



diseño+
espacio

Mejor
Inmobiliaria
2014



ESPECIFICACIONES TECNICAS

OBRA: EDIFICIO ACTIVA GENERAL SAAVEDRA
UBICACION: GENERAL SAAVEDRA 1239 AL 1273
INDEPENDENCIA

PERMISO DE EDIFICACION EN TRÁMITE

INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S. A.
Rut: 76.930.340-5
PROPIETARIO

MARIA DE LA MAZA DE LA MAZA M-B
Rut: 8.458.795-8
REPRESENTANTE LEGAL

FELIPE ERRAZURIZ D.
Rut: 12.454.917-5
ARQUITECTO

1 CARACTERISTICAS DEL PROYECTO Y GENERALIDADES

El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 23 pisos sobre terreno natural, con una planta de 12 departamentos por piso y 262 departamentos en total, más un nivel de subterráneo, para estacionamientos y bodegas.

El edificio contempla un primer piso con espacios comunes, estacionamientos y bodegas. Los espacios comunes consideran un hall de acceso doble altura, salas de uso múltiple, salón gourmet, gimnasio, piscina exterior, salón wifi, sala de juegos, quincho y lavandería, además de otros recintos técnicos.

Las presentes especificaciones técnicas son de carácter general. Tienen por objeto complementar los planos de arquitectura y de detalles y son válidas para todas las tipologías de departamentos que consulta el proyecto. Las especificaciones pueden tener modificaciones, las cuales serán aprobadas por el Arquitecto y corresponderán a materiales de similares características a los acá indicados.

Para la ejecución de los trabajos se deben tener en cuenta las tolerancias exigidas por la Cámara Chilena de la Construcción de acuerdo al tipo de faena a ejecutar.

2 OBRAS DE CONSTRUCCION

2.1 Fundaciones

Se consulta construir las fundaciones de hormigón armado, que se indican, dibujan, detallan y especifican en los planos del proyecto de cálculo estructural. El programa de ensayos será determinado por la ITO y por las especificaciones de Cálculo. Los sectores sobre-excavados se rellenarán con hormigones de la clase, tipo y calidad que indique el Ingeniero Calculista.

2.1.2 Acero Estructural

Deberán dejarse insertas en las fundaciones las barras de acero que señala el proyecto de cálculo, las que deberán tener las calidades, diámetros, formas y dimensiones que se indican en los planos de Cálculo Estructural. Las barras serán estriadas. No se aceptarán barras de fierro desaplomadas. Tampoco será aceptable grifar los fierros para obtener su adecuado aplome.

2.2 Estructuras de Hormigón Armado

Se consulta la construcción de todos los elementos de hormigón armado, estructurales o de carácter constructivo que indiquen los planos del proyecto de cálculo estructural, planos de arquitectura y de detalles constructivos. Estos elementos de H.A.; muros estructurales, machones, vigas, losas, muretes, salidas de ductos a nivel de cubierta, etc. tendrán las características, formas, dosificaciones, calidad y cantidad de elementos componentes, etc., que se indiquen en los planos con absoluta rigurosidad.

2.2.1 Armaduras

Serán barras de acero con resaltes de la calidad y tipo que indiquen los planos y especificaciones del proyecto de cálculo estructural. Se consulta la provisión y colocación de todas las barras que se indican, con sus largos, conformaciones, diámetros, secciones, distanciamientos, estribos, empalmes, etc. Se consulta en esta partida todas las armaduras y elementos de repartición y escuadras separadoras, las que deberán asegurar el distanciamiento e indeformabilidad de las diferentes mallas que indican los planos.

2.2.3 Muros, Pilares y Vigas de Hormigón

Donde lo indican planos de cálculo y arquitectura. En general corresponden a muros perimetrales y divisorios de departamentos y muros de cajas de escalas y de ascensores.

2.2.4 Elementos Divisorios de Pisos y Cielos

Aislación acústica entre unidades, correspondiente a losas y muros de hormigón armado de 15 cm de espesor, dando cumplimiento al artículo 4.1.6. de la O.G.U.C.

Se deberán seguir las siguientes indicaciones para la terminación superficial.

- Losas para recibir pavimentos (cerámicas, porcelanato, madera, pizarra): la superficie deberá entregarse pareja, nivelada y con textura para facilitar la adherencia de la pega de pavimentos.
- Losas de Subterráneo: Se entregarán afinadas perfectamente lisas con helicóptero como pavimento de terminación.

Previo al vaciado se deberá colocar todas las cañerías de los respectivos proyectos de instalaciones domiciliarias de agua, alcantarillado, electricidad, gas, teléfonos, citófonos, timbres, etc.

La superficie de las losas deberá conformar un plano horizontal sin deformaciones, con superficies lisas, adecuadas para recibir los pavimentos de alfombra, cerámico y piso flotante, según corresponda.

