

**MANUAL DE DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ESPACIOS
COMERCIALES EN LAS ESTACIONES DE LA RED DE METRO DE
SANTIAGO.**

UNIDAD DE OBRAS Y CONSERVACION
GERENCIA COMERCIAL Y SERVICIO AL CLIENTE

MANUAL DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ESPACIOS COMERCIALES EN LAS ESTACIONES DE LA RED DE METRO DE SANTIAGO

1. INTRODUCCION

2. INDICACIONES GENERALES Y CRITERIOS DE DISEÑO

- 2.1. Conceptos Generales
- 2.2. Normas Generales
- 2.3. Fachada y Cerramiento
- 2.4. Muros
- 2.5. Iluminación
- 2.6. Pisos
- 2.7. Cielos
- 2.8. Tabiques
- 2.9. Usos y Limitaciones de colores
- 2.10. Letreros y Graficas
- 2.11. Muebles y Exhibición
- 2.12. Instalaciones
 - 2.12.1. electricidad
 - 2.12.2. aire acondicionado
- 2.13. Mantenimiento General
- 2.14. Responsabilidad del Proyectista y profesional competente

3. ENTREGA CIP

4. PROYECTO DISEÑO DE LOCAL

- 4.1. Entrega de antecedentes
 - 4.1.1. Planos de arquitectura
 - 4.1.2. Calculo y Memoria
 - 4.1.3. Especificaciones Técnicas completas
 - 4.1.4. Imágenes Tridimensionales
 - 4.1.5. Proyectos de especialidades
 - 4.1.5.1. Electricidad e iluminación
 - 4.1.5.2. Aire Acondicionado
 - 4.1.5.3. Agua y alcantarillado
 - 4.1.5.4. Alarmas y corrientes débiles
 - 4.1.5.5. Gas

5. RECEPCION Y APROBACION PROYECTO

6. ENTREGA DE LOCAL

- 6.1. Estado General del Local
- 6.2. Entrega de Llaves
- 6.3. Inicio de Obras

6.4. Cierre provisorio

7. CONSTRUCCION

- 7.1. Instalación de faenas
- 7.2. Horarios de trabajo
- 7.3. Restricciones
- 7.4. Ingreso de materiales y personal
- 7.5. Supervisión y fiscalización
- 7.6. Aseo Diario y final

8. RECEPCION FINAL Y MANTENCION

- 8.1. Recepción final del espacio
- 8.2. Exhibición
- 8.3. Mantención y limpieza
- 8.4. Abastecimiento
- 8.5. Devolución Local

9. ANEXO Nº 1 GRAFICA CIERRO PROVISORIO

1. INTRODUCCION

El presente documento ha sido realizado para reglamentar y regularizar los espacios comerciales ubicados en las instalaciones del metro de Santiago.

Establece su vigencia desde el 01 de febrero del año 2010, para todos los proyectos presentados después de esa fecha. Para los espacios construidos con anterioridad, cualquier modificación que se haga, deberá hacerse teniendo en cuenta este manual.

Los diseño y construcciones existentes no se utilizarán como referencia para los proyectos futuros, pudiendo Metro exigir el cumplimiento del manual, a pesar de existir otros diseños y propuestas.

2. INDICACIONES GENERALES Y CRITERIOS DE DISEÑO

2.1. Conceptos Generales

En este manual se entregan elementos de diseño para los locales comerciales a instalar en las estaciones de la red de Metro que permitan conformar una IDENTIDAD CORPORATIVA coherente, única y armónica, que atraiga a nuestros usuarios y conforme las estaciones como puntos de servicio, transporte y comercio.

Para esto se han establecido ciertos criterios en base a los cuales se han desarrollado los requerimientos específicos para la construcción de los espacios comerciales en toda la red:

- Los espacios comerciales se deben integrar priorizando el uso principal, que es ser punto de acceso a nuestro sistema de transporte y en ningún caso obstruir su normal funcionamiento.
- Los espacios comerciales se configuran en la estación como sectores de servicio al usuario, debiendo utilizar los recursos que se les entreguen de la forma más eficiente, en cuanto a superficie, volumetría, energía y/o instalaciones sanitarias, según lo requieran.
- Los espacios comerciales son puntos de atracción dentro del sector donde se ubican, por lo tanto, su diseño y construcción deben ser concordantes con la estación donde se emplaza el espacio, considerando su estética, operatividad y necesidades.
- Toda la superficie del espacio comercial deberá convertirse en un punto atractivo desde el pasillo de la estación, como una gran vitrina que abarca desde la fachada hasta el fondo del local. El espacio completo estará al servicio de la exposición para ampliar la percepción del pasillo. y en ese concepto deberá desarrollarse el diseño.
- En cualquier caso, Metro SA tendrá la facultad de aprobar o rechazar los proyectos presentados, de acuerdo a los criterios de este manual y las necesidades y objetivos de la empresa.

2.2. Normas Generales

Será obligación de los locatarios respetar las normas y ordenanzas de construcción vigentes, las normas que establece la Asociación chilena de Seguridad y las que establezca Metro SA, tanto para el diseño como para la seguridad de los trabajadores dentro del local y los usuarios de la estación.

