

ANEXO V. PROPUESTA SOBRE EL ESTUDIO DE INSTALACIONES E INVERSIONES.

EL ESTUDIO DE INSTALACIONES E INVERSIONES

El pasado año, tras el desistimiento de la obra de reforma del edificio de Vestuarios, la junta directiva tomó la decisión de acometer un completo estudio de las necesidades en materia de servicios e instalaciones en todo el Club. Este estudio, según informó nuestra presidenta en la asamblea celebrada en junio, se realizaría bajo una visión global de las necesidades del Club, y estaría estratégicamente enfocado en tres espacios: los nuevos terrenos, el área del edificio social y el eje compuesto por los edificios de Cazadores y Vestuarios. Ante esta situación, y tal y como se ha venido informando en la página web y los boletines semanales, desde el pasado verano el Club está realizando un profundo estudio de servicios e instalaciones, que ha conestado de tres etapas.

La primera de ellas, emprendida el pasado verano, fue un análisis de las necesidades de inversión a corto y medio plazo para mantener en un estado adecuado las actuales instalaciones. Todas las edificaciones se deterioran con el mero paso del tiempo. Además, el avance normativo en distintas áreas como la seguridad o la accesibilidad nos exige acometer determinadas actuaciones en un plazo definido de tiempo. Como la presidenta detalló en la asamblea de diciembre, existen determinados espacios que requieren que se realicen en ellos distintas actuaciones de mantenimiento y mejora en los próximos años.

La segunda etapa, abordada en otoño, fue un análisis pormenorizado de usos, ingresos y costes de todas las instalaciones deportivas y sociales, con el fin de conocer la eficiencia de cada espacio. Las conclusiones de este trabajo son fundamentales a la hora de valorar la ejecución de una nueva inversión: la prudencia financiera y el servicio al socio obligan a optar por instalaciones eficientes, que generen un número elevado de usos y unos costes de mantenimiento y suministros contenidos. Esta premisa es todavía más relevante atendiendo a realidades sociales que influyen de manera negativa en la economía del Club y cuya afectación va a aumentar todavía más en los próximos años. Es el caso, por citar algunas, del aumento de las bajas temporales, el progresivo envejecimiento de la masa social o el descenso generalizado de la natalidad. Son situaciones que conllevan un descenso progresivo de la cuota media del Club y, por lo tanto, afectan de manera relevante a sus ingresos ordinarios. Todos estos datos se dieron a conocer a los socios compromisarios en la asamblea de diciembre y posteriormente se trasladaron al resto de la masa social en el mes de marzo a través de dos dossieres informativos.

Durante el primer semestre de este año se ha acometido la tercera etapa de este estudio, que consistía en la escucha a los socios con el fin de conocer de primera mano sus necesidades y demandas en cuanto a servicios e instalaciones. Con el fin de dotarla de la máxima profesionalidad y transparencia, esta acción se ha realizado de la mano de una entidad externa, concretamente de CIES. Se trata de una compañía con más de 40 años de experiencia en la realización de estudios de mercado y opinión, que ya ha abordado estudios de similares características en el Club con anterioridad, por lo que conoce profundamente nuestra entidad.

PROCESO DE OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN

Como se ha ido informando a través de los medios de comunicación del Club, para conocer la opinión de los socios se han utilizado dos técnicas: los grupos de discusión y las encuestas.

Los grupos de discusión se realizaron entre los meses de noviembre y marzo y estuvieron compuestos por socios compromisarios de distintos perfiles. En ellos se comentaron distintos temas de interés como su uso del Club, las necesidades de instalaciones y espacios y distintas cuestiones sociales y económicas de interés.

Respecto a las encuestas, en primer lugar se desarrolló una encuesta telefónica. Fue respondida por 400 socios escogidos bajo criterios objetivos. Es válida estadísticamente y tiene un índice de error inferior al 5%. Posteriormente, durante el mes de abril, el mismo cuestionario de la encuesta telefónica pudo ser respondido de manera anónima a través de la web del Club por todos los socios que desearan participar. Se recibieron un total de 1.352 contestaciones a este formulario.

Es destacable que los resultados de ambas encuestas son bastante similares, lo cual es muy positivo. No lo es tanto que las demandas de los socios en cuanto a nuevas instalaciones son muy dispersas: no existen mayorías determinantes respecto a las futuras inversiones.

