

PRESENTACIÓN EJECUTIVA

Asistencia técnica para el estudio de alternativas de ubicación del nuevo estadio de Málaga.

EXPEDIENTE. N.º: L70/2025

MÁLAGA 26 Junio 2026



1. INTRODUCCIÓN
2. METODOLOGÍA
3. ANÁLISIS INICIAL
4. PRIMERA SELECCIÓN
5. DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO
6. ANÁLISIS MULTICRITERIO



ALCANCE: Consultoría Técnica Integral Y Coordinación del Estudio.

INCLUYE:

- Gestión del proyecto y coordinación.
- Criterios de geotecnia.
- Criterios de movilidad y transporte.
- Criterios físicos.
- Criterios ambientales y acústicos.
- Criterios de urbanismo y planeamiento.
- Criterios Sociales.
- Criterios Económicos Directos.
- Dirección del Análisis Multicriterio (AMC).



ALCANCE: Viabilidad Arquitectónica y Cumplimiento UEFA/FIFA.

INCLUYE:

- Criterios de Diseño.
- Análisis de la viabilidad arquitectónica del estadio en cada emplazamiento.
- Revisión de cumplimiento FIFA / UEFA nivel estadio Categoría 4.
- Criterios Económicos Directos.



ALCANCE: Consultoría Estratégica de Explotación de Recintos Deportivos.

INCLUYE:

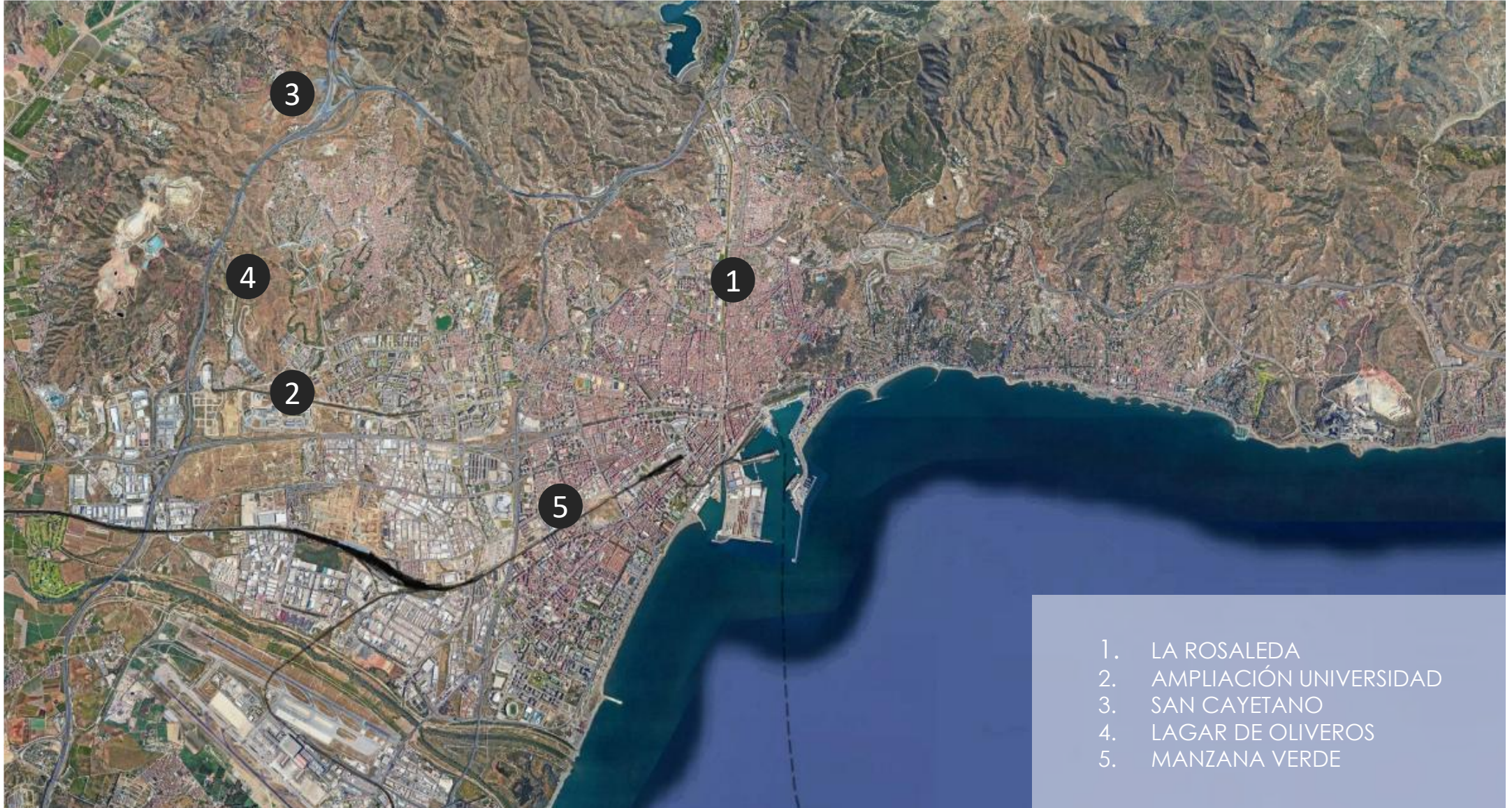
- Plan de negocio del estadio.
- Informes operativos: modelo de explotación, usos complementarios, estrategia de ingresos.
- Criterios Económicos Directos.
- Criterios de Retorno de la Inversión.
- Hoja de Ruta.



ALCANCE: Consultoría Jurídico-urbanística.

INCLUYE:

- Apoyo legal-urbanístico.
- Revisión normativa urbanística aplicable.
- Identificación de riesgos jurídicos por emplazamiento.
- Hoja de Ruta.



1. LA ROSALEDA
2. AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD
3. SAN CAYETANO
4. LAGAR DE OLIVEROS
5. MANZANA VERDE

EMPLAZAMIENTOS

ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN



1 La Rosaleda

Superficie: 38.072 m²



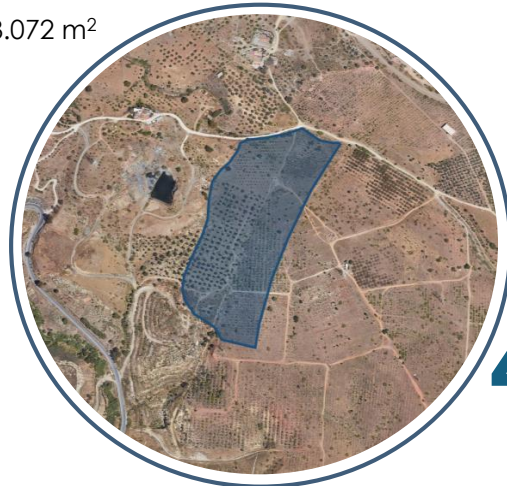
2 Ampliación Universidad

Superficie: 66.037 m²



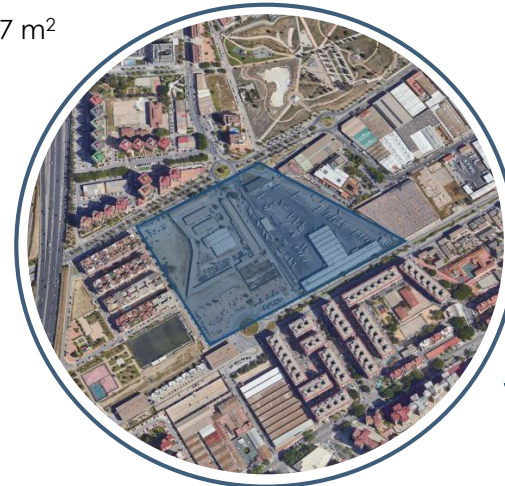
3 San Cayetano

Superficie: 124.893 m²



4 Largar de Oliveros

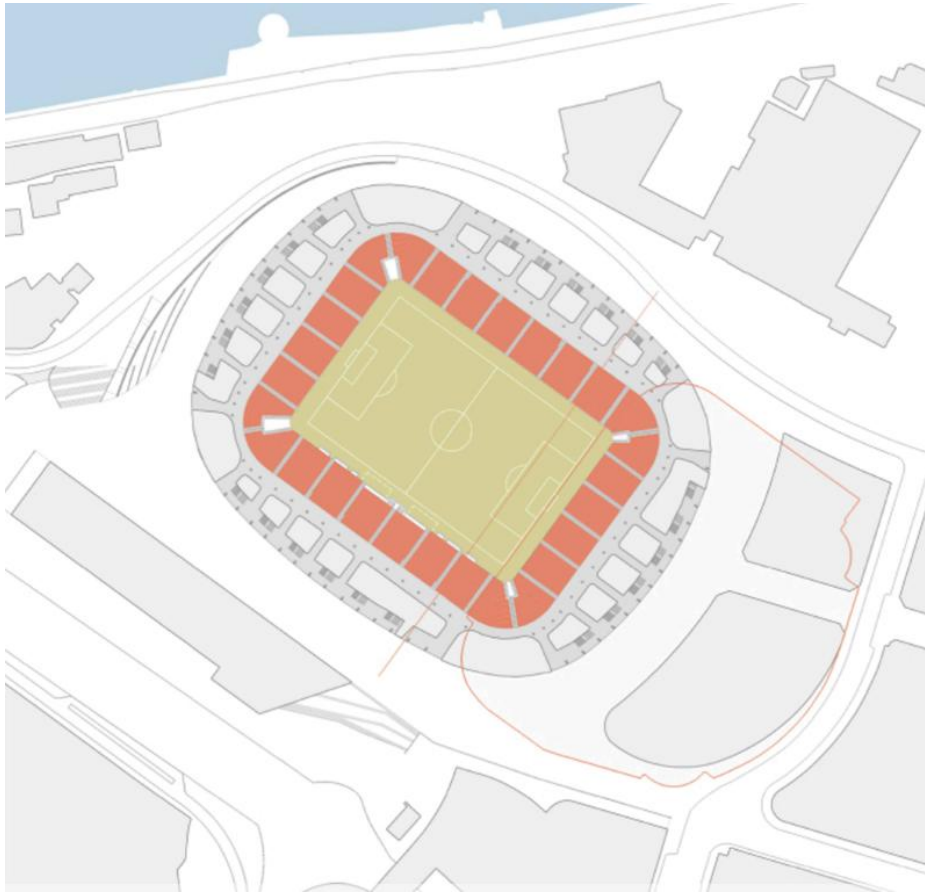
Superficie: 62.060 m²



5 Manzana Verde

Superficie: 93.929 m²

CAPACIDAD Y DISEÑO



Referencia:

Dimensiones de las parcelas objeto de análisis, se ha tomado como referencia la ocupación en planta de un estadio de fútbol de características similares al que se pretende proyectar. Como ejemplo se utiliza el estadio de San Mamés, en Bilbao, **con capacidad para 53.332 espectadores**, diseñado conforme a los estándares de estadio “Categoría Élite” de la UEFA, el nivel más alto en términos de requisitos técnicos y funcionales.

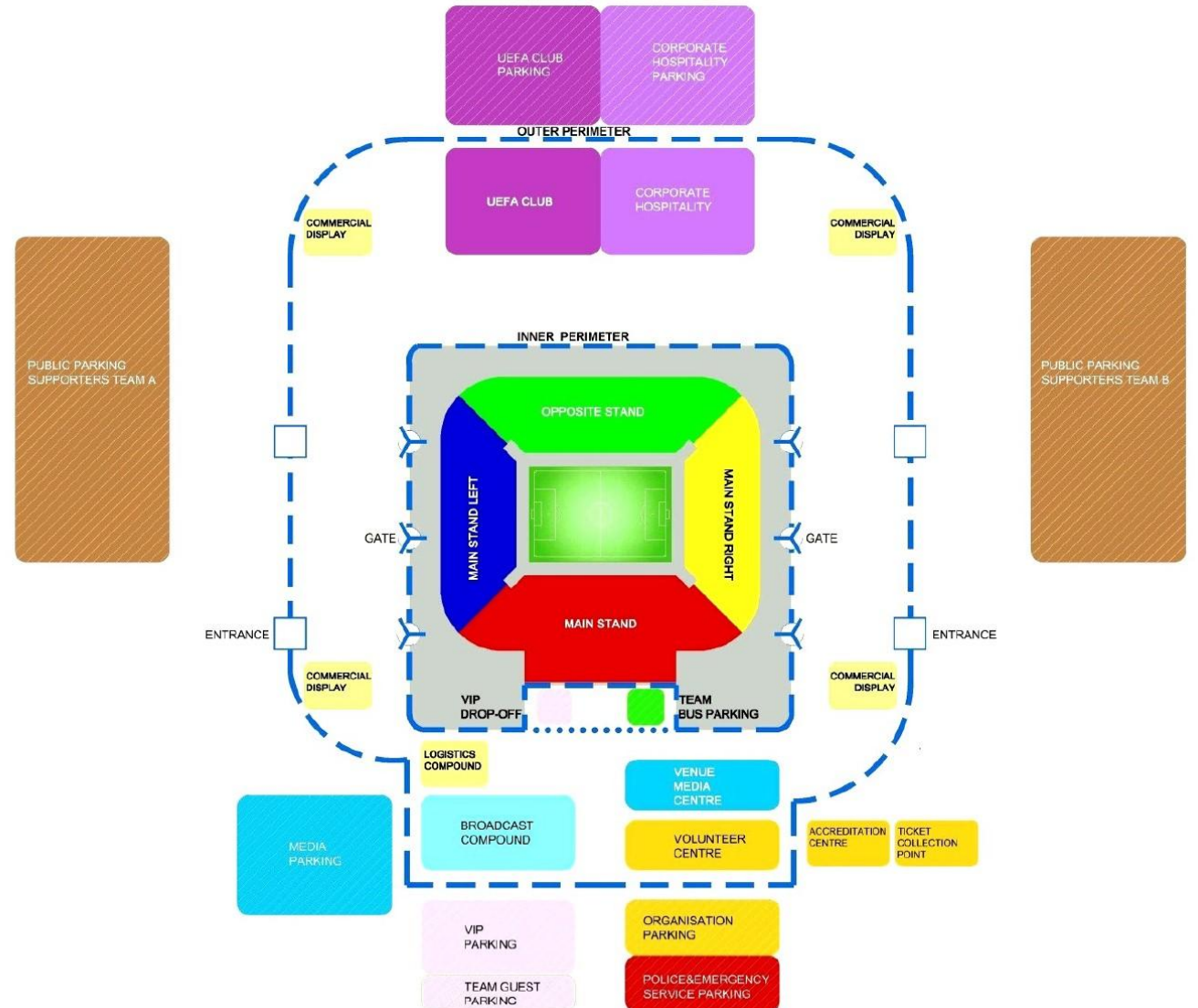
Reglamentación, normativa:

