APROBADO
SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA MOVILIDAD

1.1 Medidas de Mitigación a ejecutar.

Luego de verificar la pertinencia y cumplimiento de las medidas de mitigación obligatorias, se listan a continuación las medidas de mitigación que se implementarán para asegurar la circulación segura y la accesibilidad en el área del proyecto:

1. El espacio que existe entre los portones de acceso y la línea oficial no será menor a 5 metros considerando que el flujo preponderante que ingresará al proyecto son vehículos livianos.
2. En los accesos al proyecto, en el espacio privado, a partir de la línea oficial, se incorporarán los siguientes elementos:
   a. Balizas.
   b. Espejos cóncavos.
   c. Ochavos de visibilidad.

   Para la materialización de estas obras, deberá elaborarse y ejecutarse un proyecto, el cual deberá ser presentado para su revisión y aprobación ante la Dirección de Obras Municipales.

   Los elementos señalados precedentemente deberán encontrarse ejecutados como condición para la recepción parcial del proyecto, no siendo procedente su caución.
3. Los estacionamientos de uso público (estacionamiento de visitas) correspondientes al proyecto contarán con franjas demarcadas para la circulación de peatones.
4. El proyecto deberá implementar medidas destinadas a garantizar condiciones seguras para la circulación de bicicletas en el interior del proyecto, en las áreas compartidas con vehículos motorizados. La medida deberá contemplar, al menos:
   a) mecanismos de atenuación de velocidad,
   b) señalización y demarcación interior,
   c) definición de preferencias de circulación,
   d) segregación operacional.
   e) y mejoramiento de condiciones de visibilidad.

