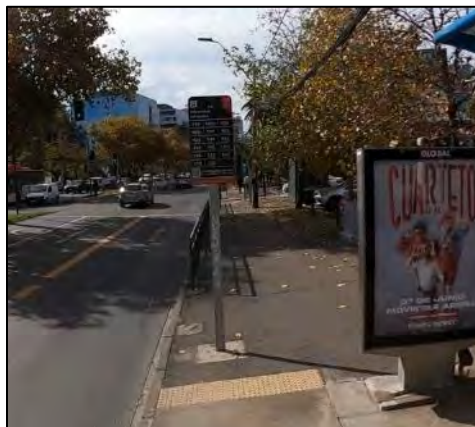


IMAGEN 33: PARADA DE TRANSPORTE PÚBLICO
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Puntos por Considerar	Existe		Estado
	Sí	No	
Refugio.	X		En buen estado
Señal.	X		En buen estado.
Demarcación.	X		Con desgaste.
Basurero.	X		En buen estado.
Iluminación.	X		En buen estado.
Andén.	X		En buen estado.
Accesibilidad.	X		En buen estado.
Recorridos:	405 – 405c – 406 – 406c – 409 – 411 – 426 – 430 – 502 – 542 – C01 – C01c – C05 – C13 – C16 – C19 – C28		

TABLA 13: CATASTRO PARADA PC239.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

b. PC241 – Universidad del Pacífico

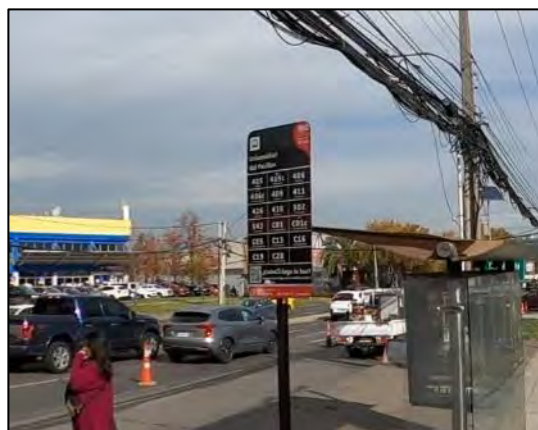
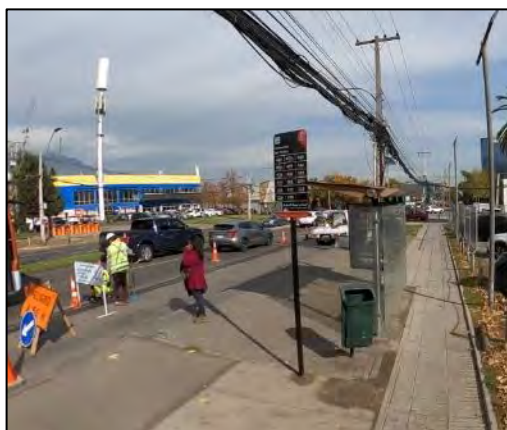


IMAGEN 34: PARADA DE TRANSPORTE PÚBLICO
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Puntos por Considerar	Existe		Estado
	Sí	No	
Refugio.	X		En buen estado
Señal.	X		En buen estado.
Demarcación.		X	Inexistente.
Basurero.	X		En bien estado.
Iluminación.	X		En buen estado.
Andén.	X		En buen estado.
Accesibilidad.	X		En buen estado.
Recorridos:	405 – 405c – 406 – 406c – 409 – 411 – 426 – 430 – 502 – 542 – C01 – C01c – C05 – C13 – C16 – C19 – C28		

TABLA 14: CATASTRO PARADA PC241.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

c. PC242 – Parada / Homecenter Las Condes

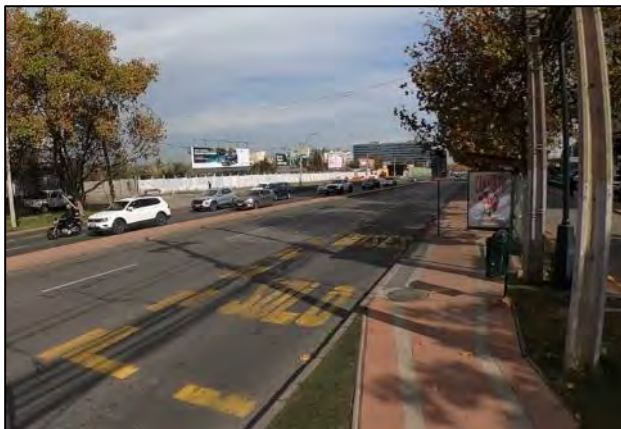


IMAGEN 35: PARADA DE TRANSPORTE PÚBLICO

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Puntos por Considerar	Existe		Estado
	Sí	No	
Refugio.	X		En buen estado
Señal.	X		En buen estado.
Demarcación.	X		Con desgaste.
Basurero.	X		En buen estado.
Iluminación.	X		En buen estado.
Andén.	X		En buen estado.
Accesibilidad.	x		En buen estado.
Recorridos:	405 – 405c – 406 – 406c – 409 – 411 – 426 – 430 – 502 – 542 – C01 -C01c – C05 – C13 – C16 – C19 – C28		

TABLA 15: CATASTRO PARADA PC242.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

3.1.9. Catastro Estructuras Mayores

El proyecto "Edificio LC10805", no presenta estructuras mayores en el área de influencia que fue definida al comienzo del estudio.

3.1.10. Catastro de semáforos

De acuerdo con el área de influencia definida previamente en el informe, se identifican tres semáforos en funcionamiento, los cuales se ubican en Av. Las Condes con Curamávida, Av. Las Condes con Peatonal (vereda norte de Av. Las Condes) y Av. Las Condes con Valle Alegre. A continuación, se presenta el detalle correspondiente a cada uno de ellos.