Esta estrictamente prohibido dejar alambres, cables, luminarias o cualquier otro elemento hacia fuera del cierre del local. Tampoco se podrán dejar herramientas ni se hará acopio de materiales fuera del recinto entregado por Metro. No se podrán intervenir las instalaciones eléctricas, sanitarias ni de corrientes débiles de la estación sin previa autorización y coordinación con los especialistas de Metro SA.

2.3. Fachada y cerramiento

Deberá estar siempre en perfecto estado y remitirse a las observaciones y normas de este manual. Se establecerá una zona de control de exhibición ubicada desde la línea de arrendamiento hasta 1/5 hacia el interior del espacio comercial, transformándose en un área dinámica de exhibición, la cual será revisada constantemente por Metro para mantenerla dentro de los estándares acá indicados.

Las fachadas deberán ser transparentes, en todo su frente y de piso a cielo de la estación quedando sin elementos que impidan la vista hacia el interior del local. Sin embargo, se permitirá, como máximo, un 40% de opacidad en cada fachada, hasta alcanzar un máximo de 1.40 mts. de altura desde el piso, justificado según la disposición interior del espacio comercial y exclusivamente para la instalación de muebles de exhibición y/ o gráfica permanente.

Para el caso de módulos donde haya mas de un frente a la vista, se deberá considerar máximo 80% de opacidad en las fachadas que no tengan atención de publico, ubicándose la transparencia entre 1.2 y 2.0 mts de altura desde el piso. En la fachada donde haya mesón de atención, éste no podrá superar los 80 cms. de altura, de acuerdo a lo indicado por Metro para cada estación.

Para el caso de locales, se exigirá en la fachada cerramiento de vidrio templado o laminado, con film antiexplosivos, cantos pulidos, 10mm mínimo de espesor con un zócalo no inferior a 10 cms de aluminio anodizado. Para el caso de módulos, la fachada podrá ser de materiales como acero inoxidable o acero esmaltado, aluminio o revestimientos laminados.

En el caso que se quiera mantener abierto el local hacia el pasillo, no se podrá colocar vitrinas ni muebles directamente en la línea de cerramiento y será Metro SA quien haga las observaciones para la operación del local en cada caso particular. Se podrá mantener abierto parte de la fachada durante el horario de metro, sin embargo, se deberá mantener la transparencia del resto de la fachada.

Para el ingreso se deberá considerar cerramientos con puerta de cristal tipo protex y sin perfiles en bordes ni uniones de otro material. Las puertas deberán abrirse solo hacia adentro o ser de corredera, sin rieles en el piso que puedan provocar accidentes o tropezones al ingresar al local. Podrá estudiarse caso a caso, el cerramiento de cortina

solo en la puerta de acceso y deberá ser emballetada, metálica, microperforada o material equivalente traslucido, con los rieles escondidos o rieles desmontables si es más de un paño. .

Se prohíbe la instalación de publicidad que no sea de la marca del arrendatario, ni graficas provisorias ni módulos ni muebles que no correspondan a la línea de diseño proyectada. No se admitirán perfiles en la fachada para la unión de vidrios, cortinas ni muebles, y solo si se requiere, con silicona transparente. No se permitirán bajo ninguna circunstancia rejas de cierre.

Metro entregará el local sin modificaciones y el arrendatario tomará la opción de mantener lo existente con las modificaciones necesarias o retirarlo completamente proponiendo lo nuevo dentro de las normas de este manual.

2.4. Muros

En los muros, los revestimientos deberán ser lavables, impermeables y resistentes al uso diario. Se aceptan revestimientos pétreos como porcelanatos, cerámicas, formalita o equivalente, acero inoxidable o con pintura al horno, aluminio, resinas o acrílicos con certificación de alto trafico, o cualquier material que cumpla con las condiciones indicadas.

Se prohíben materiales como melamina, telas de cualquier tipo, maderas sin tratamiento para alto tráfico, humedad y/o desnudas, pinturas látex para sectores de atención a público y terminación de estuco. No se aprobará el sobreahorro de materiales o materiales reutilizados, como retazos, despuntes o materiales de demolición. No se aceptarán enchapes de baja calidad.

Las pinturas deberán dejar siempre una superficie completamente lisa y deberán tener todas las manos necesarias para cubrir los muros. Será condición indispensable para la aprobación, que los trabajos tengan un acabado uniforme, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, crines y rugosidades.

Los muros que estén en contacto con artefactos sanitarios y no estén a la vista deberán llevar cerámica hasta la altura de una persona regular, aprox. 1.65 mts. Si están a la vista de los clientes, deberán considerar una terminación de revestimiento equivalente, y que esté en línea con los colores y materiales del resto del local. Todos los paramentos deberán ser rectificadas en sus plomos, en sus encuentros en muros y cielos, no se aceptarán palmetas quebradas o trizadas, ni partidas de distintos tonos.

.En el caso de ubicarse una trastienda, se considerara el fondo del local como el muro o tabique correspondiente a esta zona.

El arrendatario deberá hacer las reparaciones necesarias una vez entregado el local, para aplicar las terminaciones de acuerdo a lo indicado en este manual.