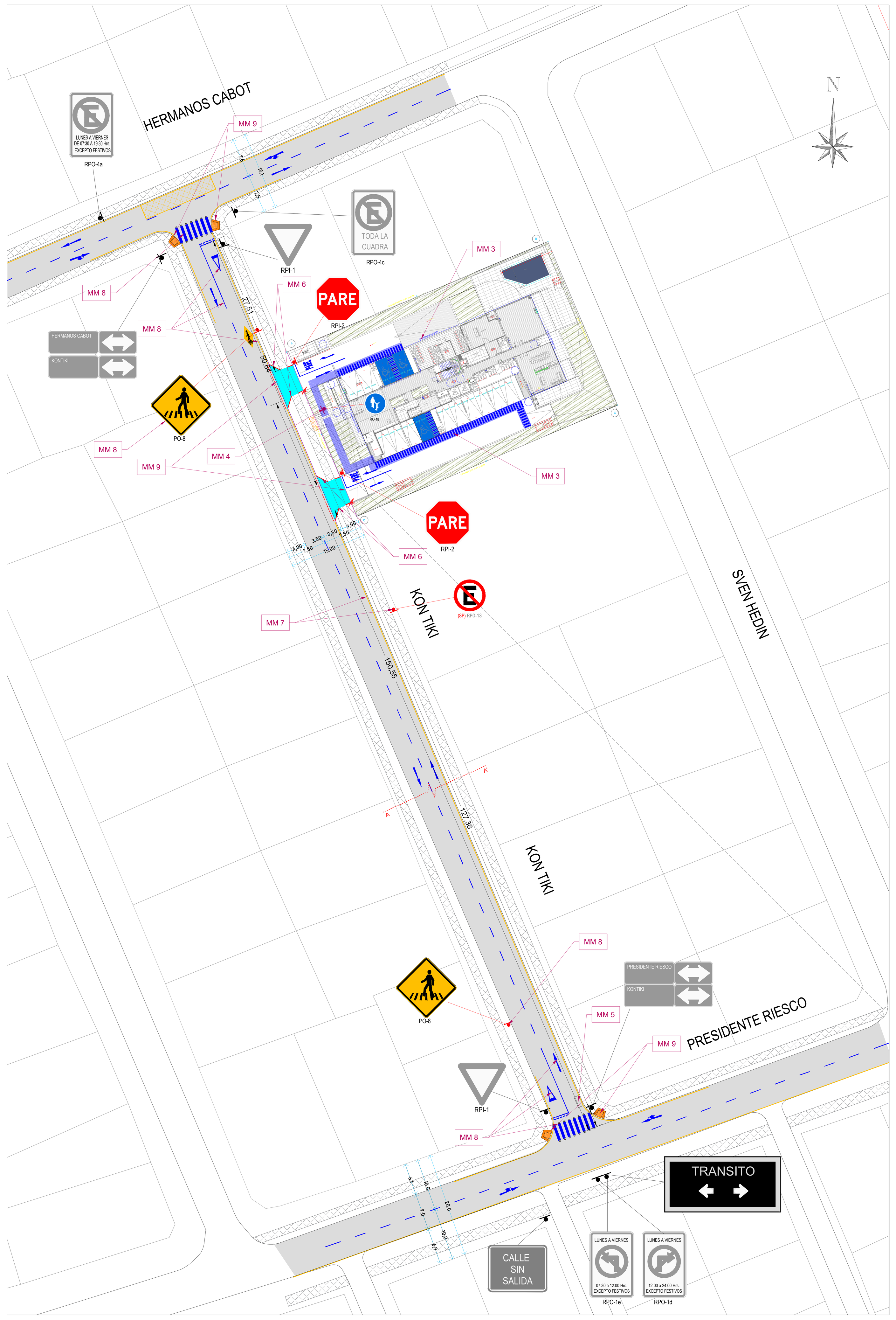
   Asimismo, deberán graficarse claramente:
   f) las franjas de entrada y salida de bicicletas.
   g) sus conexiones con el espacio público
   h) y las áreas de circulación interna asociadas a bicicleteros y estacionamientos de visitas.
5. Se deberá reemplazar la rejilla del sumidero existente fuera de norma por una rejilla cicloinclusiva, con un patrón perpendicular o diagonal respecto de la trayectoria de circulación de bicicletas y superficie texturada. La presente medida contempla el reemplazo del sumidero ubicado en la intersección de Presidente Riesco con Kontiki (1 unidad).
6. Los radios de giro y el ángulo de incidencia de los accesos vehiculares deberán permitir que las maniobras de ingreso y salida se efectúen sin interferir con la circulación de los demás vehículos que transitan por la vía y sin generar entrecruzamientos entre los vehículos que ingresan y egresan del proyecto.
7. Se deberá retirar todo obstáculo que no permita la visibilidad correspondiente en los accesos vehiculares y en caso de vehículos estacionados, deberán implementarse medidas que desincentiven el estacionamiento cercano al acceso, tales como bolardos, señales no estacionar. etc. estas últimas deberán estar contenidas en el proyecto de señalización y demarcación que deberá ser presentado en la Dirección de Tránsito y Transporte Público.
8. Elaborar e implementar un proyecto integral de señalización y demarcación vial dentro del área de influencia del proyecto, el cual deberá ser ingresado para revisión y aprobación ante la Dirección de Tránsito y Transporte Público.
9. El titular deberá elaborar y ejecutar un proyecto que deberá contemplar, a lo menos:
   a) Tratamiento del frente predial.
   b) Intervenciones asociadas a accesos vehiculares y peatonales.
   c) Normalización de las veredas de área de influencia.
   d) Normalización de los siguientes dispositivos de rodado:
      - Kontiki -- Hermanos Cabot (2 unidades).
      - Presidente Riesco -- Kontiki (2 unidades).
   e) Tratamiento de especies arbóreas y reposición del espacio público intervenido.
   f) Mejoramiento de accesibilidad universal dentro del área de influencia.
   g) Medidas de seguridad vial.
   h) Demarcaciones y señalización.

   El proyecto deberá ser presentado para revisión y ante la Dirección de Obras Municipales y ejecutarse íntegramente previo a la recepción del proyecto.

1.2 Otras Consideraciones.

1. La información presentada en el presente IMIV, tal como superficie, dotación de estacionamientos y carga de ocupación, entre otros, es de responsabilidad del dueño del proyecto. quien deberá velar por que dicha información sea concordante con lo señalado en el permiso de edificación.
2. El plano de medidas de mitigación es de carácter esquemático, por lo que las medidas de mitigación propuestas, y los frentes prediales deben estar contenidos en un proyecto de Tratamiento de Espacio Público, el cual debe ser aprobado por la Dirección de Obras correspondiente, contar con las respectivas recepciones de las unidades técnicas involucradas y certificación SERVIU.
3. 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.