- **UEFA Stadium Infrastructure regulations_2025_EN_Changes highlighted**
- **UEFA_ FINALS Venue criteria 2007 - club competitions_Final**

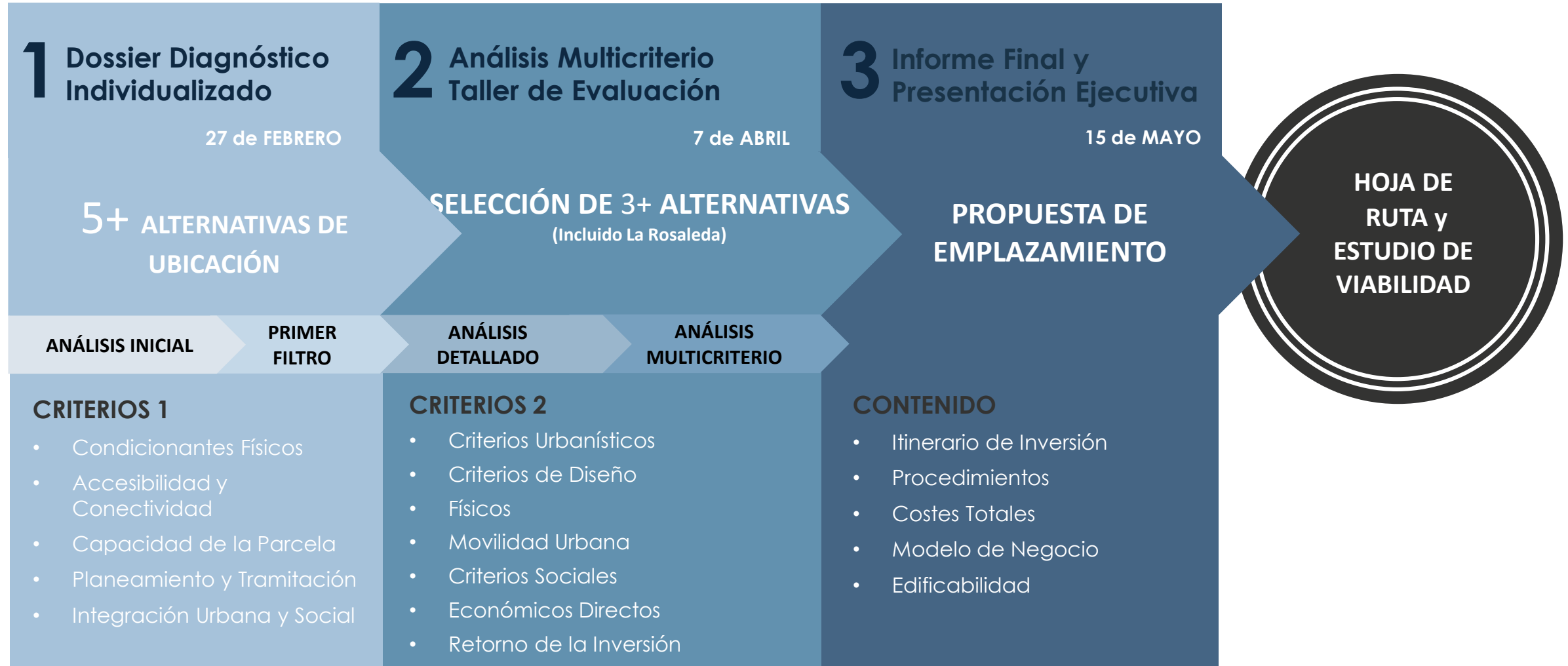
CAPACIDAD Y DISEÑO – CRITERIOS UEFA

- **RANGOS DE CAPACIDAD:** FINAL UEFA Champions League 70.000 PAX / FINAL UEFA Europa League 40.000 PAX.
- **LA IMPORTANCIA DEL ENTORNO:** El estadio necesita amplios espacios exteriores para logística y seguridad.
- **DOBLE PERIMETRO DE SEGURIDAD:** Es obligatorio un doble control de seguridad antes del acceso.
- **ELEMENTOS PRINCIPALES:** Se requieren zonas operativas de acreditación y grandes aparcamientos en el entorno.

Idea clave: El éxito de un estadio en grandes eventos depende tanto de su capacidad como de su entorno exterior.



PROCESO, HITOS Y ENTREGABLES



ANÁLISIS INICIAL

CRITERIOS DE ANÁLISIS



Evaluación de la **geotecnia, topografía, hidrología, inundabilidad** del terreno y otras **afecciones medioambientales** para determinar su idoneidad constructiva, riesgos asociados y necesidades de adaptación técnica que condicionarán diseño, costes y plazos.



Análisis de **accesos, transporte público, movilidad peatonal, estacionamientos** y redes de **infraestructuras** que garantizan la integración del proyecto con su entorno, optimizando accesibilidad, operatividad logística y eficiencia.



Revisión de **superficie, geometría, alineaciones, retranqueos y ocupación** para verificar capacidad edificatoria, implantación óptima y compatibilidad con el programa funcional, asegurando eficiencia espacial y cumplimiento.



Evaluación del estado del **planeamiento urbanístico** actual, modificaciones y tiempos de tramitación necesarios para asegurar **viabilidad legal-urbanística**, minimizar riesgos regulatorios y coordinar el desarrollo



Identificación de **sensibilidades sociales**, percepción vecinal y posibilidad de una **adecuada integración urbana** del proyecto, evaluando el posible **impacto en el entorno, tanto positivo como negativo**, dadas las características del tejido urbano colindante y próximo al recinto.

TABLA RESUMEN

UBICACIÓN	CONDICIONANTES FÍSICOS (geotecnia, topografía, inundabilidad)	ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD (Peatonal, TP, aparcamiento, infraestructuras)	DIMENSIONES PARCELA	PLANEAMIENTO Y TRAMITACIÓN	TIEMPOS DE TRAMITACIÓN (años estimados)	INTEGRACIÓN URBANA Y SOCIAL
LA ROSALEDA	Condiciones físicas buenas con limitaciones.	Muy alta accesibilidad, pero con déficit de aparcamiento y difícil acceso al recinto.	Limitada.	Complejidad media.	>5	Buena Integración, pero con necesidad de mejoras.
AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD	Condiciones físicas favorables.	Buena accesibilidad, posible disponibilidad de aparcamiento.	Adecuada con limitaciones.	Situación favorable.	1-3	Buena Integración, posible oposición vecinos existentes.
SAN CAYETANO	Condiciones físicas favorables.	Dependencia del vehículo privado y necesidad de mejoras.	Adecuada.	Complejidad alta.	>5	Fácil integración, pero localización remota.
LAGAR DE OLIVEROS	Condiciones físicas aceptables.	Baja accesibilidad actual.	Insuficiente.	Complejidad media.	3-5	Integración relativa. Oposición baja.
MANZANA VERDE	Condiciones físicas favorables.	Buena accesibilidad.	Adecuada.	Complejidad urbanística alta.	>5	Potencial Oposición por las viviendas de protección ya planeadas.

PRIMERA SELECCIÓN



1 La Rosaleda

Ubicación céntrica y excelente conectividad urbana, con fuerte arraigo social.

Parcela limitada que dificulta una ampliación significativa del estadio.

Intervención compleja en entorno urbano consolidado.

Superficie: 38.072 m²



2 Ampliación Universidad

Buena accesibilidad (metro, autobús y red viaria).

Planeamiento aprobado y urbanización avanzada, reduciendo incertidumbre administrativa.

Condicionantes puntuales: relación con entorno residencial, servidumbres aeronáuticas y metro en superficie.

Superficie: 66.037 m²



3 San Cayetano

Gran disponibilidad de suelo y capacidad de crecimiento a largo plazo.

Condiciones topográficas favorables y baja consolidación urbana.

Conectividad actual limitada en transporte público, y requiere nuevas infraestructuras viarias.

Superficie: 124.893 m²

ALTERNATIVAS DESCARTABLES



Superficie: 62.060 m²

4 Lagar de Oliveros



Limitaciones Físicas de la Parcela

Incompatible con la implantación de un estadio de gran capacidad.

Insuficiente profundidad en eje Este-Oeste, impidiendo alojar la huella del estadio y sus perímetros operativos.



Condicionantes Urbanísticos e Incertidumbre Jurídica

Sector **sin gestión urbanística finalizada ni condición de solar** (urbanización y reparcelación pendientes).

Planeamiento **predominantemente residencial que se vería reducido**, generando desequilibrios en el modelo urbano previsto.

Necesidad de **tramitación completa**, incluyendo Evaluación Ambiental. Conlleva:

- Riesgo jurídico
- Incertidumbre Política
- Incertidumbre Temporal



Superficie: 93.929 m²

5 Manzana Verde



Impacto Social y de Vivienda

Parcela destinada a **más de 800 viviendas de protección pública** en un contexto de **emergencia habitacional**.

Decreto 1/2025 de **medidas urgentes de vivienda**.



Condicionantes Urbanísticos e Incertidumbre Jurídica

Cambio de uso exigiría **nueva tramitación urbanística y evaluación ambiental**, con plazos potencialmente largos.

PERI y proyecto de reparcelación aprobados pero impugnados

judicialmente.

Implantar el estadio requeriría **modificar sustancialmente el planeamiento vigente.**

DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO

CRITERIOS DE ANÁLISIS



Evalúan adecuación al planeamiento, integración urbana, normativa aplicable y viabilidad urbanística del emplazamiento propuesto.



Analizan funcionalidad, capacidad, flexibilidad, integración arquitectónica y calidad espacial del estadio y sus usos.



Evalúan condiciones físicas, ambientales, geotécnicas y climáticas, así como servidumbres y afecciones del emplazamiento.



Analizan accesibilidad, transporte público, tráfico, aparcamiento y capacidad del sistema para absorber demanda del estadio.



Evalúan impacto social, integración urbana, aceptación ciudadana, beneficios comunitarios y efectos sobre población residente cercana.



Analizan costes de construcción, urbanización, infraestructuras, suministros, equipamiento y necesidades económicas del proyecto total.



Evalúan capacidad de generar ingresos mediante eventos, explotación comercial y viabilidad económica a largo plazo.

