

## **Anexo I. Plan de ordenación del Club Tenis Pamplona.**

---

La junta directiva del Club Tenis Pamplona presenta a los socios compromisarios una propuesta de plan de ordenación que desea someter a votación en asamblea el próximo 3 de junio, de cara a la puesta en marcha de un plan de inversiones para la ejecución paulatina de nuevas instalaciones y la mejora de las existentes.

### **El plan de ordenación desarrollado**

El plan de ordenación que la junta directiva plantea para su aprobación a los socios compromisarios tiene como objetivo definir las instalaciones en su conjunto a medio y largo plazo. 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 origen de esta propuesta de plan de ordenación data de mediados del pasado año. En aquel momento, los compromisarios solicitaron a la junta directiva en asamblea 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.

Para la elaboración del plan se tuvieron en cuenta los resultados de las encuestas, las necesidades de inversión estratégica, los costes asociados a las instalaciones y la normativa vigente. Asimismo, se encargaron 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 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 intervenir 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 los compromisarios asistentes a la asamblea del próximo 3 de junio aprueben el plan de ordenación, en la misma reunión se someterá a votación la propuesta de comenzar la implantación del plan con esta actuación, cuyas características se detallan en el anexo II de documentación de esta asamblea.

### **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 duros. 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.

Conforme cada área sea objeto de desarrollo, estos espacios quedarán abiertos 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.

El plan de ordenación no pretende definir el diseño de los espacios ni de las instalaciones propuestas, sino establecer su ubicación y una estimación aproximada de su superficie.

Todas las fases del proyecto, así como sus presupuestos y procesos de contratación, estarán sujetos a la aprobación de la Asamblea.

## **Situación financiera y criterios de inversión**

El plan de ordenación que se va a someter a votación en asamblea plantea una visión a largo plazo, con actuaciones que se implementarán de forma progresiva durante los próximos 12 a 15 años. La junta directiva plantea esta propuesta con el objetivo de definir una hoja de ruta que garantice la sostenibilidad del Club y su adaptación a las necesidades de la masa social.

Actualmente, el Club cuenta con una situación financiera sólida y con un nivel de endeudamiento bajo, inferior al millón y medio de euros. 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.

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 (cerca de los 5 millones de euros), afrontada en un 40% con fondos propios y un 60% 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.

## **Garantías para la estabilidad económica a medio y largo plazo**

En la actualidad, el Club se enfrenta a una disminución de ingresos motivada principalmente por dos factores: el envejecimiento de la masa social y el aumento de las bajas temporales. Esta evolución de la masa social, complementada con la puesta en marcha de nuevas instalaciones conllevan la necesidad de una revisión de la estructura de ingresos y gastos ordinarios del Club.

En este sentido, el Club continúa avanzando en el control y la contención del gasto. Para ello, se lleva a cabo un seguimiento y control presupuestario con revisión mensual por parte de la Junta directiva, un estricto control del gasto de personal, se han tomado numerosas medidas para la mejora de la eficiencia energética —por ejemplo, mediante la incorporación de iluminación LED y la implantación de sistemas de aerotermia y fotovoltaica—, así como una gestión más eficiente de las instalaciones y de los servicios y las actividades ofrecidas.

Además, con el propósito de fortalecer la estabilidad de los ingresos del Club, la junta directiva viene analizando desde hace tiempo distintas medidas orientadas a incrementar los ingresos ordinarios y extraordinarios.

En caso de que, a futuro, la junta estimara oportuno impulsar estas medidas, se someterían a la aprobación de la asamblea general de socios compromisarios. De ser aprobadas, su implantación se realizará de manera progresiva y a medio plazo, como respuesta al aumento de los servicios derivados de la ampliación del Club y al consiguiente incremento de los gastos ordinarios.

En definitiva, el plan de ordenación no solo mira al futuro desde el punto de vista deportivo y de instalaciones, sino también desde una perspectiva económica realista. El objetivo es claro: garantizar la viabilidad del Club cuidando su equilibrio financiero y asegurando que sigue siendo un espacio de referencia para las próximas generaciones de socios.

### **La asamblea del 3 de junio**

Durante la asamblea del próximo 3 de junio, la propuesta de plan de ordenación se presentará de manera detallada a los socios compromisarios, quienes podrán realizar todas las preguntas que consideren necesarias sobre este asunto.

Tras las preguntas, tendrá lugar la votación del plan de ordenación, que supone la aceptación de la propuesta de desarrollo de un plan de inversiones por fases en el Club, de acuerdo con el planteamiento realizado por el grupo de trabajo de arquitectos e impulsado por la junta directiva.

En caso de que la propuesta de plan de ordenación sea aprobada, en la misma asamblea se presentará la primera fase de desarrollo del plan, consistente en la realización de una serie de actuaciones en la zona de los nuevos terrenos, tal y como se detalla en el anexo II.