PLANO DE PROYECTO MITIGADO
ESCALA 1:500



CUADROS DE SUPERFICIES
Y NORMAS URBANÍSTICAS

CUADRO DE CÁLCULO DE SUPERFICIES Y NORMATIVA
EDIFICIO / 9 PISOS + SALA DE MAQUINAS Y 2 SUBTERRANEOS

NIVEL	NUMERO	DEPTO TIPO	SUP. UTIL	TERRAZA COMPUTABLE	UNIDADES POR NIVEL	TOTAL COMPUT.	COMUN
1	ESTACIONAMIENTOS		30.48 m²			30.48 m²	374.18 m²
SUBTOTAL				0.00 m²	0	30.48 m²	374.18 m²
TOTAL NIVEL					0	404.66 m²	
2 al 7	201 / 301 / 401 / 501 / 601 / 701	A	130.41 m²	0.00 m²	1	130.41 m²	50.97 m²
	202 / 302 / 402 / 502 / 602 / 702	B	74.10 m²	0.00 m²	1	74.10 m²	
	203 / 303 / 403 / 503 / 603 / 703	B	74.10 m²	0.00 m²	1	74.10 m²	
	204 / 304 / 404 / 504 / 604 / 704	A	130.41 m²	0.00 m²	1	130.41 m²	
	205 / 305 / 405 / 505 / 605 / 705	B	74.27 m²	0.00 m²	1	74.27 m²	
	206 / 306 / 406 / 506 / 606 / 706	B	74.27 m²	0.00 m²	1	74.27 m²	
SUBTOTAL				0.00 m²	6	557.56 m²	50.97 m²
TOTAL NIVEL					6	608.53 m²	
6 NIVELES				0.00 m²	36	3345.36 m²	305.82 m²
8	801	A	130.41 m²	0.00 m²	1	130.41 m²	50.97 m²
	802	B	74.10 m²	0.00 m²	1	74.10 m²	
	803	B	74.10 m²	0.00 m²	1	74.10 m²	
	804	A	130.41 m²	0.00 m²	1	130.41 m²	
	805	E	74.27 m²	0.00 m²	1	74.27 m²	
		Sup. Total (Incluye terraza piso 9)	118.14 m²				
	806	E	74.27 m²	0.00 m²	1	74.27 m²	
		Sup. Total (Incluye terraza piso 9)	118.14 m²				
SUBTOTAL			557.56 m²	0.00 m²	6	557.56 m²	50.97 m²
TOTAL NIVEL					6	557.56 m²	50.97 m²
9	902	C	135.78 m²	0.00 m²	1	135.78 m²	51.80 m²
	903	C	135.78 m²	0.00 m²	1	135.78 m²	
	805 (Terraza)	E		43.87 m²		43.87 m²	
	806 (Terraza)	E		43.87 m²		43.87 m²	
SUBTOTAL			271.56 m²	87.74 m²	2	359.30 m²	51.80 m²
TOTAL NIVEL					2	411.10 m²	51.80 m²
SALA MAQUINAS	- - -	- - -	0.00 m²	0.00 m²	0	0.00 m²	46.17 m²
SUBTOTAL						0.00 m²	46.17 m²
TOTAL NIVEL						46.17 m²	
TOTAL UTIL	**VIVIENDA**		**4292.70 m²**	**87.74 m²**	**44**		
TOTAL COMUN			**828.94 m²**				
TOT. SOBRE NTN			**5121.64 m²**				

SUPERFICIE BAJO TERRENO

NIVEL	SUP. ESTACIONAMIENTOS VENDIBLES	CANTIDAD	SUP. BODEGAS	CANTIDAD	TOTAL UTIL	AREA COMUN	TOTAL
-1	453.68 m²	32	58.95 m²	17	512.63 m²	740.24 m²	1252.87 m²
-2	539.77 m²	37	125.23 m²	29	665.00 m²	656.39 m²	1321.39 m²
		69		TOTAL BAJO NTN	1177.63 m²	1396.63 m²	2574.26 m²

