

Anexo II. Primera fase de desarrollo del plan de ordenación

La Junta Directiva ha elaborado un plan de ordenación que contempla la reorganización integral de la superficie del Club. Su ejecución se estructurará en fases sucesivas, cada una de las cuales deberá ser aprobada por la Asamblea con carácter previo a su inicio.

En la asamblea extraordinaria convocada a este efecto que se celebrará el próximo 3 de junio, este plan de ordenación será expuesto en detalle y sometido a votación. Si los compromisarios asistentes lo aprueban, en esa misma sesión se procederá a exponer y votar la primera fase de desarrollo, consistente en un completo plan de instalaciones en la zona de los nuevos terrenos.

Primera fase de desarrollo

La primera actuación que se propone desarrollar dentro del plan de ordenación del Club consiste en la ejecución de un conjunto de actuaciones en los 12.000 metros cuadrados correspondientes a los nuevos terrenos y el área lindante con estos.

La junta directiva, atendiendo a criterios arquitectónicos, concibe este espacio como la fase inicial del plan de ordenación, pues permitirá reorganizar la circulación entre las distintas áreas y niveles, así como dotar de un apoyo estructural para la zona superior del Club frente a la acusada inclinación del terreno, que alcanza los 13 metros de desnivel en el área este de esta parcela.

La primera fase de desarrollo engloba dos actuaciones con etapas de ejecución diferenciadas:

Primera ejecución

La propuesta contempla una intervención en esta área articulada en dos niveles. En la zona más próxima a las instalaciones actuales se plantea acometer las siguientes instalaciones:

- Zona verde: ampliación de aproximadamente 4.000 m² en el área más cercana a las piscinas olímpica y recreativa.
- Pista polivalente: construcción de una nueva pista de aproximadamente 1.800 m².
- Salas deportivas: edificación de un nuevo inmueble destinado a salas para el desarrollo de actividades dirigidas y entrenamientos personales.

En esta primera fase de ejecución se deben abordar además dos cuestiones de gran importancia para la globalidad del Club desde el punto de vista estructural y de ordenación, como son:

- Los viales para la circulación entre distintos puntos del Club, como es la conexión entre la entrada de Mutilva con el paseo del edificio de Vestuarios y también con la zona de Cazadores, primando la accesibilidad y la capacidad de un adecuado tránsito de personas y de todo tipo de vehículos.
- La solución constructiva que aborde el fuerte desnivel existente en los nuevos terrenos, desde la máxima eficiencia, funcionalidad y aprovechamiento de los espacios.

Teniendo en cuenta estas cuestiones, esta actuación se concibe como la primera fase del plan de ordenación y debe ser la primera en ejecutarse.

Ejecución posterior

La segunda área de actuación dentro de este primer desarrollo abarca la zona sur de los nuevos terrenos. En este espacio se propone la ejecución de pistas de tenis y de pádel, en un número de entre 2 y 4 unidades de cada una. Estas instalaciones presentan un alto uso y un equilibrio económico muy favorable debido a sus bajos costes de mantenimiento.

La construcción de las pistas no necesariamente se ejecutará de forma simultánea ni inmediatamente posterior a la actuación prevista en primer lugar. Se valorará, en función de las circunstancias, si procede continuar las obras en este ámbito o priorizar alguna de las otras áreas contempladas en el plan.

Proceso de aprobación: concurso de arquitectos y de constructoras

Como se ha comentado, la primera fase de desarrollo corresponde a un área de actuación muy amplia, de unos 12.000 metros cuadrados, que está previsto ejecutar en dos fases distintas. En primer lugar, se desarrollaría la actuación en el área más cercana a las instalaciones actuales, donde se ejecutarían la zona verde, la pista polivalente y las nuevas salas deportivas, así como los viales de circulación del Club y la solución a los desniveles existentes. En segundo lugar, que no tiene por qué ser inmediatamente después, se acometerían las pistas de tenis y de pádel.

En caso de aprobación de este planteamiento por parte de los socios compromisarios en la asamblea del próximo 3 de junio, la junta directiva convocará un concurso de arquitectos para el desarrollo de esta primera fase del plan de ordenación. Estos profesionales deberán tener en cuenta que toda el área de la actuación se plantea en un único concurso, pero consta con dos fases de ejecución, tal y como se ha comentado.

El concurso de arquitectura se desarrollará en varias fases. En la primera, el jurado —integrado por la presidenta del Club, miembros del grupo de arquitectos que ha desarrollado el plan y profesionales del ámbito de la arquitectura— seleccionará cinco estudios de arquitectura en función de su currículum y experiencia. La postulación de profesionales de la arquitectura a esta primera fase será libre y abierta.

En la segunda fase, los cinco estudios seleccionados elaborarán un anteproyecto, que deberán presentar de manera anónima para garantizar la transparencia del proceso. El jurado seleccionará a la propuesta ganadora.

Posteriormente, esta será elevada a la junta directiva para su aprobación. Por último, en caso favorable, la propuesta escogida será sometida a la ratificación por parte de los socios compromisarios en una asamblea extraordinaria convocada a este fin.

Se estima que el coste de este concurso sea de 20.000 euros y que su desarrollo tenga una duración aproximada de 5 meses.

Una vez escogida la propuesta ganadora y desarrollado el proyecto básico de la obra, se desarrollará un concurso de constructoras, con una estructura similar a la anterior.

En una primera fase, el jurado invitará a distintas empresas constructoras a presentar sus ofertas. En la segunda fase, dichas ofertas serán valoradas atendiendo a criterios técnicos y económicos, y se seleccionará la empresa adjudicataria. La tercera fase, al igual que en el concurso anterior, consistirá en elevar la propuesta a la junta directiva para su aprobación.

Como en el caso anterior, la última fase del proceso sería la presentación a la asamblea de la propuesta seleccionada, de cara a su ratificación. El desarrollo del concurso se desarrollará al mismo tiempo que el estudio de la financiación de la obra, que también se presentará a los compromisarios para su validación.

La duración de este proceso se estima en un semestre. Tras él, se abordaría la ejecución de las obras.

Este mismo esquema de concursos de arquitectos y, posteriormente, de constructoras, será el que se utilizará en todas las fases de ejecución del plan de ordenación del Club.

Coste de la primera fase de ejecución

La capacidad inversora del Club Tenis Pamplona para la próxima década se sitúa en un máximo de 12 millones de euros. El plan de actuaciones se estructura en tres fases, con una financiación prevista del 40% mediante fondos propios y del 60% a través de financiación externa.

Teniendo en cuenta las estimaciones económicas realizadas por los profesionales en la materia, el importe total de la inversión correspondiente a esta primera fase de ejecución se estima en 5 millones de euros, si bien el coste definitivo no podrá determinarse hasta la adjudicación de los concursos anteriormente mencionados. Teniendo esto en cuenta, en las asambleas que se convoquen para la ratificación de cada uno de los dos concursos se ofrecerá el detalle de la información económica de la obra.

En todo caso, cada fase del plan se llevará a cabo únicamente si la situación económica del Club lo permite, priorizando siempre su estabilidad social y financiera.

La asamblea del 3 de junio

En caso de aprobarse el plan de ordenación, el segundo punto del orden del día de la asamblea consiste en la exposición y votación de la primera fase de desarrollo del plan de ordenación, detallada en el presente anexo.

En caso de que la propuesta de esta primera fase sea aprobada, inmediatamente se comenzará con el proceso de concursos expuesto. Los socios serán informados puntualmente de todos los avances en el proceso.