

ESPECIFICACIONES TECNICAS

EDIFICIO VIVIENDA BD 390

Ubicación : Avda. General Bustamante 390

Propietario : Inmobiliaria Dacna Ltda.

Arquitecto : Lia Weinberg-R Fischer

Las presentes especificaciones corresponden a la construcción de un edificio de 5 pisos con 31 departamentos más 1 subterráneo.

La inspección técnica y control de la ejecución de la obra en representación del Propietario, estará a cargo del Arquitecto. Cualquier modificación a lo indicado en los proyectos señalados deberá contar con su Vº Bº en el Libro de Obra.

Antes del inicio de las actividades, se deberá contar con todos los permisos aprobados.

I. Actividades Preliminares

- 1.1. Despeje de Terreno
Despejar el terreno de todo elemento ajeno a la obra y preparar áreas para acopio de materiales.
- 1.2. Replanteo y niveles
Replantar emplazamiento del edificio mediante estacas fijas, en base a los ejes y niveles que se indican en plano de emplazamiento, este replanteo y la determinación de la cota + 0.00 deberán contar con el Vº Bº del Arquitecto en el Libro de Obra.
- 1.3. Movimiento de Tierra
Los movimientos de tierra y áridos necesarios para el subterráneo se ejecutarán en base a lo indicado en planos de arquitectura, socalzado y estructura. Las excavaciones deberán contar con VºBº del Calculista en el Libro de Obra previo a dar comienzo a la ejecución de las fundaciones.

El material proveniente de las excavaciones y libre de elementos orgánicos podrá ser usado para rellenos de radier, colocado en capas no mayores a 20 cms., y compactadas mecánicamente.

II. Obra Gruesa

2.1. Excavaciones

Realizar las excavaciones para las fundaciones que se detallan en planos de estructura, el sello de las excavaciones será definido por el calculista.

2.2. Hormigón armado

2.2.1 Generalidades

Todos los elementos de la estructura del edificio deberán construirse en conformidad a planos y especificaciones del proyecto de estructura, en cuanto a dimensiones, dosificaciones, cuantías y procesos constructivos.

2.2.2 Moldajes

Para muros se usarán moldaje marca Symons, Peri, Soinsa o similar.

Para las losas se utilizará moldaje Ulma, Peri o similar.

2.2.3 Fierro

La enfierradura deberá cumplir con el tipo, calidad, cantidad, largos, empalmes y normas señaladas en los planos de estructura.

Se usarán separadores plásticos entre enfierraduras y moldajes para lograr el espesor de recubrimiento solicitado en los planos de estructura.

2.2.4 Hormigones

Los hormigones para fundaciones, muros, pilares, vigas, cadenas, losas, escaleras y jardineras deberán confeccionarse en conformidad al tipo, resistencia, dosificación y dimensionamiento detallados en planos de estructura.

Deberá obtenerse muestras de los hormigones para ser examinados por un Laboratorio de ensayo autorizado.

Los hormigones deberán ser vibrados mecánicamente al momento de su colocación.

2.3. Tabiques

2.3.1 Planchas yeso-cartón

Todos los tabiques interiores de los departamentos y parte de los recintos comunes de primer piso serán del tipo Volcometal y/o Dúplex, estructura de perfiles metálicos y planchas tipo Volcanita por ambos lados, incluyendo el aislante adecuado en su interior y los refuerzos necesarios. En zonas húmedas de baños llevarán por la cara interior planchas tipo volcanita RH. Todos los tabiques que separen espacios comunes de unidades habitables serán F-120.

2.3.2 Dinteles de puertas de acceso a los departamentos tendrán resistencia al fuego F-120. Serán del tipo Volcometal, estructura de perfiles metálicos y planchas tipo Volcanita, de acuerdo a especificaciones del fabricante, más los aislantes adecuados para las resistencias al fuego.

2.4. Techumbre

2.4.1 Sobre la losa del último piso, se ejecutará una enmaderación con soleras, vigas, diagonales y otros elementos usando piezas de pino bruto. Sobre esta estructura se entablará con piezas de pino bto. 1" x 5" colocadas a tope o placas de terciado. Sobre el entablado o terciado irá capa de fieltro asfáltico de 15 lbs. con traslapo de 10 cms.

