

Propuesta del plan de ordenación

Índice

Introducción	1
El plan de ordenación desarrollado	2
Situación financiera y criterios de inversión	5
Previsión económica: plan de inversiones	6
Previsión económica: mantenimiento de las nuevas instalaciones	7
Más información	9

Introducción

En la Asamblea de junio de 2025 los compromisarios solicitaron a la junta directiva la elaboración de un plan global que abarcara la totalidad de la superficie del Club.

En respuesta a esta petición, la junta directiva promovió la **creación de un grupo de trabajo** formado por socios arquitectos, con experiencia en el área de instalaciones y un profundo conocimiento de la entidad, también se integraron miembros del Comité de Dirección y otros expertos en la materia. Con el apoyo de este equipo, se ha desarrollado un plan de ordenación integral que se desea someter a la consideración de la asamblea de compromisarios.

Para la elaboración del plan se han tenido en cuenta los resultados de las encuestas, las necesidades de inversión estratégica, los costes asociados a las instalaciones y la normativa vigente. Asimismo, se han encargado estudios específicos, como un análisis topográfico y un estudio de accesibilidad, con el objetivo de garantizar una planificación rigurosa y adaptada a las necesidades actuales y futuras del Club.

El equipo también ha contado con la participación de la **Junta Directiva**, el **Comité de Dirección** y especialistas en la materia, integrando distintos puntos de vista con el fin de elaborar un plan realista y coherente con la situación actual del Club. Este documento no pretende definir el diseño de los espacios ni de las instalaciones propuestas, sino establecer su ubicación y una estimación aproximada de su superficie. No obstante, las características específicas de cada área se concretarán en los sucesivos concursos que se convoquen para cada uno de los espacios.

El plan de ordenación desarrollado

El grupo de trabajo ha desarrollado un plan de ordenación cuyo objetivo es definir las instalaciones en su conjunto a medio y largo plazo. Tanto el plan de ordenación como los estudios de estimaciones de inversión iniciales para el comienzo de su ejecución han sido ya aprobados por la junta directiva.



El plan, de carácter generalista, plantea una disposición ordenada de los servicios a lo largo de toda la extensión del Club, bajo los principios de servicio, funcionalidad, eficiencia y baja intervención.

El plan se ha organizado en las siguientes áreas:

Primera área de actuación:

- **Nuevos terrenos: ampliación de la zona verde, instalaciones deportivas y servicios complementarios.**

Se propone actuar sobre los nuevos terrenos con una actuación a dos niveles: en la parte norte, la más cercana a las instalaciones actuales, se plantea acometer una ampliación de la zona verde, incorporar una pista polivalente y habilitar un nuevo edificio de salas de actividades. En el sur de los nuevos terrenos, se prevé



la construcción de nuevas pistas de tenis y pádel, concretamente entre 2 y 4 de cada deporte. Todas ellas son instalaciones que presentan un buen equilibrio económico debido a sus bajos costes de mantenimiento.

Esta actuación se concibe como la primera fase del proyecto, dado que permitirá organizar la circulación entre las diferentes áreas del Club. Asimismo, es recomendable iniciar el desarrollo del proyecto en este ámbito debido a que esta zona servirá de soporte a la parte superior del Club frente al acusado desnivel del terreno de la zona sur.

Teniendo esto en cuenta, en caso de que la asamblea de compromisarios que se convocará a este efecto en junio apruebe el plan de ordenación, el planteamiento de la junta directiva es el de someter a votación en la misma reunión la propuesta de comenzar la implantación del plan con esta actuación.

En caso de aprobación, se desarrollaría un concurso de arquitectos que abordara el conjunto de los nuevos terrenos para acometer en él las instalaciones mencionadas.

Una vez realizado este concurso, la ejecución de las obras se realizaría por fases, en función de las posibilidades económicas, las necesidades de servicios y los condicionantes estructurales y arquitectónicos. Se estima que en la primera fase de construcción se acometerían la zona verde, la pista polivalente y las salas deportivas, mientras que las pistas de tenis y pádel se ejecutarían más tarde.

Espacios para abordar posteriormente:

- **Área de Cazadores.**

Se plantea la mejora de esta zona, cuyo uso ha crecido especialmente en verano, mediante la ampliación de terrazas. Además, se valorará la incorporación de asadores, una de las peticiones más repetidas por los socios, así como la ampliación de la zona de hidroterapia.