CÓDIGO	ACCESO 1	ACCESO 2	COMUNA	Latitud	Longitud	MARCA CONTROL	MODELO	TIPO CONEXIÓN	UPS
J055122	Av. Las Condes	Acceso Home Center	Las Condes	-33,378994	-70,528884	Siemens	SR950	DIGITAL	SI
J055121	Av. Las Condes	Peatonal - vereda norte de Av. Las Condes	Las Condes	-33,378715	-70,528747	Siemens	SR950	DIGITAL	NO
J055131	Av. Las Condes	Valle Alegre	Las Condes	-33,377946	-70,528182	Siemens	ST950	DIGITAL	NO

En relación al catastro semaforico en el área de influencia se muestran la intersección semaforizada, la cual cuenta con lo siguiente.

Intersección	Cableado	Botonera	Cabezales veh-peat	Tipo de lámparas
Av. Las Condes con Acceso Home Center	Si	Si	Si	LED
Av. Las Condes con Peatonal – vereda norte de Av. Las Condes	Si	Si	Si	LED
Av. Las Condes con Valle Alegre	Si	Si	Si	LED

TABLA 16: CATASTRO CABLEADO, BOTONERAS, ENTRE OTROS. SEMÁFOROS.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A TERRENO.

A continuación, se presenta un conjunto de fotografías que evidencian el estado actual de los semáforos previamente descritos.

Av. Las Condes con Acceso Homecenter



Descripción: Semáforos se encuentran en buen estado de conservación con todas sus luces en funcionamiento.

Av. Las Condes con Peatonal – vereda norte de Av. Las Condes



Descripción: Semáforos se encuentran en buen estado de conservación con todas sus luces en funcionamiento.

Av. Las Condes con Valle Alegre



Descripción: Semáforos se encuentran en buen estado de conservación con todas sus luces en funcionamiento.

IMAGEN 36: CATASTRO SEMÁFOROS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

3.1.11. Catastro de Accidentes de Tránsito

a. Recopilación de información

En primer lugar, se procedió a solicitar la información referente a los accidentes de tránsito en la web institucional de Carabineros de Chile; mediante el sistema de Gobierno Transparente. En respuesta, se obtuvo una base de datos con los detalles de los siniestros ocurridos en el área de estudio.

En este contexto, se dispuso información para los años 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

La base de datos considera los siguientes aspectos:

- Fecha del accidente.
- Hora del accidente.
- Intersección.
- Numeración (cuando corresponde).
- Tipo de accidente.
- Tipo de accidente CONASET.
- Ubicación relativa.
- Causa.
- Número y Tipo de lesionados: fallecidos, graves, menos graves, leves.
- Vehículos involucrados.

La información se procesó para realizar un análisis estadístico del nivel de gravedad. Respecto a la agrupación según tipología, los accidentes se reclasificaron en: Peatones, Bicicletas, Transporte Público, Automóvil y la categoría Otros, que incluye a todos los demás modos.

Respecto a la agrupación por niveles de gravedad, los accidentes se reclasificaron en Ilesos, Leves, Menos Graves, Graves y Fallecidos.

b. Procesamiento de la Información

La información descrita en el punto anterior se procesó siguiendo las siguientes etapas:

- Validación general de la información, según completitud y lógica de ella.
- Generación de cuadros resúmenes de las principales características de los accidentes.
- Reporte gráfico de la localización de accidentes, según su tipología.

De acuerdo con lo anterior, se generan gráficos donde se indica frecuencia por tipo de accidente, total de involucrados, total de lesionados y zona donde se registraron los siniestros.

Año	Muertos	Graves	M/Grave	Leves	Ilesos
2020	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0	2
2023	0	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0
Total general	0	0	0	0	2

TABLA 17: TABLAS DE LESIONADOS ANUALES SEGÚN CONSECUENCIA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

Año	Choque	Colisión	Volcadura	Caída	Total
2020	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0
2022	0	1	0	0	1
2023	0	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0
Total	0	1	0	0	1

TABLA 18: TOTAL DE SINIESTROS ANUALES SEGÚN CONASET.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

Accidentes	Muertos	Graves	M/Graves	Leves	Ilesos
Choque	0	0	0	0	0
Colisión	0	0	0	0	2
Volcadura	0	0	0	0	0
Total general	0	0	0	0	2

TABLA 19: TOTAL DE SINIESTROS Y LESIONADOS SEGÚN CONSECUENCIA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

Cruce		Accidentes			
Calle Uno	Calle Dos	Choque	Colisión	Volcadura	Total
Av. Las Condes	Curamávida	0	1	0	1
Total general		0	1	0	1

TABLA 20: TOTAL DE SINIESTROS SEGÚN UBICACIÓN.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

Causas	Cantidad
Otras causas	1
Total general	1

TABLA 21: TOTAL DE LESIONADOS POR CAUSA SEGÚN CONASET.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

c. Análisis de Siniestros

En base a la información recopilada de siniestros de tránsito, se observa que existe un solo un tipo de siniestro, el cual corresponde a un accidente de tipo colisión.



IMAGEN 37: TIPO DE SINIESTRO SEGÚN CONASET

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

La información recopilada a través de Carabineros de Chile considera el entorno cercano al proyecto "Edificio LC10805". Durante el 2020 – 2024 se registró un total de 1 accidente, a continuación, se puede observar en la imagen la ubicación del accidente en el área de influencia en los últimos años.



IMAGEN 38: OCURRENCIA DE LOS SINIESTROS ENTRE 2020 - 2024.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

En cuanto a la causa de los siniestros generados en el sector, se puede observar que la única causa de accidente se debe a "Otras causas" con un 100%.



IMAGEN 39: PRINCIPALES CAUSAS DE LOS SINIESTROS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

Finalmente, el accidente ocurrió en el año 2022. Cabe destacar que no se registraron personas lesionadas en dicho evento. En los demás años analizados no se reportaron accidentes, por lo que tampoco hubo lesionados.