Los ductos de ventilación de baños se dejarán pasar entre la enmaderación.

2.4.2 Aislación Térmica (Art. 4.1.10): Se consideran para la techumbre elementos de resistencia térmica R100-188 cumpliendo con lo exigido para la región Metropolitana, comuna de Santiago.

2.4.3 Aislación Acústica (Art. 4.1.6): Se cumple mediante muros de hormigón armado de min. 20 cm. y losas de 15 cm. de espesor.

2.5. Cubiertas

2.5.1. Edificio

Sobre estructura de techumbre se colocarán planchas de fierro galvanizado liso de 0.4 mm. de espesor en forma emballetada,

los ductos de ventilación de instalaciones se dejarán pasar sobre la cubierta.

2.6. Bases de Pavimentos

En los recintos de bodegas, estacionamientos y circulación de vehículos del 1º piso y subterráneo, se dejará la losa de hormigón afinada de acuerdo con lo especificado en los planos de cálculo.

2.7. Rampas

La rampa de acceso a los estacionamientos de vehículos será con terminación de hormigón.

2.8. Protecciones Hídricas

2.8.1 Evacuación aguas lluvias.

Los canales, caballetes, cubetas y otros se ejecutarán con planchas de fierro galvanizado liso de 0.4 mm. de espesor, en conformidad a plano de detalle.

Las bajadas de aguas lluvias serán de PVC, las que se absorberán al interior del predio mediante drenes según proyecto sanitario.

2.8.2 Impermeabilizaciones exteriores

Sobre las losas del 1er piso expuestas directamente a la intemperie se aplicará imprimante con lámina de asfalto elastomérico o a base de poliuretano.

2.8.3 Impermeabilizaciones interiores

Sólo en terrazas, jardinerías y circulaciones sobre losa descubiertas de cielo del subterráneo y en terrazas semi-descubiertas en 5º piso.

III. Terminaciones

3.1. Base para Revestimiento

3.1.1 Exteriores: los paramentos de H.A. se retaparán con mortero de cemento y pasta exterior, la terminación será afinado liso para recibir pintura o similar.

3.1.2 Interiores: Los paramentos interiores de H.A. con retape (excepto baños y cocinas) llevarán yeso o pasta de muro, la

terminación será a la lija para recibir pintura o papel mural post Recepción Municipal.

Los paramentos de H.A. de subterráneo, sala de máquinas de ascensores y de los interiores de bodegas irán con retape para recibir pintura.

3.2 Revestimiento Muros

- a) Baños departamentos: Porcelanato a definir por el arquitecto.
- b) Cocinas: Entre muebles irán planchas de cuarzo tipo calacata, iguales a las cubiertas del mesón y pintura donde así se especifique, siempre con retorno de cubierta de mínimo 10 cm., está será definida por el arquitecto.
- c) Interior departamentos: muros hall, estar-comedor, dormitorios y todos los recintos no húmedos, se entregarán empastados aptos para recibir papel a instalarse post Recepción Municipal.

3.3. Cielos

3.3.1 En general, las losas quedarán a la vista, para ello se utilizará moldaje especial que dé una mejor terminación a los cielos y se aplicará un sellante que proteja esta terminación. En los otros casos se retapará con yeso con carga mínima las imperfecciones de los cielos para recibir pintura lisa o grano 10. Los recintos de subterráneo irán con Hormigón Armado a la vista, y las losas de deptos. del 2° piso que quedan a la intemperie, serán cubiertas en su parte inferior de aislación térmica de volcapol de 5 cm. de espesor.

3.4. Pavimentos

3.4.1 Porcelanatos (Formato y color a definir por arquitectura)

- a) Baños deptos.
- b) Hall de acceso y pasillo 1° piso Edificio (tipo mármol negro).
- c) Terrazas deptos.
- d) Baños comunes.
- e) Espacios de uso común (lavanderías, lounge, servicio personal, etc.)
- f) Recintos de servicios (baños, shafts, sala de basura, etc.).

