



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS TIPO, PREMIUM HOMES

I.- GENERALIDADES

a.- Permiso Municipal y afines:

Confección de una carpeta inicial y una final que incluya todos los documentos iniciales y finales: Especificaciones técnicas, planos de arquitectura, de instalaciones. Siempre que sea necesario y que no haya que regularizar construcciones anteriores.

b.- Proyecto de Agua potable, Alcantarillado, Gas y Electricidad:

Serán ejecutados por contratistas autorizados inscritos en los registros de los servicios respectivos y aprobados por los organismos o servicios públicos cuando corresponda, en lo que se refiere a la instalación interior de la casa. Las instalaciones exteriores de alcantarillado y agua deberán ser aprobadas por los que las ejecuten y PREMIUM HOMES no las considera.

c.- Instalación de Faenas:

Las instalaciones de faenas serán las mínimas que garanticen el correcto desarrollo de la obra en el lugar más cercano a la calle.

d.- Libro de obra y visitas del arquitecto:

Libro de obra Manifold triplicado y foliado para las instrucciones que realice el arquitecto y el propietario a PREMIUM HOMES .

II. OBRA GRUESA

1.- Escarpe: extracción de la capa vegetal de 10 cm . de profundidad, donde se encuentra la vivienda, por cuenta del propietario

2.- Trazados y Niveles: cercos de madera para replanteo y trazado .Se ejecutarán plataformas con excavaciones y rellenos para el asiento de la casa, con taludes naturales hacia el resto del terreno.

3.- Excavación: Se ubicará el estrato de fundación necesario para fundar los Poyos prefabricados.

4.- Fundaciones:

a.- Cimientos: Dados de hormigón H 15 para insertar los poyos .

b.- Sobrecimientos aislados tipo Poyos : Poyos piramidales prefabricados para los que requieran alturas menores a 30 cm .

Poyos prefabricados de hormigón H 20 según dimensiones y especificaciones de los planos, para los que tengan mas de 40 cm de altura sobre el nivel de suelo del terreno .

Los Poyos estarán recogidos 30 cm de la línea de borde y serán sin estuco. Se colocarán a 305 m de distancia entre si , para soportar las vigas metálicas maestras.(los poyos que no se apoyen en vigas metálicas (ambas puntas entre eje 1 y 2 y entre ejes 5 y 6) se unirán los poyos entre si , para descargar en el panel SIP (panel térmico estructural) de forma continua.

5.- Maestras, Envigado de piso, placa de piso:



a.- Maestras: serán de Fierro , tipo Canal de 200 x 50 x 3 mm , @ 305 , soldadas de espalda y conformando un borde perimetral completo.

b.- Envigado de piso: serán de Madera de pino impregnada de 2 x 2" x 6" @ 122 , incluidas en el paquete de piso SIP

c.- Panel de piso : Entre el envigado metálico se colocará una panel de piso SIP con 2 caras de Osb de 11,1 mm de un espesor total de 162mm ; previamente pintada con igol primer y denso por abajo y encajada entre los envigados de metal .

d.- Aislación inferior: Se considera en el panel SIP de 140 mm de poliestireno expandido..

6.- Estructura de Muros:

Estructura: Se consultan tabiques panel SIP (panel térmico estructural) de 90mm . Las soleras irán clavadas al osb de piso sobre doble capa de fieltro asfáltico de 15 lbs . Los muros interiores serán panel SIP (panel térmico estructural) de 60 mm .

Membrana hidrófuga Tyvek o Typar:

Sobre el exterior de la plancha de osb va una capa de Tyvek.

7.- Estructura de Techumbre: Se consultan panel SIP (panel térmico estructural) de 134 mm . de espesor

8.- Cubierta: sobre el panel SIP (panel térmico estructural) de techumbre va membrana asfáltica autoprotegida. El encuentro de muros y plano de techos y las canales tienen una membrana asfáltica de refuerzo tipo TP-3. Sobre ésta y en el plano de techos, antetechos y cabezas de muros va la membrana autoprotegida. La membrana retorna sobre el muro tapando el remate de hojalatería de cortagoteras.

9.- Estructura de Cielo:

Los cielos son inclinados pegados al Osb del SIP de volcánita de 10 mm ; sin vigas a la vista.