2.2.5 Escaleras Hormigón Armado

Se ejecutarán en hormigón armado a la vista en todas sus caras según dimensiones y formas indicadas en planos de cálculo y arquitectura. Como terminación considera gradas y descansos pintados con caucho coloreado gris, por lo que la terminación de la superficie debe quedar perfectamente afinada.

2.3 Techumbre

2.3.1 Enmaderación de Techumbre

Sobre la losa de cielo del último piso, se consulta enmaderación en base a envigados y de madera de pino insigne de calidad estructural. Se afianzarán a la losa de cielo, con espárragos de fierro redondo de 10 mm que deberán quedar insertos en las losas indicadas y sobresalientes 30 cms. Se podrá utilizar metalcon o materialidad alternativa en la medida que cumpla con la resistencia y calidad requerida.

Sobre esta estructura se consulta placas OSB 11mm o similar para recibir hojalatería. Entre las placas de OSB y la Cubierta se consulta lámina de fieltro 15 lbs.

2.3.2 Cubiertas

Se consulta cubierta de planchas emballetadas de fierro galvanizado 0,4 mm de espesor de largo continuo, en orden a que las uniones de planchas sean las mínimas posibles. Se debe consultar aislación térmica tipo Poliestireno Expandido de 80 mm, colocado directamente sobre la losa, bajo el entablado de cubierta.

La partida consulta forros cumbrera sobre antetechos de plancha de fierro galvanizado de 0,5 mm de espesor, con traslapes remachados y soldados o sellados con silicona. Todo forro, cumbrera o cualquier otro elemento de complemento de la cubierta, no podrá tener traslapes inferiores a 25 cm. en las zonas críticas. Por encima del sobrecorrido de ascensores se consulta cubierta asfáltica con lámina de aluminio, pendiente mínima. Se podrá consultar en reemplazo membrana asfáltica gravillada.

En el sector de quincho en piso 24, la cubierta será con transitable, compuesta por un sándwich que incorpora aislación térmica, impermeabilización y, sobre la losa de hormigón estructural, pavimento cerámico o pasto sintético según corresponda.

2.4 Impermeabilizaciones

2.4.1 Muros de Subterráneo

Como impermeabilización de muros contra terreno que presenten caras descubiertas durante la obra se considera aplicar una mano de Igol Prime mas dos manos de Igol denso. En hormigonados contra terreno se consulta lámina de polietileno entre terreno y hormigón.

2.4.2 Piso de recintos húmedos

Como impermeabilización de pisos de recintos húmedos se considera 2 manos de Cave I preparado con Cave acryl o solución de similar calidad.

2.4.3 Impermeabilización en quincho de pisos 24

En la terraza superior, ubicadas en cubiertas de piso 24°, del edificio se consulta una membrana asfáltica polimérica de 4 mm., tipo membrana JJ4 de Dynal FV/G o similar bajo el pavimento cerámico o pasto sintético según corresponda.

3 TERMINACIONES

3.1 Tabiquería

3.1.1 Tabiques Volcometal No Estructural 70 mm

Se consultan tabiquerías no estructurales ejecutadas en perfiles del sistema volcometal. Todas las divisiones interiores de los departamentos que den a baños o cocinas, se ejecutarán con montante básico de 38 mm y dos planchas de volcanita ST 15 mm. En caras expuestas a zonas húmedas, se consulta la colocación de Volcanita RH e = 15 mm.

El espesor final del tabique Volcometal será de 70 mm aprox. Se tendrá especial cuidado de reforzar el interior para la fijación de artefactos, muebles de cocina y clóset además de colocar esquineros metálicos en todas las aristas a la vista.

Para los elementos menores como dinteles falsos, cielos y otros, se consulta estructura de perfilería Volcometal de ancho 31 mm unidos entre sí mediante tornillos Phillips autorroscantes cabeza trompeta, propios del sistema. El personal deberá estar capacitado y entrenado para el adecuado montaje de estos elementos. No se aceptarán desaplomes ni desniveles, se exigirá la adecuada cantidad de tornillos autorroscantes en las uniones según fabricante, lo que deberá ser continuamente supervisado por la ITO

3.1.2 Tabiques F120

Se considera el uso de Tabiques F120, con aprobación de la ITO y el Arquitecto, para la configuración de tabiques que así lo requieran según planos de Arquitectura, indicados en ellos como nota especial y espesor de 12 cm. Deberán seguirse estrictamente las indicaciones del fabricante para prevenir la aparición de fracturas, fisuras u otras alteraciones de común ocurrencia en revoques aplicados a este tipo de tabiquerías.