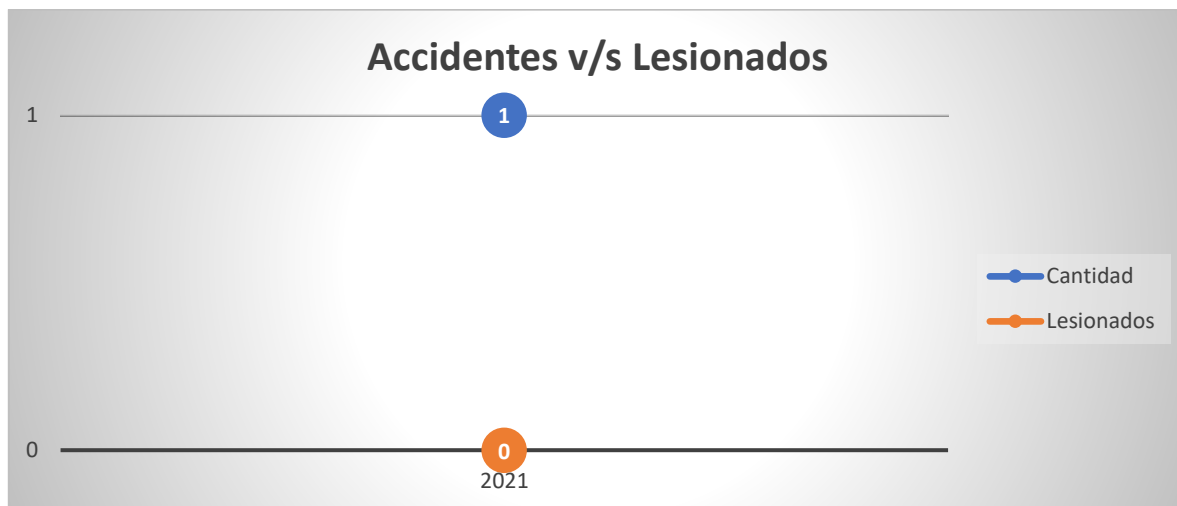


IMAGEN 40: NÚMERO DE ACCIDENTES V/S NÚMERO DE LESIONADOS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DATOS ENTREGADOS POR CARABINEROS DE CHILE.

d. Observaciones

De acuerdo con el análisis realizado en las intersecciones de cercanas al Área de Influencia, se puede observar que, durante los cinco años de análisis, solo se ha registrado un accidente, en el cual no se reportaron personas lesionadas, por la única causa de "Otras Causas". Cabe mencionar, que no se produjeron muertes en el sector.

Luego, según lo indicado en el DS. N° 30/2019 (MTT), el análisis enfocado al último año, correspondiente al año 2024, se puede mencionar que, en el Área de Influencia no se produjeron accidentes.

Finalmente, según el análisis realizado, se puede deducir que el accidente ocasionado es a causa del conductor, y no por condiciones de operatividad de la vía.

4. Análisis y Propuestas MM

4.1. De las Medidas de Mitigación

Las medidas de mitigación que se proponen en este punto tienen por objetivo mejorar la operación existente en la zona de estudio, considerando los movimientos que van a ser atraídos y generados por el proyecto, para proporcionar una adecuada movilidad.

En este sentido, para este proyecto en particular, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3.2 del DS. N° 30/2019, resultan aplicables las siguientes medidas de mitigación obligatorias.

N°	MEDIDA DE MITIGACIÓN
1	CIRCULACIÓN SEGURA Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA PEATONES
1.1	Espacio de almacenamiento
1.2	Elementos de segregación entre peatones y vehículos, en accesos
1.3	Elementos de visibilidad en accesos
1.4	Pasos peatonales explícitos y/o medidas para proveer condiciones seguras para cruces peatonales
1.5	Vallas peatonales y paso de cebra en establecimientos educacionales
1.6	Franjas para circulación peatonal en estacionamientos
2	CIRCULACIÓN SEGURA Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA CICLISTAS
2.1	Continuidad de ciclovías
2.2	Elementos de visibilidad en accesos
3	OPERACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO
3.1	Medidas para asegurar operación segura y eficiente
4	CIRCULACIÓN SEGURA Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS
4.1	Asegurar ingreso seguro de buses y camiones
4.2	Provisión de radios de giro y ángulo de incidencia en accesos
4.3	Habilitación de sentidos de tránsito en accesos
4.4	Adecuada visibilidad en accesos
4.5	Adecuada visibilidad en accesos en curvas
4.6	Prohibición de virajes
4.7	Facilidades para tomar y dejar pasajeros
4.8	Provisión de área de carga/descarga y de señalización
4.9	Distanciamientos mínimos de accesos a intersección
5	INTERACCIÓN CON EL SISTEMA DE MOVILIDAD
5.1	Señalización de tránsito
6	INSERCIÓN ARMÓNICA CON EL ENTORNO URBANO
6.1	Protección del espacio público
6.2	Facilidades para personas con movilidad reducida

TABLA 22: TABLA RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN OBLIGATORIAS PARA IMIV BÁSICO.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A DS. N° 30/2019.

4.2. Medidas de Mitigación Obligatorias

Las medidas de mitigación propuestas para disminuir el impacto del proyecto "Edificio LC10805" se encuentran detalladas a continuación y en plano adjunto.

1. Demarcar el área de influencia que considera las siguientes tramos e intersecciones:
 - Av. Las Condes; desde calle Lo Fontecilla, hasta calle Valle Alegre.
 - Intersección de Av. Las Condes con calles Lo Fontecilla, Curamávida, Pamplona, y Valle Alegre.

Contemplando los siguientes ítems:

- Flechas direccionales.
- Símbolos y leyendas.
- Líneas de detención.
- Líneas de pistas.
- Líneas de eje central.
- Líneas de prohibición de estacionamiento.
- Pasos de cebra.
- Achurados.
- No bloquear cruce.

*Para concretar la ejecución de la demarcación se deberá realizar un proyecto de este, el cual deberá ser aprobado por la dirección de tránsito del municipio.