2.5. Energía eléctrica e Iluminación

De acuerdo a los conceptos indicados en punto 2.1, la iluminación deberá convertir el espacio comercial en una “gran vitrina”, desde el fondo hasta el pasillo de la estación. Por lo tanto, se sugiere que la iluminación sea diseñada y/o revisada por un profesional idóneo.

El área de acceso y venta deberá ser específicamente iluminada, considerando eliminar cualquier resplandor hacia los clientes. No se permitirá instalar equipos de iluminación fuera del área comercial entregada por Metro SA ni dirigidas a los pasillos de la estación. La iluminación deberá estar al servicio de los productos, sin dejar zonas oscuras dentro del local.

No se permitirán luminarias incandescentes en el local, ni las que generen excesivo calor. Se prohíbe la utilización de luces estroboscópicas, giratorias o fugaces rotativas y ninguna luminaria deberá quedar al alcance de los clientes. En caso de iluminación fluorescente se aceptará foco compacto tipo PL con vidrio difusor y/o tubos fluorescentes T5, descartando el uso de tubos T8. No se permitirá la interconexión de las instalaciones de un local a otro. No se aceptarán fuentes de luz desnudas y directamente sobre el cielo raso.

2.6. Usos y limitaciones de colores

Piso, muros y tabiques son elementos reflectivos de la luz dentro del espacio, por lo tanto, deberán ser revestidos y/o pintados para reforzar este fin.

Se restringirá el uso de los colores, prohibiéndose los colores fluorescentes en muros, pisos, cielos o muebles, salvo aplicaciones que no excedan el 15% de la superficie total. Además, se limitará la combinación de colores a no más de 4 en un mismo local, excluyendo el logo de la marca y se estudiará la aprobación para los colores que tengan más de 75% de saturación en superficies amplias como muros, pisos o cielos.

Se recomienda la utilización del color de acuerdo a lo existente en la estación, los muros aledaños al local y la iluminación existente, de forma que la marca y el producto resalte, se incorporen a la estación, a la vez que se vea unitario. Será privilegio de Metro SA revisar, aprobar o rechazar la propuesta de los locatarios para cumplir este último objetivo.

2.7. Pisos

En general, se deberá mantener el revestimiento de piso existente, en caso de que estén en buenas condiciones, siempre ofreciendo seguridad a los clientes para transitar. De lo contrario, y con expresa autorización de Metro SA., se deberá proponer su cambio por otro en las condiciones indicadas más abajo.

El pavimento deberá ser continuo entre el local y la estación y la diferencia de nivel que pueda existir se salvará con una inclinación del piso entre 3% y 8% del mismo material propuesto.

Para el caso de instalación de módulos, no es posible el anclaje de los módulos al piso de la estación.

Todos los pisos deberán estar perfectamente terminados, sin desniveles ni desalineamientos, con fragüe y/o empalme cuando corresponda. pulidos y sellados al momento de la puesta en marcha del local. No deberán tener palmetas sopladas ni quebradas.

Todo espacio comercial deberá tener un zócalo de 10 cms min., de aluminio, acero inoxidable, aglomerado pétreo o equivalente en todo el sector de atención a público.

Se permiten pisos de revestimientos pétreos como baldosa, porcelanato, mármoles, granito; acero inoxidable o equivalentes; maderas tratadas para alto tráfico, vitrificadas, prensadas secadas; vinílicos certificados para uso en sector comercial o industrial, o cualquier otro material que permita un alto tráfico, mínima mantención y disponibilidad en caso de deterioro.

Estarán prohibidos los pisos de alfombra o cubrepiso; materiales orgánicos como maderas sin tratamiento para alto tráfico, corchos o similares, revestimientos vítreos sin laminado o templado; radier sin pulir; vinílicos como fotolaminados o enchapes de baja calidad. No se permitirán cubrejuntas.

2.8. Cielos

Todo local debe incluir la instalación de cielo falso en su interior, considerando su diseño en relación a la distribución de la planta del espacio comercial. Este cielo falso podrá tener distintos niveles y materialidades de acuerdo a los tipos de luminarias que se proyecten. Las diferencias de niveles o materiales que ocurran, deberán estar perfectamente empalmadas entre sí.

Sin embargo, éste nunca deberá quedar mas bajo de los 2.30 mts. dentro del local, salvo excepciones dadas por la estructura propia de la estación. Se autoriza la instalación de cenefas al interior del cielo del local, siempre y cuando estén completamente iluminadas y no interrumpan el paño despejado de la fachada.

Todos los cielos falsos deberán tener una tapa o puerta de registro para acceder a las instalaciones, a no más de 2 mts. de distancia entre cada una.

Deberán ser de material incombustible e indeformable, prohibiéndose el uso de telas, vinílicos, poliestireno, maderas, y cualquier material que al desprenderse pueda provocar accidentes, como vidrios, espejos o materiales pétreos o equivalentes.

En caso que existan sensores, antenas, cámaras o cualquier equipo perteneciente a Metro SA será responsabilidad del arrendatario avisar a la estación para que se encargue el retiro o traslado. Quedará expresamente prohibida la intervención de estos equipos sin autorización.