Se consulta Tabique Volcometal e = 120 mm, conforme al listado oficial de comportamiento al fuego del MINVU, consistente en tabique conformado por montantes de acero galvanizado 38 x 40 mm, solera superior e inferior 60 x 20. Estará revestido por ambas caras con doble plancha de yeso-cartón Volcanita RF 12,5 mm cada una. Los espacios libres entre montantes se rellenarán con lana mineral 40 kg/m³ e = 40 mm. Se permitirán soluciones alternativas que estén contenidas en el Listado Técnico Oficial con igual resistencia al fuego, o certificadas por un organismo autorizado.

3.1.3 Tabique Hormigón celular

Se usaran en subterráneo para divisiones interiores entre bodegas. Serán de hormigón celular en 7 cm de espesor o similar, e irán afianzados de acuerdo a proyecto y especificaciones de fabricante.

3.1.4 Tabiques F60

El revestimiento de las paredes de descargas y shaft –así como cualquier tabique indicado como F-60 en planos de arquitectura- será en base a una estructura de tres planchas de yeso – cartón – volcanita o similar que cumpla con las exigencias de la OGUC, unidas entre sí por medio de un pegamento especial Volcán en base de yeso. La plancha central tiene 10 mm de espesor y las dos

caras restantes tienen 15 mm de espesor, cumpliendo con un mínimo de F60 según OGUC. Se permitirán soluciones alternativas que estén contenidas en el Listado Técnico Oficial con igual resistencia al fuego, o certificadas por un organismo autorizado.

3.2 Cielos

3.2.1 Cielos bajo losas de hormigón armado

No se consulta revoque ni enlucido, será responsabilidad de la constructora que la superficie quede nivelada en obra gruesa. Se permitirá realizar un recorrido con yeso para nivelar imperfecciones y uniones entre moldajes. Se deberá considerar puente de adherencia entre la losa de hormigón y el yeso. Esta faena se aplica en todos los recintos habitables, áreas comunes y las zonas de circulación peatonal excepto las del subterráneo. Las losas de subterráneos quedarán de hormigón visto.

3.2.2 Cielos y vigas falsas de Volcanita

Se consulta revestir con cielos o vigas falsas, a partir del nivel de acceso los tubos y cañerías de descargas de alcantarillado y de otras instalaciones, cuyos recorridos corran bajo las losas de hormigón armado en recintos interiores de pisos primero y superiores. Estos cielos y vigas falsos, se construirán con una estructura de perfil tabigal para cielo, afianzado a los muros y losas con clavos Hilti, o con tornillos y tarugos plásticos, y se forrarán con planchas de Volcanita de 10mm de espesor. Se terminarán con juntas invisibles empastadas, y en el caso de esquinas con cantos libres, se colocará perfil ángulo galvanizado ranurado de terminación empastado.

Como norma general, las vigas falsas, se entiende que son coincidentes con los recorridos de los ductos que se detallan en los planos de instalación.

3.2.3 Cornisas

Consulta cornisa Nomastyl adherida con masilla Adefix P5. Molduras preparadas para recibir esmalte al agua. No se consulta cornisa en recintos con revestimiento de cerámicos en muros ni interiores de closet.

3.3 Pavimentos

Se consulta la provisión y colocación o instalación de los siguientes pavimentos:

Todos los pavimentos indicados en estas Especificaciones Técnicas son referenciales y podrán ser modificados con aprobación del Arquitecto por productos de calidad similar.

3.3.1 Cerámicos

Calidad previa aprobación del Arquitecto y la ITO, colocada con adhesivo Bekron o similar aplicado en un 100% de la superficie de la palmeta, para asegurar su perfecto asentamiento. La colocación se hará con juntura regular entre palmetas conformando un plano perfecto, sin deformaciones ni defectos, perfectamente alineados en forma que sus juntas coincidan en una sola línea en ambos sentidos, con retape y fraguado regulares, con la cara cerámica perfectamente delimitada por sus bordes y limpia.

3.3.1.1 Pavimento de espacios comunes en Primer piso y terraza común en sector quinchos de cubierta: Se consulta Broadway Cement 60x120 cm de MK para hall de acceso, pasillo común y hall de ascensores, y en general todos los recintos de este piso salvo los asociados a la piscina.

3.3.1.2 Pasillos comunes de pisos: Se consulta cerámica Natura Visión de MK 44x44 cm, Talipe de Duomo igual formato o alternativa de similar calidad, según plano detalle.

3.3.1.3 Baño 1, 2: Se consulta cerámica Coto Plata de MK 46x46 cm, o alternativa de similar calidad, según plano detalle.

3.3.1.4 Cocina de departamentos y terraza en departamentos con cocina cerrada: Se consulta cerámica Coto Plata de MK 46x46 cm, o alternativa de similar calidad, según plano detalle.

3.3.1.5 Cocina de departamentos, living comedor y terraza en departamentos con cocina sin mesón: Se consulta cerámica Walk Blanco 60x15 cm de MK o alternativa de similar calidad, según plano detalle.