*Toda demarcación, debe ser aplicada con pintura termoplástica con post sembrado de microesferas, la cual debe dar cumplimiento a lo establecido en el capítulo n°3 del "Manual de Demarcaciones del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones" (MINTRATEL).

2. Instalación de señales verticales:

- Señal "Pare" (RPI-2), 01 unidad.
- Señal "Velocidad Máxima" (RR-1), 02 unidades
- Señal "No estacionar" (RPO-13), 01 unidad.
- Señal "No virar izquierda (RPO-2a), 02 unidades.
- Traslado de señal "Ceda el paso" (PRI-1), 01 unidad.

*Lo anterior de acuerdo con la ubicación en el plano de situación con proyecto mitigado.

*Para concretar la ejecución de la señalización se deberá realizar un proyecto de este, el cual deberá ser aprobado por la dirección de tránsito del municipio.

*Toda señal debe ser confeccionada con tela de alta densidad, la cual debe dar cumplimiento a lo establecido en el capítulo n°2 del "Manual de Señalización de Tránsito del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones" (MINTRATEL). El diseño, color y tamaño de todas las señales deben estar confeccionada para una velocidad de 50Km/h. El poste de sustentación y placas deberán de ser de

acero galvanizado y poste modelo OMEGA Norma Municipal.

3. Estudio de "sintonía fina" en los cruces semaforizados.

-Av. Las Condes frente al Homecenter Sodimac.

-Av. Las Condes con Valle Alegre.

Nota: Posterior a la aprobación de los tiempos resultantes de la sintonía fina por la UOCT, deberán ser grabados en la memoria EPROM del controlador de semáforos y actualizados en el Sistema de Control de Tránsito mediante Update, previo envío y aprobación de las datas de programación actualizadas.

4. Instalar 12m de cerco vegetal de altura media conforme a lo que se apruebe en el Tratamiento de Espacio Público, en las inmediaciones del paradero de buses presente en la calzada sur de Av. Las Condes, entre calles Curamávida y Valle Alegre.

5. Se elaborará y ejecutará un tratamiento de Espacio Público del frente predial, el cual será ingresado a la Dirección de Obras de la Municipalidad, el que debe contar con el V°B° de las unidades correspondiente y certificación SERVIU.

6. Instalación de dispositivos de rodados normalizados en la siguiente ubicación:

-Intersección de Av. Las Condes con calle Curamávida. 2 unidades.

-Acceso a paradero ubicado en la acera sur de Av. Las Condes, entre calles Curamávida y Valle Alegre. 2 unidades.

7. Instalar espejo convexo y baliza sonora en cada acceso del proyecto "Edificio LC 10805" por Av. Las Condes.

Otras Consideraciones:

El plano de medidas de mitigación es de carácter esquemático, por lo que las medidas de mitigación propuestas serán abordadas en detalle y por separado en sus correspondientes proyectos de ingeniería presentadas a las entidades correspondientes.

Se verificará si dentro del área de influencia existe infraestructura del sistema de transporte en desuso, en cuyo caso se procederá a su retiro.

Para la correcta ejecución de las medidas de mitigaciones, se debe dar cumplimiento a los siguientes:

-Ordenanzas Municipales respectivas.

-Decreto N° 30 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

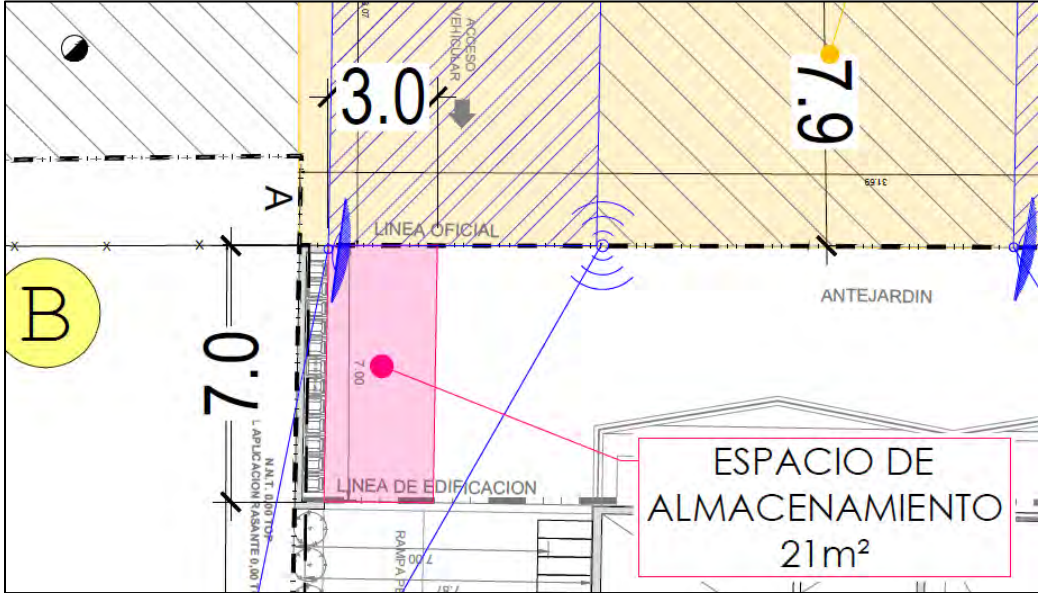
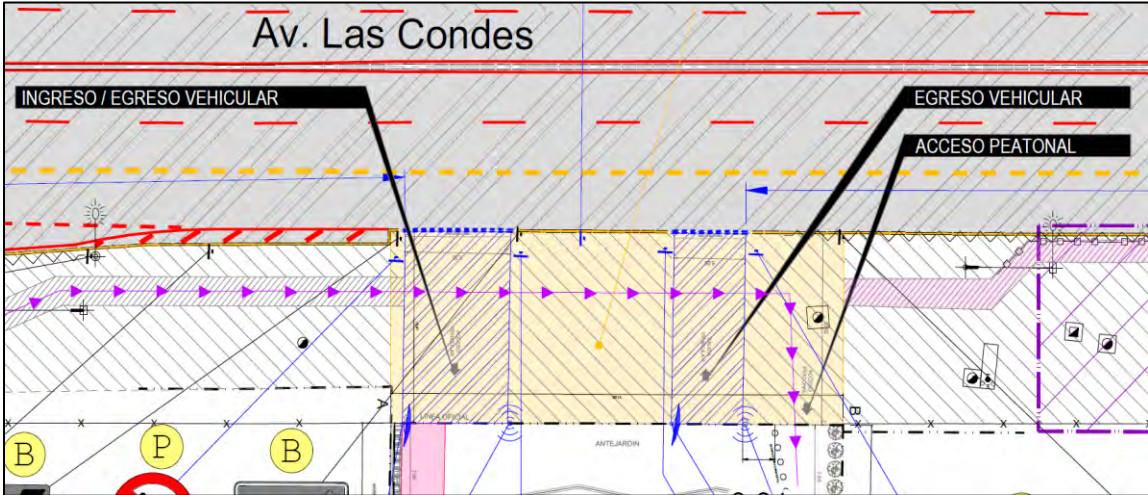
-Manual de Señalización de Tránsito.

