

ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES LOCALES COMERCIALES

INTRODUCCIÓN:

La unidad a entregar será parte integral del centro comercial PASEO DEL PUENTE, emplazado en la ciudad de Granadero Baigorria en el predio catastrado como sección 3° manzana I en el sector comprendido en las intersecciones de las calles Catamarca y los Plátanos y Catamarca y Calle calma1 de esa ciudad.

Dicho centro comercial contará con una superficie total cubierta de aproximadamente **5.600m²**, materializados por locales distribuidos en tres plantas, La planta baja de actividad comercial y gastronómica contará con un local proyectado para supermercado de aprox. 1050 m² y locales cuyas superficies exclusivas rondan de los 35m² y los 150m², el 1° Piso proyectado para actividad gastronómica y complementada con locales comerciales cuyas superficies rondan de los 500m² (Apto Gimnasio) a 80m² e islas en el sector de galerías de 25m². El 2° piso estará destinado en su mayor parte a oficinas con acceso controlado cuyas superficies rondan de los 35m² a los 140m², la planta se complementa con un local apto salón de eventos de sup. exclusiva de 442m² y con expansión de 300 m².

A cada planta se podrá acceder a través de los núcleos verticales de circulación compuestos por ascensor y escaleras proyectados según normativa Municipal. También contarán con sus núcleos sanitarios de uso público.

Cabe aclarar que si bien en esta presentación de especificaciones técnicas se hace un detalle de los distintos rubros que comprenden la ejecución de la obra, PECAM se compromete a ejecutar la estructura y piel del edificio como así también las troncales principales de infraestructura, como ser agua, cloaca, pluvial y energía eléctrica para abastecer los locales, no obstante **el proyecto como la ejecución de la arquitectura interior de los mismos es responsabilidad exclusiva del comprador de la unidad.**

Para una mejor interpretación de los alcances del compromiso en la ejecución de la obra por la contratista a continuación se detallan los Ítems a ejecutar.

1.	ESTRUCTURAS RESISTENTES.
1.1.	GENERALIDADES.
1.2.	HORMIGON ARMADO.....
2.	ALBAÑILERIA.
2.1.	GENERALIDADES.
2.2.	PIEL DEL EDIFICIO:
3.	REVOQUES.
3.1.	GENERALIDADES
3.2.	CAPAS AISLADORAS.....
	Capa aisladora horizontal film poliester 200 micrones:
	Horizontal y vertical:
4.	CIELORRASOS.
4.1.	GENERALIDADES.
5.	CONTRAPISOS. CARPETAS. PISOS. UMBRALES. ZOCALOS.
5.1.	GENERALIDADES.
5.2.	PISOS.....
6.	REVESTIMIENTOS.
6.1.	GENERALIDADES:
6.2.	TIPO DE REVESTIMIENTOS.....
7.	CARPINTERIA METALICA, ALUMINIO Y HERRERIA.
7.1.	GENERALIDADES:
7.2.	MARCOS Y HOJAS METÁLICAS
7.3.	CARPINTERIAS DE ALUMINIO.....
8.	INSTALACIONES ELECTRICAS. BAJA TENSION Y CORRIENTES DEBILES

8.1.	GENERALIDADES	
9.	INSTALACIONES SANITARIAS.	
9.1.	ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES	
9.2.	DESAGUE CLOACAL Y PLUVIAL	
9.3.	AGUA FRIA Y CALIENTE	
9.4.	INCENDIO	
10.	INSTALACION TERMOMECANICA	
10.1.	ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES	
11.	VIDRIOS Y ESPEJOS.	
11.1.	GENERALIDADES	
12.	PINTURAS.	
12.1.	GENERALIDADES	
12.2.	PINTURAS PARA CARPINTERIA METALICA Y HERRERÍA	
13.	TRABAJOS EXTERIORES	
13.1.	CORDONES DE BORDE	
13.2.	TRABAJOS EXTERIORES PARQUIZACIÓN Y FORESTACIÓN.	
14.	VARIOS.	
14.1.	LIMPIEZA FINAL DE OBRA.	
14.2.	EXCLUSIONES	

1. ESTRUCTURAS RESISTENTES.

1.1 GENERALIDADES.

Consideraciones Generales Estructura Resistente y Afines

La presente especificación tiene por objeto definir los lineamientos a seguir para la realización de la estructura resistente de la obra, a construir según las reglas del buen arte y las modernas técnicas de fabricación de manera de garantizar la seguridad, funcionalidad y duración para el fin al que está destinada la obra.

PECAM, en su carácter de constructor de la obra, será responsable integral por todos los trabajos, conforme al Código Civil, leyes y reglamentos en vigencia, debiendo tomar las precauciones para dejar a salvo al Comprador de la unidad de cualquier reclamación, daños y/o perjuicios que deriven de los trabajos a su cargo.