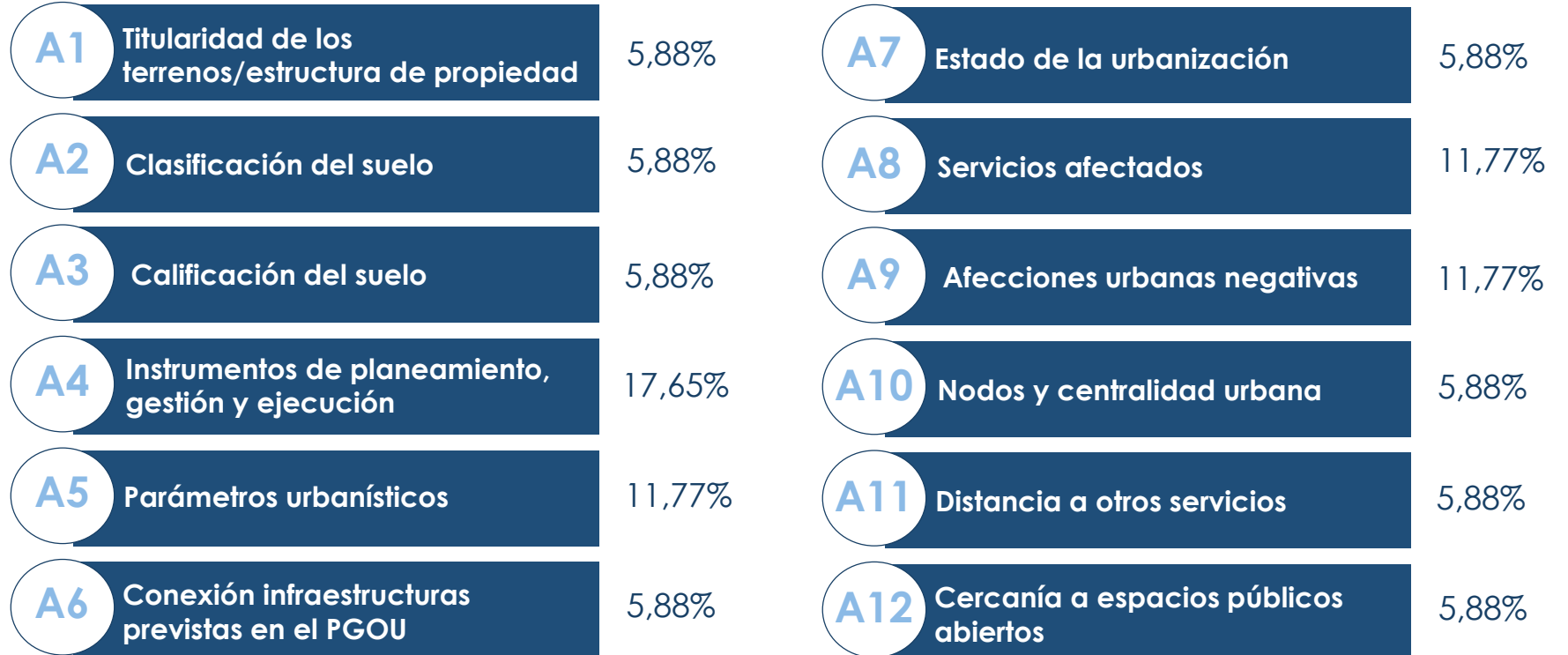
CRITERIOS DE URBANÍSTICOS



A

PONDERACIÓN
GLOBAL

15%



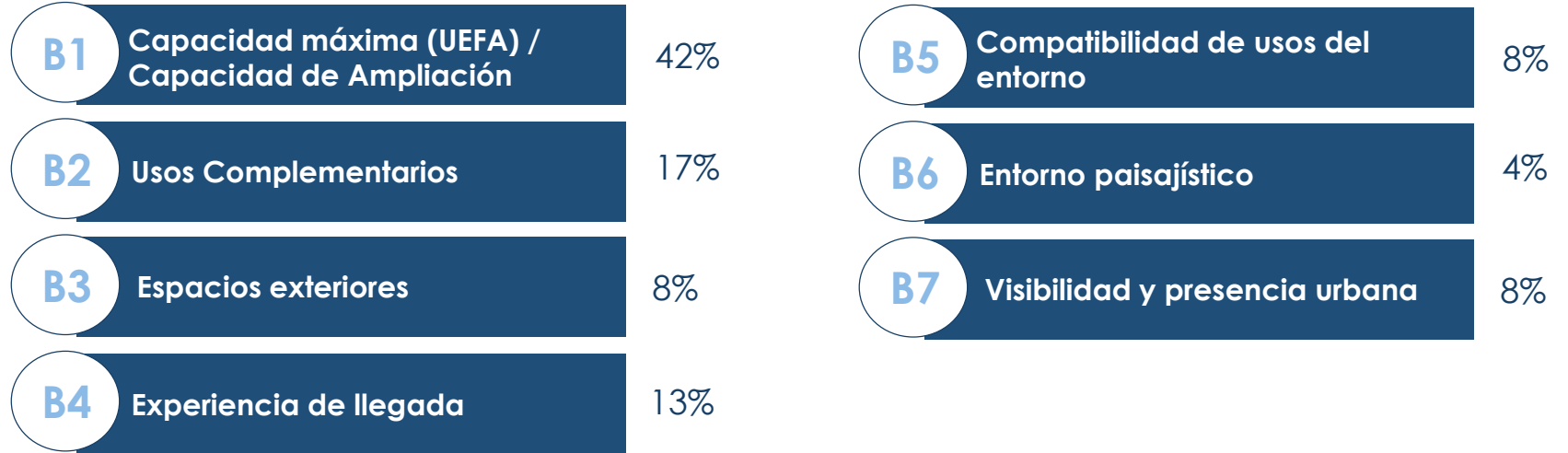
CRITERIOS DE DISEÑO



B

PONDERACIÓN
GLOBAL

15%



DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO

CRITERIOS FÍSICOS

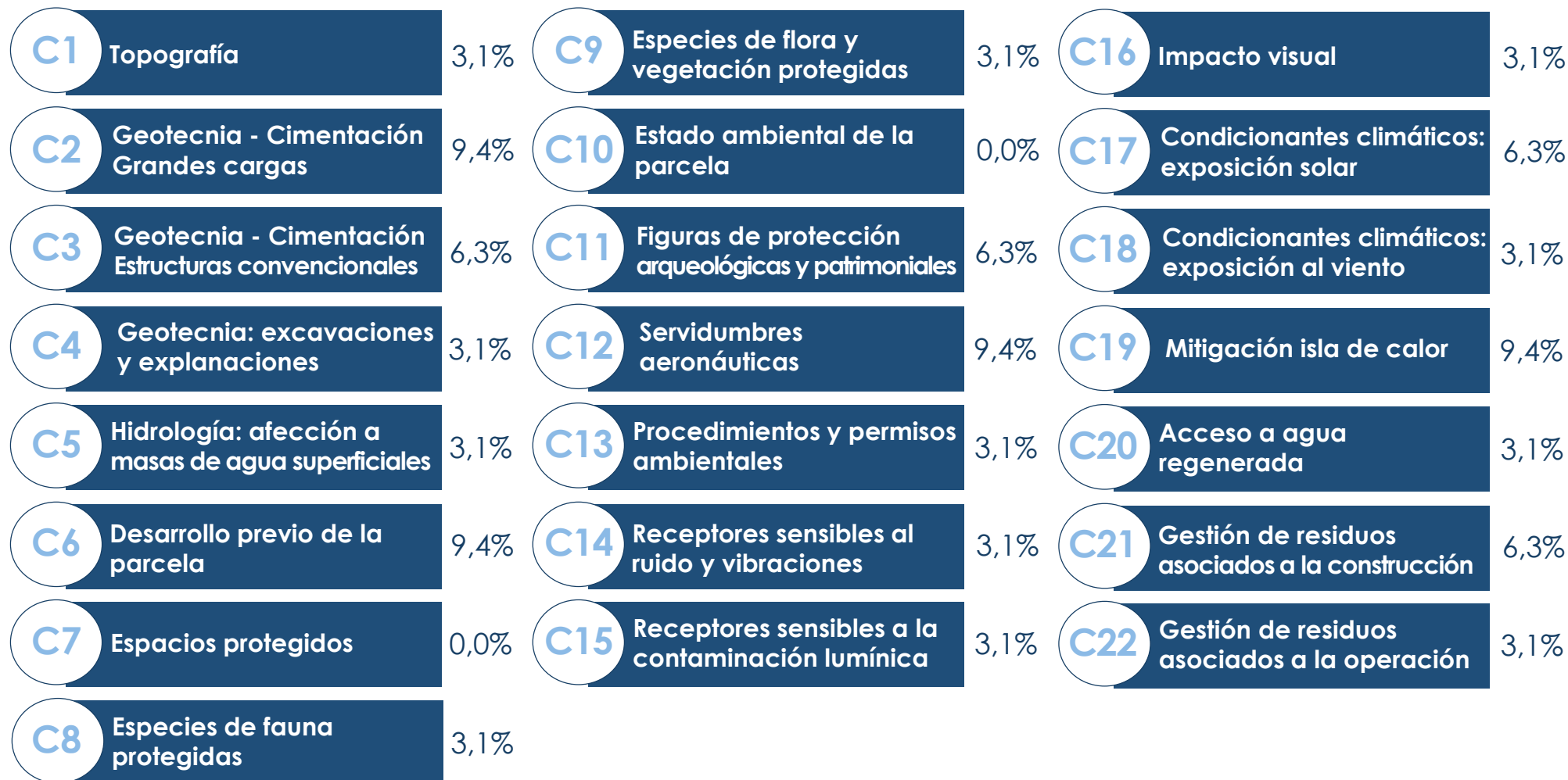


FÍSICOS

C

PONDERACIÓN
GLOBAL

15%



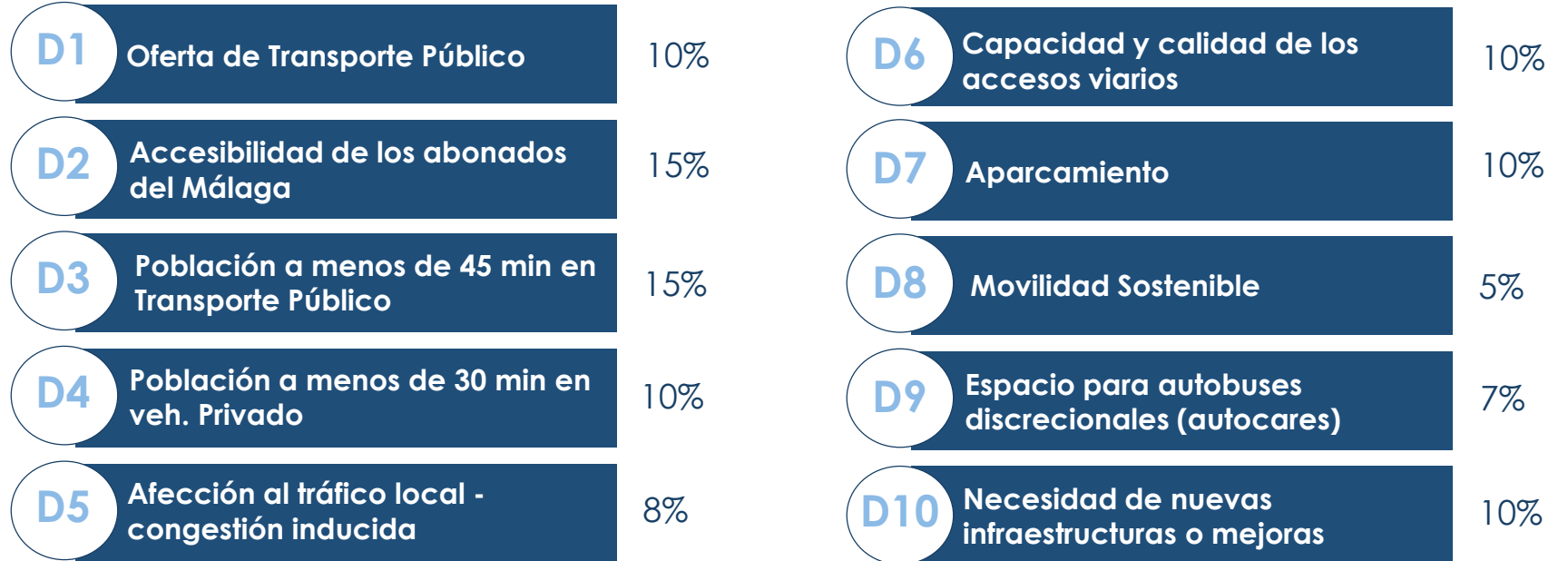
CRITERIOS DE MOVILIDAD URBANA



D

PONDERACIÓN
GLOBAL

15%

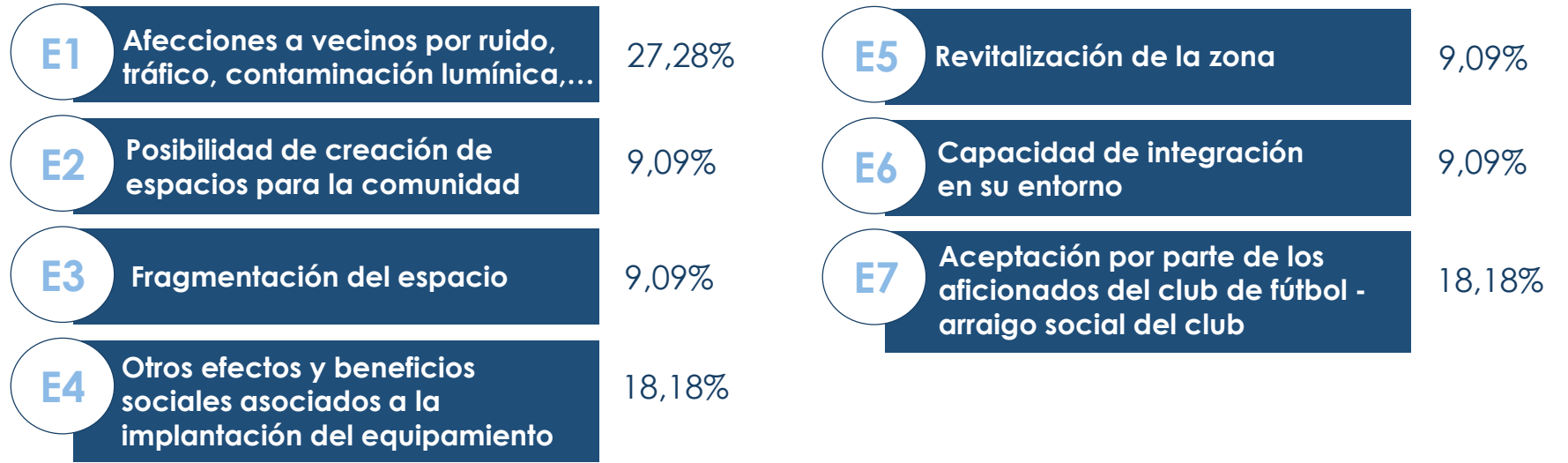


CRITERIOS DE SOCIALES



E

PONDERACIÓN
GLOBAL
10%

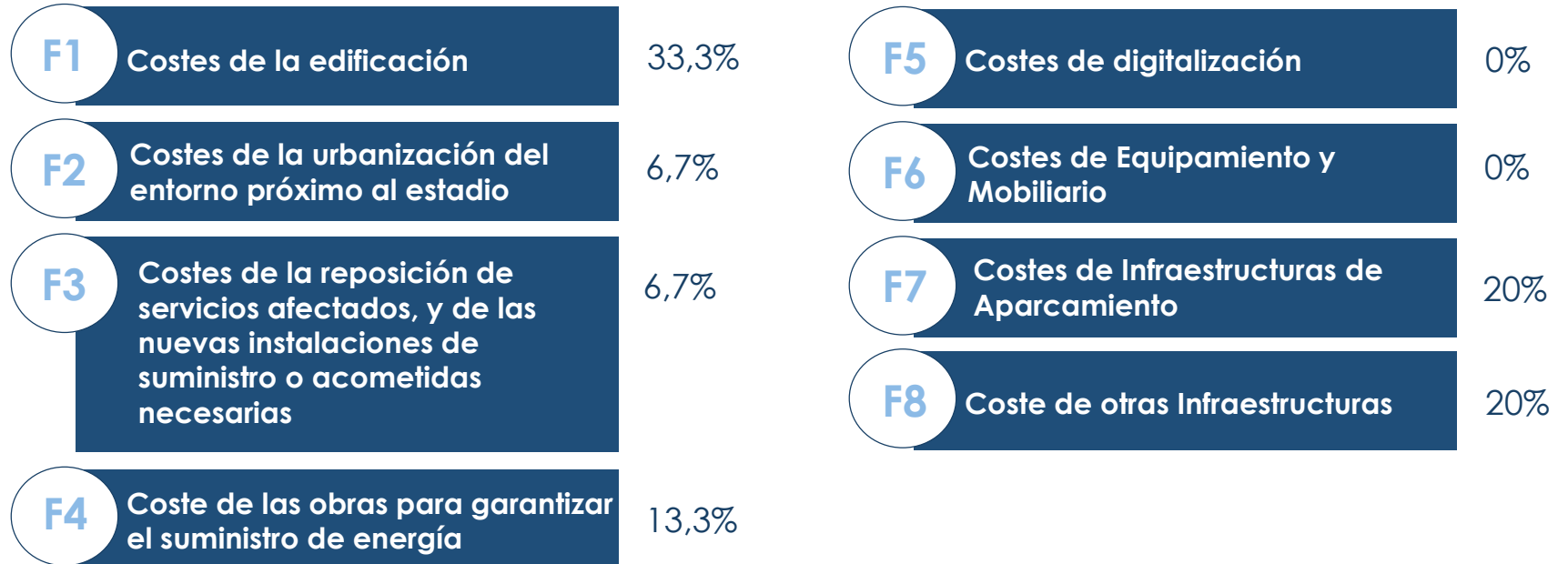


CRITERIOS DE ECONÓMICOS DIRECTOS



F

PONDERACIÓN GLOBAL
10%



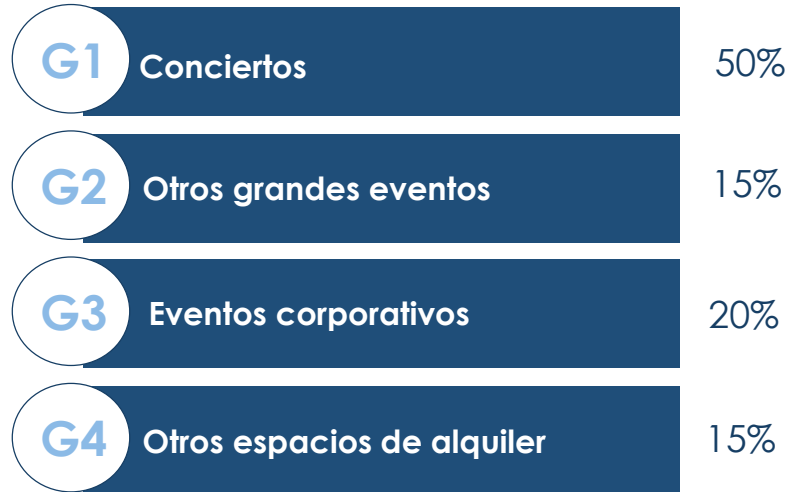
CRITERIOS DE RETORNO DE LA INVERSIÓN



G

PONDERACIÓN GLOBAL

20%



ANÁLISIS MULTICRITERIO

DEFINICIÓN DE VARIABLES

Se definen **siete grandes** bloques de criterios. Cada criterio se descompone en **indicadores/subcriterios** medibles y comparables. Para cada **indicador/subcriterio se asigna:**

- Puntuación (1-10)
- Peso
- Incertidumbre de puntuación por alternativa

A la hora de **asignar pesos** de cada subcriterio se **analizan las puntuaciones de cada alternativa, descartando** aquellos que **no son diferenciadores**, o se encuentran **recogidos en otros criterios**.