- 3.4.2 Losa afinada.
En subterráneo y locales comunitarios del 1º piso.
- 3.4.3 Tablas de piso SPC en todos los espacios interiores de los deptos., excepto en los baños, y en las bodegas y salas comunes asignables del 2º al 5º piso.
- 3.4.4 En escaleras irán gradas de radier afinado liso, para recibir pintura y franja de textura antideslizante de 60 cm. en el inicio.
- 3.4.5 En los pasillos del 2º al 5º piso irá una carpeta de piso vinílico diseño tipo hormigón.
- 3.4.6 En el gimnasio irá piso técnico de goma.

3.5. Marcos

3.5.1 Metálicos: los marcos de puertas de bodegas, sala grupo electrógeno, sala de basuras, sala de caldera y sala de hidropack, serán de perfil de 1.5 mm. de espesor o similar, según plano de detalles o ejecutadas tipo reja según los requerimientos específicos de cada recinto.

3.5.2 Madera: los marcos de las puertas de los departamentos serán del tipo Finger-Joint, trupán o similar, según plano de detalles. Los marcos de las puertas de acceso de los deptos. serán F-30 para cumplir con el pasillo protegido del 2º al 5º piso.

Los marcos de puertas de caja escalera tendrán resistencia al fuego F-60, abatirán hacia adentro de ésta en los pisos tipos y hacia fuera en el 1º piso. Algunas bodegas podrían consultar marcos de madera tipo Finger-Joint, trupán o similar, sólo en 1º piso.

3.6 Puertas

3.6.1 Metálicas: las puertas de sala de grupo electrógeno y sala de bombas se ejecutarán según indicaciones de plano de detalles en base a perfilería metálica. Las puertas de acceso al edificio serán con bastidores metálicos y según diseño del arquitecto.

- 3.6.2 Madera: Las puertas de los departamentos, bodegas y espacios comunes serán MDF, según diseño de los arquitectos. Las puertas de caja escalera tendrán resistencia al fuego F-60.
- 3.6.3 Vidrio: Se consulta para zonas del acceso peatonal y para las puertas y mamparas de los locales comunitarios, sin embargo, por el momento se protegerán con tabiquería F-120 y RH contra humedad (exterior) hasta el momento en que se pongan en funcionamiento, de forma de poder trabajar en su habilitación interior sin molestar a los residentes.

3.7 Ventanas

Las ventanas serán de Termopanel en todos los departamentos el edificio y en algunos recintos detallados por el arquitecto.

El espesor de los vidrios dependerá de las superficies y recomendaciones del fabricante, pero en general, sobre todo para los deptos., serán de 5 y 6 mm. con ruptura de puente térmico (RPT).

3.8. Elementos metálicos

Los pasamanos y rejas se ejecutarán con perfiles metálicos y mallas desplegadas, según planos de detalles. Deberán instalarse libres de óxido.

3.9. Quincallería

3.9.1 Bisagras: en las puertas de madera y MDF se colocarán 3 bisagras tipo bronceadas.

3.9.2 Cerraduras: en las puertas de madera y MDF se colocarán cerraduras de embutir, negro o color a definir por arquitectura. En las puertas de acceso de cada depto. se instalarán cerraduras con lector o según la indicación del arquitecto.

3.9.3 Numeración: irá adyacente a las puertas de acceso de los departamentos, y será definida por el arquitecto.

3.9.4 Topes: en las puertas de departamentos y espacios comunes se colocarán topes con punta de goma o bola.

3.9.5 Cubrejuntas: en los cambios de pavimentos de los recintos interiores se colocarán cubrejuntas de PVC o metálicos.

3.9.6 Cierres automáticos: en las puertas de seguridad de la caja escaleras se colocarán brazos de cierre automático regulables.

3.10. Molduras

3.10.1 Guardapolvos: En recintos con piso SPC se colocarán elementos de plástico especiales para rematar la terminación de los pisos, según plano de detalle. Los pasillos de distribución llevarán guardapolvo de porcelanato. En terrazas y otros recintos que lleven porcelanato o cerámica, el guardapolvo será del mismo material.

