



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 798 2016

Ingreso N° 7200083 de fecha 09.03.2016.

ORD. N° 1794 /

ANT.:

1. Presentación arquitecto Sr. René de La Vega Fuentes ingresada con fecha 09.03.2016.
2. Ord. N° 47 s/fecha de Director de Obras Municipales de Santiago a Srs. Soc. Comercial Los Maitenes Ltda.

MAT.: **SANTIAGO:** Artículo 60° LGUC. Solicita autorización para Obra Menor, inmueble ubicado en calle General Rondizzoni N° 2398, Local N° 3.

SANTIAGO, 07 ABR 2016

DE : JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A : SR. MIGUEL SAAVEDRA SAENZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO**

1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. René de La Vega, solicita autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para una Obra Menor, inmueble ubicado en calle General Rondizzoni N° 2398, Local N° 3 de esa comuna.
2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona D – Zona de Conservación Histórica D7, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de su Ordenanza Local. Este inmueble además se encuentra afecto en su totalidad a Declaratoria de Utilidad Pública, debido al ensanche de General Rondizzoni, según se especifica en el Antecedente 2).
3. El proyecto contempla la ejecución de obras menores para la remodelación interior de un local comercial en el 1° piso y subterráneo de un edificio. Se consulta la modificación de la escala de acceso al subterráneo, en el cual, se construyen recintos de cocina, baños y servicios del personal. La intervención se realiza, a través, de tabiques de madera, sin alterar la estructura del edificio conservando sus condiciones originales. Las obras se desarrollarán de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas adjuntas.



4. Al respecto, informo a usted que, sin perjuicio de que el predio se encuentre afecto en su totalidad a Declaratoria de Utilidad Pública, esta Secretaría Ministerial ha estudiado los documentos técnicos recibidos, y ha considerado que la intervención propuesta no afecta el carácter patrimonial de la Zona de Conservación Histórica, por lo que se otorga la autorización solicitada.
5. Con relación al otorgamiento del permiso respectivo, corresponde a esa Dirección de Obras Municipales observar que los antecedentes presentados cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente, y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.

Saluda atentamente a usted,


JESUS BARANDA PONS
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA


FKS /MCHM /lpc

Incluye: Antecedentes originales y 2 copias de planos y especificaciones técnicas timbradas.

DISTRIBUCIÓN:

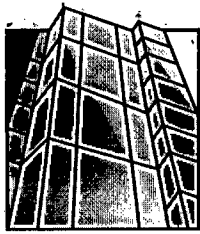
Destinatario:

C/c Sr. René de la Vega Fuentes – arquitecto.
Dirección: Avda. Recoleta N° 2701, comuna Recoleta.
Teléfono: (2) 262 92936 – (9)98374868

Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g

Archivo.

-MCHM / 14/28/03/2016



RENEDELAVEGA LTDA.

ARQUITECTURA • INGENIERIA • CONSTRUCCION

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

PROYECTO : OBRA MENOR – MODIFICACIÓN INT. Y HABILITACIÓN
UBICACIÓN : AV. RONDIZZONI N° 2398 - LOCAL 3
REP. LEGAL : INVERSIONES AMANECER LIMITADA
MATERIA : ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
FECHA : ENERO 2016

I. GENERALIDADES

Las presentes Especificaciones Técnicas determinan los materiales en cuanto a su procedencia, características, calidades mínimas y métodos de construcción, con referencia a la **Construcción de la Obra Menor en referencia al Inmueble de Rol de Avalúo N° 1460 - 44, ubicado en Av. Rondizzoni N° 2398 - Local 3, de la Comuna de Santiago, R.M.**; Como tal, estas especificaciones técnicas, son un complemento a la información detallada de los Planos de Arquitectura, y de Especialidades, formando parte integral del proyecto. Se entiende que los materiales son nuevos y de primera calidad, subordinándose, no obstante, a las Normas Chilenas del Instituto Nacional de Normalización, respecto a cada partida de la obra, como también a la legislación y reglamentación vigente.