3.3.1.6. Sector piscina y exteriores: Se consulta Baldosa Budnik 40x40cm

3.3.1.7. Quincho exterior en piso 23, Se consulta Porcelanato Olympic Maroon de MK formato 30x60 cm o alternativa de similar calidad, según plano detalle. En el resto de la cubierta, se consulta pasto sintético como se indica en planos respectivos.

3.3.2 Alfombra

Se consulta alfombra DAP Starlight 816 color Cloud nine o alternativa de similar calidad. Consultan alfombra todos los interiores de dormitorios y de closet.

3.3.3 Piso Fotolaminado

En hall de acceso de departamentos, living-comedor y pasillos de distribución se consulta Piso Flotante Kaufen color Ash de 8 mm de DAP o alternativa de similar calidad. Colocación según indicaciones del fabricante.

3.3.4 Piso Vinílico

En Gimnasio y Sauna se consulta piso Tablón Flexible Roble envejecido 18 x 120 cm marca Las Américas. Previa a la instalación del tablón se consulta la aplicación de mortero autonivelante para un perfecto funcionamiento del producto.

3.3.5 Cubrejuntas

El cambio entre distintos pavimentos debe consultar cubrejuntas de PVC, cuando se encuentren distintos pavimentos. En las uniones alfombra/cerámica el color de la cubrejunta deberá ser similar al de la alfombra y será colocada por el instalador de alfombras. En las uniones piso flotante/alfombra y piso flotante/cerámica el color de la cubrejunta deberá ser similar al del piso flotante y será colocada por el instalador del piso flotante.

3.3.6 Guardapolvos

Se consulta proveer y colocar guardapolvos trupán prepintado de fábrica de 15 x 70 mm con chaflán. Colocación con tornillo y tarugo Fischer, con apoyo de adhesivo neoprénico. Este guardapolvo se consulta en todos los recintos con pavimento de alfombra, piso flotante imitación madera, las áreas comunes que tienen piso cerámico y áreas comunes de primer piso, exceptuando hall de acceso de 1º piso. Además se colocará en muros de cocina que no lleven cerámica.

Las terrazas llevarán guardapolvo cerámico de 7 cm. De altura de la misma cerámica del piso. La misma especificación será válida para los recintos que el Arquitecto indique aunque estén especificados en el párrafo anterior.

3.3.7 Junquillos

Consulta ¼ rodón de trupan MDF pintado solo en recintos con alfombra y piso flotante.

3.4 Revestimiento de Muros

Se consulta los siguientes recubrimientos de paramentos de muro:

Los revestimientos indicados en estas Especificaciones Técnicas son referenciales y podrán ser modificados con aprobación del Arquitecto por productos de calidad similar.

3.4.1 Revestimientos en primer piso

En primer piso y niveles inferiores se consulta porcelanato Concretyssima Portland 60x120 de Atika instalado verticalmente o alternativa de similar calidad en muros indicados en detalle del hall doble altura y fachadas exteriores indicadas en planos. El resto del primer piso será pintado de acuerdo a punto 3.5.3. de estas Especificaciones

3.4.2 Papel mural

Se usará papel Junco White Soft de 280 grm marca Carpenter o similar calidad con textura previa aprobación del Arquitecto y la ITO. Se consulta en todos los recintos de los departamentos. Se excluyen los interiores de recintos de baños, closets, cocina y loggia.

3.4.3 Cerámicos baños

En muros baño 1 y 2 consulta Cerámica Duomo blanca 30x45 cm o similar calidad. Se consulta la provisión y colocación de cerámicas en todos los muros de baños indicados en planos de detalles, exceptuándose los sectores cubiertos por espejos y muebles.

3.4.4 Cerámicos cocinas

Cocinas cerradas consultan Cerámica Duomo blanca 30x45 cm o similar calidad; las cocinas americanas tendrán revestimiento Máxima Gris 60x60. Se consulta el revestimiento con cerámicos sólo en las superficies de muros indicados en planos de detalles, se exceptúan las superficies coincidentes con apoyo de muebles adheridos, considerando el apropiado traslape para el adecuado montaje de los muebles.

3.4.5 Espejos

Se consulta la provisión y colocación de espejos en los baños, en cristal de 3 mm con cantos pulidos adheridos al muro con cinta de doble faz y con adhesivo de neoprén, en los recintos de baños con las dimensiones y las ubicaciones que se indican en los planos de detalles de estos recintos.

3.5 Pinturas

3.5.1. Profinish: En muros de fachada de recintos interiores se consulta sistema EIFS, con revestimiento térmico exterior de aislapolo de 20mm pegado sobre muro de fachada y estucado con Propasta E o alternativa de similares características, siguiendo las indicaciones de instalación entregadas por el proveedor del sistema.