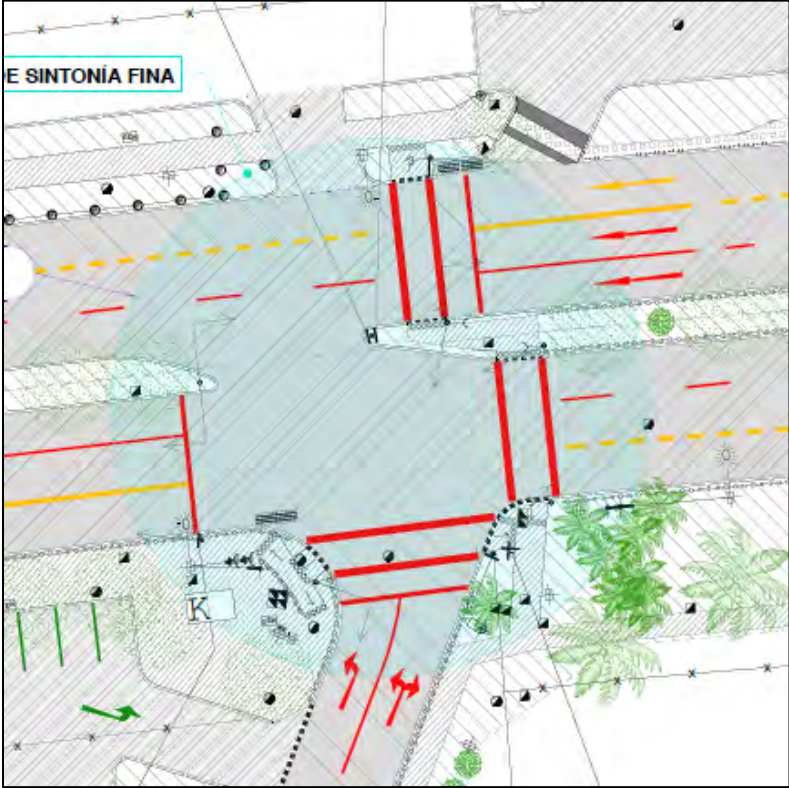
-Manual de Accesibilidad Universal y/o al Diseño Universal en el Espacio Público.

-Decreto N° 102 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

-Decreto N° 200 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

A continuación, se realizará una breve descripción del cumplimiento de las medidas de mitigación obligatorias mencionadas en el presente Informe y en el Plano de Medidas de Mitigación que se encuentra en el Anexo.

N°	MEDIDA DE MITIGACIÓN	
1	CIRCULACIÓN SEGURA Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA PEATONES	
1.1	Espacio de almacenamiento	Cumple
Justificación técnica		
El proyecto "Edificio LC10805" considera un espacio de almacenamiento de 21 m² ubicado en el acceso por Av. Las Condes, garantizando que la circulación peatonal no se vea afectada y que el ingreso y salida de vehículos no interfiera con el normal funcionamiento de la vía colindante.		
 IMAGEN 41: ESPACIO DE ALMACENAMIENTO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		
1.2	Elementos de segregación entre peatones y vehículos, en accesos	Cumple
El acceso peatonal del proyecto es independiente del acceso vehicular generando un ingreso seguro, tal como se puede observar en la imagen. El acceso peatonal que se encuentra cerca del acceso vehicular por calle Av. Las Condes, cuenta con entrada independiente y segregada, por lo que no necesita medidas de mitigación adicionales.		
 IMAGEN 42: ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		

1.3	Elementos de visibilidad en accesos	Cumple
La visibilidad del proyecto es óptima, no existe infraestructura que impida el egreso seguro de los vehículos. De igual manera para mejorar la seguridad del acceso se incorpora espejo convexo y baliza para el acceso vehicular.		
1.4	Pasos peatonales explícitos y/o medidas para proveer condiciones seguras para cruces peatonales	Cumple
Para mejorar los cruces peatonales existentes se considera realizar demarcación en todos los pasos peatonales de Av. Las Condes, además de normalizarse 4 dispositivos de rodados, e instalar 12 metros de cerco vegetal a la altura media conforme a lo que se apruebe en el Tratamiento de Espacio Público.		
		