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS

	UTIL	COMUN	TOTAL
SUPERFICIE EDIFICADA BAJO TERRENO	1177.63 m²	1396.63 m²	2574.26 m²
SUPERFICIE EDIFICADA SOBRE TERRENO	4292.70 m²	828.94 m²	5121.64 m²
SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL	5470.33 m²	2225.57 m²	7695.90 m²
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	1836.00 m²		

CALCULO EXIGENCIA DE ESCALERAS

NIVEL	N° DE PERSONAS	N°ESCALERA EXIGIDO	ANCHO ESCALERA EXIGIDO	N°ESCALERA PROPUESTO	ANCHO ESCALERA PROPUESTO
SOBRE NTN	214	1	1.50 m	1	1.50 m
BAJO NTN	66	1	1.20 m	1	1.20 m

CUMPLIMIENTO NORMATIVO

SUPERFICIE DE TERRENO	1836.00 m²	SUP. AFECTA	0.000 m²
SUPERFICIE DE TERRENO NETA	1836.00 m²	ZONA SEGUN PRC	E-Am4

	PROPUESTO	PERMITIDO
DENSIDAD	240 Viv/Ha — 44 Un	240 viv/Há — 44 Un
OCUPACION DE SUELO	0.22 — 404.66 m²	0.40 — 734.40 m²
OCUPACION DE PISOS SUPERIORES	0.33 — 608.53 m²	0.40 — 734.40 m²
OCUPACION SALA DE MAQUINAS	SUP. CONSTRUIDA 46.17 m² — SUP. OCUP. 11.23%	SUP. PISO ANTERIOR 411.10 m² — % OCUP. MAX. 25% — SUP. MAX. OCUP. 102.78 m²
CONSTRUCTIBILIDAD (ACOGIDO A ART.63 LGUC)	2.34 — 4292.70 m²	2,34 (1,8+30%) — 4296.24 m²
OCUPACION SUBTERRANEO	SUPERFICIE OCUPADA 1277.10 m² — PORCENTAJE 69.56%	SUPERFICIE TERRENO 1836.00 m² — OCUPACION MAXIMA (70%) 1285.20 m²
ALTURA MAXIMA	9 PISOS + SALA DE MAQUINAS	9 PISOS + RETIRADO

	UTIL HABITACIONAL	COMUN HABITACIONAL	RELACION
PROPORCION SUPERFICIE COMUN (ART. 6.1.5. OGUC)	4292.70 m²	828.94 m²	19.31%

CALCULO DE REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS

	FACTOR	REQUERIDO	PROPUESTO
VIVIENDA			
VIVIENDAS 70 - 110 M2	1.5	41	42
VIVIENDAS 110 - 140 M2	2	34	31
VISITAS	15%	11	11
TOTAL ESTACIONAMIENTOS		**86**	**84**

DESCUENTO MÁXIMO DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES SEGÚN ART 2.4.1 BIS Y ART. TRANSITORIO D.S 109 (1/3	14
EST. DESCONTADOS	2

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	SOBRE 50 HASTA 200	3	3
EXIGENCIA BICICLETAS	1 CADA 2 EST. VEHIC.	42	42

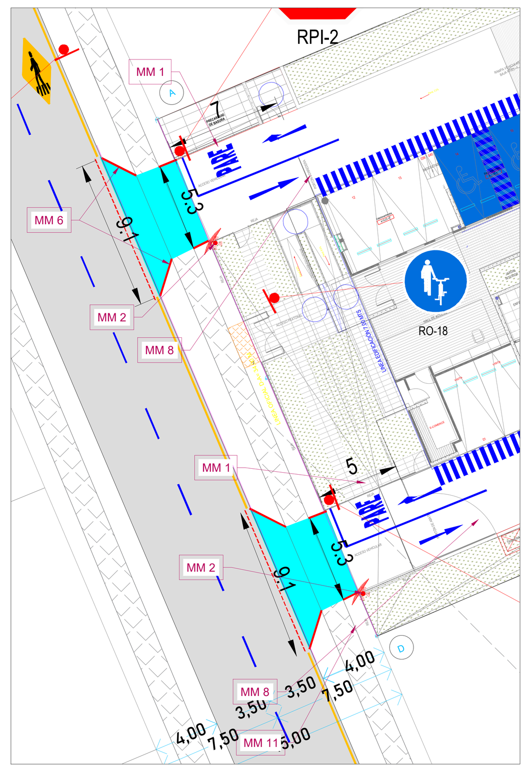
CALCULO CARGA DE OCUPACIÓN PARA APORTE ESPACIO PUBLICO