II. OBRAS COMPLEMENTARIAS Y TRABAJOS PREVIOS

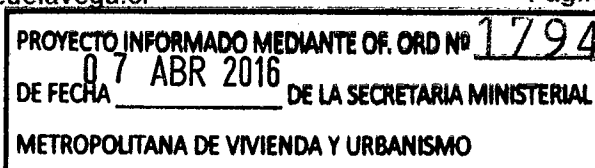
1. INSTALACIÓN DE FAENAS

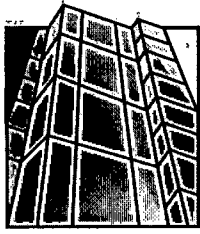
1.1. Demolición Muro Existente: Las obras de demolición se remitirán a la destrucción, retiro y modificación del muro existente, según planos referentes. Durante la etapa de demolición y/o alteración; la estructura será reforzada provisoriamente mediante alzaprimas y refuerzos, los cuales serán remplazados, por refuerzos permanentes de ser requerido (pilares, vigas y cadenas de hormigón armado y/o acero, según caso). En referencia a la ejecución, limpieza y medio ambiente afectado; se implementaran las siguientes medidas y/o compromisos voluntarios durante la etapa de demolición; se humedecerá previamente las áreas a demoler y/o excavar, de manera tal que durante dicha operación no se genere levantamiento de polvo; se debe Humedecer el material retirado en esta etapa, mediante riego directo para su manipulación, carga, descarga y transporte, en forma tal que no se genere levantamiento de polvo; se deberá cargar los camiones que transportan el material de escombros hasta 10 cm por debajo de la cubierta con que se tapaná la carga; se debe cubrir con lona hermética, impermeable y sujeta a carrocería, los camiones que transportan material de escombros hacia los botaderos; de ser necesario se deberá realizar cierre provisorio en la fachada de la obra, para minimizar la dispersión del polvo e impedir la caída de material hacia el exterior.

Se realizara aseo permanente en el entorno de la obra, humedeciendo también la calzada de acceso a la faena de demolición para evitar que el material particulado sea levantado por el tránsito de los vehículos de carga. Jamás se quemara residuos sólidos ni materiales combustibles. Se tomara todas las medidas de seguridad necesarias durante la demolición, alteración y/o modificación de las obras, para asegurar de esta forma, la posible causa de accidente, riesgo o peligro que pueda sufrir las personas que participan en la demolición y/o a terceros.

Al finalizar la obra se realizará un aseo general que consulta la limpieza del recinto afectado, las áreas comunes, pasillos, etc. retirando los escombros mediante camiones a botaderos autorizados.

1.2. Tráizado y Niveles: Los trabajos de replanteo de trazados y niveles se verifican en las distintas etapas de la Obra Menor, respetando las cotas indicadas en el proyecto y planos respectivos. La Cota +/- 0,00 de la construcción corresponderá al nivel de piso terminado (N.P.T.), midiéndose este en terreno posteriormente a la limpieza y rebaje respectivo del terreno, o en su debido caso, al relleno de este.





II. OBRAS DE CONSTRUCCION

2. OBRA GRUESA

2. OBRA GRUESA

2.1. Tabiquería Sanitaria de Madera: Su ejecución se hará estrictamente de acuerdo a lo señalado por el profesional competente y a las disposiciones del Capítulo 6 del TÍTULO 5 de la O.G.U.C y/o a los detalles consignados en planos respectivos. Se utilizarán maderas de Pino Insigne aserrado de 2" x 3" preservado y clavos de alambre de acero de 3 ½" x 10. Al recibir el material en obra se debe cumplir con lo especificado en cuanto al tipo de madera, dimensiones y elaboración. Antes de utilizar cualquier elemento de madera, deberá verificarse que su contenido de humedad sea el indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, considerando la norma NCH 1079 of. 77 sobre "Zonificación climática habitacional" y que no se presenten deformaciones a simple vista o nudos que puedan perjudicar su resistencia estructural. Las Piezas de madera, tendrá una distancia máxima de 0,60 metros a eje entre pie derechos y una distancia máxima de 1,20 metros entre travesaños y solera superior e inferior. Se controlará la verticalidad y horizontalidad de las líneas, verificándose constantemente mediante plomo y nivel. Las piezas de madera que por cualquier razón hayan sufrido deformaciones evidentes deben ser sustituidas de inmediato por otras de similares características. La fijación de los elementos sobre la estructura base debe verificarse a modo de evitar succiones del viento o desplazamientos horizontales. La estructuración del muro, esta forrada en ambas caras con una placa de fibrocemento tipo "Eterplac" de 15 mm de espesor, entregando una resistencia al fuego F-60 de acuerdo a Certificado de Ensayo N° 463.480 del IDIEM. Todas las planchas están atornilladas a la estructura de acero con fijaciones a 30 cm entre sí aproximadamente. Tal configuración deja espacios libres en el interior del elemento, los cuales están rellenos con lana de vidrio de 60 mm. de espesor, con densidad de 11 kg/m³ tipo rollo libre, teniendo un R100 de 141. La terminación del tabique, por ambas caras, considera una junta invisible con huincha de papel blanco micro perforado y masilla base Volcán.