IMAGEN 43: CRUCES PEATONAL EN LA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON VALLE ALEGRE. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		

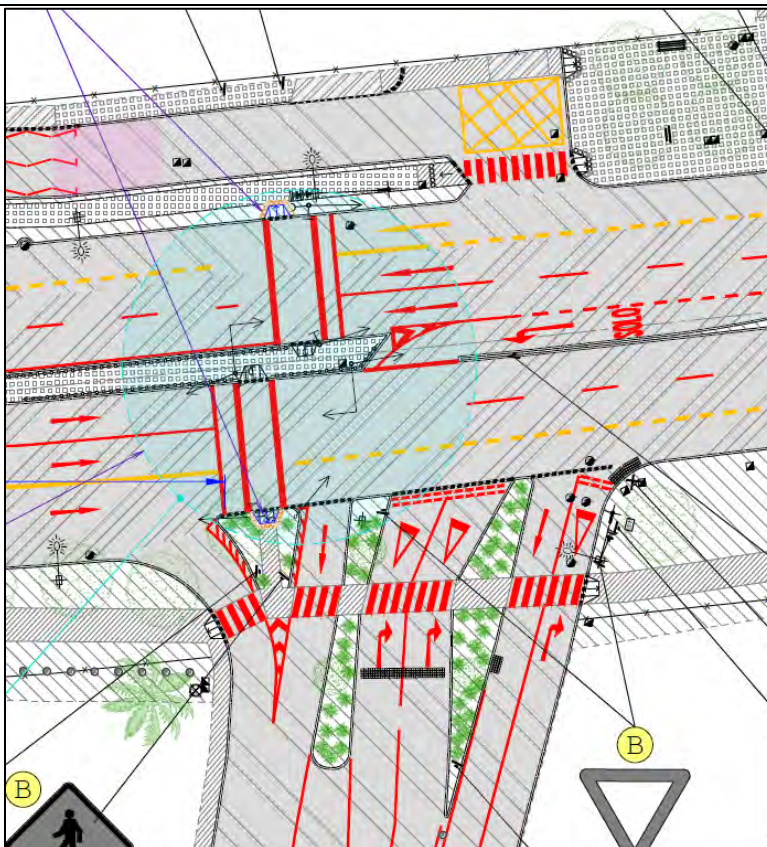


IMAGEN 44: CRUCES PEATONAL EN LA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON CURAMÁVIDA/SALIDA HOMECENTER.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

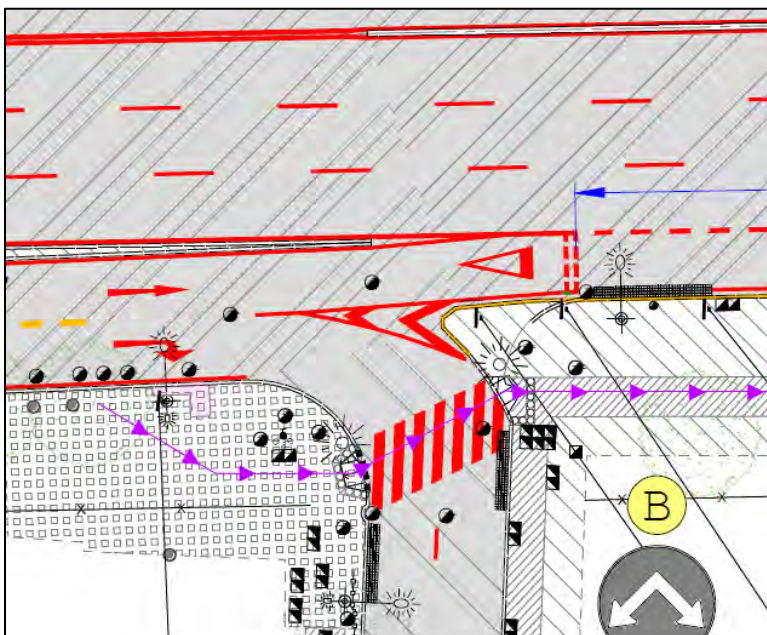
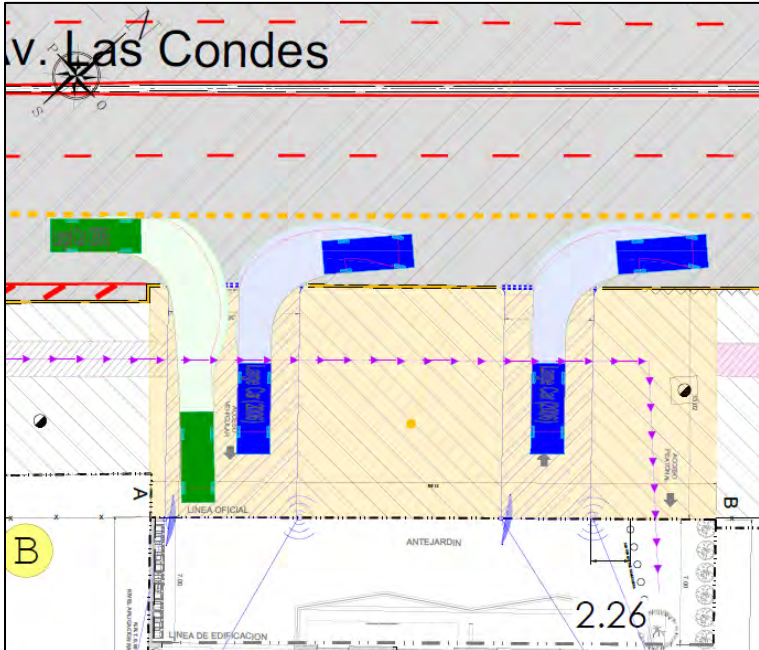
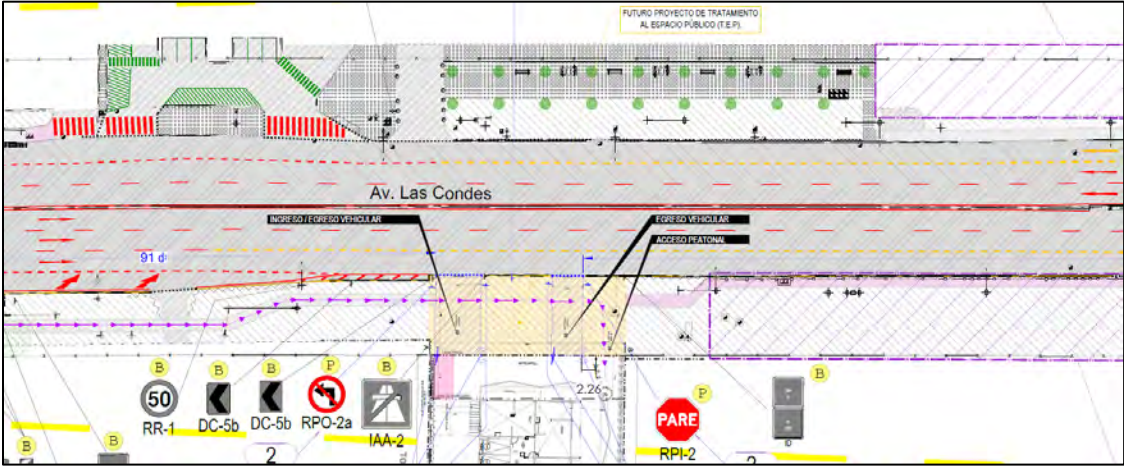
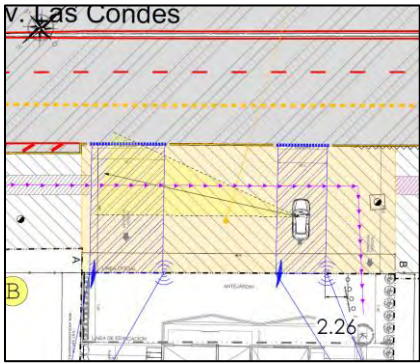
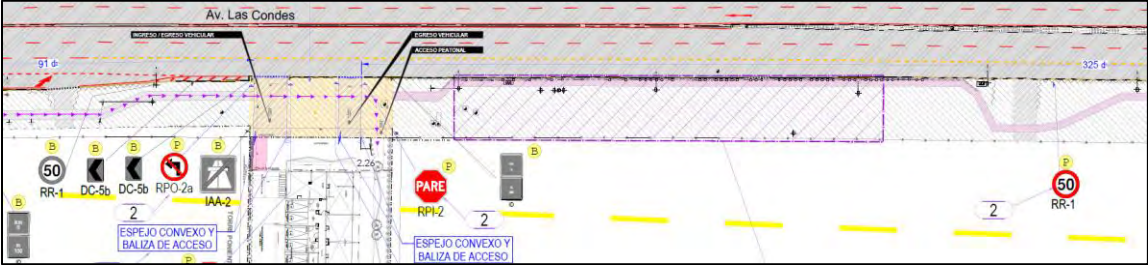


