

## Cliente

Lend Lease España

## Coste de Construcción

€150 millones

## Tipo de Proyecto

Centro Comercial y de Ocio

## Fecha de Finalización

Mar 2000 – Sept 2002

## Contrato

Gestión Integrada de Construcción  
Actividades de ECOP



Bovis Lend Lease proporcionó los servicios de Gestión Integrada de Construcción para el nuevo centro comercial y de ocio TresAguas en Alcorcón, Madrid. Este nuevo Centro Comercial ha conquistado el máximo reconocimiento otorgado a un centro comercial al ser premiado como el mejor Centro de Europa por el Consejo Internacional de Centros Comerciales (ICSC) en su 28ª Conferencia anual celebrada el pasado de 3 abril de 2003 en Budapest. El Cliente es la casa matriz de Bovis Lend Lease, el Promotor Australiano Lend Lease quien se ha unido con un socio local, Juan Alonso, para el desarrollo de este proyecto.

Este primer centro de Lend Lease en España tiene 217.000 m<sup>2</sup> repartidos entre 2 áreas comerciales y ofrece 65.000 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable.



Su filosofía es conjugar compras, ocio y cultura y se invirtió unos €150 millones en un centro con arquitectura vanguardista en la que el diseño paisajístico de sus 5.000 metros de zonas verdes es un elemento esencial. Cuenta con 15 medianas superficies, 150 locales, 3.600 butacas de cine y un aparcamiento cubierto para 3.200 vehículos.

TresAguas dota a Alcorcón de un espacio abierto de más de 20.000m<sup>2</sup>, donde el agua, la luz y el color serán los elementos predominantes.

Lo primero que llama la atención al llegar a TresAguas es su jardinería, tipo de plantas y su colocación en el proyecto. Un estilo moderno, de concepto orgánico y riguroso orden, diferencia este proyecto del resto de centros comerciales de la Comunidad.

Los responsables de paisajismo del proyecto se desplazaron hasta el Valle de Pistoia (Italia) para adquirir alrededor de 500 árboles de más de 5 metros de altura. Estos bordean el recinto comercial junto con más de 23.000 plantas y palmeras de 11 metros de altura que se colocaron en el interior del mismo.

## Control Cuantitativo y de Progreso

El movimiento de tierras supuso una excavación de 600.000 m<sup>3</sup>, con un promedio diario de 5.500 m<sup>3</sup>.

El sistema de pago de las excavaciones fue a precio cerrado aplicado a mediciones sobre plano. Las tomas de datos topográficos verificaban el progreso de la obra de cara a las certificaciones. Adicionalmente se estableció un método de control diario de tierras extraídas sobre camión, aplicando un factor de esponjamiento.

Esto fue posible mediante un control exhaustivo de la maquinaria y trabajadores presentes en la obra día a día.

El resultado es un control absoluto de la producción, que permite calcular en tiempo real las posibles desviaciones sobre el programa previsto y anticipar medidas correctoras de forma muy temprana, que permiten volver los trabajos al curso deseado.



## Construcción

La estructura de hormigón, referida a losas y forjados, ha supuesto la finalización de 217.000m<sup>2</sup> de superficie construida en 8 meses, lo que da una media de forjados terminados de 1.000m<sup>2</sup> diarios, lo cual es una cifra altísima comparada con cualquier proyecto a nivel nacional y sobre todo, teniendo en cuenta el alto nivel de lluvias que TresAguas tuvo que soportar durante parte del período de construcción.

## Control de Calidad

El control de calidad fue muy intenso, siendo uno de los motivos diferenciadores de este proyecto la absoluta excelencia en la calidad de materiales, de ejecución y de nivel de especificación. Esto requirió un planteamiento singular en el que al control de calidad habitual se ha añadido un grado adicional de exigencia y vigilancia. Cabe destacar que se tuvo éxito en alcanzar un grado de excelencia en calidad, y que uno de los factores fundamentales para ello es el haber ofrecido a los contratistas participantes una inducción previa al sistema de calidad de la obra.

## La restauración en TresAguas

Calle Salvador es una continuación de las calles de Alcorcón que atraviesa el Centro comercial y de Ocio TresAguas. Al entremezclarse con el proyecto, la calle, se transforma en un parque y jardín escultural creando un importante espacio de recreo. Desempeña el papel de un oasis verde y de nexo de conexión radial entre todo lo que TresAguas ofrece.

Los locales están estratégicamente ubicados en el parque en 3 zonas diferentes:

- El Paseo de los restaurantes, en el extremo Sur
- La Plaza, en el centro
- La Arboleda, en el extremo Norte

Cada zona utiliza diseños arquitectónicos singulares para caracterizar su uso específico: El Paseo de los Restaurantes, con un alto carácter social con sus fachadas de fantasía y con un extraordinario derroche de alegría e imaginación, la formalidad de la Plaza con un diseño en forma de teatro, o las formas arbóreas y abstractas de la Arboleda.

Entrelazado con el parque, se encuentra El Jardín Escultural. Una selección de escogidas piezas para cautivar, entretener e informar al paseante. Flora metalizada abstracta, estatuas y monumentos cívicos, todo ello con el estilo de TresAguas, son sólo unos cuantos de los elementos que aportan fuerza a los senderos del parque. Escogidos artistas y artesanos locales estarán representados en esta galería exterior interactiva.

Durante la noche, el escenario se vuelve único y teatral. La transformación del concepto de Calle Salvador en el "Parque de TresAguas" ofrece a la gente y a las familias de Alcorcón un espacio vibrante para quedar, reunirse y divertirse sin prisa.

El recinto dedicado a la restauración de TresAguas, el food court, es una pequeña aldea de restaurantes albergado en el interior de un jardín escultural que, de un espacio iluminado de forma natural durante el día, se transforma en un espectacular paisaje nocturno durante la noche.

Su ubicación, próxima al Gran Hall (Vestíbulo Central), y su vista y acceso a la Plaza, junto con su propia escalinata y sus áreas para comer, realzan este espacio.

Los restaurantes y terrazas se encuentran alojados en pabellones ajardinados adornados con esculturas. La fauna, las frutas y las verduras se topan con tazas, platos y tenedores y todo esto se mezcla con pabellones angulares, sencillos acabados de suelos, agua y con un techo azul. Las plantas naturales añaden realidad al conjunto.

Aparte de la escultura como jardín y juego artístico, a los inquilinos les estará permitido utilizar una pared de su pabellón como mural de pintura, metal o escayola inspirado en un jardín, mientras que para el techo se seleccionarán a tres o cuatro importantes artistas locales para crear su interpretación artística de las nubes. Estas inspiraciones nebulosas se verán representadas en inmensas cometas de lona que estarán flotando sobre la actividad que se desarrolla debajo.

La iluminación transforma la animación del día en espectáculo nocturno. Las esculturas, de un blanco immaculado, se convierten en formas resplandecientes de un tono verdoso. Los artísticos doseles brillan luminosos contra el techo oscurecido, mientras que el agua tendrá un brillo morado oscuro. Las fachadas de los pabellones de los inquilinos hacen las veces de un marco para una puesta de sol de color magenta en todo el lugar. En la Plaza, la vegetación ha sido iluminada y el resplandor se puede ver desde los restaurantes. Como elementos de gran importancia, la pared acristalada se convierte en el mural panorámico de todo el lugar. La iluminación dirigida de forma profesional, aviva la plaza, creando a la vez un espacio idóneo para una cena íntima, con focos dirigidos que matizan su intensidad en la pared acristalada. Velas, toques florales y música completan el marco.