2.9. Tabiques

En el caso que exista tabique divisorio entre locales, éstos no podrán cargarse ni alterar su estructura, tampoco podrán hacerse perforaciones que dañen el local contiguo. Serán entregados en el estado que se encuentren, obra gruesa o revestimiento existente. El arrendatario deberá hacer las reparaciones necesarias una vez entregado el local, para aplicar las terminaciones de acuerdo a lo indicado en este manual.

Si se requiere realizar el tabique divisorio entre locales, se deberá considerar cortafuego de doble volcánita de 15 mm de espesor y lana mineral de 5 cm mínimo. De la misma forma, si se construyen tabiques divisorios para recintos interiores, éstos no deberán alterar la estructura del espacio comercial al retirarlos y se deberá restituir en el estado en que se recibió.

2.10. Letreros, gráficas

En la zona de control de exhibición no se permitirá la instalación de publicidad de otra marca que no sea la propia del arrendatario, ni en formato de logo, slogan, asociaciones o corpóreos. Tampoco se permitirán los letreros tipo bandera hacia los pasillos.

Toda la gráfica y letreros deberán ser incluidos en el diseño presentado, para la revisión y autorización del proyecto completo y estar aprobados por Metro SA antes de su instalación en la fachada. Todos los elementos deberán estar considerados en la estructura del espacio comercial, no pudiendo adicionarse nuevos soportes, salvo revisión y particular autorización de Metro SA.

La instalación de soportes de publicidad y letreros solo podrá hacerse en las caras de atención a público y las que reciban directamente el flujo de pasajeros. Si quedarán otras caras a la vista, éstas deberán estar siempre en buen estado, pudiendo autorizarse gráfica permanente (tipo brandeo).

Se deberá considerar en el letrero principal de la fachada el logo de la marca, en un tamaño que permita la lectura a la distancia según el tipo de estación, con los colores y tipografías corporativos. No podrán ubicarse bajo los 2.20 mt de altura libre ni exceder el 20% de la altura total de la fachada, salvo restricciones propias de la estructura de cada estación.

Se indicará en Informe de Ocupación de Espacios Comerciales el tipo de letrero que se podrá especificar para cada caso particular debiendo estar completamente habilitado antes de la apertura del local. Las tipologías podrán ser las siguientes:

- tipo cenefa corrida retroiluminada.
- tipo letrero solo sobre el ingreso retroiluminado
- tipo letrero metálico con troquelado y retroiluminado
- tipo letrero troquelado con la marca opaca.

Los letreros deberán ser mantenidos y revisados constantemente para exponer la marca, tanto si son retroiluminados u opacos.

Se permitirá la instalación de gráfica permanente en los paños vidriados de las fachadas, siempre y cuando sea translúcida y no supere lo indicado en el punto 2.8. . Ésta deberá mantenerse en perfecto estado, sin trozos despegados o faltantes, de lo contrario se solicitará su retiro o reemplazo.

Cabe considerar los muros del fondo del local como una segunda línea de vitrina, pudiendo colocar allí muebles que puedan exhibir el producto en venta y dejar despejada la primera línea de la fachada. Los menuboard, u otros similares deberán ubicarse tras esta línea, junto a las marcas en equipos, muebles, etc.

Para los letreros se utilizarán materiales como, acrílicos y resinas de excelente calidad, con espesores mínimos de 4 mm., y soporte rígido. No podrán instalarse formatos publicitarios equivalentes a los existentes en estaciones. No se aceptarán letreros manuscritos, artesanales, sin fijaciones, de materiales no indicados en este manual ni hechos con materiales de baja calidad. Los letreros que sean retroiluminados no deberán tener luminarias sueltas o a la vista.

2.11. Muebles y exhibición

Es fundamental el diseño de los soportes para la exhibición, tanto para la venta de la marca y los productos o servicios, como para la imagen de la estación. Por lo tanto deberán considerarse proporciones, normas ergonómicas, materiales y funcionalidad para cada tipo de mueble, que sean resistentes al alto tráfico y vandalismo, y que permitan la circulación expedita de los clientes dentro del local.

Los muebles que estén en la línea de fachada podrán tener una altura máxima de 1.40 mts dejando vista hacia el interior del local y ser exclusivamente de exhibición. Sin embargo, será posible modificar estas proporciones siempre y cuando la propuesta del locatario mantenga el concepto de transparencia, y será privilegio de Metro SA su aprobación para cada caso particular.

Los muebles que tengan ruedas, deberán tener por lo menos el 50% de ellas con freno. Los muebles isla no deberán exceder 1.20 mts de altura y ningún mueble deberá provocar zonas oscuras dentro del local ni obstaculizar las circulaciones ni accesos.

Deberán diferenciarse los muebles de exhibición, como vitrinas, refrigeradores, mostradores, colgadores, etc. y los de apoyo y operación, como las cajas registradoras, closet de almacenamiento, tableros eléctricos, etc., debiendo mantener la misma línea de construcción entre la marca, el local y la estación.

Todos deberán estar con perfectas terminaciones, sin cantos filosos ni fijaciones sueltas para no exponer a los clientes a accidentes. Todos los cristales o acrílicos que se usen deberán tener cantos pulidos y redondeados. Tornillos, puntas y clavos deberán quedar rehundidos y ocultos. Todas las superficies de apoyo deberán ser en materiales sellados y post formados.