Como terminación exterior se consulta pasta Profinish aplicada en una mano con llana a razón de 2,8 kg/m². En las fachadas que indiquen canterías, éstas deberán realizarse en el poliestireno expandido previo a la aplicación del resto del sistema. El color y la terminación de la pasta profinish deberán ser aprobado por el arquitecto.

En las superficies de muros y elementos de fachada que no contemplen sistema Promuro, se consulta la misma terminación en base a Propasta y Profinish o alternativas de similares características de acuerdo a proveedor.

3.5.2 Martelina

Se consulta Granolat o Martelina de Sipa o similar calidad, grano grueso platachado colocado con rodillo en todas las superficies exteriores y semi-exteriores, color a elegir por arquitecto, en todas las superficies exteriores o de fachada que no formen parte del cuerpo del edificio.

3.5.3 Granolátex Grano Fino

En interiores, se consulta granolátex o recubrimiento de similar calidad en los halles de ascensores y pasillos. Los muros que se hagan con este material deberán ser aprobados por la ITO en función de muestras ejecutadas en obra. Se tomarán todas las recomendaciones indicadas en el punto anterior.

3.5.4 Esmalte al Agua

Se consulta en paramentos de interiores de salas de medidores de cada piso, puertas de las bodegas, marcos de puertas, cielos de las Salas de Basura, interiores de closet, guardapolvos y junquillos, color igual al del papel mural. Esmalte AS, o similar calidad, con las manos necesarias para un perfecto acabado y cubrimiento aplicado con rodillo. Mínimo dos manos. Color blanco.

En cielos de baños y cocinas y en muros de cocina que no contemplen cerámicas, se consulta Esmalte al agua para baños y cocina.

3.5.5. Pintura antióxido

Todas las superficies de metal deberán ser protegidas por recubrimiento de pintura anticorrosiva, aplicada en dos manos de colores diferentes: puertas metálicas con sus marcos, escotilla de estanques de agua y sus gateras, puerta de sala de máquinas de ascensores, pasamanos de escaleras, barandas y en general cualquier otro elemento metálico.

3.5.6. Esmalte sintético:

Se consulta para elementos metálicos esmalte sintético color a definir sobre las 2 manos de pintura antióxido.

3.6 Barandas y pasamanos

Para esta partida se considera la provisión y colocación de barandas y pasamanos estrictamente de acuerdo a los detalles de planos de escaleras y balcones de acuerdo a planos de detalle.

Las barandas serán de vidrio templado embutidos en vigas de hormigón armado y una resistencia de acuerdo a norma de 50 kg/ml. Los pasamanos de escaleras serán de acero con sus uniones soldadas y pulidas, en forma que sus superficies y extremos sean lisos y suaves. Se unirán a masa de hormigón de los cuerpos de escala con anclajes metálicos según detalles. Se deberá considerar el cumplimiento estricto de la norma acerca de alturas mínimas (95cm) y espacio libre entre elementos bajo dicha altura (12cm máximo).

3.7 Puertas

Se consulta la provisión de instalación de todas las puertas que se indican en los planos de puertas y ventanas y en los planos de plantas de los distintos pisos y subterráneos. Las puertas serán de los siguientes tipos u otros similares aprobados por los arquitectos:

3.7.1 Puertas de acceso a los departamentos

Serán terciadas de 45 mm similar al modelo MATISSE con cantería de Polincay para pintar. Deberán venir prepintadas de fábrica para recibir pintura blanca.

3.7.2 Puertas interiores de los departamentos

Serán terciadas de 45 mm similar al modelo MATISSE con cantería de Polincay para pintar. Deberán venir prepintadas de fábrica para recibir pintura blanca.

3.7.3 Puerta Hall Acceso del Edificio

Se considera conjunto de puerta principal y ventanal fijo, en acero y vidrio según detalles. Los vidrios serán del espesor correspondiente a su tamaño según norma. Será de fácil acceso desde el nivel de vereda.

3.7.4 Puertas Específicas

- Bodegas en Subterráneos: Se consultan hojas terciadas de 45 mm para recibir pintura. Además lleva un vano con malla acma para la ventilación en la parte superior según plano de detalles por arquitectos.
- Sala de Basuras subterráneo: Se consulta una hoja terciada de 2.00 x 0.90 para recibir pintura. Además lleva un vano con malla mosquitera para la ventilación en la parte superior según plano de detalles por arquitectos.
- Salas de medidores de Gas y agua: Se consultan puertas marca Polincay o similar calidad, Línea Económica Lisa, con caras MDF 3mm, y espesor de 35 mm. Prepintada para recibir pintura blanca.
- Salas Eléctricas: Se consultan puertas marca Polincay o similar calidad, Línea Económica Lisa, con caras MDF 3mm, y espesor de 35 mm. Prepintada para recibir pintura blanca.
- Escaleras y hall escalera: Puertas F60 según fabricante, de terminación similar a la puerta de acceso a departamentos.