CRITERIOS	PESO -PRELIMINAR	N.º SUBCRITERIOS
Criterios Urbanísticos	15%	12
Criterios de Diseño	15%	7
Criterios Físicos	15%	22
Criterios de Movilidad Urbana	15%	10
Criterios Sociales	10%	7
Criterios Económicos Directos	10%	6
Criterios de Retorno de la Inversión	20%	4
TOTAL	100%	68

ANÁLISIS LINEAL

- Como primera aproximación, se evalúan todas las alternativas con igual peso en los criterios y subcriterios.
- Esto permite obtener una **clasificación inicial** sin sesgos estratégicos.
- Sirve como **base objetiva** para análisis posteriores.

ANÁLISIS PONDERADO (AMC)

- Aplicación de un modelo aditivo lineal para la agregación de criterios, en base a los pesos de cada subcriterio.
- Integración de **prioridades estratégicas** del proyecto
- Obtención de un **ranking final** y alineado con la toma de decisión

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

- Se analiza cómo varían los resultados ante **variaciones de $\pm 10\%$** en los pesos de los criterios.
- Se analizan un total de **14 escenarios**.
- Permite identificar los **criterios más influyentes** en la decisión.
- Evalúa la **estabilidad del modelo** y reduce incertidumbre.

ANÁLISIS DE ROBUSTEZ

- Se ejecutan **simulaciones Montecarlo (@Risk)** considerando las **incertidumbres por subcriterio y alternativa**.
- Se analizan **escenarios probabilísticos** bajo incertidumbre.
- Se identifica la **alternativa más consistente** en todos los escenarios.
- > 2.000 iteraciones.

RESULTADOS GLOBALES ANÁLISIS MULTICRITERIO

ANÁLISIS LINEAL

Criterios	La Rosaleda	Ampliación Universidad	San Cayetano
Urbanísticos	5,67	6,75	5,58
Diseño	6,57	7,71	7,29
Físicos	5,45	5,59	6,09
Movilidad Urbana	5,30	6,80	5,00
Criterios Sociales	6,14	6,71	5,29
Económicos Directos	5,00	6,00	3,00
Retorno de la Inversión	5,75	7,00	5,75
Resultados	5,70	6,65	5,43

ANÁLISIS PONDERADO (AMC)

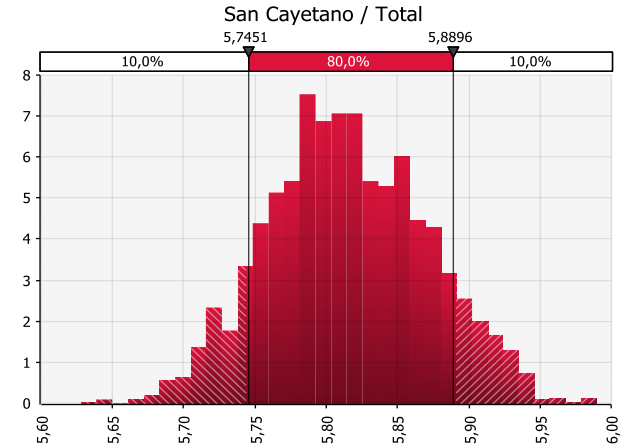
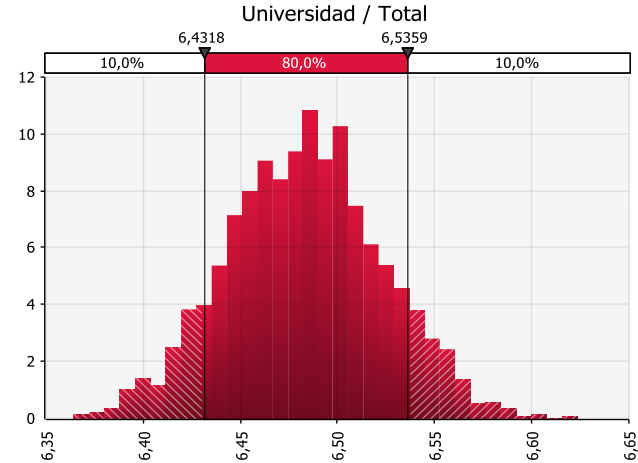
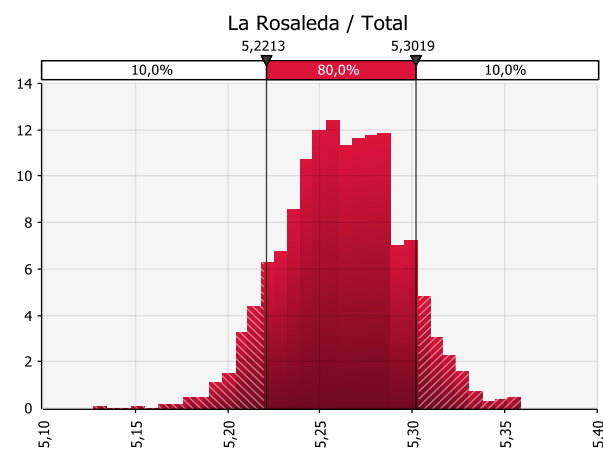
Criterios	Peso	La Rosaleda	Ampliación Universidad	San Cayetano
Urbanísticos	15%	5,24	6,59	5,88
Diseño	15%	4,92	7,00	7,83
Físicos	15%	5,13	5,00	6,28
Movilidad Urbana	15%	5,52	6,79	4,95
Criterios Sociales	10%	5,73	6,36	5,36
Económicos Directos	10%	4,60	6,40	3,27
Retorno de la Inversión	20%	5,55	7,00	6,05
Resultados	100%	5,26	6,48	5,82

ANÁLISIS SENSIBILIDAD

Escenarios	La Rosaleda	Ampliación Universidad	San Cayetano
0-Análisis Ponderado (AMC)	5,26	6,48	5,82
1- Urbanísticos +10%	5,26	6,50	5,82
2- Urbanísticos -10%	5,27	6,47	5,81
3- Diseño +10%	5,22	6,54	6,05
4- Diseño -10%	5,30	6,42	5,58
5- Físicos +10%	5,25	6,31	5,87
6- Físicos -10%	5,28	6,66	5,76
7- Movilidad Urbana +10%	5,29	6,52	5,71
8- Movilidad Urbana -10%	5,23	6,45	5,92
9- Sociales +10%	5,31	6,47	5,76
10- Sociales -10%	5,21	6,50	5,87
11- Económicos Directos +10%	5,19	6,47	5,53
12- Económicos Directos -10%	5,34	6,49	6,10
13- Retorno de la Inversión +10%	5,30	6,55	5,84
14- Retorno de la Inversión -10%	5,23	6,42	5,79

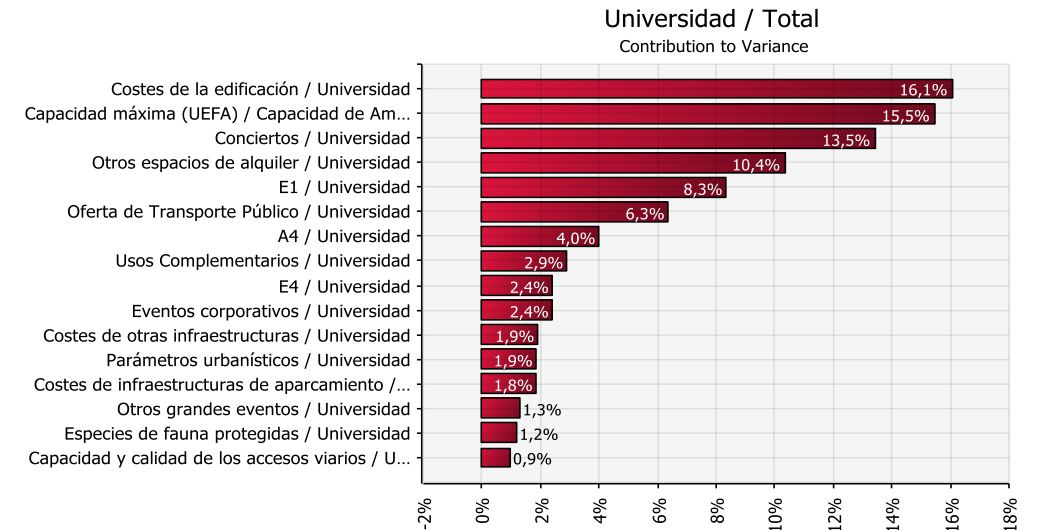
La alternativa de “Ampliación Universidad” es la opción que obtiene **mayor puntuación**. Se comprueba que la selección **no es sensible** a cambios de puntuación de los criterios.

ANÁLISIS ROBUSTEZ



Alternativa	Prob. ser 1ª	Ranking medio	Esc. Conservador (P10)	Esc. Esperado (P50)	Esc. Favorable (P90)	P90-P10
La Rosaleda	0%	5,26	5,22	5,26	5,30	0,08
Ampliación Universidad	100%	6,48	6,43	6,48	6,54	0,10
San Cayetano	0%	5,82	5,75	5,81	5,89	0,14

La alternativa **Ampliación Universidad** presenta una probabilidad del **100%** de ocupar la **primera posición**.



¡ GRACIAS !



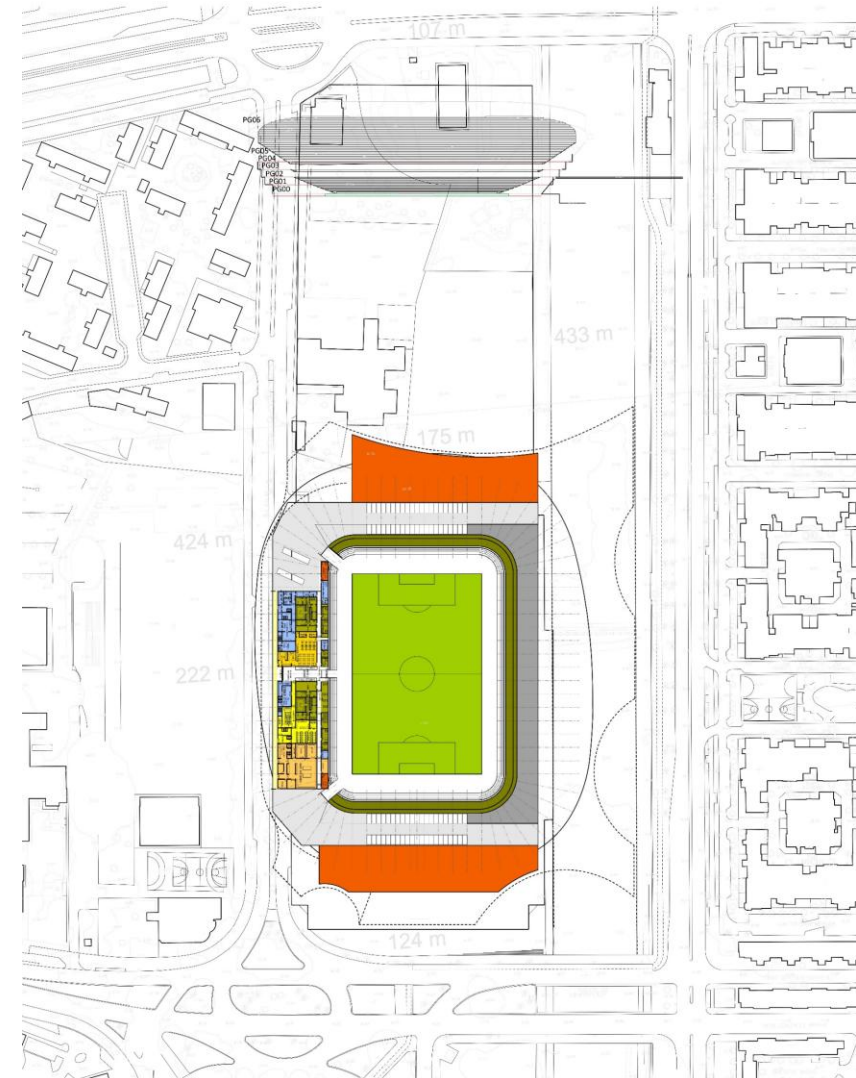
IMPLANTACIÓN DEL ESTADIO – LA ROSALEDA

ACCESO CAMPO

PG00

ZONA JUGADORES Y VVIP, GRADA OESTE.