Los soportes podrán ser modulares y podrán incorporar iluminación, ser móviles o estables, de todos los materiales indicados mas arriba y podrán ser renovados constantemente, siempre previa aprobación por parte de Metro SA en la zona de control de exhibición.

No se aceptarán soportes que no tengan una factura y terminación perfecta, una estructura débil que pueda poner en peligro a los usuarios, ni colores, materiales o formas que no tengan relación con la imagen del local y de la estación.

2.12. Instalaciones

Cada proyecto de especialidad debe ser realizado por un instalador certificado y de acuerdo a los requerimientos particulares, como son de volumen de aire, maquinarias y público proyectados en el local para aire y extracción, norma sanitaria y laboral para baños, etc.

2.12.1 Electricidad

Cada locatario deberá hacerse cargo de solicitar su empalme, en caso que no exista en la estación o requiera aumentar la capacidad entregada por la empresa distribuidora de energía. Solo en el caso que no fuera técnicamente factible la entrega de energía por parte de la distribuidora, Metro podrá gestionar la alimentación del espacio comercial, en las condiciones que le permitan su infraestructura y con una capacidad máxima de 16 Amperes monofásicos desde los tableros de distribución de Fuerza y Alumbrado de las estaciones de Metro.

Para el cableado, lo exigido por Metro para la conexión eléctrica es un cordón de 3 (tres) hebras, donde la sección de los conductores debe ser calculada dependiendo del consumo y la distancia requerida. El revestimiento de este cordón debe ser libre de halógeno, pudiendo ser del tipo RV-K, EVALEX, FREETOX, entre otros.

Para el trazado y canalización, se deben utilizar las escalerillas existentes en las estaciones y seguir su disposición. Para el caso en que el trazado se salga de dichas escalerillas se deben continuar instalando tuberías tipo c.a.g. (cañería acero galvanizado pared gruesa conduit fabricadas según norma ANSI C80.1.), teniendo presente de que todas las uniones o acoplamiento entre tuberías y entre tuberías y cajas o accesorios serán roscados asegurándose que el acoplamiento tendrá un mínimo de cinco hilos y además de un compuesto de sellado. Las tuberías aceradas se curvarán mediante curvadora hidráulica respetando los radios mínimos indicados en la norma NCH 4/2003 y en "NACIONAL ELECTRICAL CODE" (NEC). Todas las curvas estarán libre de hendiduras y el diámetro interior las tuberías no debe ser reducido. Cada tubería que entre o salga del recinto debe ser sellado, pudiendo ser con piezas herméticas o un compuesto de sellado. Este compuesto debe ser resistente a la acción de agentes químicos, ambientales y combustibles tanto en forma líquida o como vapor. Su temperatura de fusión debe ser superior a 90° C.

Todo el cableado eléctrico y canalización deberá ir oculto a la vista y registrable. El tablero eléctrico debe quedar en un lugar completamente accesible y con las protecciones electromagnéticas y diferenciales necesarios.

Los locatarios y los contratistas no podrán intervenir las instalaciones ni tableros y serán conectados a la energía una vez recibida la instalación conforme por los especialistas de metro, quienes harán la conexión. Para los locales que han pedido aumento de capacidad,

podrán ser alimentados por Metro SA temporalmente, siempre y cuando entreguen certificado de tramitación ante la empresa de electricidad.

2.12.2. Aire acondicionado

Los ductos de los equipos de aire acondicionado deberán ser flexibles y debidamente aislados, según la norma indica. Se deberá considerar el despiche de los equipos en sectores ocultos y sin acceso directo a los clientes.

Solo se podrá instalar aire acondicionado cuando exista factibilidad de extraer el aire caliente fuera del flujo de circulación de pasajeros. No se permite la instalación de equipos adicionales sin la expresa autorización de Metro SA.

2.13. Mantenimiento General

Se deberá considerar en el diseño la forma de mantención de los revestimientos, muebles, cerramientos, luminarias y todos los equipos a instalar, tanto para el uso diario como en caso de deterioro o destrucción.

2.14. Responsabilidad del Proyectista

El proyectista es responsable absoluto de la totalidad de la obra. Deberá entregar el proyecto completo, de acuerdo a lo requerido en este manual más las observaciones que Metro SA efectúe. Conseguir la aprobación del proyecto, supervisar y coordinar las obras y las instalaciones. Fiscalizar en primera instancia la ejecución de la obra. Su responsabilidad durara hasta que el arrendatario lo sustituya, mediante carta enviada a Metro SA por otro profesional de idénticas características.

Cada proyecto de especialidad deberá ser patrocinado por un profesional idóneo, instaladores sanitarios y eléctricos certificados, ingeniero calculista para estructuras, arquitecto, diseñador o profesional afín para el diseño, coordinación del proyecto y ejecución.

3. ENTREGA DE INFORME DE OCUPACION DE ESPACIOS COMERCIALES

Previo a la realización del proyecto, Metro SA emitirá un informe que indicará las condiciones particulares, permitidas y prohibidas, para la ocupación del espacio comercial en cuestión, el cual será complementario a este manual, sea este local construido dentro de las estación o sector de la estación sin habilitar y destinado a local comercial,

El arrendatario deberá ceñirse a las condiciones que se le entreguen en ese certificado para el desarrollo del proyecto. Podrá acordarse con la Unidad de Obras y Conservación una reunión técnica inicial que permita aclarar dudas generales.