DESTINO	SUPERFICIE	FACTOR M2/ PERSONA	CARGA DE OCUPACIÓN
CARGA DE OCUPACIÓN SOBRE NTN			
VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	4262.22 m²	20	213.11
ESTACIONAMIENTOS	30.48 m²	16	1.90
CARGA DE OCUPACIÓN BAJO NTN			
ESTACIONAMIENTOS	1033.33	16	64.58
BODEGAS	184.18	40	4.60
TOTAL			**284.19**

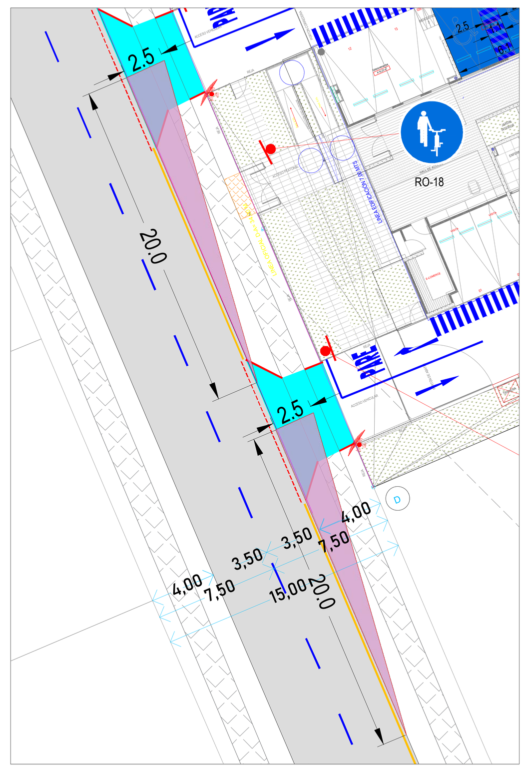
CALCULO CARGA DE OCUPACIÓN PARA CALCULO DE ESCALERAS

PISO	DESTINO	SUPERFICIE	FACTOR M2/ PERSONA	CARGA DE OCUPACIÓN
CARGA DE OCUPACIÓN SOBRE NTN				
2	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
3	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
4	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
5	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
6	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
7	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
8	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	557.56 m²	20	28
9	VIVIENDA (ENTRE 60 M2 HASTA 140 M2)	359.30 m²	20	18
	TOTAL OCUPACIÓN SOBRE NTN			**214**
CARGA DE OCUPACIÓN BAJO NTN				
-1	ESTACIONAMIENTOS	453.68	16	28
	BODEGAS	58.95	40	1
-2	ESTACIONAMIENTOS	539.77	16	34
	BODEGAS	125.23	40	3
	TOTAL OCUPACIÓN BAJO NTN			**66**
	CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL			**280**