IMAGEN 45: CRUCES PEATONAL EN LA INTERSECCIÓN AV. LAS CONDES CON LO FONTECILLA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

1.5	Vallas peatonales y paso de cebra en establecimientos educacionales	No Aplica
El proyecto no corresponde a establecimiento educacional, por lo que no corresponden medidas de mitigaciones orientadas a este punto.		
1.6	Franjas para circulación peatonal en estacionamientos	No Aplica
El proyecto no corresponde a establecimientos de uso público, por lo que no corresponden medidas de mitigación orientadas a este punto.		
2	CIRCULACIÓN SEGURA Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA CICLISTAS	
2.1	Continuidad de ciclovías	No Aplica
Proyecto no contempla ciclovías dentro del área de influencia, por lo que corresponden medidas de mitigación orientadas a este punto.		
2.2	Elementos de visibilidad en accesos	Cumple
El acceso permite una buena visibilidad tanto de peatones como de ciclistas que puedan circular, frente el acceso vehicular del proyecto, incorporando un espejo convexo para mejorar la visibilidad de los vehículos que egresan del proyecto.		
3	OPERACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO	
3.1	Medidas para asegurar operación segura y eficiente	No Aplica
El acceso del proyecto no se encuentra cercano a paraderos o infraestructura que se pueda ver afectada por la materialización de éste.		
4	CIRCULACIÓN SEGURA Y CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS	
4.1	Asegurar ingreso seguro de buses y camiones	No Aplica
El proyecto "Edificio LC10805" no presenta estacionamientos para vehículos mayores, por lo que no se origina el ingreso y salida frecuente de buses o camiones, en el área de influencia definida en el presente estudio.		
4.2	Provisión de radios de giro y ángulo de incidencia en accesos	Cumple
Se efectuaron las maniobras de ingreso y egreso del proyecto utilizando el software AutoTurn. Los resultados evidencian que los radios de giro y el ancho del acceso vehicular permiten un adecuado desplazamiento, sin generar entrecruzamientos entre vehículos.		
		
IMAGEN 46: SIMULACIÓN DE INGRESO - EGRESO CON AUTOTURN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		

4.3	Habilitación de sentidos de tránsito en accesos	Cumple
El acceso vehicular del proyecto se encuentra acorde al sentido de tránsito de la vía Av. Las Condes.		
 IMAGEN 47: DETALLE ACCESO POR AV. LAS CONDES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		
4.4	Adecuada visibilidad en accesos	Cumple
Los accesos vehiculares del proyecto no presentan objetos, señalización o árboles, que puedan interferir en una adecuada visibilidad del conductor del vehículo.		
 IMAGEN 48: ELEMENTOS DE VISIBILIDAD. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		
4.5	Adecuada visibilidad en accesos en curvas	No Aplica
El acceso del proyecto no se encuentra ubicado en zona de curvas, por lo que no corresponden medidas de mitigación orientadas a este punto.		
4.6	Prohibición de virajes	No Aplica
El presente punto aplica a proyectos con accesos vehiculares relacionados con vías colectora, troncales o expresas, de calzada bidireccional o en casos excepcionales que consideran acceso de vehículos de emergencia a hospitales o cuarteles de bomberos. Considerando que la Av. Las Condes corresponde a una vía expresa y que tanto el ingreso como el egreso vehicular se realizan en el mismo sentido del tránsito, se proyectan dos señales RPO-2a "No virar izquierda".		
4.7	Facilidades para tomar y dejar pasajeros	No Aplica
El presente punto aplica a proyectos de equipamiento de clase educación o salud y proyectos de infraestructura de transporte público (terminales con movimiento de pasajeros, estaciones ferroviarias o de intercambio modal, entre otros). Considerando que el presente proyecto es residencial no aplica este punto.		