2.2. Impermeabilización de pisos de baños: El pisos del baño, se impermeabilizarán con tres manos de pintura asfáltica: Para las primeras, se recomiendan dos manos de Baupolimer con fibra incorporada o similar; y a la tercera mano, incorporar arena gruesa para permitir la correcta adherencia de la cerámica que se especifica como pavimento.

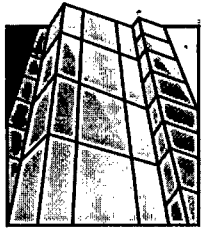
2.3. Aislación Térmica y Acústica: Los muros que constituyen la envolvente del proyecto, deberán tener una transmitancia térmica "U" igual o menor, o una resistencia térmica total "Rt" igual o superior, a la señalada para la zona que le corresponda al proyecto de arquitectura, de acuerdo con los planos de zonificación térmica aprobados por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo y a la TABLA 1 del listado oficial de soluciones para acondicionamiento térmico. Todos los elementos constructivos horizontales e inclinados, tales como pisos y rampas, tendrán un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A) y presentar un nivel de presión acústica de impacto normalizado máximo de 75dB;

Los elementos constructivos verticales o inclinados que sirvan de muros divisorios y/o medianeros contemplaran un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A).

3. TERMINACIONES

3.1. Pavimentos Cerámica Esmaltada: Se consulta la ejecución de piso cerámico en todos los recintos del inmueble. Las dimensiones, características y colores del revestimiento cerámico, será definida en obra. La terminación del radier de estos recintos debe ser la adecuada para recibir este tipo de pavimento, es decir, debe ser una terminación de afinado con llana dentada para permitir una adherencia perfecta por parte del pavimento.

La fijación de los cerámicos se efectuará mediante adhesivo especial en polvo para cerámicos tipo "BEKRON" o similar, aplicado con llana dentada en toda la superficie a cubrir. Se cuidará de no humedecer los cerámicos antes aplicar el adhesivo, no aplicar adhesivo sobre superficies impermeables, no aplicar adhesivo cuando la temperatura ambiente sea inferior a 5°C. Y por ningún motivo eliminar el excedente o parte del adhesivo, ya sea preparado o en polvo, por el desagüe o redes de alcantarillado local.



RENEDELAVEGA LTDA.

ARQUITECTURA • INGENIERIA • CONSTRUCCION

Posterior a la fijación de los cerámicos, se aplicará fragüe especial para estos, tipo "ARTICOLL", cuyo color de terminación será a elección del profesional competente. En los recintos que se consulte revestimiento cerámico, este llevará guardapolvos del mismo material, el cual será de 50 mm. o mayor altura. El tipo de cerámico será Porcelanato beige canto rectificado tipo Venezia MK.

3.2. Revestimiento Cerámico Muros: En los recintos húmedos como baño y cocina, se aplicará revestimiento cerámico 20 x 20 cm. o similar. Se colocaran hasta la altura de 2 metros. Una hora antes de la ejecución se deberán humedecer muros y palmetas. Luego sobre la superficie de revoque rugoso o peinado y/o planchas de fibrocemento se colocarán las palmetas. Para los efectos de ubicación en el paño se comenzará desde el centro para que los posibles cortes se resuelvan en las esquinas, y desde la segunda hilada, como guía se usará un listón anclado al muro y cuya ubicación considera la altura de una hilada y su tendel de aproximadamente 2mm. Los cortes en encuentros de 90° se harán con rebaje de la palmetá en 45°.

La fijación de los cerámicos se efectuará mediante adhesivo especial en polvo para cerámicos tipo BEKRON, BEKRON A-C o similar. Se cuidará de no humedecer los cerámicos antes aplicar el adhesivo, no aplicar adhesivo sobre superficies impermeables, no aplicar adhesivo cuando la temperatura ambiente sea inferior a 5°C. Y por ningún motivo eliminar el excedente o parte del adhesivo, ya sea preparado o en polvo, por el desagüe o redes de alcantarillado local. El proceso de secado durará al menos 48 horas desde el momento de ejecución. Posterior a la fijación de los cerámicos, se aplicará fragüe especial para estos, tipo "ARTICOLL" o similar, cuyo color de terminación será a elección del profesional competente.

3.3. Revestimiento Antideslizante: En general todas las escaleras y/o accesos verticales, contemplaran revestimiento antideslizante, así como también la superficie de piso que enfrenta a las escaleras, el cual también considerara una textura distinta al piso común que sirven. El revestimiento a considerar será de tipo Cinta antideslizante Marca 3M o similar, la superficie de la Cinta antideslizante será texturada de composición mineral abrasivo grano 46, su adherente a la superficie, será realizara con pegamento de doble contacto y sus medidas contemplaran un ancho entre 2.5 – 5.0 cm. Por un largo, según la superficie a cubrir.