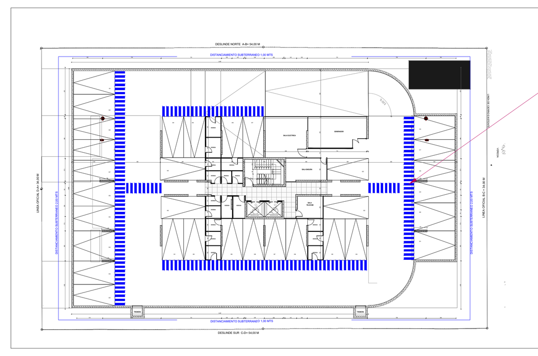
DETALLE ACCESO
ESCALA 1:250



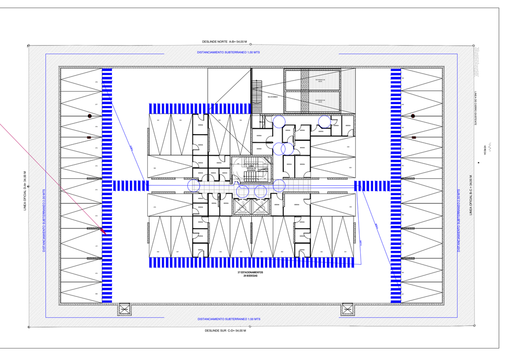
DETALLE VISIBILIDAD
ESCALA 1:250



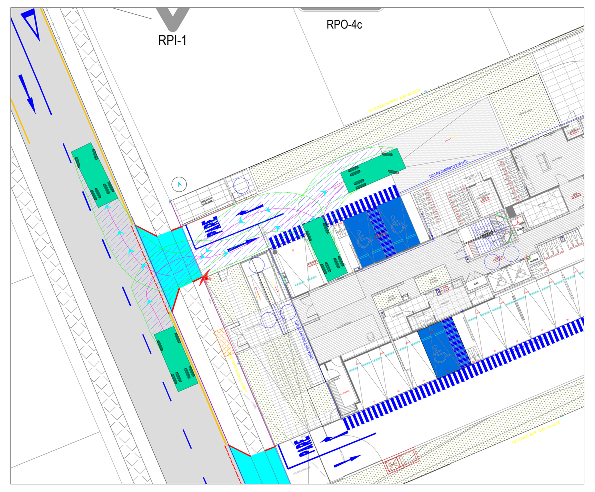
SUBTERRANEO -1
ESCALA 1:500



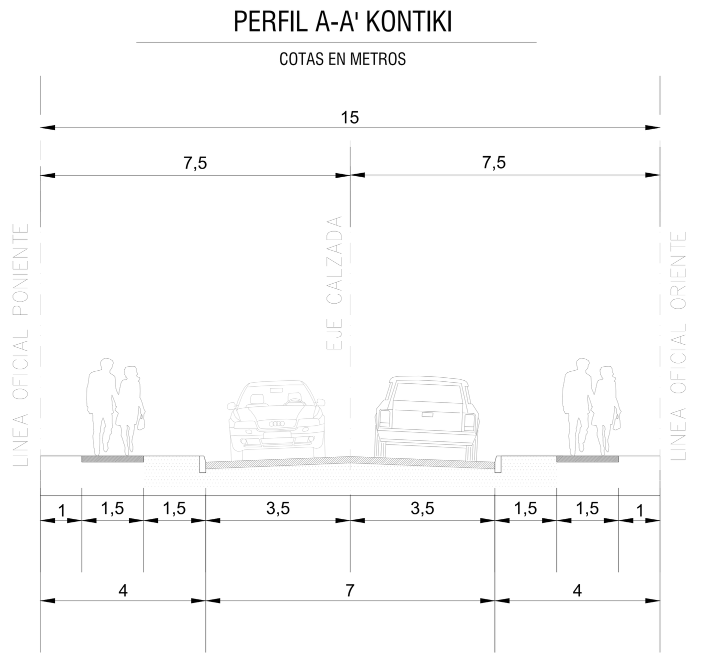
SUBTERRANEO -2
ESCALA 1:500



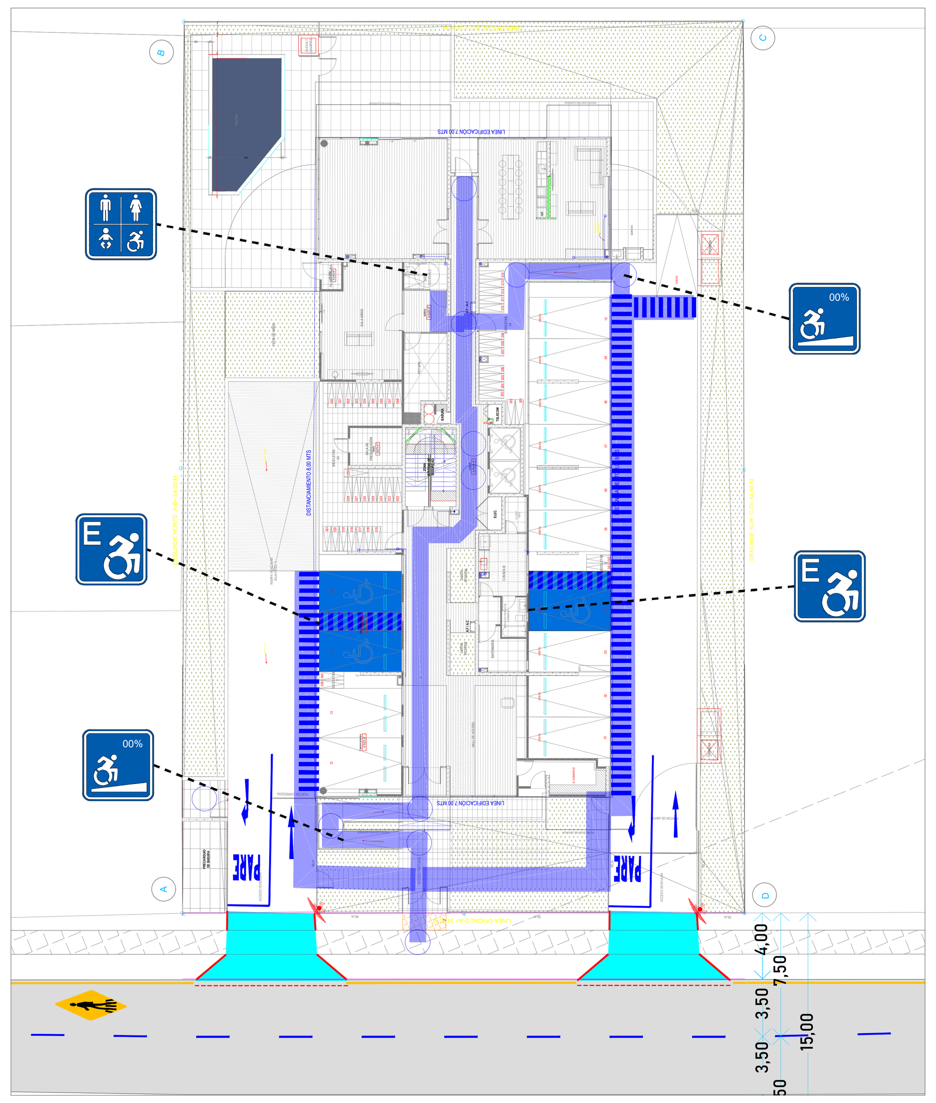
MANIOBRA CAMIÓN MUDANZA
ESCALA 1:250



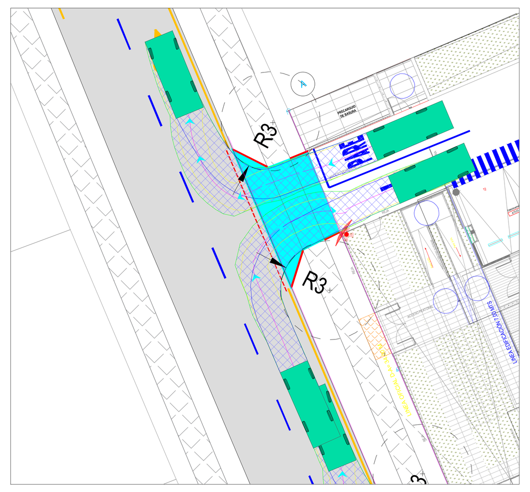
PERFIL A-A' KONTIKI
COTAS EN METROS



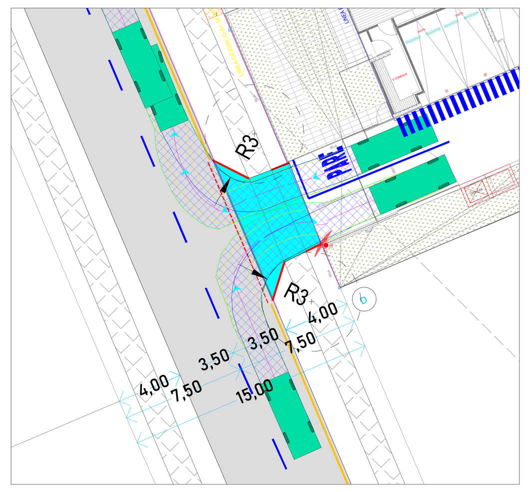
RUTA ACCESIBLE
ESCALA 1:250



SIMULACIÓN VEHICULAR ACCESO 1
ESCALA 1:250

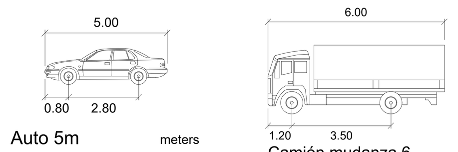


SIMULACIÓN VEHICULAR ACCESO 2
ESCALA 1:250



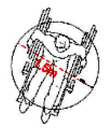
SIMBOLOGÍA AUTOTURN

EJE DE GIRO RUEDAS DELANTERAS
ENVOLVENTE CARROCERÍA

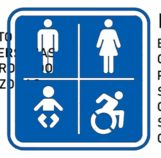


Auto 5m	meters
Width	: 1.80
Track	: 1.80
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 45.0

Camión mudanza 6	meters
Width	: 2.10
Track	: 2.10
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 45.0