- ACCESO DE PUBLICO GENERAL
- PLAZA PUENTE JUNTO AL RIO
- CONCOURSE CON ACCESO A GRADA BAJA EXPERIENCIA 360
- AREAS DE HOSPITALITY ZONAS
- OESTE Y ESTE
- SUBIDA EN PERIMETRO A ZONAS SUPERIORES
- ZONAS ESTRECHAS EN AREAS IMPORTANTES OESTE Y ESTE



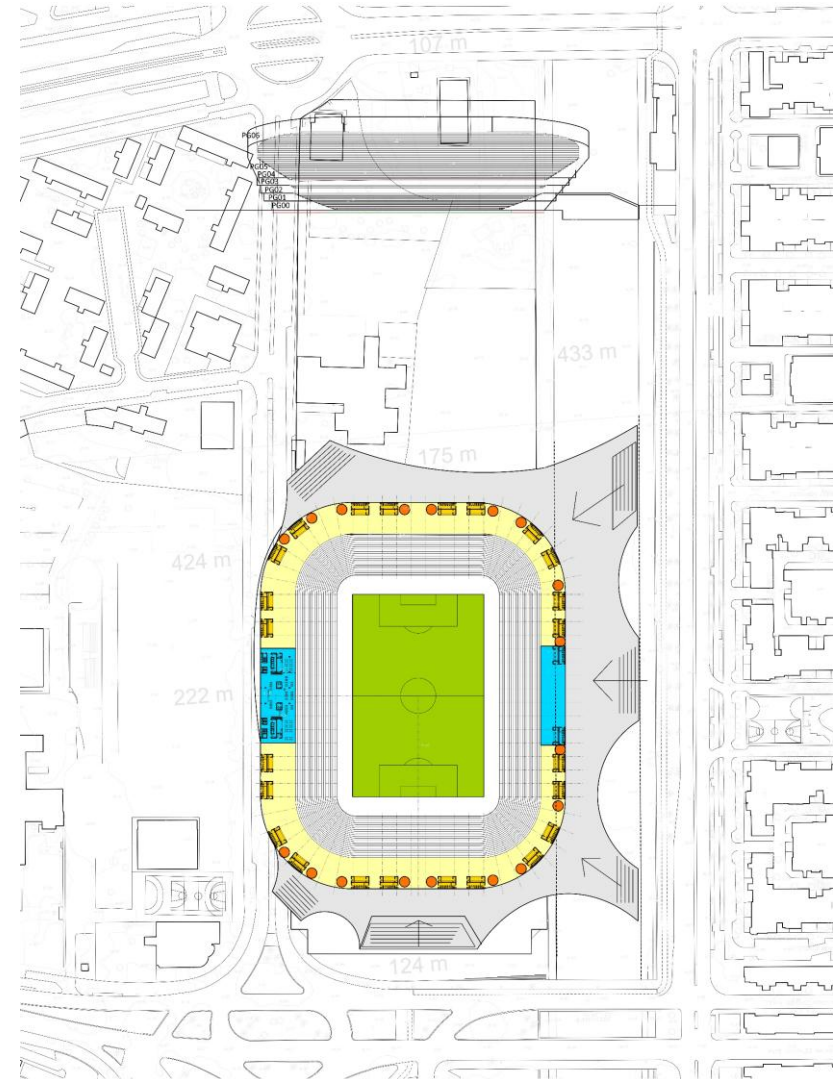
IMPLANTACIÓN DEL ESTADIO – LA ROSALEDA

ACCESO GENERAL

PG02

ACCESO DE PUBLICO ACCESO DIRECTO A CONCOURSE

- ACCESO DE PUBLICO GENERAL
- PLAZA PUENTE JUNTO AL RIO
- CONCOURSE CON ACCESO A GRADA BAJA
EXPERIENCIA 360
- AREAS DE HOSPITALITY ZONAS OESTE Y ESTE
- SUBIDA EN PERIMETRO A ZONAS SUPERIORES
- ZONAS ESTRECHAS EN AREAS IMPORTANTES OESTE Y ESTE



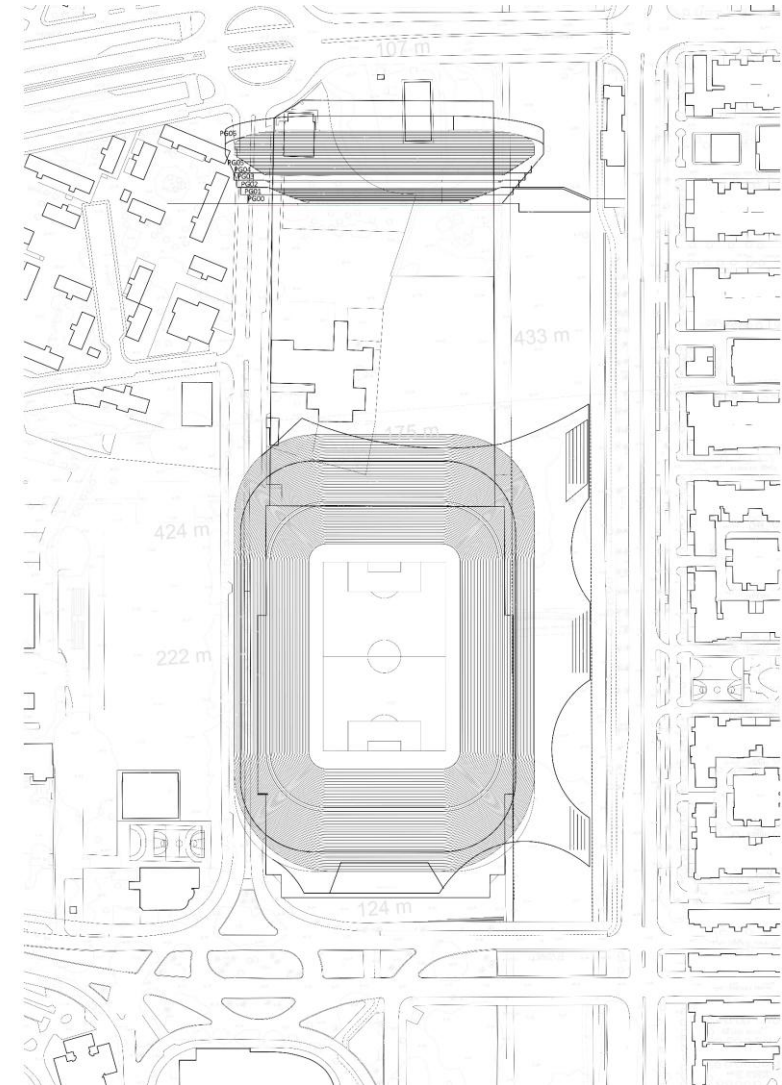
IMPLANTACIÓN DEL ESTADIO – LA ROSALEDA

BOWL ESQUEMA

PG06

BOWL GENERAL ESQUEMATICO.

- 45.000 ESPECTADORES NO AMPLIABLE
- BOWL CON C VALUES 90
- GRAN CANTIDAD DE ASIENTOS EN ZONAS NORTE Y SUR, PEORES LUGARES DE VISION.

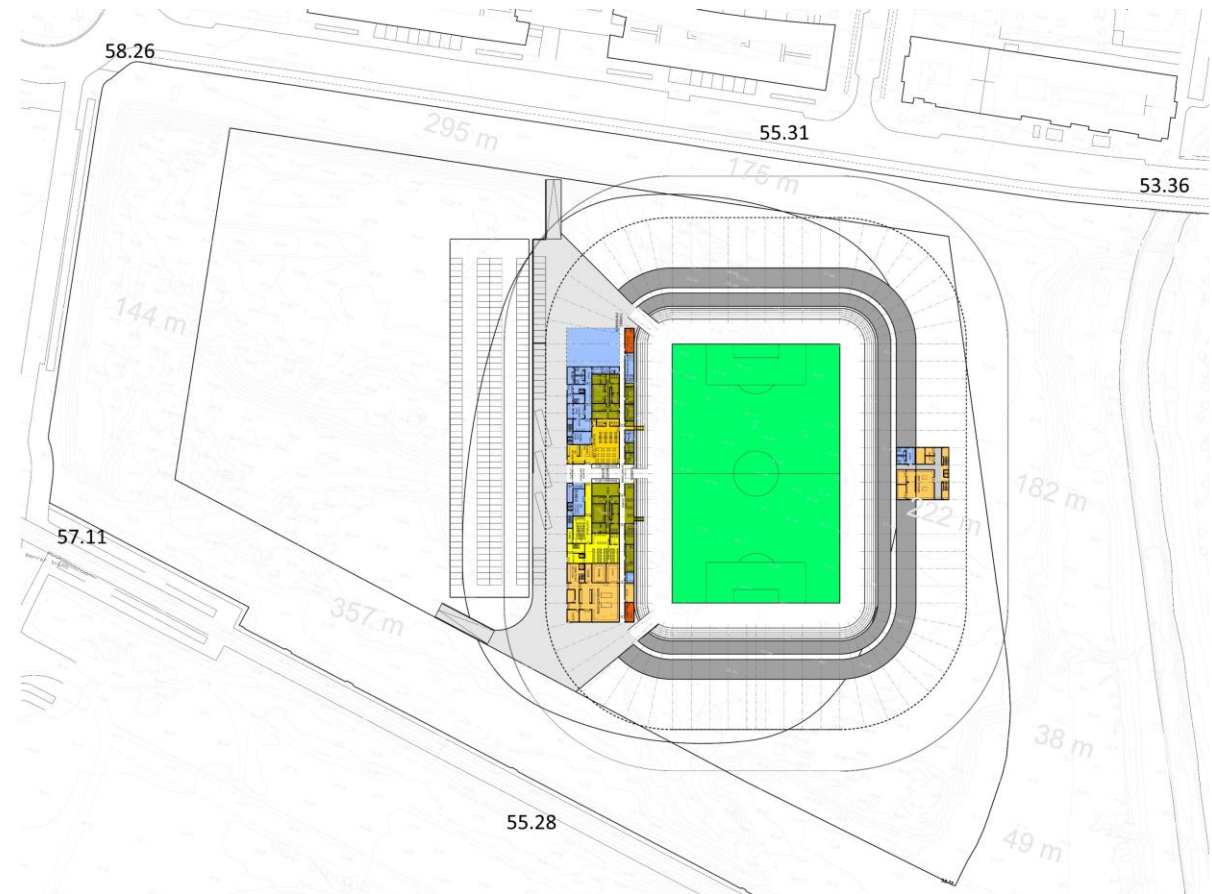


ACCESO CAMPO

PG00

ZONA JUGADORES Y VVIP, GRADA OESTE.

- APARCAMIENTO
- AUTOBUSES DE EQUIPOS
- VESTUARIOS JUGADORES
- STAFF, SALAS DE CONTROL
- ZONA MIXTA
- MEDIA, SALA DE PRENSA
- COCINA CENTRAL Y PASILLO DE COMUNICACIÓN A SATELITE KITCHENS
- ALMACEMAMIENTO E INSTALACIONES.
- POSIBLE “TUNNEL EXPERIENCE RESTAURANT” Y SALA DE FAMILIARES DE JUGADORES

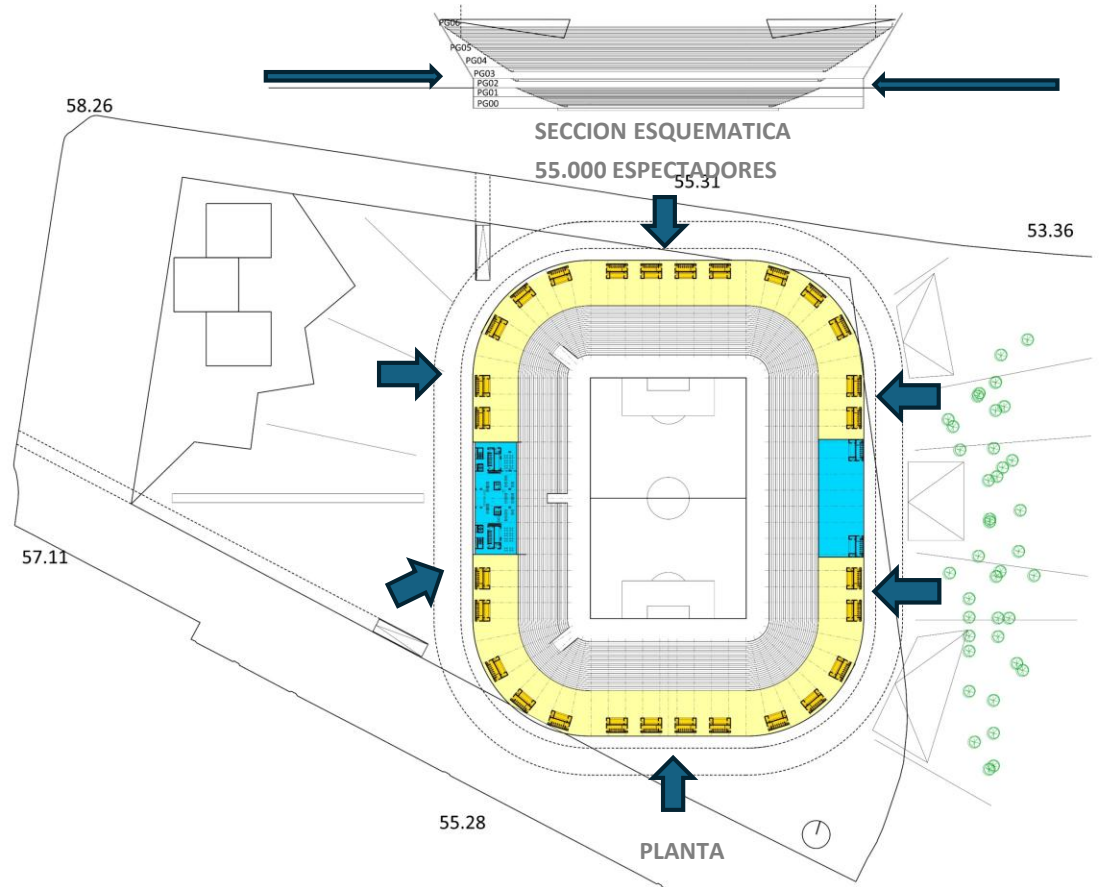


ACCESO GENERAL

PG02

**ACCESO DE PUBLICO
ACCESO DIRECTO A CONCOURSE
HUNDIENDO LA GRADA BAJA.**

- ACCESO DE PUBLICO GENERAL
- CONCOURSE CON ACCESO A GRADA BAJA
- EXPERIENCIA 360
- AREAS DE HOSPITALITY ZONAS OESTE Y ESTE
- SUBIDA EN PERIMETRO A ZONAS SUPERIORES
- POSIBLES ZONAS EXTERIORES COMERCIALES