PECAM realizará el cálculo y todos los planos de taller, planos de detalle y planos de obra necesarios para la ejecución de la estructura, deberá ejecutar la obra respetando el dimensionamiento estructural mínimo previsto y respetará en una toda la distribución de los elementos estructurales que figuran en los planos presentados por el calculista.

El cálculo y ejecución de la estructura resistente deberá responder a las normas establecidas en los reglamentos CIRSOC é INPRES CIRSOC.

1.2 HORMIGÓN ARMADO

Reglamentos utilizados en el cálculo.

La estructura se ejecutará según cálculo siguiendo los reglamentos y normativas vigentes

2. ALBAÑILERIA.

2.1 GENERALIDADES.

Al igual que en el ítem anterior toda la albañilería se ejecutará según las reglas del buen arte y las modernas técnicas de producción, garantizando la calidad del producto terminando, en tiempo de duración, seguridad y funcionalidad.

En referencia a los muros, los únicos a ejecutar por PECAM son los que componen la piel del edificio, los que materializan las medianeras entre locales y los lindantes a la circulación vertical que actúa como medio de escape reglamentario.

La ejecución de la tabiquería interior de los locales estará a cargo del adquirente de la Unidad.

2.2 PIEL DEL EDIFICIO

La piel exterior de los locales , estará ejecutada con materiales acordes al proyecto general del predio en su mayor parte superficie vidriada, teniendo en cuenta que el edificio pertenece a una propuesta de diseño urbana integral que incluye el centro comercial, por lo tanto, la estética guardará su homogeneidad en la totalidad de la

propuesta, pudiendo hacer uso de materiales tales como Vidrio, termopaneles metálicos revestimientos plásticos o cementicios, mampostería tradicional etc., etc., etc...

3. REVOQUES.

3.1. GENERALIDADES

En caso de tener que ejecutar algún tipo de mortero en los paramentos exteriores se utilizará mano de obra especializada contando con las herramientas necesarias para lograr un producto terminado de primera calidad.

3.2. CAPAS AISLADORAS

Bajo los contrapisos y por encima de la tierra apisonada y nivelada, se colocará una capa de polietileno de 200 micrones de espesor como barrera hidrófuga y de vapor. En caso de que algún paramento exterior sea de mampuestos, se le ejecutará la correspondiente capa aisladora vertical con hidrófugos de primera calidad con el dosaje requerido.

4. CIELORRASOS.

4.1. GENERALIDADES

PECAM se compromete a ejecutar las losas según los niveles propuestos en el anteproyecto a fin de poder contar con los espacios técnicos necesarios con el fin de absorber las instalaciones propuestas en la planta superior.

La ejecución de los cielorrasos suspendidos y aplicados interiores, estarán a cargo del comprador de la unidad quedando a cargo de PECAM los correspondiente a los espacios comunes como ser galerías semicubiertas, aleros, etc., etc...

5. CONTRAPISOS CARPETAS. PISOS. UMBRALES. ZOCALOS.

5.1. GENERALIDADES

Toda la superficie del contrapiso contará con un “**nivelado uniforme**” apto para recibir los solados que el comprador de la Unidad disponga y se ejecutarán de acuerdo a lo establecido en los Planos de Replanteo con niveles de pisos terminados propuesto por los proyectistas de PECAM. **Los niveles de los locales se adaptan a las condiciones topográficas por lo que difieren en altura en las distintas unidades funcionales.**

5.2. PISOS

Como consecuencia que PECAM ejecutará los contrapisos con un sistema de masa monolítica no proveerá ni ejecutará las carpetas bajo piso como tampoco proveerá, colocará ni ejecutará ningún solado de terminación.

6. REVESTIMIENTOS.

6.1. GENERALIDADES

Los revestimientos a colocar a cargo de PECAM son exclusivamente los que componen los paramentos exteriores (Piel del edificio). Las características de los mismos están especificadas en el punto 2.2. de las presentes especificaciones

técnicas.

7. CARPINTERIA METALICA, ALUMINIO Y HERRERIA.

7.1. GENERALIDADES

PECAM proveerá en cantidad, calidad y tipo, todas las aberturas incluidas en la Piel del Edificio exclusivamente.

Los perfiles laminados a emplearse serán perfectos, las uniones se ejecutarán compactas y prolijas de acuerdo a las reglas del buen arte.

La colocación se hará con arreglo a las medidas y a los niveles correspondientes a la estructura en obra, los que deberán ser verificados por PECAM antes de la ejecución de las carpinterías

7.2. MARCOS Y HOJAS METÁLICAS

No está prevista colocación de carpintería metálica salvo las que estén incluidas en los espacios de uso común como ser las galerías, cocheras, etc., etc...