3.7.5 Marcos para Puertas

Todos los marcos serán pintados con esmalte al agua y se fijarán con tornillos para madera y tarugos plásticos. Los tornillos deberán penetrar como mínimo 1,5" en el muro o tabique, y se cuidará especialmente que no se traspase la luz a través de las uniones entre marco y puertas. Se usará bisagras de 3,5 x 3,5 pulgadas. Los marcos de las puertas de bodegas serán metálicos

3.7.5.1 Puertas interiores de departamentos

Se consulta la colocación de marcos de pino fingerjoint 1,5" x 3" para recibir pintura con cantería incorporada de acuerdo a planos de detalle de arquitectura o a muestra aprobada por el Arquitecto. Todos los marcos se rematarán con pilastras de pino fingerjoint de 15 x 32 mm o similar de acuerdo a detalle.

3.7.5.2 Puertas acceso departamentos

Se consulta la colocación de marcos de pino fingerjoint 1,5" x 3" mas endolado hasta cubrir ancho de muro, todo preparado para recibir pintura de acuerdo a planos de detalle de arquitectura o a muestra aprobada por el Arquitecto. Todos los marcos se rematarán con pilastras de pino fingerjoint de 15 x 32 mm o similar de acuerdo a detalle.

3.7.5.3 Bodegas y recintos de servicios de subterráneos

Se consulta la colocación de marcos metálicos Cintac o similares para recibir pintura con cantería incorporada de acuerdo a planos de detalle de arquitectura o a muestra aprobada por el Arquitecto..

3.7.5.4 Recintos de servicios comunes en pisos primero y superiores

Se consulta la colocación de marcos de pino fingerjoint 1,5" x 3" para recibir pintura con cantería incorporada de acuerdo a planos de detalle de arquitectura o a muestra aprobada por el Arquitecto. Todos los marcos se rematarán con pilastras de pino fingerjoint de 15 x 32 mm de acuerdo a detalle.

3.8 Elementos de Aluminio y Vidrios

Las ventanas serán de PVC; considerando termopanel en ventanas de departamentos. Los marcos serán de color blanco. Los cristales serán transparentes, espesor de acuerdo a norma. La fabricación e instalación debe ser hecha por empresas calificadas y con experiencia específica acreditable.

3.9 Quincallería

Las puertas de departamentos serán cerraduras cilíndricas Línea Milano de Poli o similar, terminación inox o similar calidad.

- Puertas de acceso: Manilla tubular con seguro, pomo exterior con llave y Manillón.
- Puertas Dormitorios: Pomo interior libre con seguro, pomo exterior libre con llave.
- Puertas baños: Pomo interior libre con seguro, pomo exterior libre, entrada de emergencia.
- Puertas cocina: Simple paso, Pomos interiores y exteriores libres.
- Bodegas: Línea Sphera de Carpenter o similar – Terminación tipo inox o similar calidad.

3.9.1 Bisagras

Todas las puertas consultan la provisión y colocación de bisagras bronceadas del tipo pomel de 3 ½" x 3 ½" para hojas de 45 mm, de 3 por hoja de puerta.

3.9.2 Topes de Puertas

Al extremo del recorrido de todas las puertas se consultan topes goma a piso. Si dadas las condiciones de la puerta esto no es posible, el tope será instalado en la puerta

3.9.3. Cierres Automáticos

La puerta de acceso al edificio además de las de la caja vertical de seguridad, tendrán sistema de cierre hidráulico automático con retención del retorno.

3.10 Artefactos Sanitarios

Los artefactos y griferías indicados en estas Especificaciones Técnicas son referenciales y podrán ser modificados con aprobación del Arquitecto por productos de calidad similar.

3.10.1 Taza WC

Conjunto WC Magnet blanco de Wasser (Baño 1) y Least de Wasser (Baño 2) con descarga a muro previa aprobación del Arquitecto y la ITO.

3.10.2 Vanitorios

En baño principal y 2 de departamentos se consulta cubierta de mármol travertino nacional o similar calidad. Sifón de PVC. Sello de silicona en todo su perímetro. Estos vanitorios se consultan instalados en sus respectivos muebles, de acuerdo a planos de detalles.

3.10.3 Lavamanos

En baños comunes que se indica en planos se consulta lavamanos con pedestal color blanco modelo Pómpano de la Wasser o similar calidad.

3.10.4 Tinas de Acero Estampado

Se consulta en los baños, la provisión e instalación de tinas de baños, de acero estampado, esmaltada, largo indicado en plano de baños. Tendrán su base de asentamiento en albañilería de ladrillo y hormigón, en forma que su piso quede totalmente apoyado.

3.10.5 Griferías

3.10.5.1 Vanitorios

Grifería combinación agua fría y caliente, monoblock línea Inox de Stretto cierre cerámico o similar calidad, con chorro, manilla y desagüe.