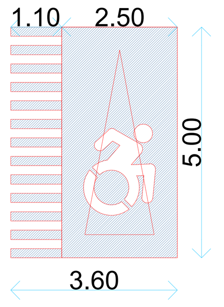


Radio de giro silla de ruedas
SE CONSIDERAM DENTRO DE TODO EL PROYECTO ESPECIALEMNTE EN EL DEPARTAMENTO DE PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES ESPACIOS APROPIADOS PARA MANIOBRAR EN SILLA DE RUEDAS. SON ZONAS LIBRES CON UN DIÁMETRO MÍNIMO DE 1.5MTS



BAÑOS ACCESIBLES
BAÑOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CONSIDERA DIMENSIONES NORMATIVAS PARA PERSONAS CON MOBILIDAD REDUCIDA Y/O EN SILLA DE RUEDAS CONSIDERA BARRAS, ARTEFACTOS SANITARIOS Y ACCESORIOS NECESARIO PARA GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Estacionamiento Accesible
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES. SERÁN DE USO ILUSIVO, SUS DIMENSIONES SON DE 2.5X5.0MTS. CON UNA FRANJA DE CIRCULACIÓN SEGURA DE 1.10MTS



Rampa Accesible
RAMPA ACCESIBLE, PENTIENDE MAXIMA DE 12% HASTA TRAMOS DE 1,5M. CONSIDERA PAVIMENTO PODOTACTIL AL INICIO Y TERMINO DEL RECORRIDO DE LA RAMPA, CONSIDERANDO LO SUGERIDO POR EL MANUAL DE ACESIBILIDAD UNIVERSAL