3.11 Pinturas

3.11.1 Exteriores

- a) Granolat o Martelina: En fachada exterior del edificio.
- b) Antióxido: barandas, rejas y elementos metálicos.
- c) Esmalte: barandas, rejas y elementos metálicos. Color a determinar por Arquitectura.

3.11.2 Interiores

- a) Granolat 10 ó liso: cielos de hall, baños de departamentos, cielos de pasillos de distribución, cielos y muros de caja de escalera, muros de estacionamientos subterráneos y pasillos de bodegas.
- b) Antióxido: marcos, puertas y elementos metálicos.
- d) Esmalte: marcos, puertas madera, puertas metálicas y elementos metálicos. Cielos de baños, recintos medidores y de bodegas. Color a determinar por arquitectura.

3.12. Mobiliario

- a) Cocinas: los muebles bases y murales de los departamentos serán de madera aglomerada enchapada en melamina con cubierta de cuarzo diseño Calacata.
- b) Baños: los muebles base de vanitorios de los departamentos serán de madera aglomerada enchapada en melamina o tipo Lamitech folio madera, a definir por Arquitectura. En los baños las cubiertas serán especificadas por el Arquitecto. En los baños de accesibilidad universal los lavamanos serán de sujeción a muro para dejar libre el paso de la silla de ruedas.
- c) Closets: los marcos, puertas y repisas serán de MDF enchapado con folio indicado por el arquitecto, según las indicaciones en plano de detalles, las barras serán metálicas.

3.13. Artefactos sanitarios

- a) Baños departamentos
Lavamanos baños de 1 cubeta, según detalles.
WC baños 1 y 2 marca Wasser o similar.
Baño 1 y 2: Receptáculo de ducha de acero estampado blanco marca Wasser o similar.
- b) Cocinas departamentos
Lavaplatos acero inoxidable, 1 cubeta con escurridor.
Encimera eléctrica de tres y cuatro quemadores.
Campana de cocina con extracción forzada.
- d) Grifería: tipo monomando tipo Roca o similar.

3.14. Iluminación

En áreas comunes se instalarán las lámparas y luminarias que determine arquitectura y el especialista eléctrico, en los puntos indicados en planos específicos. Además de todas las luces de emergencia requeridas para cumplir con el pasillo protegido.

3.15. Barandas

Estas serán de vidrio templado y cumplirán a cabalidad con el artículo 4.2.7 de la O.G.U.C.. Irán sujetas con fijaciones en las vigas bajas de hormigón armado o con sujeción metálica (perfilería) a las losas.

IV. Instalaciones domiciliarias

4.1. Instalaciones Sanitarias

4.1.1 Alcantarillado

La red de alcantarillado se ejecutará según planos y especificaciones aprobadas por la empresa sanitaria.

Al término de la obra deberá entregarse el correspondiente certificado de conexión de dicha empresa.

4.1.2 Agua Potable

La red de agua fría y caliente se ejecutará según planos y especificaciones aprobadas por la empresa sanitaria.

Se construirán los dos estanques y la planta de elevación de agua (motobombas) que se detallan en planos respectivos.

Los remarcadores para cada departamento, se instalarán en espacios comunes de cada piso.

4.1.3. Agua Caliente

Se consulta central de agua caliente para suministro de todos los departamentos ubicada en la azotea, con calderas de cascada, en base a planos y especificaciones técnicas respectivas. Los remarcadores para cada departamento se instalarán en espacios comunes de cada piso.

Al término de la obra deberá entregarse la certificación respectiva.

4.2 Electricidad

4.2.1 Alumbrado y fuerza

Las redes eléctricas se ejecutarán según planos y especificaciones aprobadas por la empresa respectiva.

Al término de la obra deberá entregarse la certificación de la instalación de SEC.

Se consultan interruptores y otros elementos marca Ave o similar.