4. PROYECTO DISEÑO DE LOCAL

4.1. Entrega de antecedentes

4.1.1. Planos de arquitectura

Plantas de arquitectura: Escala 1:20 mínimo, acotada. Todas las necesarias para entender el proyecto indicando materiales, terminaciones, etc. Indicar ubicación de equipos, artefactos y mobiliario, accesos, equipos y ductos aire acondicionado, instalaciones sanitarias en caso de que estén consideradas. Planta de ubicación dentro de la estación.

Cortes Longitudinales y transversales: Escala 1:20 mínimo, acotados. Todos los necesarios para entender el proyecto. Incluir todos los elementos contenidos en el local (mobiliarios, equipos, artefactos) y graficando soluciones constructivas

Fachada(s) y Elevaciones interiores: Escala 1:50 mínimo. Acotadas. Especificando materiales, terminaciones, referencias de escala, etc. Todas las necesarias para entender el proyecto.

Planta de cielo: Escala 1:50 mínimo especificando materiales, terminaciones, tipos de cielo e iluminación y graficando soluciones constructivas. Acotada. Todas las necesarias para entender el proyecto.

Detalles Constructivos: Escala 1:20 / 1:10 / 1:5 mínimo. Acotados. Hacer referencia a cielos, tabiques, parrillas de iluminación, letreros y cualquier elemento que se incorpore y requiera detalle para su construcción.

Detalle de Letreros y gráfica: Escala 1:5 ó 1:10 mínimo Acotados. Indicar nombre del local, logo, gráficos, colores, tipo de iluminación, materialidades, etc. Acotar. Todos los letreros proyectados.

Detalles de muebles, elementos adicionales y colores. Escala 1:5 ó 1:10 mínimo Acotados. Indicar materialidad, estudio de colores y materiales, fijaciones, encuentros y funcionalidad, muestras de materiales especiales y carta de colores.

4.1.2. Calculo y Memoria

Se deberán entregar planos de cálculo completos y la memoria correspondiente, en caso que se requieran instalar estructuras de mayor envergadura, como altillos, bodegas colgantes, etc. Estas deberán estar debidamente revisadas y firmadas por profesional idóneo. Metro SA se reserva el derecho de revisar y modificar esta parte del proyecto.

4.1.3. Especificaciones Técnicas completas

Indicar todos los materiales a utilizar en el local: en cielos, pisos, tabiques, muros, zonas sanitarias, iluminación, espesores, calidades, etc. todo según itemizado de obra. Indicar los requerimientos de proyectos de especialidades.

4.1.4. Imágenes Tridimensionales

Se solicitarán imágenes tridimensionales, todas las necesarias, para entender la habitabilidad del local y su inserción en la estación. Estas podrán ser hechas con cualquier medio, siempre y cuando entreguen una visión clara, completa y real del proyecto. Tendrán que incluir los letreros, muebles, iluminación, vitrinas, colores y todos los elementos que se proyecten, junto a la imagen de la marca y la exposición de los productos y servicios.

4.1.5. Proyectos de especialidades

4.1.5.1. Electricidad e iluminación

Deberán presentarse todos los planos necesarios para entender el proyecto, además de memoria, cuadros de cargas, circuitos y esquema unilineal, diferenciando cargas de iluminación, enchufes, otros equipos y corrientes débiles. Este será revisado por los especialistas de Metro SA, tanto para solicitud de empalme como para alimentación desde la estación.

4.1.5.2. Aire Acondicionado y extracción

Detallar en todos los planos necesarios, memoria de cálculo, la ubicación y potencia eléctrica de equipos y ductos interiores y exteriores, carga térmica y ubicación de equipos interiores y exteriores. Todo esto siempre y cuando sea factible autorizar la instalación de los equipos, según estación.

4.1.5.3. Agua y alcantarillado

En caso de requerir agua y alcantarillado, el proyecto deberá ser ejecutado por un especialista autorizado. Metro SA se reserva el derecho de evaluar la factibilidad del proyecto presentado.

4.1.5.4. Alarmas y corrientes débiles

El proyecto de alarmas y corrientes débiles debe ser realizado por un instalador especializado y de acuerdo a los requerimientos de cada local, sin intervención de equipos ni instalaciones de Metro SA

4.1.5.5. Gas

No se autoriza el uso de artefactos a gas dentro de los locales. Se deberán considerar equipos eléctricos y contemplarlos en esa especialidad.

5. APROBACION PROYECTO

Metro SA hará una revisión completa de todo el proyecto presentado, con sus especialidades. Este deberá ser presentado a todos los especialistas y áreas involucradas, mediante la ficha de protocolo incluida en anexo nº3 y que deberá llenar el arrendatario, una vez aprobado el proyecto por la Unidad de Obras y Conservación y la Subgerencia de Negocios Inmobiliarios.

Una vez aprobada esta ficha, se podrá dar inicio a las obras. Quedan estrictamente prohibidos los trabajos sin esta aprobación.

6. ENTREGA DE LOCAL

6.1. Estado General del Local

Cada arrendatario será responsable de hacer los arreglos necesarios para concretar su proyecto y ceñirse a las normas de este manual.