SIMBOLOGIA

ELEMENTOS PROYECTADOS	ELEMENTOS EXISTENTES
DEMARCACIÓN PROYECTADA	DEMARCACIÓN EXISTENTE
RUTA PEATONAL	SOLERA EXISTENTE
PAVIMENTO PROYECTADO	PAVIMENTO EXISTENTE
VEREDA REFORZADA	VEREDA EXISTENTE
PAVIMENTO A REPARAR	DISPOSITIVO DE RODADO EXIST.
SOLERA PROYECTADA	SEÑAL EXISTENTE
SOLERA REBAJADA PROYECTADA	VALLA PEATONAL EXISTENTE
SEÑAL PROYECTADA	SUMIDERO EXISTENTE
DISPOSITIVO DE RODADO PROYECTADO	
TACHAS PROYECTADAS	
BALIZA CON ESPEJO PROYECTADA	
BALDOSA PODOTÁCTIL PROYECTADA	

PLANO DE UBICACIÓN

ESCALAS	REVISÓ
INDICADAS	P.N.P.
LÁMINA	DIBUJÓ
01 DE 01	K.S.B.
VERSIÓN	FECHA
V4	SEPTIEMBRE - 2026
UBICACIÓN	N° DE PROYECTO
Comuna Las Condes Región Metropolitana	V-26-05009
NOMBRE PROPIETARIO	
INMOBILIARIA HERMANOS CABOT	

MAURICIO HERRERA OBERREUTER
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR VIAL

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

PROYECTO:
EDIFICIO CABOT

CONTENIDO:
PLANO DE PROYECTO MITIGADO

FIRMA MUNICIPIO

MHO
INGENIERÍA DE GESTIÓN VIAL