3.10.5.2 Tinas

Se consulta desagües cromados y tapón con cadenilla y sifón de PVC. Se consulta combinación monoblock línea Inox de Stretto cierre cerámico o similar calidad.

3.11 Artefactos Cocina

3.11.1 Lavaplatos de acero inoxidable

Se consulta en el recinto de cocina de cada departamento lavaplatos de acero inoxidable, bajo cubierta. Serán instalados en muebles de cocina con continuidad de la cubierta. Sifón de PVC. Sello de silicona en todo su perímetro de apoyo sobre cubierta de mueble correspondiente. Deberá consultarse un cuidadoso sellado con silicona de todo el perímetro del artefacto a mueble.

3.11.2 Artefactos de Cocina

Se consulta la provisión e instalación de cocina encimera eléctrica de cuatro platos de acero inoxidable, horno eléctrico empotrado de acero inoxidable y campana de extracción con filtro de carbon de acero inoxidable o similar calidad. En sala de conserjes y Sala Multiuso, se considera una cocina encimera de dos platos eléctrica.

3.11.3 Griferías

En lavaplatos cocina se consulta monoblock línea Inox de Stretto cierre cerámico o similar calidad, desagüe cromado y tapón.

3.12 Accesorios de Baños

Accesorios de baño marca Stretto o similar calidad de acuerdo a planos de detalle: portarrollos, percha toallero y barra de cortina de fierro redonda forrada en PVC blanco, de largo y forma según disposición del baño.

3.13 Muebles

3.13.1 Puertas e Interiores de Clóset

Se consulta la provisión de puertas de melamina 18 mm en puertas y repisas interiores en melamina 15 mm. Las puertas de los clóset serán en general de abatir con bisagras de retención pintadas id color muros.

Llevarán tiradores sobrepuestos Ducasse según planos de detalle. Se consulta la provisión y colocación de las bandejas y barras de colgar adecuadamente afianzadas a los paramentos de acuerdo a lo dibujado y detallado en los planos de detalle de clóset.

Las barras de colgar serán tubos de acero, forrado con PVC color blanco, con bases de plástico de tipo Ducasse o similar calidad.

3.13.2 Muebles de cocina

Se consulta la provisión y colocación de muebles de cocina, base y murales, fabricados con placas de madera prensada, aglomerada o del tipo trupán. Tendrán las formas básicas que se indican en los planos de detalles. Uno de los muebles base consultará la instalación del artefacto lavaplatos, lo que incluye el corte en la cubierta, y el sello del contorno con silicona.

Los muebles consultan puertas exteriores de melamina imitación madera e interiores blancos. Las cubiertas se consultan de granito color gris mara. Los gabinetes interiores serán de melamina blanca.

3.13.3 Muebles de Vanitorio

Se consulta la provisión e instalación de muebles vanitorios, para recibir las cubiertas de marmol travertino señaladas en los planos, con las formas y dimensiones que se indican. Las puertas se fabricarán con placa de melanina madera de 15 mm de espesor y los interiores en melamina blanca de 15mm.

3.14 Gárgolas de Escurrimiento de Aguas en Terrazas

Se consulta la colocación de gárgolas de escurrimiento de aguas, en base a tubos de PVC de 40 mm de diámetro, los que tendrán su boca de escurrimiento inicial en los lugares que se indican en los planos, y en todo caso en un nivel inferior al del pavimento correspondiente en las terrazas, atravesarán la masa de hormigón de los muretes de antepecho y saldrán al exterior, sobresaliendo por lo menos 70 mm, los tubos se recubrirán con pintura del mismo color y calidad de la fachada.

Los pavimentos de terrazas deberán solucionarse con un paso buque según detalle correspondiente, tener pendiente de escurrimiento de por lo menos un 0,5% y consultarán el detalle de construcción expresamente ejecutado para el efecto.

3.15 Numeraciones y Letreros

Se consulta la provisión e instalación de las siguientes numeraciones y letreros:

3.15.1 Número Municipal

Según se indica en el plano de detalle de Cierros. Este número se ubicará en uno de los muros que conforman el acceso peatonal, definido por los arquitectos.

3.15.2 Numeración de Pisos

Se colocará el número de piso en pasillo frente de la salida del ascensor en todos los pisos. Además se dispondrá un número pintado similar al de los estacionamientos en cada piso al interior de las escaleras de la caja vertical de seguridad.

3.15.3 Numeración de departamentos

Se colocarán números sobre las puertas, posición y tipo a ser definida.

3.15.4 Bodegas

Todas se señalarán de acuerdo a numeración oficial con número plástico o con pintura directa de calidad profesional, con altura mínima 5 cm. Podrán ser autoadhesivos en las puertas. Los demás serán de la calidad general elegida para todos los espacios comunes.

3.16 Luminarias

- Hall de acceso, pasillos: Se consulta plafonier compacto 2 x 26 W color blanco con vidrio serigrafiado. Se consultan en hall de acceso y pasillos, frente a ascensor en caja escala.

