

ZARAGOZA

Los usos terciarios de La Romareda podrían incluir hoteles y reportarán más de cuatro millones al año

- Una empresa explorará las opciones más rentables y con menor riesgo para la sociedad
- Recibirá unos 217.800 euros por el plan de negocio

ZARAGOZA. Con la segunda fase de las obras de La Romareda a punto de empezar, la sociedad que impulsa el nuevo estadio acaba de encargar un estudio que permita determinar los usos terciarios más rentables y con menos riesgo. Rondan, en total, los 20.000 metros cuadrados en seis niveles distintos (baja +5), situados en el que aspira a ser uno de los polos de atracción de la capital aragonesa. En diciembre de 2023, los informes que avalaron la constitución de la sociedad integrada por el Ayuntamiento de Zaragoza, la DGA y el club para impulsar el nuevo campo cifraban los ingresos anuales en unos cuatro millones de euros, una cifra que, previsiblemente, se habrá incrementado de forma notable.

Dieciocho semanas tendrá la empresa seleccionada para entregar el plan de negocio y los análisis del mercado que avalen la asignación de usos que permita maximizar los ingresos. El estudio de mercado deberá barajar la inclusión de hoteles, hosteles, 'flex living', residencias de estudiantes y comercio. Teniendo en cuenta, además, los usos ya previstos en el interior del estadio, llamados coadyuvantes, para los que se reservan 5.000 metros cuadrados.

Los estadios de fútbol son un reclamo capaz de tirar del precio del metro cuadrado al alza. La futura Romareda rompe con el concepto de estadio convencional, pues se pasará de un estadio que se utiliza cada quince días a un «espacio de uso polivalente con capacidad para acoger espectáculos y eventos deportivos, musicales, sociales y religiosos» que, según figura en el pliego, será «un símbolo de identificación colectiva» que se sumará a la oferta de valores turísticos, económicos y culturales de Zaragoza y Aragón. La promoción de la explotación de los usos terciarios «redundará en la creación de nuevos puestos de trabajo y en una mayor oferta de ocio y comercial».

Es en este contexto en el que se ha de valorar la rentabilidad de las alternativas propuestas. La evolución de los estadios está viviendo una «gran evolución» por su potencial para vender experiencias todo el año. Pocos campos de fútbol quedan ubicados ya en las fueras de las ciudades, como ocurría con La Romareda cuando se construyó hace 67 años, por 16 millo-

nes de pesetas. El nuevo estadio para el Real Zaragoza potenciará la imagen de marca y los servicios de 'hospitality', con organización de eventos en el interior, para incrementar los ingresos. Estos ingresos extra de la nueva Romareda, por conciertos, eventos, abonos VIP y patrocinios, podrían reportar 4,8 millones al año.

En ningún momento ha descartado la alcaldesa de Zaragoza y presidenta de la sociedad, Natalia Chueca, la posibilidad de incluir un hotel en los usos terciarios. Pero los tiempos avanzan y las fórmulas residenciales, también. En el informe se pide que se analicen los hosteles (hoteles con servicios limitados), los 'flex living' y las residencias de estudiantes.

'Flex living' en auge

Los 'flex living' son pisos de alquiler para inquilinos que buscan comodidad sin un objetivo a largo plazo. Están en auge, especialmente en grandes ciudades donde la oferta es limitada y los precios de alquiler pueden ser altos. Hay servicios básicos como limpieza, mantenimiento, conexión a internet, suministros y seguridad, y los residentes pueden disfrutar de espacios comunes como salas de estar, cocinas, terrazas y gimnasios, lo que facilita la interacción y fomenta el ocio compartido. Algunos ofrecen zonas de 'coworking' o salas para eventos.

En el informe económico financiero redactado por Pablo Millán en diciembre de 2023 se estimaba un coste de alquiler de 17,5 euros por m², con un aumento anual de, al menos, el 1,8%. Tal y como se mueve el mercado inmobiliario local, la cifra se habrá incrementado. La explotación y utilización de las zonas comerciales sería «de uso exclusivo y único» por parte de la sociedad, en la que el Ayuntamiento de Zaragoza y la DGA tienen el 37% de las acciones cada uno y el club, el 25%. Con los 19.520 m² que el proyecto del estadio reserva para usos terciarios, los ingresos anuales por el alquiler rondarían los cuatro millones.