7.3. CARPINTERIAS DE ALUMINIO

Las superficies vidriadas comprendidas en las fachadas se materializarán con perfilaría de Aluminio tipo FRENTE INTEGRAL, COLUMNA 130mm de Aluar, o similar Anodizado natural a definir según las respectivas especificaciones técnicas.

8. INSTALACIONES ELECTRICAS.

8.1. GENERALIDADES

Desde la red subterránea de energía de baja tensión se prevé la conexión a un tablero de medición ubicado sobre la línea municipal, con su respectiva caja con llave de corte general según normativas del ente para los consumos necesarios, la cual se vinculará a través de canalización y cableado a un tablero principal de tamaño según requerimiento de consumo y ubicado en la planta del local con su correspondiente llave de corte. PECAM no ejecutará ni proveerá los materiales para la instalación interna de dicho tablero.

9. INSTALACIONES SANITARIAS

9.1. ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES

Los trabajos se efectuarán en un todo de acuerdo con las reglamentaciones de las autoridades competentes, provinciales, municipales, etc.

La obra consistirá en la ejecución de todos los trabajos y la provisión de todos los materiales que sean necesarios para realizar las instalaciones de acuerdo a las reglas del arte.

9.2. DESAGÜE CLOACAL Y PLUVIAL

Se ejecutarán una troncal cloacal dentro del local conectada a la respectiva CI conectada a la red externa dejando prevista una boca cloacal ubicada un sector de fácil acceso y conectividad con la colectora.

En los locales de planta baja es probable que una o más bajadas pluviales de azoteas tengan sus BA dentro del local, las cuales desaguarán en veredas o en sus correspondientes retardadores.

9.3. MONTANTES DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

Agua Fría: El local contará con una boca de alimentación de agua fría la cual se servirá del tanque de Reserva ubicado en azotea.

Agua Caliente: No se ejecutará bajada independiente para alimentación de sistema de calentamiento de agua

9.4. INCENDIO

No se prevé ejecución de red contraincendios exclusiva para el local.

10. INSTALACION TERMOMECHANICA

10.1.ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES

Se dejarán previstas las preinstalaciones de los equipos de AA según proyecto de instalación termomecánica ejecutado por los proyectistas de PECAM, según los requerimientos climáticos de lugar.

PECAM tendrá previsto en el proyecto y cálculo de la estructura del edificio que los equipos exteriores de climatización estarán ubicados en la cubierta, los cuales serán colocados y provistos por el comprador de la unidad.

11. VIDRIOS

11.1.GENERALIDADES

Los vidrios serán de la clase laminados o de seguridad, del tipo que se especifique en los planos de legajo ejecutivo. Ellos podrán ser:

Para el Frente Integral de Aluminio se utilizará Vidrios laminados transparentes INCOLORO de espesor según cálculo.

Según se defina en el proyecto, si las puertas se materializan con marco de aluminio el vidrio será laminado transparente INCOLORO.

12. PINTURAS

12.1.GENERALIDADES

Todas las superficies correspondientes a la piel exterior del edificio que deban ser terminadas con la aplicación de pinturas, deberán ser prolijamente limpiadas y preparadas en forma conveniente antes de recibir las sucesivas manos de pintura o acabado protector.

Los productos a emplear responderán a los tipos de pinturas, color, calidad, etc. que para cada caso particular determinen los planos y planillas correspondientes.

La pintura correspondiente a las superficies a tratar del interior del edificio estará a cargo del comprador de la Unidad.

12.2.PINTURAS PARA CARPINTERIA METALICA Y HERRERÍA.

No está previsto pintar carpintería metálica ni herrería.

13. TRABAJOS EXTERIORES

13.1.CORDONES DE BORDE

Todos los trabajos exteriores referente a cordones de borde de cemento estarán a cargo PECAM, como así también los cordones de la vereda pública.

13.2. PARQUIZACIÓN Y FORESTACIÓN.

Al igual que el punto anterior todos los trabajos exteriores a ejecutar estarán a cargo de PECAM, esto responde a la intención de unificar criterios estéticos en la totalidad de la manzana

14. VARIOS

14.1.LIMPIEZA FINAL DE OBRA

Exterior: PECAM entregará las superficies libres que queden dentro de los límites totales de la obra, enrasadas y libres de maleza, arbustos, residuos, etc. Retirá todas las maquinarias utilizadas y el acarreo de los sobrantes de la obra (pastones, contrapisos, bases de maquinarias, etc.)

Interior: Previo a la Recepción Provisoria, PECAM limpiará el interior de la obra, cuidando los detalles y emprolijando la terminación de los trabajos ejecutados.

14.2.EXCLUSIONES

Pecam ejecutará, proveyendo materiales y mano de obra, todo lo que explícitamente esta detallado en las presente especificaciones técnicas, cualquier otro Rubro con sus respectivos sub ítems quedan totalmente excluidos de obligación en cuanto a su materialización.