3.4. Puertas: Las puertas a utilizar serán de espesor de 45 mm. y sus dimensiones serán las indicadas en plano de arquitectura. Las puertas serán de placa de madera tipo terciado. Los marcos de puertas se definirán en obra, pudiendo ser de perfil metálico tipo Cintac o bien de pino de 1 1/2" x 3". La unión del marco a tabiques de madera se hará mediante tornillos de acero de 2 1/2" x 8 de cabeza plana, colocando 4 por jamba y 2 por dintel. Las jambas consultarán la altura de la hoja más 50 mm. de longitud para su empotramiento en el piso.

La colocación de la hoja es igual en ambos casos. Es importante en la colocación del marco, asegurar que su posición con respecto al muro sea la determinada. Se comprobará la nivelación del dintel y la aplomadura de las jambas mediante nivel y plomo.

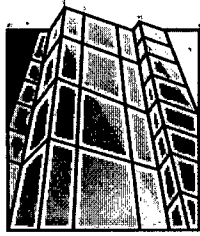
3.5. Quincallería: Las puertas llevarán tres bisagras pommel bronceadas de 3" x 3"; Las cerraduras que se emplearán en las puertas de acceso, serán de doble vuelco de llave y su modelo se definirá en obra; Y los topes de puerta, serán de goma con tarugo incorporado.

3.6. Enlucidos de yeso: Se enlucirá con yeso todos los fondos de losas, para que así estos tengan buena terminación y horizontalidad. Además se deberán corregir plomos o desniveles que presenten las superficies de muros que no estén lisos y aplomados.

3.7. Pintura Látex: Se aplicara pintura látex antihongos de primera calidad, en paramentos interiores y exteriores del inmueble. El color de las fachadas e interiores de los diferentes recintos, serán definidos por el propietario.

3.7.1. Esmalte: Se consideran en todas las estructuras metálicas, previa colocación de anticorrosivo. El color será definido en obra.

3.7.2. Óleo: Los cielos falsos de baños, marcos de puertas y puertas, guardapolvos y cornisas, se pintarán con óleo semibrillo, los colores se definirán en obra. Los elementos de madera se liján y sellarán previamente.



3.7.3. Anticorrosivo: Todos los elementos metálicos, llevarán un revestimiento de terminación tipo pintura anticorrosiva y/o antioxidante, en un mínimo de dos manos, previo a la pintura definitiva.

3.8. Sistema de Ventilación e Iluminación: se realizara a través de ventanas (lucernas) y vanos; en el caso de los recintos cerrados, locales no habitables, baños y cocinas contemplaran, para la renovación de aire, ductos individual de ventilación, ventilados a través de medios mecánicos, contemplando una sección libre no inferior a 0.16 m2.

4. INSTALACIONES Y OBRAS VARIAS

4.1. Instalación eléctrica: Se ejecutará la instalación de acuerdo a planos aprobados por los organismos respectivos y de acuerdo a Especificaciones Técnicas Eléctricas. La tramitación de aprobaciones y recepciones de estas obras serán de cargo del contratista, como asimismo la obtención del Certificado de la Instalación y planos inscritos en SEC.

4.2. Instalación de Alcantarillado: La instalación se ejecutará de acuerdo a Proyecto Informativo aprobado por Aguas Andinas. Se considera la instalación a todos los artefactos indicados en planos. Se utilizará la unión domiciliaria de alcantarillado existente. La instalación se hará en cañería de PVC sanitario de diámetros indicados en planos. Será responsabilidad del contratista tramitar la aprobación de los proyectos y solicitar la recepción de las instalaciones, entregando al final de la obra el Certificado de Dotación de Servicio respectivo emitido por Aguas Andinas S.A.

4.3. Instalación de Agua Potable: La instalación se ejecutará de acuerdo a Proyecto Informativo aprobado por Aguas Andinas. El arranque domiciliario, que incluye el medidor y otra llave de paso inmediatamente al lado de afuera de la línea oficial de la propiedad, será ejecutado por la empresa dadora de servicios o por un profesional competente autorizado por ella. Será responsabilidad del contratista tramitar la aprobación de los proyectos y solicitar la recepción de las instalaciones, entregando al final de la obra el Certificado de Dotación de Servicio respectivo emitido por Aguas Andinas S.A.