La empresa contratada por la sociedad La Nueva Romareda SL deberá elaborar un plan de negocio con un análisis de la ubicación, los usos terciarios, la situación urbanística, la definición del concepto de negocio, el estudio de mercado, el análisis económico-financiero por tipo de negocio y



Recreación del aspecto futuro que tendrá la nueva Romareda de Zaragoza. IDOM

La promoción de la explotación de los usos terciarios «redundará en la creación de nuevos puestos de trabajo y en una mayor oferta de ocio y comercial»

la definición potencial de la implantación de negocios. Tendrá que razonar las posibilidades de éxito, desarrollar al menos dos alternativas y tener en cuenta en todo lo anterior que el estadio será una de las sedes del Mundial de Fútbol en 2030.

El modelo de contrato debería analizar si se realiza alguna aportación a la inversión, el canon (fijo, mixto y mínimo garantizado) y la tarifa por la gestión. Desarrollarán un pre-test de mercado en ciego con grupos inversiones y operadores para analizar el grado de interés en el proyecto.

La ubicación del estadio se vende como uno de los puntos fuertes. Es un «barrio residencial combinado con zonas comerciales y edificios emblemáticos de uso cultural o asistencial» como el hospital Miguel Servet, el Auditorio o la Cámara de Comercio. Se refleja en el contrato que el entorno tiene una red de infraestructuras definida y accesibilidad peatonal. Entre los usos coadyuvantes del estadio se incluyen el museo, oficinas y la tienda del club, un restaurante, gimnasio, áreas de reunión, garajes y aparcamientos.

MÓNICA FUENTES RUIZ

Un seguro de 150.000 € para blindar las obras del nuevo estadio y del portátil

ZARAGOZA. Nadie quiere sorpresas en las obras de La Romareda. Además de un contrato de construcción que blindará la ejecución ante retrasos y subida de precios, para garantizar los plazos del Mundial de Fútbol de 2030 se pagarán 150.000 euros por una póliza de responsabilidad civil. Cubrirá lo que ocurra en los dos campos (el viejo y el portátil) del 1 de abril al 31 de agosto de 2027.

El asegurador garantizará el pago de las indemnizaciones que pudieran corresponder a la sociedad por daños personales y materiales y por perjuicios a terceros en el periodo de vigencia. El tomador del seguro es la sociedad, que incluye al Ayuntamiento, la DGA y el Real Zaragoza, y quedan asegurados sus empleados y cualquier persona que les preste servicios.

El contrato estipula que serán indemnizables los daños personales, los materiales y los perjuicios económicos consecutivos o puros. Como siniestro se entenderá todo hecho del que pueda resultar legalmente responsable el asegurado, y como reclamaciones, los requerimientos judiciales o extrajudiciales formulados.

El límite de indemnización por siniestro se elevará a 25 millones, el sublímite por víctima o lesionado será de 750.000 euros y el de perjuicios patrimoniales puros, de

1,5 millones. Quedarán cubiertos la actividad del asegurado, las acciones «culpables o negligentes» de trabajadores y directivos, los incendios, explosiones y hundimientos de terreno, y las que surjan de actividades sociales, deportivas, culturales, artística, festivas, exposiciones y demostraciones programadas. Entre los riesgos excluidos figuran los actos normativos, las guerras, el terrorismo, los alborotos populares, huelgas y sabotajes y reclamaciones de daños por eventos cibernéticos.

La provisionalidad del estadio portátil lleva a la sociedad a optar por el alquiler, y no la compra, del videomarcador, por el que pagará 120.500 euros por 26 meses. Tendrá una pantalla led de unos 52 metros cuadrados, por la que se pagarán 4.150 euros al mes (sin IVA) durante 24 meses. Quedará instalado en la esquina entre la grada sur y la grada este, en un ángulo de 45 grados respecto a ellas. El adjudicatario deberá definir la estructura soporte donde se alojará el videomarcador. Tendrá que ser rígida para soportar el peso y las ráfagas de viento. En caso de avería, deberá ser repuesto en un plazo inferior a 24 horas si no hay afección en las competiciones deportivas y de 30 minutos si se está jugando un partido.

M. F. R.