- **Área de vestuarios.**

Se propone la renovación de los vestuarios actuales, construidos en los años 90 y deteriorados por su uso intensivo. Asimismo, se contempla la ampliación del gimnasio y el refuerzo de la cubierta de las piscinas cubiertas existentes.



- **Área de la piscina cubierta.**

Se contempla la construcción de una nueva piscina cubierta de nado junto a las ya existentes, frente al acceso a las pistas de tenis duras. Se trata de una de las peticiones más reiteradas por parte de los socios en las encuestas, aunque supone una inversión económica significativa y conlleva un aumento muy relevante de los gastos de mantenimiento. Debido a esta alta demanda, se están analizando distintas soluciones para garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica de la instalación a futuro.



- **Área de las piscinas infantiles.**

Se plantea una reubicación de la “charca” y la piscina L, eliminando barreras arquitectónicas y mejorando la accesibilidad.



- **Área social.**

Dada su alta utilización, se propone la renovación del edificio social, incluyendo la modernización del restaurante — actualmente obsoleto—, la mejora de las cocinas y la ampliación del espacio para adaptarlo al creciente número de usuarios.



Tras su presentación a los socios, el plan queda abierto a propuestas, que serán evaluadas y aplicadas según las necesidades. Las instalaciones definitivas de cada una de las áreas que se han descrito dependerán de los proyectos finales que se concreten en cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en comunicaciones anteriores, todas las fases del proyecto, así como sus presupuestos y procesos de contratación, **estarán sujetos a la aprobación de la Asamblea del Club.**

[**PINCHE AQUÍ PARA SABER MÁS SOBRE EL PROCESO DE EJECUCIÓN**](#)

Situación financiera y criterios de inversión

Actualmente, el Club cuenta con una **situación financiera sólida**. En los últimos años se han realizado inversiones moderadas que han permitido reforzar la tesorería. Esto facilita que los proyectos de menor envergadura puedan financiarse con recursos propios, mientras que las iniciativas más ambiciosas podrán complementarse con financiación externa.



El enfoque del plan se basa en **inversiones sostenibles, con costes de mantenimiento contenidos** y alineadas con los criterios definidos en el Plan Estratégico de 2019, que prioriza la prudencia económica. En este sentido, uno de los principios clave es asegurar que el Club disponga no solo de los recursos necesarios para ejecutar las inversiones, sino también para garantizar su mantenimiento a largo plazo, evitando asumir instalaciones cuyos costes excedan su capacidad financiera.

Previsión económica: plan de inversiones

Teniendo en cuenta las premisas anteriores, la previsión inicial contempla una inversión de **12 millones de euros a lo largo de diez años**. Esta cifra podrá ajustarse en función de la evolución de la capacidad económica del Club en el momento de ejecutar cada fase.

La inversión se dividiría inicialmente en **tres fases**, de entre dos y tres años de plazo de ejecución cada una de ellas, y combinará **fondos propios y financiación externa (préstamos)**. De acuerdo con los estudios realizados, la primera fase contemplaría una inversión de alrededor del 40% del importe total (cercana a los 5

millones de euros), afrontada en un 60% con fondos propios y un 40% con financiación externa. Cada una de las dos fases posteriores supondrían inversiones algo inferiores, del entorno de los 4 millones de euros, y con la misma distribución de fondos propios y externos.

Estas estimaciones se han realizado bajo criterios de máxima prudencia económica, si bien podrían modificarse en función de la evolución económica del Club y de las circunstancias que se vayan dando a lo largo del proceso.

Cabe destacar que, además de estas inversiones, el Club debe seguir afrontando **aproximadamente 300.000 euros anuales** en inversiones menores derivadas de obligaciones normativas, averías y reposiciones por el desgaste natural de las instalaciones.

Previsión económica: mantenimiento de las nuevas instalaciones

Actualmente, el Club se enfrenta a una **disminución de ingresos** causada principalmente por dos factores. Por un lado, el **envejecimiento de los socios**. A medida que aumenta su edad, la cuota de mantenimiento se reduce de forma significativa. Esta situación refleja la realidad de la sociedad española, cada



vez más envejecida y con un descenso creciente de la tasa de natalidad. Sin embargo, esta reducción en las cuotas no se corresponde con un menor uso de las instalaciones, ya que en los últimos años este grupo de edad ha incrementado tanto sus accesos al club como su participación en inscripciones deportivas.