6.2. Entrega de llaves

Una vez aprobado el proyecto, se hará entrega de las llaves, a través de acta firmada. Deberá contactar a Sra. Adriana Morales para coordinar entrega de llaves del local.
Teléfono: 250 3128 e-mail amorales@metro.cl

A partir de ese momento, el arrendatario se hará cargo de todas las instalaciones, y todo evento que ocurra desde la línea de cierre del espacio comercial. Además deberá hacerse cargo de las cuentas de luz y/o agua a partir de la fecha consignada en el acta.

6.3. Inicio de Obras

Se dará inicio a las obras, previa solicitud de autorización del personal, mediante correo dirigido al Sr. Bernardo Gómez. Teléfono: 250 3216 e-mail bgomez@metro.cl. Se deberá informar: Empresa Contratista, Responsable (Nombre y N° Teléfono), fecha inicio trabajos, fecha término trabajos, Estación-recinto, ubicación, hora inicio y término estimada trabajos, actividad a realizar, nómina personal (nombre y RUT).

6.4. Cierre provisorio

El Tabique para cierre provisorio deberá ser de placa de madera tipo OSB de 15 mm. de espesor, con estructura de metalcom, pintado blanco, con todas las manos necesarias, y deberá llevar una gráfica Metro con el logo del local, en anexo nº2. Deberá ser completamente estable, vertical y no podrá quedar móvil durante el horario de explotación.

Será responsabilidad del arrendatario mantenerlo en perfecto estado durante todo el tiempo que duren los trabajos y retirarlo fuera de la estación al momento de la puesta en marcha del espacio comercial.

7. CONSTRUCCION

7.1. Instalación de faenas

Para abordar el trabajo en cada estación, la empresa contratista asignada por el arrendatario solo dispondrá del local entregado para la instalación de faenas.

Metro S.A. no asumirá ninguna responsabilidad respecto a daños, mermas, hurtos que pudieran afectar al Contratista en el recinto comercial, por lo cual éste deberá adoptar todas las medidas necesarias para su debido resguardo.

Todos los elementos de la instalación de faenas provistos por el Contratista son de su propiedad y deberá retirarlos al término del trabajo. Los elementos de seguridad industrial, iluminación, cierros, escaleras, protecciones, extensiones eléctricas, andamios, etc., serán de propiedad del Contratista.

Metro S.A., proporcionará la energía eléctrica y el agua necesaria para la ejecución de los trabajos. La empresa contratista deberá contar con un tablero de faena desde el cual se energizarán todas las herramientas a usar en el montaje del local y para su iluminación provisoria.

El personal del Contratista podrá hacer uso de los Servicios Higiénicos de la estación, rn acuerdo con lo indicado por el Jefe de Estación, siendo de su responsabilidad cualquier deterioro que se produzca durante su ocupación.

Las estaciones no cuentan con zonas para evacuar residuos de ningún tipo, debiendo el Contratista retirar excedentes y desechos producto de los trabajos en horario nocturno. La contravención a esta instrucción dará lugar a la paralización de faenas, lo que será de exclusiva responsabilidad del Contratista.

Durante el desarrollo de los trabajos, no se permitirá el acopio de materiales o elementos en ningún lugar que no sea el recinto entregado por Metro, para la instalación del cierre y el espacio comercial. El desplazamiento de su personal y el movimiento de materiales y equipos los deberá efectuar el Contratista utilizando medios que no produzcan ningún tipo de deterioro ni perturbación a funcionarios de Metro, empresas contratistas de aseo u otras, a usuarios o a personal autorizado de otras instituciones (carabineros, etc.).

7.2. Horarios de trabajo

El horario de trabajo será nocturno para faenas que generen olores, ruidos molestos y polvo, ingreso de materiales y equipos, entre las 23:00 y las 5:30 de la noche. Para las demás faenas, se podrá trabajar en horario de operación de la estación, desde las 05:31 a 22:59 hrs. siempre dentro del local.

En caso que no se respeten estas indicaciones, personal de Metro podrá pedir la paralización de las obras.

7.3. Restricciones

- Para el ingreso o retiro de materiales y escombros, no se podrá utilizar ni escaleras mecánicas ni ascensores.
- No se podrán intervenir instalaciones ni equipos de Metro, sean estos sensores, cámaras, tableros, canalizaciones, ventiladores, trenes, etc. Cualquier intervención o daño a estos elementos significara la paralización de las faenas y el costo de la reparación, según los estándares y costos que Metro SA indique.
- Todas las instalaciones de Metro SA que pasen por el local deben ser completamente asequibles en todo momento y deberán cumplir con las normas NCH 4/2003 de Electricidad, instalaciones en baja tensión y VDE y UL sobre conductores.

7.4. Ingreso de materiales y personal

El ingreso de personal deberá informarse previamente a la Subgerencia de Negocios y coordinarse con la estación. No se podrá hacer ingreso de materiales ni equipos durante el horario de explotación de la estación y no se podrán trasladar materiales ni equipos a través de los trenes. En horario nocturno, solo se podrá ingresar a las estaciones que han sido debidamente informadas y no se permitirá el traslado de una estación a otra durante la noche sin autorización.