4.8	Provisión de área de carga/descarga y de señalización	No Aplica
El proyecto es de uso residencial por lo que no considera áreas o andenes de carga/ descarga. Por lo tanto, no corresponden medidas de mitigación orientadas a este punto.		
4.9	Distanciamientos mínimos de accesos a intersección	Cumple
De acuerdo con el DS. N° 30/2019, la distancia mínima de accesos para un IMIV Básico debe ser, D1: 6m – D2:10m, el proyecto, cumple con la normativa dispuesta, como se puede ver en el plano las distancias mínimas que se consideran son D1: 325m y D2: 91m.		
 IMAGEN 49: DETALLE DISTANCIAMIENTOS MÍNIMOS DE ACCESOS A INTERSECCIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.		
5	INTERACCIÓN CON EL SISTEMA DE MOVILIDAD	
5.1	Señalización de tránsito	Cumple
El proyecto, propone señales que se ajustan a los criterios mencionados en el Manual de Señalización de Tránsito, esta contara con poste de sustentación tipo omega (largo mínimo 3 m), que posea lámina de refuerzo soldada por su frente, y esmaltado de tipo electrostático color negro; en tanto, las placas deberán ser de acero laminado caliente, espesor 2 mm, con baño de cincado, recubiertos por su frente con tela grado ingeniería, lámina anti-grafiti y, en acorde, con lo estipulado por la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Las Condes.		
6	INSERCIÓN ARMÓNICA CON EL ENTORNO URBANO	
6.1	Protección del espacio público	Cumple
El acceso vehicular o peatonal del proyecto no ocupa el espacio público con estructuras u otras obras dando cumplimiento al DS30.		
6.2	Facilidades para personas con movilidad reducida	Cumple
Se proyecta la normalización de 4 dispositivos de rodado con huellas podotáctil, para entregar seguridad y facilidad de continuidad a la circulación de personas con movilidad reducida o ciclos.		

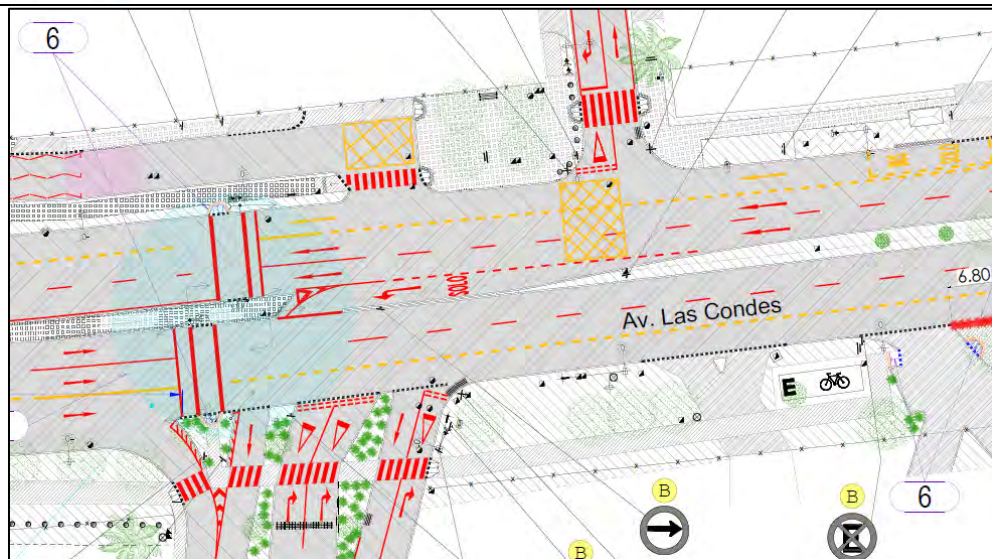


IMAGEN 50: UBICACIÓN DE LA PROYECCIÓN DE VEREDA— CALLE AV. LAS CONDES.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

TABLA 23: MEDIDAS DE MITIGACIÓN OBLIGATORIAS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

5. Conclusiones y Sugerencias

Como resultado del análisis del Proyecto **Edificio LC10805** se pudo determinar que el presente estudio cumple con la normativa establecida en el DS N°30/2019.

Inicialmente se determinó la categoría del proyecto, que corresponde a un IMIV Básico, estableciendo un área de influencia de una intersección para "Vehículos Privados" y "Otros Modos", realizando un detalle de la operatividad y de la infraestructura vial del sector.

Por lo tanto, de acuerdo con la ubicación de las futuras edificaciones y la distribución geográfica del sector y de sus vías, las alternativas de llegadas y salidas permiten incorporar la demanda del proyecto y que ésta se distribuya en forma adecuada en la oferta vial existente.

Los accesos propuestos satisfacen las exigencias establecidas en la normativa vigente, así como los requerimientos de las autoridades locales. El diseño de estos accesos permite un ingreso/egreso adecuado, de forma tal que se reduzca al mínimo la interferencia con la vialidad exterior y la circulación peatonal existente.

Las distancias mínimas requeridas para los accesos a la intersección más cercana arrojaron resultados favorables, lo que asegura a futuro que no se produzcan problemas operativos en las vías durante la etapa de operación del proyecto.

El proyecto analizado no generará conflictos en el área de influencia definido, debido al bajo aporte en términos de vehículos y movilidad, se considera una oferta vial óptima que existe en la actualidad.

Por lo anterior se concluye que la implementación del proyecto **Edificio LC10805**, resulta factible en términos operativos y de seguridad vial.