10.- Estructura de Entrepiso : No se contempla en el modelo de 43,26 m²

III .- TERMINACIONES

11.- Caballetes y limahoyas: Son de membrana asfáltica autoprotegida. Se consultan bajadas de aguas lluvias de pvc sanitario gris o blanco de 75 Mm ., con boca de 110 mm , reducciones y codos, por los interiores de los muros salientes hasta el nivel requerido.

12.- Revestimientos:

a.- Muros Verticales Exteriores:

a.1- Fibrocemento de 6 mm . de traslape horizontal en planchas de 19 mm . y de 40 mm . a la vista

a.2- Tablillas de 1" x 2" Colocado en planchas como base lisa.

a.3- Siding de PVC

a.4.- Alguna otra combinación que se apruebe en conjunto con el propietario.

b.- Tapacanes y Taparreglas: De fibrocemento de 6 mm . Imitación madera o lisos, pintados.



c.- Aleros: serán en planchas de fibrocemento.

d.- Muros Interiores: La cara interior de los muros exteriores y todas las caras de los muros interiores serán de terciado de pino de 9 mm. plancha decorativa Arauco Clásico salvo las zonas húmedas, que serán de yeso cartón de 15 mm hidrorrepelente. Pintado al albayalde esmalte al agua blanco.

Los endolados de ventanas y puertas, los centros, serán de pino Arauco cepillado de 1"x2" lo mismo que las pilastras y guardapolvos

e.- Revestimiento de muros de baños: Todos los muros con volcanita hidrorresistente de 15 mm , que irá con huinchas de género común pegado con cola fría diluida en todas las uniones, esquinas, suelo, cielo y fittings.

La volcanita irá con cola fría antes de pegar LINOLEO.

f.- Revestimiento de muros de cocina: Volcanita hidrorresistente en zonas húmedas y normal de 15 mm ; con cerámica donde indica el plano de detalle. Se colocarán sólo en el ojo entre los aéreos y base sobre las áreas críticas, para mantener la unidad del revestimiento del recinto living, comedor estar.

g.- Muro de las bodegas y nicho del termo :

Será de terciado idem interior para permitir atornillar , pintado al albayalde .Tendrá algunas repisas metálicas que permitan guardar.

13.- Revestimiento de Cielos:

a.- Volcanita de 10 mm: en todos los recintos interiores. Irá atornillada. Las juntas serán invisibles ejecutadas con huincha.

b.- Volcanita HR de 15 mm: en el baño. Irá atornillada. Las juntas serán invisibles ejecutadas con huincha.

c.- Fibrocemento: imitación madera en planchas de 15 cm de ancho por 6 mm de espesor ; en exteriores, para el caso de que se opte por revestimientos de fibrocementos. Tornillos Phillips galvanizados en negro muy ordenados, a la vista, sin retape.

14.- Aislación Térmica y Acústica:

Incorporado en los paneles Sip

15 . – Pavimentos:

a.- Piso flotante: en estar , cocina , pasillo , dormitorio , closets, irá piso melamínico de 7 mm . fotolaminado sistema clik, sobre espuma antirruído.

b.- Linóleo de 1,2mm importado o similar: en baño.

c.- Bodegas : Piso flotante .

16.- Guardapolvos, Pilastras, Cornisas:

Guardapolvos, pilastras y cornisas: Los endolados de ventanas y puertas, los centros, serán Pino cepillado Tipo Arauco de 1" x 2" .

17.- Juntas y Cubrejuntas: cubrejuntas de folio o similar en encuentros de linóleo con piso flotante o piedra.



18.- Puertas y Ventanas:

- a.- Puertas Exteriores de madera: En acceso, una puerta opaca de madera hueca enchapada en madera de cedro.
- b.- Puertas Ventanas Exteriores de PVC: Se consideran puertas de corredera, con termopanel, marca Koemmerling, color blanco.
- c.- Ventanas de PVC: Las ventanas de serán de PVC, con termopanel, marca koemmerling, color blanco.
- d.- Puertas Interiores de madera: Puertas interiores serán terciadas lisas enchapadas en cedro y barnizadas. Los marcos de pino finger de 11/2 por el grueso del vano.