Para los trabajos nocturnos, previa información y autorización de Metro, se deberá seguir el siguiente Protocolo de Permanencia Nocturna al ingresar a la estación:

1- El supervisor o persona a cargo de la realización de un trabajo, se comunicará al Centro de Comunicaciones para solicitar el ingreso a una estación:

Línea 1 teléfono 250 3457
Línea 2 teléfono 250 3477 o
Línea 5, teléfono 250 3487,
Línea 4 y 4A, teléfono 250 7001-250 7003

2-Se consulta el motivo que origina el ingreso, se debe indicar que requieren descender a las vías (horario máximo de permanencia en las vías hasta las 04:30 hr.)

3-Se verifica que el trabajo se encuentre debidamente programado en el Acta de Coordinación o indicar que se encuentra autorizado con el n° de orden programado en las actividades diarias por el Departamento Negocios.

4-Ratificada la programación del trabajo, se procede a registrar:

Nombre del responsable
Empresa a que pertenece
Número de personas que componen el grupo de trabajo.
Hora estimada de ingreso y
Hora estimada de término del trabajo.

5-En el momento del registro de los datos, se informará al responsable del grupo, el acceso por donde deberán ingresar a la estación.

6- Acto seguido se comunica al Guardia o Vigilante de Servicio en la estación, lo registrado en los puntos 4 y 5, solicitando la confirmación del ingreso, lo que registrará en el libro respectivo

7- Concluido el trabajo, la persona responsable deberá comunicar el término y salida de la estación.

En el caso que un trabajo involucre a un conjunto de Estaciones, el C.C. procederá en forma separada en cada ingreso, es decir, terminado el trabajo en una se continuará con la siguiente.

7.5. Supervisión y Fiscalización

Se realizarán visitas permanentes durante la ejecución por parte de personal de Metro, supervisando que se cumplan las normas indicadas en este manual sobre la construcción, seguridad y limpieza del espacio comercial.

El jefe de estación tendrá la facultad de paralizar las obras si alguna de estas normas no se cumple, informado debidamente a la Subgerencia de Negocios para la resolución del tema.

7.6. Aseo Diario y final

El contratista deberá mantener un aseo diario durante todo el transcurso de la obra manteniendo en perfectas condiciones el aseo de los sectores donde se desarrollen los trabajos, así como en los sectores por donde deba transitar el personal de la empresa contratista.

Al término de cada jornada de trabajo, el Contratista deberá asegurarse que los recintos de Metro S.A. queden correctamente aseados, se prohíbe acumular desechos en recintos de las estaciones. La Inspección Técnica o el Jefe de Estación podrán exigir el cumplimiento del aseo diario.

8. RECEPCION FINAL Y MANTENCION

8.1. Recepción final del espacio comercial

Se podrá poner en marcha el espacio comercial una vez terminadas las obras y conectado el local con energía para poder operar sin problemas de iluminación, refrigeración en caso de expendio de comidas, alarmas para espacios de transacción de valores y todo lo necesario para operar sin un servicio parcial.

Metro hará una recepción final de los trabajos, previo a la apertura de los locales y módulos construidos, Los cuales deberán estar en concordancia con el proyecto aprobado. Esta recepción será solicitada por el cliente vía correo y se acordara hora y día para la visita.

METRO S.A.” tendrá la facultad de no autorizar la apertura del local, si los trabajos ejecutados no se ajustan al proyecto de arquitectura previamente aprobado. En cualquiera de sus partes.

8.2. Exhibición

Una vez puesto en marcha el espacio comercial, los arrendatarios deberán comprometerse a mantener en el mejor estado sus recintos, tanto las fachadas, cierres, letreros y vitrinas, renovando sus productos, manteniendo la limpieza y la iluminación y haciendo los recambios necesarios en caso de deterioro de cualquier elemento del espacio comercial. Metro podrá solicitar cambios cuando estime necesario para mantener el nivel de sus instalaciones. Personal de Metro tendrá autoridad para informar y solicitar el cambio y/o retiro de publicidad que no este de acuerdo las normas de este manual.

Cualquier cambio en el esquema del espacio de control de exhibición deberá ser consultado previamente con Metro SA.

8.3. Mantenimiento y limpieza

La estación solo se hace cargo de la limpieza de sus instalaciones, entregando a cada locatario a partir de la línea de cerramiento la responsabilidad de la mantención de la imagen, limpieza y durabilidad de su local diariamente, de acuerdo a lo presentado y recibido por Metro SA.

Es responsabilidad de cada locatario recolectar y conservar la basura en su local en recipientes adecuados hasta la hora de cierre de la estación para trasladarlos al lugar designado por el Jefe de estación.

8.4. Devolución Espacio Comercial

Una vez terminado el contrato, el arrendatario deberá contactar a Sra. Adriana Morales para coordinar la devolución del espacio comercial, teléfono: 250 3128 e-mail amorales@metro.cl.

El arrendatario se compromete a devolver el recinto limpio y sin escombros, junto con las llaves, boleta pagada de electricidad al día. Esta devolución será consignada en acta firmada por las dos partes.

9. ANEXO Nº 1 GRAFICA CIERRO PROVISORIO