En cuanto a las prioridades de inversión, los socios señalan como área preferente de actuación los nuevos terrenos. En este espacio, la principal demanda de actuación en la encuesta telefónica es la zona verde, seguida por los asadores, que son la instalación más solicitada en la encuesta online. Tras estas, conforman los primeros puestos de demanda en ambos estudios la piscina, el polideportivo y las salas deportivas.

En las mismas encuestas, la zona de Cazadores es la segunda zona en prioridad de inversión por parte de los socios, mientras que el edificio social no se percibe como una prioridad inmediata.

En cuanto a las instalaciones que los socios consideran prioritarias para futuras actuaciones fuera de los nuevos terrenos, la piscina cubierta y los vestuarios se sitúan en los primeros puestos del listado de prioridades en ambas encuestas. Les siguen, en ambos casos, los asadores, la hidroterapia y el gimnasio.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Los nuevos terrenos son el punto mayoritariamente escogido por los socios para el desarrollo de las próximas inversiones relevantes en el Club.

Este espacio, situado al sur de la parcela principal y con 9.715 metros cuadrados de extensión, ha estado sumido desde hace más de una década en un largo proceso burocrático para lograr su anexión definitiva y operativa al Club. Este procedimiento finalizó el pasado 22 de mayo con la firma ante notario de la agregación de esta parcela al resto de nuestra extensión.

Una vez acometida la agregación, ahora ya se está trabajando en el traslado del excedente de edificabilidad de la zona norte del Club a este terreno, con el fin de poder realizar cualquier inversión en él cuando sea preciso. Teniendo este proceso en cuenta, nuestros asesores en esta materia estiman que el próximo año será posible ejecutar las primeras actuaciones en este espacio, si los compromisarios así lo aprueban.

Actuar en este emplazamiento antes que en la zona de cazadores o en el edificio de vestuarios conlleva varias ventajas que han de ser tenidas en cuenta:

- Este espacio ha sido escogido por los socios en ambas encuestas como la zona donde actuar de manera prioritaria.
- Se delimitaría de manera adecuada y definitiva la estructura de niveles y la relación entre las dos parcelas del Club, que cuentan con alturas diferenciadas.
- La actuación permitiría mantener todos los servicios a los socios en pleno funcionamiento y generaría muchos menos inconvenientes y trastornos a los socios que otra obra en cualquier otro punto del Club, al tratarse de un espacio sin uso en la actualidad.
- Una vez finalizada esta inversión, el Club contaría con nuevos espacios de utilidad que podrían dar soporte a zonas tensionadas en otras partes del Club. Además, también podrían habilitarse en esta zona servicios temporales que se utilizaran durante la hipotética futura obra en la zona de Cazadores y el edificio de vestuarios.

Respecto a las instalaciones que se podrían acometer en esta parcela, es importante destacar que con esta actuación se trataría de dar respuesta a varias de las demandas comunicadas por los socios en las encuestas. Para ello, se realizará un análisis de las instalaciones demandadas, de sus características y necesidades técnicas y de su posible adecuación en este espacio.

Las características de los nuevos terrenos hacen que la ejecución en ese punto de espacios de zona verde, que ha sido la inversión más demandada, sea muy factible. También parecen serlo otras como las salas polivalentes, el polideportivo u otras instalaciones deportivas. La realidad económica y de instalaciones del Club hace que no sea viable construir en los nuevos terrenos una nueva piscina cubierta, a pesar de la alta demanda existente al respecto. Lo más adecuado parece por tanto que esta instalación, en caso de acometerse, se ejecute posteriormente en otro punto del Club. Tampoco es factible acometer en esta parcela los asadores, debido a la cercanía a las viviendas colindantes.

A pesar de estos condicionantes, el planteamiento definitivo de instalaciones no está realizado. Se definirá en función del resultado del concurso de arquitectos y deberá ser validado por la junta directiva y por la Asamblea General.

PROPUESTA A LA ASAMBLEA

Una vez analizados en detalle todos los datos anteriores por parte de la junta directiva, estos han sido conjugados con premisas y realidades a las que el Club debe enfrentarse a corto, medio y largo plazo.