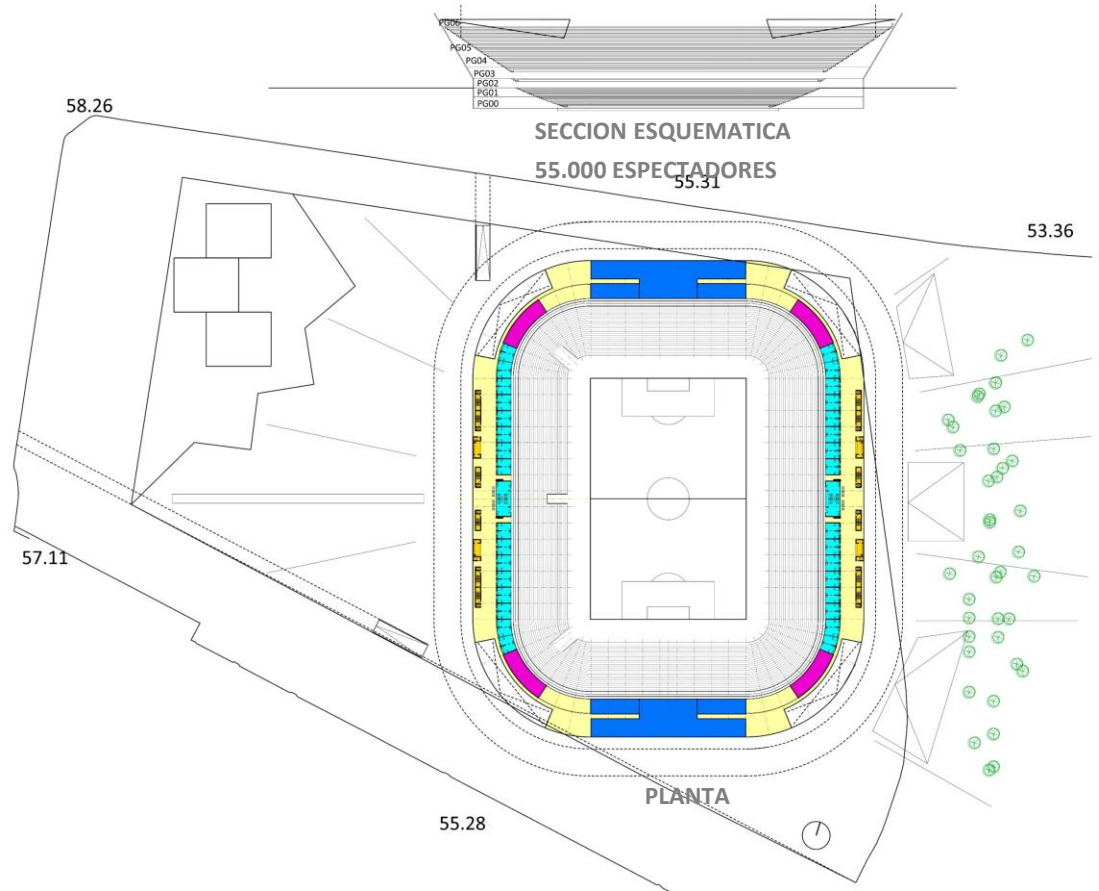


PALCOS

PG03

PLANTA DE PALCOS:

- ACCESO A PALCOS ZONAS OESTE Y ESTE
- POSIBLES ZONAS DE HOSPITALITY
- POSIBLES USOS EN ZONA NORTE Y SUR OFICINAS DEL CLUB, ETC

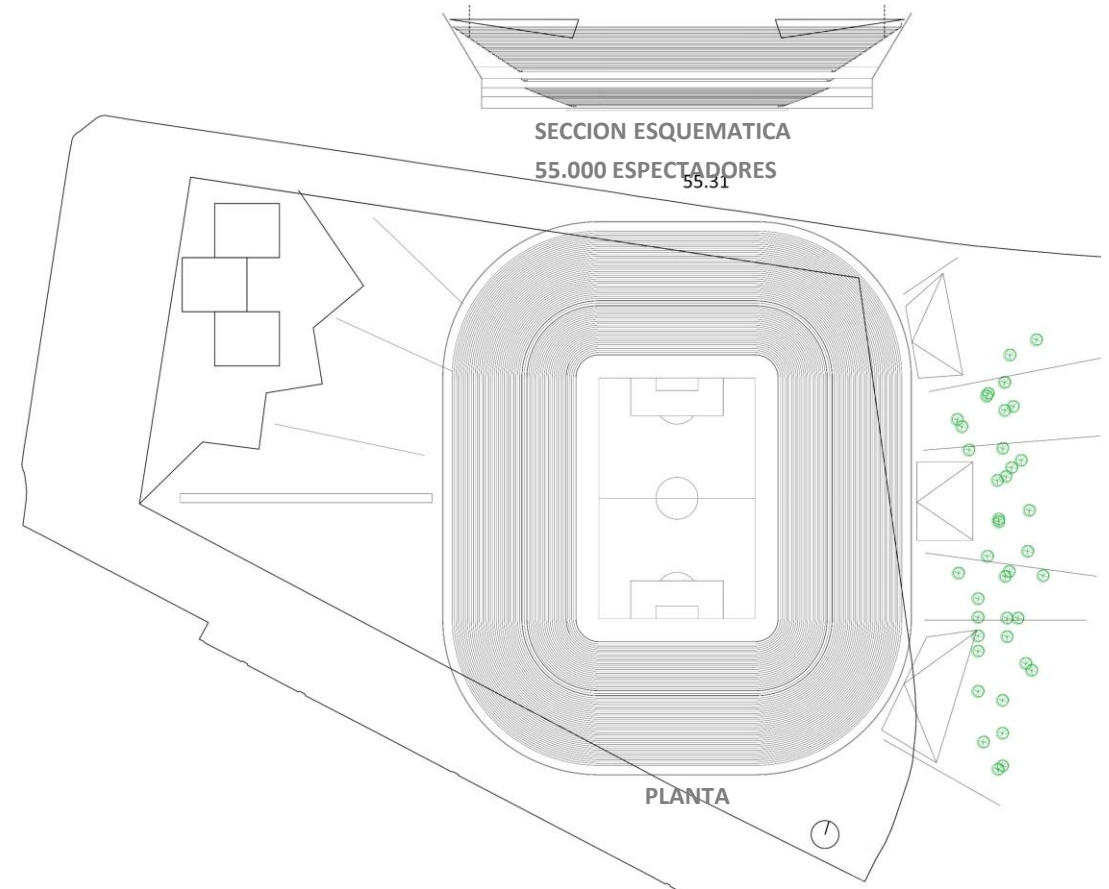


DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO

IMPLANTACIÓN DEL ESTADIO – AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD

BOWL ESQUEMA

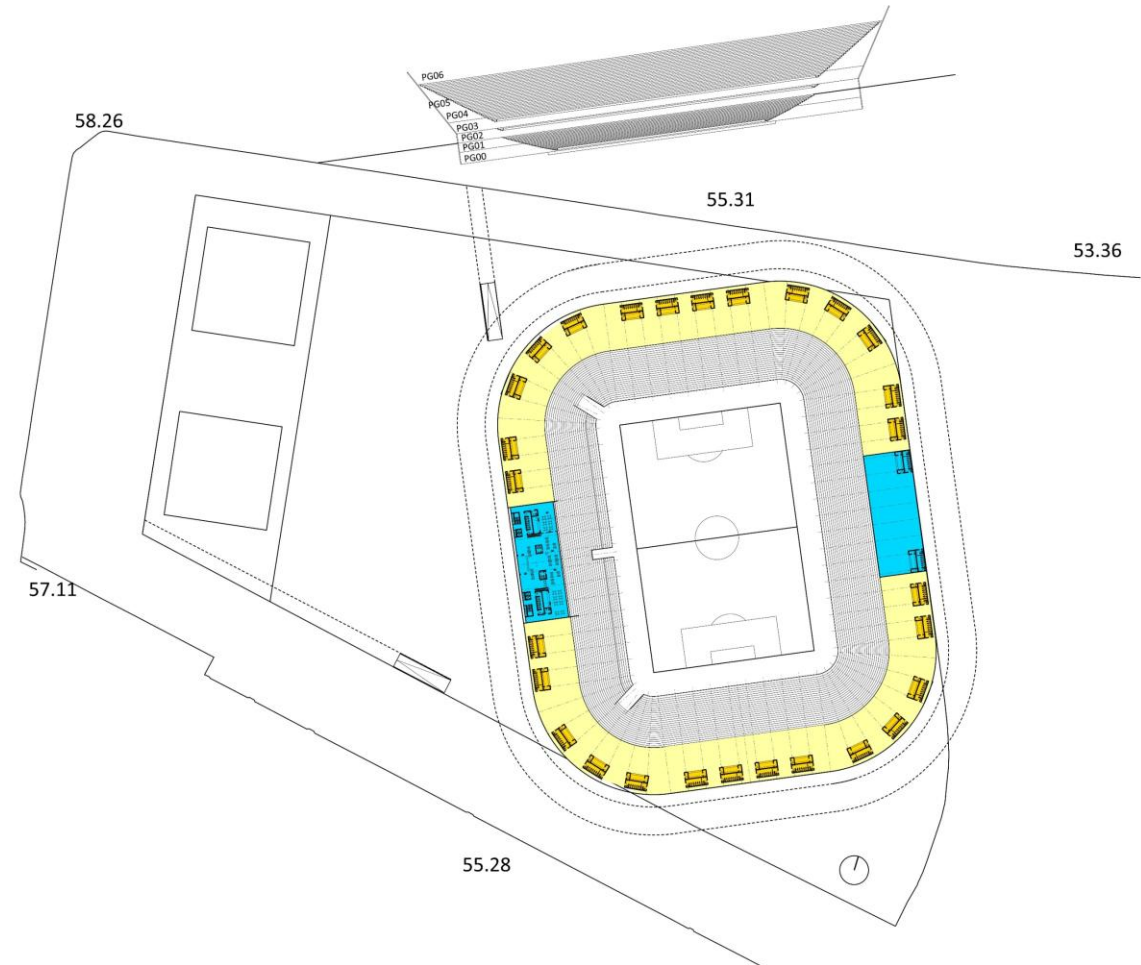
PG06



CROQUIS INICIALES

PLANTA GENERAL BAJA

- OTRA POSIBLE IMPLANTACIÓN CON GIRO

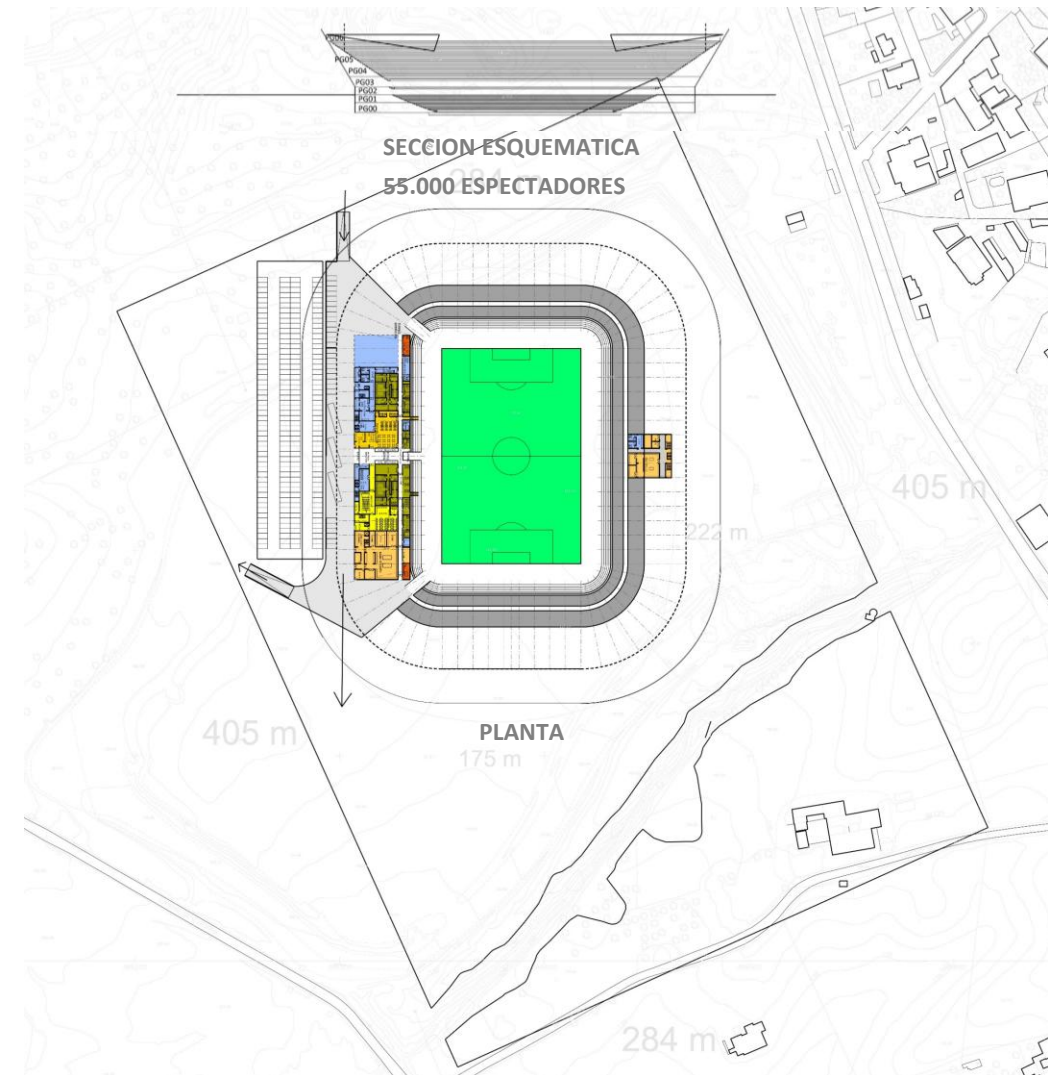


ACCESO CAMPO

PG00

ZONA JUGADORES Y VVIP, GRADA OESTE.