4.2.2 Equipo electrógeno

Se instalará un equipo electrógeno para alumbrado y fuerza del sistema de emergencia, el equipo se ubicará en el subterráneo con adecuada ventilación, al igual que el tablero de distribución con transferencia automática, según planos respectivos.

Al término de la obra deberá entregarse la certificación respectiva.

4.2.3 Telefonía

Se ejecutará la distribución y canalización indicada en los planos respectivos, un arranque por depto. y un arranque en Conserjería y otros recintos comunes que así lo requieran.

4.2.4 Corrientes débiles

Se ejecutarán las canalizaciones para las redes de Cable, citófono-portero, teléfonos y/o citófonos deptos., timbres deptos., detectores de incendio y alarma de humos, que se indican en planos respectivos de la especialidad.

4.4. Extracción basuras

Se instalará el sistema recolector residuos domésticos en conformidad a plano y especificaciones aprobadas por el Servicio de Salud.

Al término de la obra deberá entregarse la certificación del sistema por el mencionado servicio.

4.5. Extracción

Extracción forzada: se consulta la renovación del aire de baños mediterráneos mediante shafts de extracción comunes y equipos de extracción según proyecto del especialista. Así también se consideró la extracción de las cocinas, que van totalmente separadas a las extracciones de baño.

4.6 Ascensores

Se instalará 1 ascensor, de acuerdo al Art. 4.1.7 del D.S. 47/92.

Al término de la obra deberán entregarse los certificados (eléctrico y mecánico) del sistema SEC y del Instalador.

4.7. Instalaciones contra incendio

4.7.1 Sensores y alarmas

Se consulta la instalación de detectores de humo en todos los pisos que activarán las alarmas y sirenas en cada piso; y señal en recinto del Conserje según indicaciones de planos respectivos.

Al término de la obra deberá entregarse la certificación respectiva.

4.7.2 Red seca

Se consulta la instalación de red de 4" de diámetro con conexión exterior y válvula de retención para carro de Bomberos en el nivel de calle y boca de salida en todos los pisos de acuerdo con las normas y proyecto de la especialidad.

4.7.3 Red húmeda

Se consulta la instalación de llaves de bola y mangueras de 25 Mts., conectadas a la red de agua potable en los closets de los halls de cada piso de acuerdo a las normas y proyecto de la especialidad.

V. Obras complementarias

5.1. Cierros

5.1.1. Los cierros medianeros: se ejecutarán o repararán de acuerdo a la materialidad existente.

5.1.2 Portón Vehicular: se consultan dos puertas metálicas de abatir.

5.2. Iluminación exterior

Se instalarán los faroles y focos que determine Arquitectura y el especialista eléctrico en áreas de jardines y circulaciones en los puntos indicados en los planos de electricidad.

5.3. Accesos y circulaciones

Se ejecutarán los pavimentos de acceso de peatones, con adoquines y con hormigón el acceso vehicular, siguiendo las especificaciones dadas por el Depto. de Asesoría Urbana de la DOM, con respecto al TEP.

5.4. Señalizaciones

Se consulta la señalización correspondiente a número domiciliario del edificio, locales, departamentos, salas de uso común, la numeración y área de estacionamientos, bodegas y alturas de vigas de subterráneo según instrucciones de Arquitectura.

También se considera toda la señalética de evacuación en todos los pisos conectada al grupo electrógeno.

5.5 Paisajismo

Se desarrollará un proyecto de paisajismo que incluya especies de enredaderas, arbustos de baja y mediana altura, de bajo consumo de agua con su respectivo riego automático.

VI. Varios

6.1 Escaleras

Se dará cumplimiento al artículo 4.3.7 de la O.G.U.C.
Las zonas verticales de seguridad serán presurizadas.

6.2 Discapacitados

Se dará cumplimiento al artículo 4.1.7 y de la O.G.U.C., en estacionamientos, rampa de acceso, franja de textura distinta en escaleras y cabina de ascensores.

6.3 Normas de seguridad

Se dará cumplimiento al artículo 4.2.1 y a la O.G.U.C. en general.

Santiago, Abril del 2024.