Todos los materiales componentes de la red de distribución interior de agua potable deberán tener certificación de calidad realizada por laboratorio autorizado. Se ejecutará la canalización de tuberías para agua potable de acuerdo a los planos preparados por el proyectista de instalaciones. Se considerarán los diámetros y todos los trazados especificados. La colocación de tuberías embutidas en muros se fijará con clavos de cobre de 63,5 mm. a 1 metro de distancia o abrazaderas de igual diámetro que la cañería de cobre con clavos de 38,1 mm. al muro. Las tuberías irán embutidas mínimo 15 mm. bajo el nivel del muro terminado. Se utilizarán tubos de cobre tipo K y L, y de diámetros especificados por el profesional proyectista.

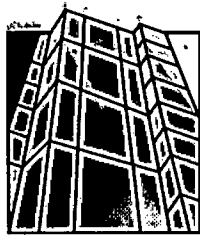
4.4. Artefactos Sanitarios: Todos los artefactos se consideran de primera calidad, los cuales al momento de llegada a la obra deben venir perfectamente embalados, se verificará el perfecto estado de cada uno de estos, entiéndase libres de rayaduras, salpicaduras o trizaduras, así como de manchas o raspaduras. Cualquier artefacto que presente uno o más de los desperfectos antes señalados, u otros, será rechazado y se exigirá su reposición por parte del proveedor.

4.5. W.C. y Estanque: Serán de color blanco. Constaran de fittings, llave angular con flexible, asiento plástico sobre el W.C. y el modelos serán definidos por el director de obra

4.6. Lavatorio con pedestal: Serán de color blanco. Constaran de desagüe plástico de 1 1/4" y sifón del mismo material, también se utilizara flexible para unión al agua potable.

4.7. Sistema Preventivo y de detención de Incendio: El inmueble contara con un mínimo de una llave de salida o llave de jardín, con hilo exterior, de un diámetro igual al del arranque de agua potable. La llave estará ubicada, de manera que ningún punto del inmueble quede a una distancia mayor de veinticinco metros de ella, a su vez poseerá, una manguera que cubra el punto más alejado, su acceso será expedito y de fácil accionamiento de válvula y manguera.

4.7.1. Detectores de Humo: Se exige la instalación de detectores de Humo automáticos en baños y pasillos, con el fin de prevenir oportunamente cualquier principio de incendio.



RENEDELAVEGA LTDA.

ARQUITECTURA · INGENIERIA · CONSTRUCCION

4.7.2. Alarma de Emergencia: Se exige un sistema de Alarma de Emergencia, el cual alertará a los usuarios de forma progresiva y zonificada, cualquier anomalía grave e inicio de incendio.

4.7.3. Extintores: Según normativa, metros cuadrados y uso de suelo, se deberá considerar con un mínimo de extintores de incendios, del tipo adecuado a los materiales combustibles o inflamables que existan en el inmueble; a modo de evitar la propagación del fuego, tanto al resto de los inmuebles como al mismo inmueble. Para dar cumplimiento a la normativa vigente y al decreto supremo N°745; se consideran EXTINTORES DE INCENDIOS DEL TIPO ABC, ubicados en un sitios de fácil acceso y clara identificación de cualquier obstáculo, y estarán en condiciones de funcionamiento máximo. Se colocarán a una altura máxima de 1.30 metros, medidos desde el suelo hasta la base del extintor y estarán debidamente señalizados.

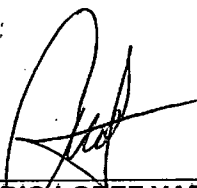
4.7.4. Iluminación de emergencia: Se considerará un sistema de alumbrado automático de emergencia, independiente de la red pública, para iluminar las vías de escape, por lo que se colocarán lámparas de emergencia, proyectadas en los accesos y pasillos, las cuales tendrá una resistencia al fuego F-60.

Se contemplará la ubicación del empalme eléctrico, en un espacio de resistencia mínima a la acción del fuego F-120 y según lo especificado, en la normativa eléctrica.

4.7.5. Señalética: En las vías de evacuación, las puertas de escape, la ubicación de los extintores y de la iluminación de emergencia, estará debidamente señalizada según señalética internacional, garantizando su rápido reconocimiento y fácil accesibilidad.

4.8. Aseo general: Al finalizar la obra se realizará un aseo final que consulta la limpieza de recintos, áreas comunes y pasillos, retiro de escombros provenientes de la construcción, desarme y retiro de instalaciones de faenas y obras provisionarias.


RENE DE LAVEGA FUENTES
ICA 10913 PITEB - 420779
Arquitecto


MARIO LOPEZ VARAS
RUT : 14.617.374 - 8
Rep. Legal INV.AMANECER LTDA.

Santiago, Enero 2016