Las más relevantes son:

- La salvaguarda de la estabilidad social del Club, premisa fundamental de todas las actuaciones y decisiones estratégicas.
- El mantenimiento de la estabilidad financiera, que obliga a optar por instalaciones eficientes, que generen altos usos y bajos costes de mantenimiento a medio y largo plazo.
- El desarrollo, en cualquier actuación, de los valores del Club, concretados en el fomento del deporte, el bienestar, el ocio, la salud y la calidad de la vida.
- El reto del envejecimiento saludable y la atención a la diversidad.
- A nivel de instalaciones, la necesidad de una visión global que tenga en cuenta cuestiones como la accesibilidad, la relación y las conexiones entre los distintos espacios.
- Las demandas referentes a este proceso realizadas por los socios compromisarios, que abogaban por la necesidad de la máxima transparencia y participación.

Teniendo en cuenta las cuestiones anteriores, el planteamiento a la asamblea general de compromisarios, órgano supremo de decisión del Club, se concreta en la propuesta de **la realización de un concurso de arquitectos para la ejecución de un plan de inversiones en los nuevos terrenos.**

Las inversiones que se desarrollen en este espacio deberán conjugar las instalaciones más demandadas por los socios con otras que se consideren estratégicas para el futuro del Club.

Por qué un concurso de arquitectos

Atendiendo a la realidad actual del Club, al fomento de la transparencia y a la demanda realizada por los socios compromisarios en las últimas asambleas, se cree que un concurso de arquitectos sería la opción más adecuada para el desarrollo de estas inversiones.

Cuándo y cómo se realizará este concurso

En caso de aprobarse, el concurso de arquitectos se pondrá en marcha este verano.

Su desarrollo se realizaría en los siguientes meses y los resultados se presentarían a los socios a finales de este año o comienzos de 2026, convocando una Asamblea General Extraordinaria para este fin, con la idea de ejecutar las primeras obras a continuación, una vez realizado el proyecto y designada la constructora. El concurso se desarrollaría con la colaboración del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, entidad con la que ya se han mantenido contactos para este fin. El planteamiento es el de realizar un concurso de dos fases: una primera de evaluación de los currículos y la solvencia de los estudios presentados y otra de desarrollo de una propuesta por parte de los estudios escogidos para este fin. Ambas etapas serían supervisadas y evaluadas por un jurado compuesto por expertos en esta área.

Qué coste tendrá este concurso

El coste de la ejecución de este concurso se estima en 50.000 euros.

OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS

Los asadores

Los asadores han sido una de las demandas más solicitadas por los socios en ambas encuestas. Por eso, se está estudiando de la mano de asesores en materia normativa y de instalaciones la viabilidad de la construcción de una instalación de estas características en algún punto del Club.

Esta actuación solo podría realizarse si se cumplen una serie de premisas como su adecuación a normativa, su óptimo emplazamiento, la existencia de soluciones adecuadas a posibles inconvenientes a nivel de limpieza, mantenimiento, necesidades materiales y otros, la adecuada convivencia con las personas que habitan alrededor del Club y, lo que es más importante, la garantía de la estabilidad social.

Cazadores, la piscina cubierta y el edificio de vestuarios

La reforma de los espacios de hostelería de Cazadores, la construcción de una nueva piscina cubierta y la reforma del edificio de vestuarios han sido otras de las actuaciones más demandadas por los socios en las encuestas realizadas. Además, la junta directiva es consciente de la necesidad de actuar en estas zonas a medio plazo. Sin embargo, distintos factores han ocasionado que esta posible actuación se haya postergado a la de los nuevos terrenos.

En primer lugar, como se ha comentado, actuar en los nuevos terrenos aportaría al Club más espacio y posibles lugares donde acomodar servicios como la oferta deportiva que ahora mismo se imparte en cazadores. En segundo lugar, una obra en este punto tan neurálgico y central conllevaría un impacto muy relevante para los socios, que se cree que puede minorarse si ya se cuenta con espacios en los nuevos terrenos. En tercer lugar, los mismos socios en las encuestas han mostrado su preferencia por actuar en este punto más tarde que en la parcela sur.

OBJETIVOS DE TODO EL PROCESO

- Preservar la estabilidad social.
- Salvaguardar la estabilidad económica.
- Fomentar la transparencia y la participación de los socios en el futuro de su Club.
- Avanzar en un plan de instalaciones sólido, eficiente y riguroso.
- Adecuar los servicios a las necesidades de la masa social actual y futura.
- Garantizar a la asamblea general como órgano supremo de decisión del Club.