Por otro lado, el **incremento de las bajas temporales**. La mayor movilidad de la población hace que muchas personas se trasladen fuera de Pamplona, lo que provoca un aumento de este tipo de bajas. Los socios en esta situación solo abonan una cuota equivalente a un trimestre al año, lo que supone una reducción adicional de ingresos. En la actualidad, el Club cuenta con **2.756 socios en baja temporal**, lo que impacta de forma relevante en su nivel de ingresos.

Bajo este prisma, el equipo de arquitectos ha priorizado durante la elaboración del plan, la inclusión de instalaciones que no generen costes de mantenimiento elevados, con el fin de garantizar la viabilidad económica del conjunto del proyecto.

En cuanto a la estructura de ingresos, el Club distingue entre ingresos ordinarios y extraordinarios.

Los **ingresos ordinarios** incluyen las cuotas de mantenimiento de los socios, los entráticos de socios infantiles y padres de socios mayores de 70 años, los servicios deportivos (inscripciones a actividades y escuelas), ingresos de gestión (entradas diarias, celebraciones de cumpleaños, etc.), subvenciones y otros ingresos como patrocinios, pernoctas en Formigal o campamentos.

Por su parte, los **ingresos extraordinarios** proceden de la incorporación de nuevos socios de número, cónyuges y socios juveniles. Dado su carácter incierto, estos ingresos no se contemplan en el presupuesto ordinario por criterios de prudencia económica.

La actual estructura de ingresos ordinarios **no permitiría asumir**, por sí sola, el incremento de los **gastos ordinarios derivados de las nuevas instalaciones y servicios** previstas en el plan, como es el caso de los costes de suministros (electricidad, agua, gas...), personal (limpieza, mantenimiento, seguridad, monitores deportivos...) y otros. Por este motivo, se está trabajando en el estudio de medidas como una **actualización de la cuota de mantenimiento y/o la implantación de sistemas de pago por uso** en determinados servicios, que puede ser necesario afrontar a medio plazo para hacer frente a los gastos crecientes de las nuevas instalaciones y servicios.

A continuación, se presenta una estimación del impacto económico anual de algunas de las instalaciones previstas:

Previsión de nuevas instalaciones	Estimación de resultado económico anual	Observaciones
Pista de tenis dura	-6.017 €	1 unidad, sin cubierta
Salas deportivas	-7.609 €	1 unidad de 80 m ²
Pista de pádel	-8.984 €	1 unidad, con cubierta
Zona verde	- 10.654 €	4.000 m ² de extensión
Pista de tenis dura	-13.488 €	1 unidad, con cubierta
Pista polivalente	-15.612 €	1.800 m ²
Asadores	-18.812 €	4 asadores
Gimnasio	-38.570 €	Ampliación de 200 m ² sobre el actual
Piscina cubierta de 25 m.	-199.142 €	Compartiendo socorrista y otros gastos con las actuales piscinas
SPA	-228.884 €	Nuevo espacio de 320 m ²

Tal y como puede observarse, todas las instalaciones presentan un resultado deficitario, siendo la piscina cubierta (-199.142 €) y el spa (-228.884 €) las que suponen un mayor coste anual. Estas instalaciones y la zona verde fueron las más demandadas en las encuestas que se realizaron en 2025, siendo esta última menos gravosa a nivel económico.

Más información

En las próximas semanas se irán presentando a los socios más datos sobre el plan de ordenación. La información se difundirá a través de los canales habituales del Club, como la página web y el boletín informativo. Además, se ha habilitado un **espacio específico en la web** donde se recopila toda la información relacionada con el plan.

De forma complementaria, **se instalará un espacio informativo** en la sala de cartas del Club con paneles explicativos para su consulta presencial, y se organizarán jornadas informativas para resolver dudas y ampliar información.



En el mes de junio se convocará una **Asamblea extraordinaria** en la que los socios compromisarios votarán tanto el plan de ordenación como la propuesta correspondiente a la primera fase de ejecución. Posteriormente, la Junta Directiva definirá el procedimiento de desarrollo del plan, siempre bajo la supervisión y aprobación de la Asamblea.

Para cualquier consulta adicional, pueden escribirnos a comunicacion@club-tenis.com.