- APARCAMIENTO
- AUTOBUSES DE EQUIPOS
- VESTUARIOS JUGADORES
- STAFF, SALAS DE CONTROL
- ZONA MIXTA
- MEDIA, SALA DE PRENSA
- COCINA CENTRAL Y PASILLO DE COMUNICACIÓN A SATELITE KITCHENS
- ALMACEMAMIENTO E INSTALACIONES.
- POSIBLE “TUNNEL EXPERIENCE RESTAURANT” Y SALA DE FAMILIARES DE JUGADORES

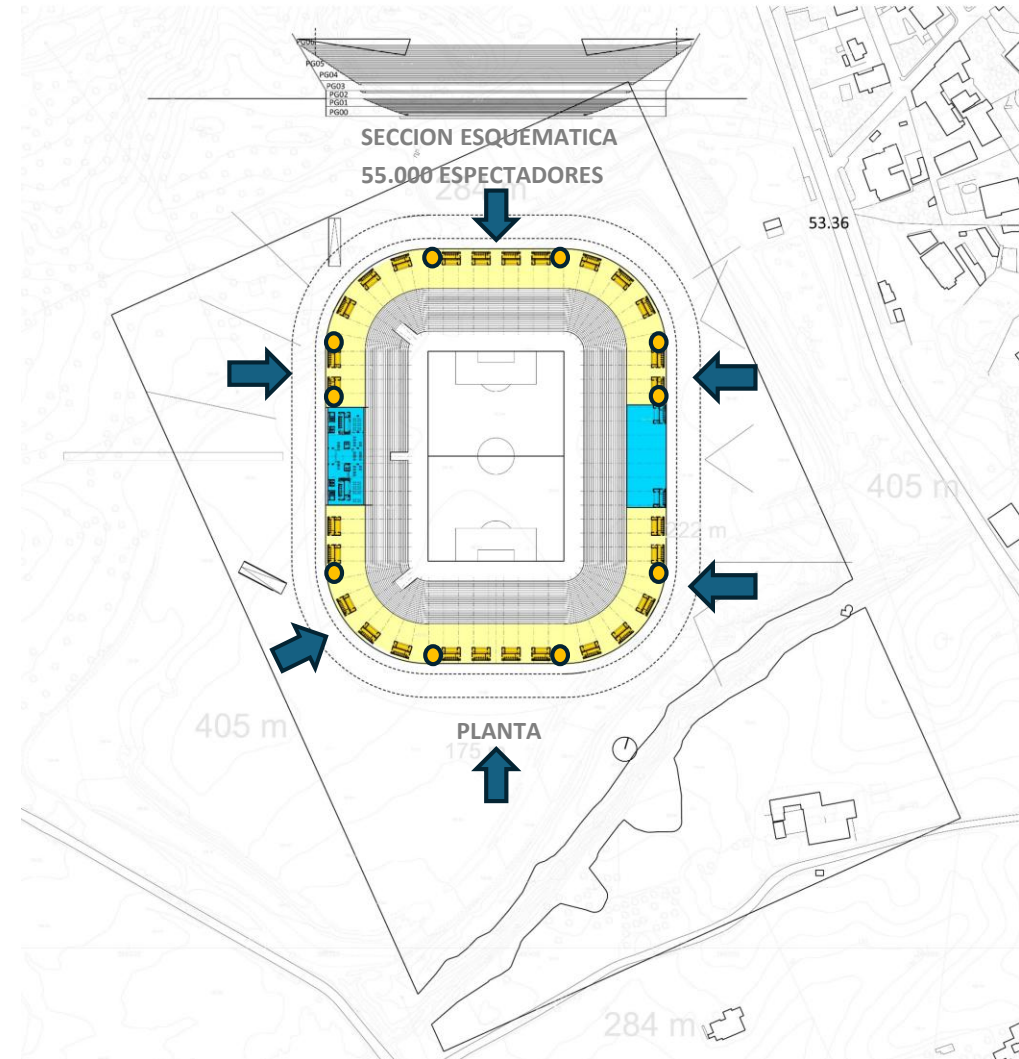


ACCESO GENERAL

PG02

ACCESO DE PUBLICO GENERAL Y ZONAS DE HOSPITALITY. PUEDE SER A NIVEL O SUBIENDO A UN PODIUM DEPENDIENDO DE HUNDIR O NO GRADA BAJA.

- ACCESO DE PUBLICO GENERAL
- CONCOURSE CON ACCESO A GRADA BAJA EXPERIENCIA 360
- AREAS DE HOSPITALITY ZONAS OESTE Y ESTE
- SUBIDA EN PERIMETRO A ZONAS SUPERIORES



IMPLANTACIÓN DEL ESTADIO – SAN CAYETANO

PALCOS

PG03

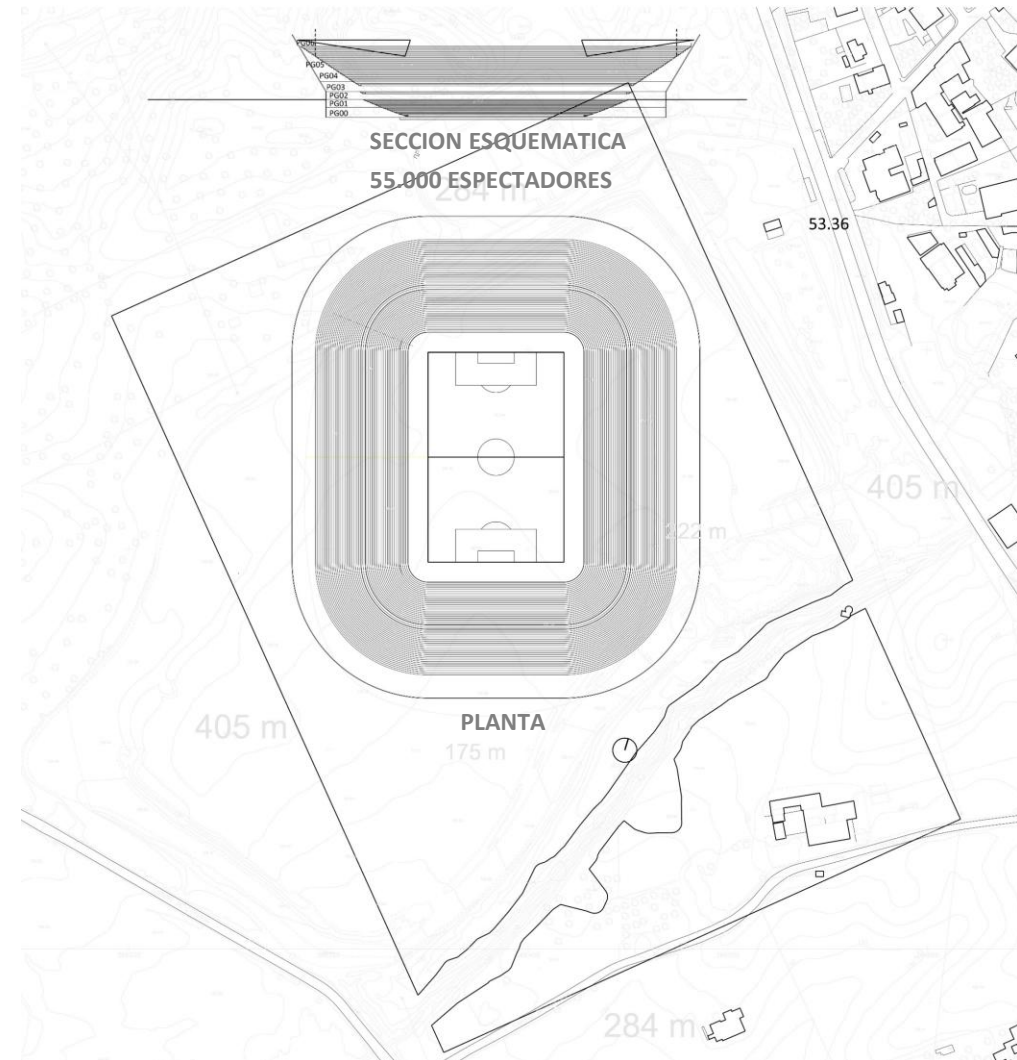
PLANTA DE PALCOS:

- ACCESO A PALCOS ZONAS OESTE Y ESTE
- POSIBLES ZONAS DE HOSPITALITY
- POSIBLES USOS EN ZONA NORTE Y SUR OFICINAS DEL CLUB, ETC

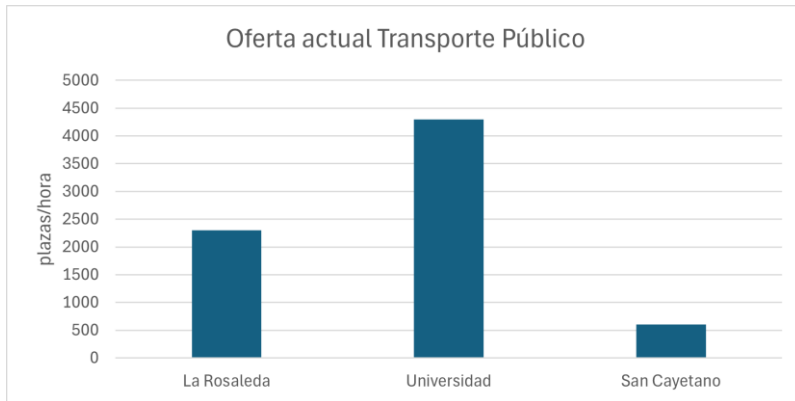


BOWL ESQUEMA

PG06



Oferta de transporte público actual



Nivel 2- Descripción	La Rosaleda	Universidad	San Cayetano	La Rosaleda	Universidad	San Cayetano
Analiza la oferta de transporte público considerando el número de líneas previsto en la localización y la capacidad del modo.	Media	Alta	Baja	6	8	3

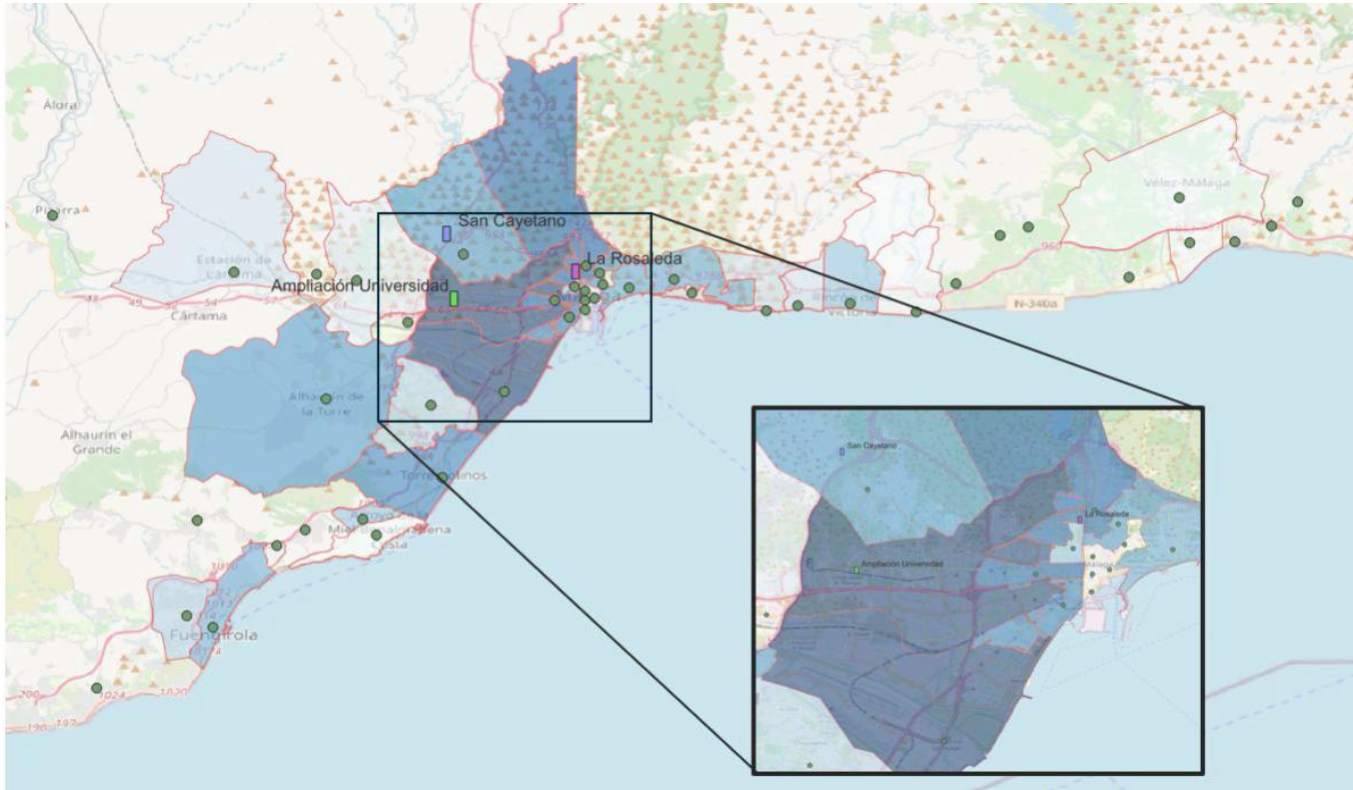
La Rosaleda: 2.300 plazas/hora

Ampliación Universidad: 4.300 plazas/hora

San Cayetano: 600 plazas/hora

DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO

Accesibilidad para los aficionados del Málaga



	Tpu (min)	TPr (min)
La Rosaleda	68	21
Ampliación Universidad	71	22
San Cayetano	89	20

Nivel 2- Descripción

A partir de la localización de los abonados del Málaga repartidos por códigos postales en la provincia, se analiza el tiempo de viaje a cada localización.