- Terrazas: Luminaria B y P tipo lavadora o similar. En todos los departamentos se consulta 1 plafonier en terrazas.

- Bodegas y Salas de Basuras: Las bodegas consultan un portalámparas de base recta. En las salas de basura, salas eléctricas y salas de medidores de agua y gas se considerará un portalámparas plástico corriente más una ampolleta de alta eficiencia.

4. INSTALACIONES DOMICILIARIAS

Se consulta la construcción de todas las instalaciones domiciliarias necesarias para el funcionamiento del edificio: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, intercomunicadores y portero eléctrico, TV Cable, monitores de seguridad, detectores de humo y alarmas, recolección de basuras, aguas lluvias y ascensores.

En cuanto a corrientes débiles debe considerarse:

- a. Teléfonos: Ductos enlauchados.
- b. Timbres de departamentos: sistema de cámara – ojo mágico en puertas
- c. Citófonos: Sistema funcionando incluido artefactos
- d. Portero Eléctrico: funcionando
- e. TV Cable: canalización enlauchada
- f. Detección de incendio: Funcionando
- g. Antena FM enlauchada.
- h. Red de Monitoreo de Seguridad.

4.1 Instalaciones Eléctricas domiciliarias

Se consulta la construcción de todas las redes de distribución de energía eléctrica del edificio, los departamentos y los espacios comunes, incluido la iluminación de los exteriores y subterráneo de acuerdo a proyecto específico.

En resumen, se debe considerar centros de alumbrado para todos los recintos del edificio, interiores y exteriores. Se debe además considerar la instalación eléctrica para las luminarias exteriores que se indican en los planos

4.2 Instalación de Agua Potable

Se ejecutarán de acuerdo a proyecto y especificaciones técnicas de especialistas, aprobados por Aguas Andinas. Se consulta la construcción de todas las redes de alimentación y distribución de agua potable fría y caliente, que sirvan a la distribución domiciliaria, por cada departamento, y a los requerimientos de las superficies comunes de acuerdo a proyecto entregado por la Inmobiliaria quien se encargara de aprobarlo en el Servicio respectivo.

El proyecto constará de dos estanques de acumulación de agua potable para todo el conjunto que contará con los respectivos estanques reguladores de presión tipo Hidropack y redes de distribución. El agua caliente se proveerá mediante sistema de termos en cada departamento.

4.3 Instalación de Alcantarillados y Aguas Lluvias

Se consulta la construcción de las redes de evacuación de aguas servidas y aguas lluvias del edificio de acuerdo a proyecto entregado por la Inmobiliaria. Estas redes serán en cañerías de PVC de tipo sanitario. El sistema de alcantarillado se ejecutará de acuerdo a los proyectos aprobados por la Aguas Andinas. Estas redes consultarán todas las medidas de seguridad para evitar en lo posible quebraduras de tubos o piezas especiales, fallas en las pendientes, tacos en cambios de dirección, etc.

4.4 Protección contra Incendio

- Red Húmeda

Se consulta la instalación de una cañería según proyecto que una todos los pisos del edificio con salida en cada piso, ubicada inmediata a la salida de la cañería de la red seca, en el hall de ascensores. Deberá contar con una llave de paso con bola con manilla de palanca, gabinete de operación manual con manguera semirígida de 30 metros de largo, de acuerdo al reglamento vigente.

- Red Seca

Se consulta ejecutar una Red Seca en acero galvanizado de acuerdo a proyecto entregado por la Inmobiliaria.

4.5 Ascensores

Se consultan dos núcleos de tres ascensores, los que se dispondrán en dos shaft dejados para estos efectos de 2,00 mts de profundidad por 3,60 mts de ancho, según los requerimientos exigidos por el proveedor. Las puertas metálicas de los ascensores serán de abertura lateral, por el exterior serán pintadas al ducto y las proveerá y pintará el proveedor.

4.6 Detectores de Humo y Alarmas

Se consulta la provisión e instalación de un sistema de emergencia de detectores de Humos y alarmas, según el proyecto de canalizaciones de corrientes débiles entregado por la Inmobiliaria. El panel de control estará ubicado en el mesón del conserje.

5. OBRAS EXTERIORES

5.1 Estacionamientos exteriores

El proyecto contempla estacionamientos pavimentados al exterior, los que deberán estar demarcados. En estos estacionamientos existe un espacio para estacionamiento de bicicletas.

5.2. Sector de quincho

Al exterior de la sala multiuso existe un sector de quincho. En terraza de piso 24 se consultan además 2 quinchos según planos de detalle.

5.3. Piscina

Se consulta piscina exterior con terraza de baldosa budnik según proyecto de especialidad correspondiente.



diseño+
espacio

Mejor
Inmobiliaria
2014