19.- Quincallería para puertas de madera interior: Cerraduras AGB niqueladas, que corresponden al tipo de apertura de Itallinea y Manillas modelo 703b.

20.- Vidrios:

- a.- Vidrios Termopanel : Provistos con las ventanas.
- b.- Espejos : Serán con marcos e irán colgados.

21.- Pintura:

- a.- Esmalte al agua: En muros de terciado noble de 9 mm albayalde blanco diluido y en cielos color blanco sw # 1403, y en volcanitas, previo empaste y relleno de juntas con pasta y huincha para junta invisible.
- b.- Esmalte al agua , en muros exteriores: En caso de pintarse el Fibrocemento será sobre sellador acrílico .
- c.- Óleo: Se consulta óleo semibrillo en marcos de puertas, guardapolvos y en cielos de baños, cocina.

22.- Muebles de Cocina y lavaplatos

a. Muebles de cocina : Se incluyen los muebles estándar con puertas y cuerpo de melamina Cedro , con tapacantos de Pvc , tiradores de barra de acero inoxidable , cubierta de granito ala de mosca.

Se incluye una cocina encimera eléctrica de 2 platos, un horno electrico y una campana de extracción.

b.-El Lavaplatos será de acero inox pegado a la cubierta.

23.- Closets: Puertas y cuerpos de melamina color cedro de 18 mm .

24.-Artefactos Sanitarios, Fittings y Accesorios:

- WC, estanque: Serán Wasser o similar en, blanco. En baño de servicio WC de juego de servicio
- Vanitorio: redondo sobre mueble.
- Pie de ducha o tina . Si no se requiere el espacio de la lavadora de ropa .No se incluyen shower doors.

b.- Lavaplatos,

Se incluye el artefacto del lavaplatos de 40 x40 cm de acero inoxidable pegado al granito.

c.- Fittings:



Grifería será línea monomando Tipo Minimalist de Yolito o Wasser o similar .

d.- Termo de agua caliente: Winter de 100 litros .

25.- Escaleras:

Exteriores de terrazas: La estructura de las gradas de pino impregnado de 2"x 6" con peldaños con entablados en pino impregnado de 1 ½" x 5" ,separados 3 mm . entre si.

26.- Terraza grande frente al living comedor : Será de entablillado de pino impregnado de 11/2" x 5 " colocado sobre vigas de pino impregnado de 2" x 4" ó de 2"x 6" Escalera de madera o subida del terreno para acceder al jardín.

IV.- INSTALACIONES

a.- Agua Potable: Agua potable fría y caliente en Cobre en interiores. Salida de agua para la lavadora.(en caso de solicitarse) Agua caliente aisladas con recubrimiento Tendidos exterior en pvc 1 llaves de jardín, a 5 metros de la casa hacia la terraza y una a 5 metros de la puerta de acceso . Se contempla una llave de corte general en el acceso de la casa.

No se considera la provisión de bombas , de cañería ni de cisternas , que una la provisión de agua con la red interior de la casa , que se considerará hasta 2 metros desde la casa .

b.- Alcantarillado: En PVC sanitario solo hasta antes de la cámara de la red exterior.

Desde allí el propietario se unirá a la cámara y la fosa séptica y el sistema de drenaje por cuenta propia.

c.- Gas: en cobre, para calefón y cocina según plano de gas. Se colocará a la vista según la nueva normativa.

d.- Instalación Eléctrica: Instalación embutida en tubo rígido P.V.C. Los enchufes e interruptores Marisio, Modelo HABITAT, tapa color Champagne, módulo color beige. Se contemplan los centros del proyecto. El sistema de TV cable de la casa será por cuenta del propietario, el que sólo se entregará alambrado o lauchado. Se contempla red de alarmas, con los puntos determinados lauchado solamente. No se contempla central de alarmas, ni los rayos.

Los apliques que se indican en los planos serán sobrepuestos y estos se entregarán instalados, salvo que el propietario no los requiera (ningún otro artefacto eléctrico se instalará por cuenta de la constructora. El proyecto considera sólo 3 salidas desde el TDA hacia el exterior para cableado futuro.

e.- Calefacción : Frío y calor, aire acondicionado de ventana, con gas freon.