La Rosaleda

Alta

Universidad

Alta

San Cayetano

Media

La Rosaleda

8

Universidad

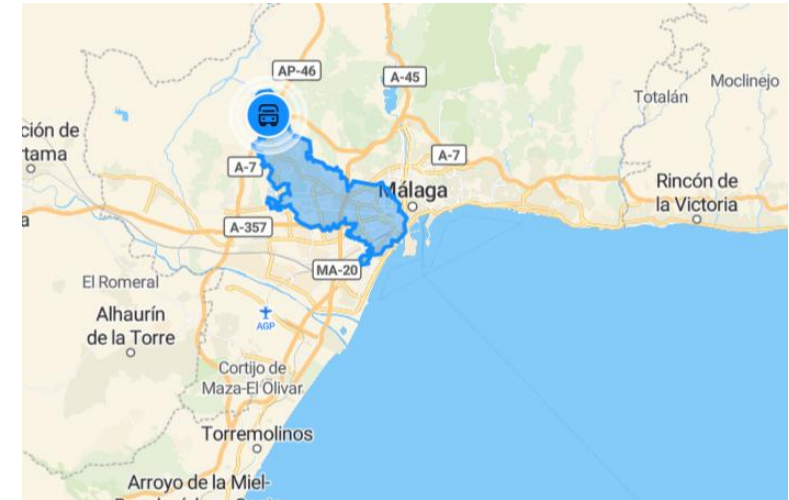
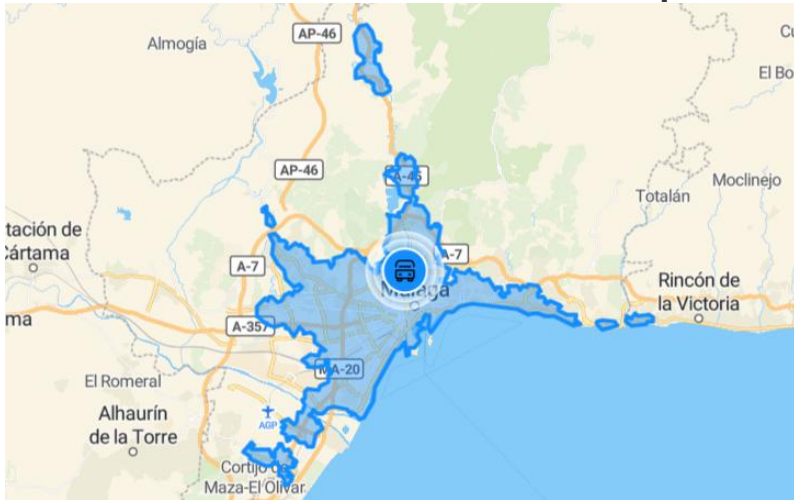
7

San Cayetano

6

DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO

Área a menos de 45 min en Transporte Público



Población La Rosaleda: 558.584 habitantes

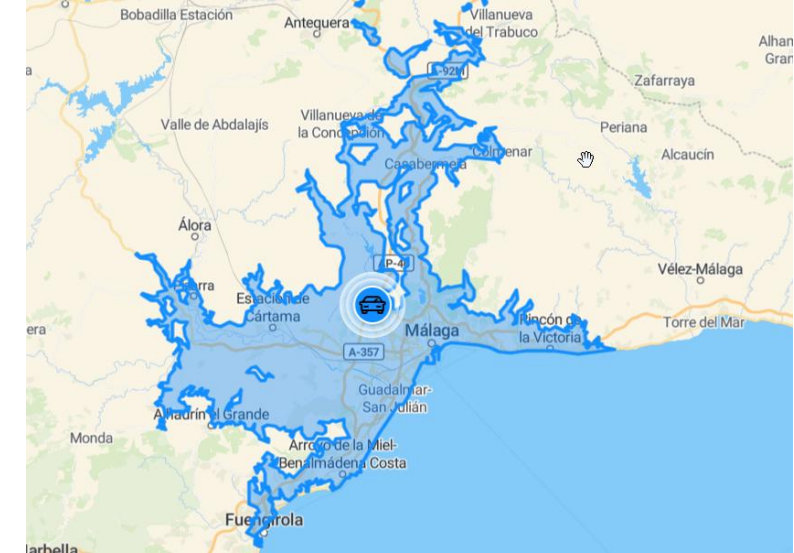
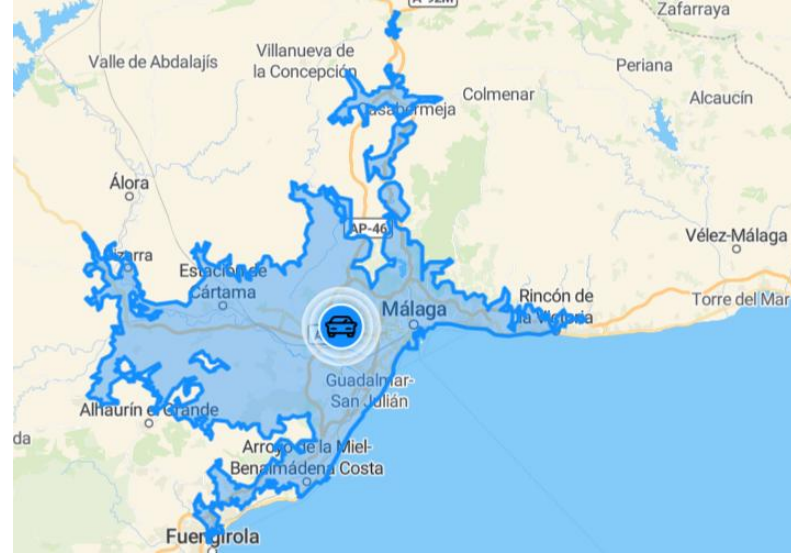
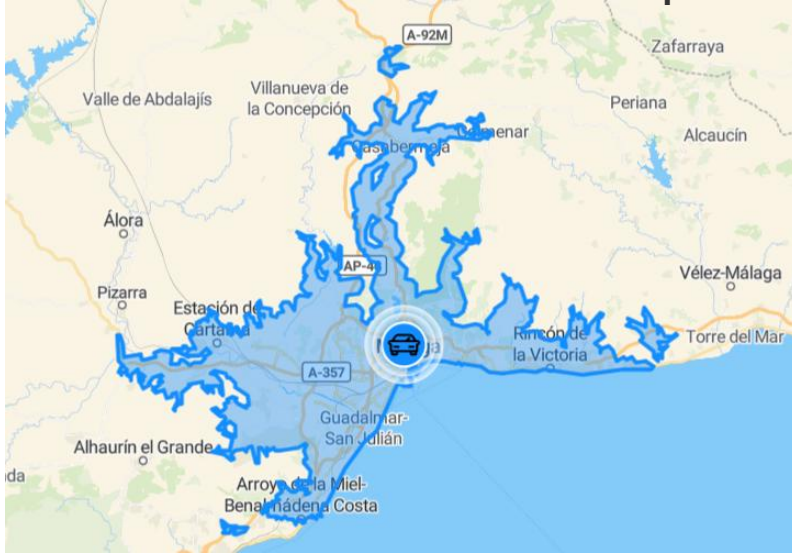
Población Ampliación Universidad: 473.134 habitantes

Población San Cayetano: 273.972 habitantes

Nivel 2- Descripción	La Rosaleda	Universidad	San Cayetano	La Rosaleda	Universidad	San Cayetano
Mediante el uso de isocronas se calcula el número de habitantes dentro del rango de 45 minutos de viaje en tte pub a cada localización.	Alta	Media	Baja	8	6	3

DIAGNÓSTICO INDIVIDUALIZADO

Área a menos de 30 min en Transporte Privado



Población La Rosaleda: 720.000 habitantes

Población Ampliación Universidad: 920.000 habitantes

Población San Cayetano: 890.000 habitantes

Nivel 2- Descripción	La Rosaleda	Universidad	San Cayetano	La Rosaleda	Universidad	San Cayetano
Mediante el uso de isocronas se calcula el número de habitantes dentro del rango de 30 minutos de viaje a cada localización.	Media	Alta	Alta	6	8	8

CRITERIOS DE ECONÓMICOS DIRECTOS



1
Nou Mestalla (EC)
70.044 asientos
440M€



2
San Mamés (2013)
53.000 asientos
211M€



3
New Everton (EC)
52.888 asientos
965M€



4
Metropolitano (2017)
68.000 asientos
240M€



5
Emirates (2006)
60.000 asientos
390M€



6
Stage Front (2009)
40.000 asientos
80M€



7
Velodrome (2014)
67.000 asientos
273M€



8
Groupama (2016)
59.000 asientos
600M€



9
Anfield Road Stand (2023)
15.969 asientos
92M€



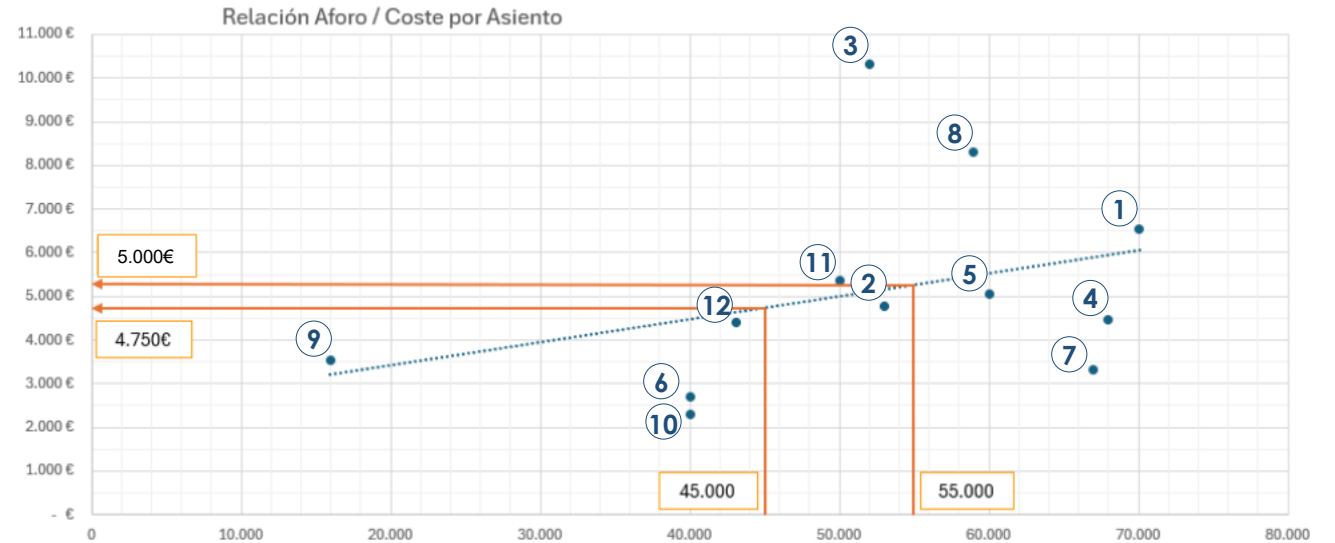
10
Reale Arena (2019)
40.000 asientos
79M€



11
Decathlon Arena (2023)
50.000 asientos
324M€



12
Nueva Romareda (EC)
43.110 asientos
182M€



RATIO DE COSTE CONSTRUCCIÓN

- Por asiento
- Ajustado a la localización e inflación
- Considerando relación fija de % VIP vs aforo
- Incluye construcción tipo, no incluye obras extraordinarias (cimentaciones, cubierta móvil etc.)
- Incluye Digitalización, no incluye FF&E y OE&S
- No es CAPEX total, solo estadio

CRITERIOS DE ECONÓMICOS DIRECTOS

Costes de la edificación	Incluye el cálculo del coste del estadio, por ratios que se aplican al número de asientos, al que se suman las obras singulares como cimentación por pilotes (Rosaleda), movimiento de tierras adicional (Universidad), traslado del Málaga CF a otra localización (Rosaleda)
Costes de la urbanización del entorno próximo al estudio	Incluye las obras de urbanización de la parcela en la que se ubica el estadio. El cálculo se basa en ratios de coste de construcción generales en España.
Costes de la reposición de servicios afectados y de las nuevas instalaciones de suministro o acometidas	Se incluyen aquí obras para reponer servicios existentes y para dotar de acometidas desde las redes existentes, incluyendo en su caso grandes desvíos de redes existentes (La Rosaleda)
Coste de las obras para garantizar el suministro de energía	En este capítulo se incluye el coste, de ser necesario, de un suministro de energía nuevo específico para el proyecto, que requiera subestación, largos trazados de redes de media tensión, etc.
Costes de digitalización	Se prevé un equipamiento digital básico que incluyen dos videomarcadores, un ribbon publicitario, y red de conectividad en el estadio y entorno. Su coste está incluido en el ratio de coste por asiento de los costes de edificación
Costes de equipamiento y mobiliario	Incluyen los equipamientos básicos de las zonas de público general, y el singular para zonas de hospitality, vestuarios, oficinas etc.
Costes de infraestructuras de aparcamiento	Se incluyen aquí los costes de construcción de aparcamientos, subterráneos o en superficie, en caso de que sean necesarios para garantizar las dotaciones mínimas requeridas
Costes de otras infraestructuras	Incluimos en este epígrafe la ejecución de obras de infraestructuras y urbanización externas a la parcela, necesarias para la habilitación de la misma, como la Plaza Puente (la Rosaleda), continuación del bulevar Louis Pasteur (Universidad), o la repercusión de parte de los costes de la urbanización del sector (San Cayetano)
Otros costes adicionales sobre el coste de construcción	Se incluye en este apartado los denominados <i>soft costs</i> , que incluyen estudios técnicos previos complementarios, honorarios profesionales de Project Management, diseño y dirección de obra; y coste de Seguridad y Salud, Control de Calidad y Gestión Residuos.

El coste directo de construcción estimado corresponde al Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) más gastos y honorarios "soft costs", en 2026, pero no incluye coste de licencias, permisos, impuestos y tasas (estimado en 5%), seguros (estimado en 2%), impacto de la inflación en los costes (proyectado para 2028 en un 6%) ni una previsión de contingencias por desviaciones, modificaciones o eventualidades (estimado en 20%). Tampoco incluye 21% de IVA.

CRITERIOS DE ECONÓMICOS DIRECTOS

	LA ROSALEDA (43.000 asientos)	AMPLIACIÓN UNIVERSIDAD (55.000 asientos)	SAN CAYETANO (55.000 asientos)
Costes de la edificación	290.736.000 €	283.000.000 €	275.000.000 €
<i>Coste edificación</i>	253.800.000 €	275.000.000 €	275.000.000 €
<i>Movimiento de tierras</i>	0 €	8.000.000 €	0 €
<i>Cimentación por pantallas</i>	12.000.000,00 €	- €	- €
<i>Demoliciones</i>	7.800.000,00 €	- €	- €
<i>Coste estadio temporal</i>	17.136.000,00 €	- €	- €
Costes de la urbanización del entorno próximo al estudio	1.600.000 €	3.400.000 €	12.200.000 €
Costes de la reposición de servicios afectados y de las nuevas instalaciones de suministro o acometidas	1.800.000 €	1.500.000 €	7.500.000 €
Coste de las obras para garantizar el suministro de energía	0 €	2.000.000 €	3.000.000 €
Costes de digitalización	0 €	0 €	0 €
Costes de equipamiento y mobiliario	8.460.000 €	11.550.000 €	11.000.000 €
Costes de infraestructuras de aparcamiento	0 €	0 €	108.750.000 €
Costes de otras infraestructuras	15.000.000 €	2.014.000 €	12.500.000 €
COSTE CONSTRUCCIÓN ESTIMADO TOTAL (PEC)	317.596.000 €	302.914.000 €	429.950.000 €
COSTES DIRECTOS ESTIMADO TOTAL (PEC + <i>Soft Costs</i>)	359.201.076 €	342.444.277 €	486.058.475 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (con IVA 21%)	434.633.302 €	414.540.838 €	588.130.755 €

El coste directo de construcción estimado corresponde al Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) más gastos y honorarios "soft costs", en 2026, pero no incluye coste de licencias, permisos, impuestos y tasas (estimado en 5%), seguros (estimado en 2%), impacto de la inflación en los costes (proyectado para 2028 en un 6%) ni una previsión de contingencias por desviaciones, modificaciones o eventualidades (estimado en 20%).