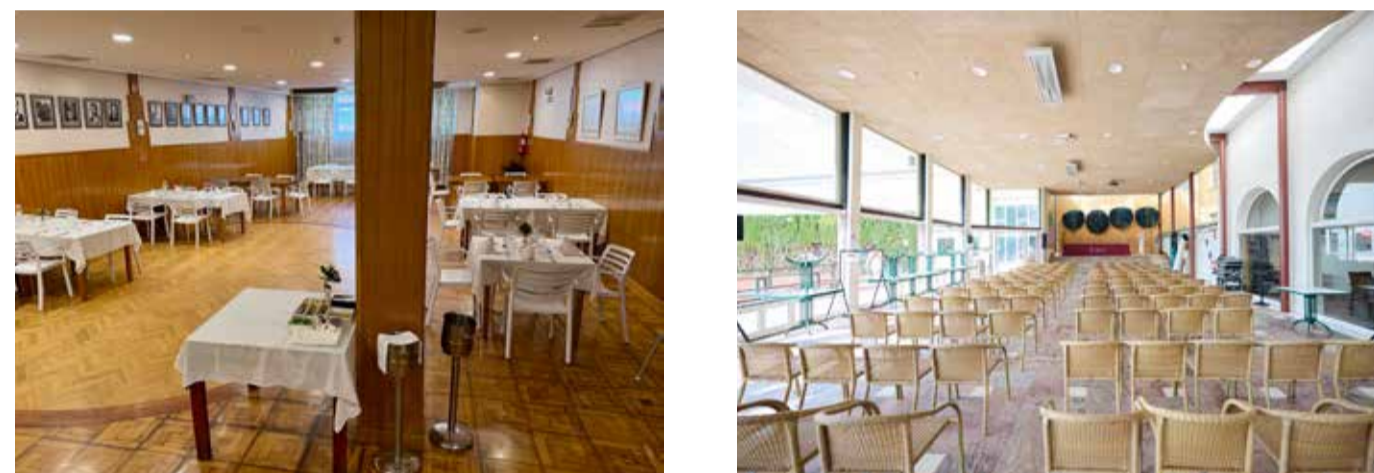


ÁREA SOCIAL

Restaurante
Cocinas
Ampliación edificio social



ÁREA PISCINA INFANTIL

Cambio ubicación piscina infantil
Eliminación barreras arquitectónicas



ÁREA DE VESTUARIOS

Vestuarios
Ampliación gimnasio
Refuerzo cubierta piscina actual



ÁREA CAZADORES

Spa - hidroterapia
Terrazas
Asadores
Cazadores



PISCINA CUBIERTA

Nueva piscina cubierta

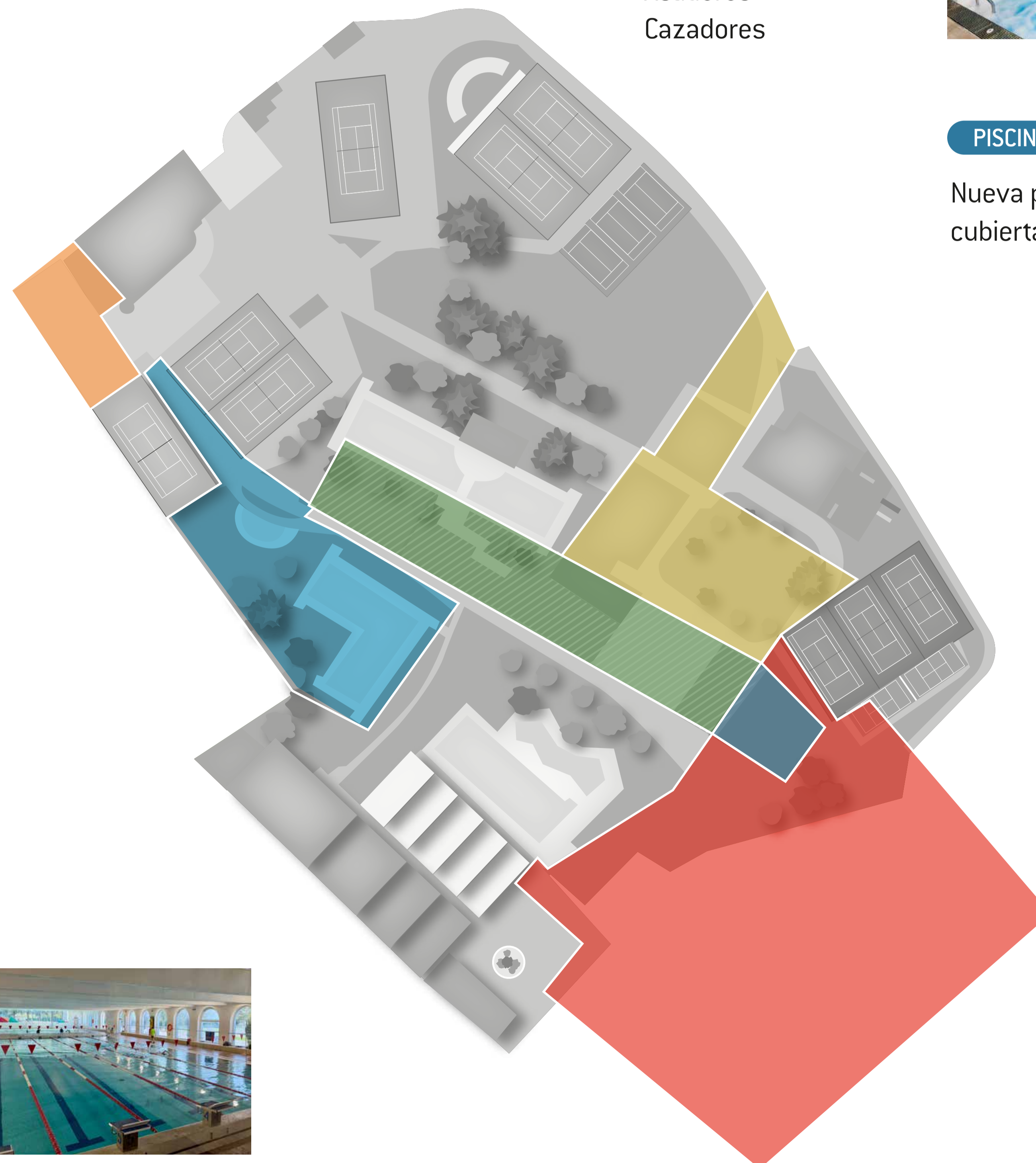


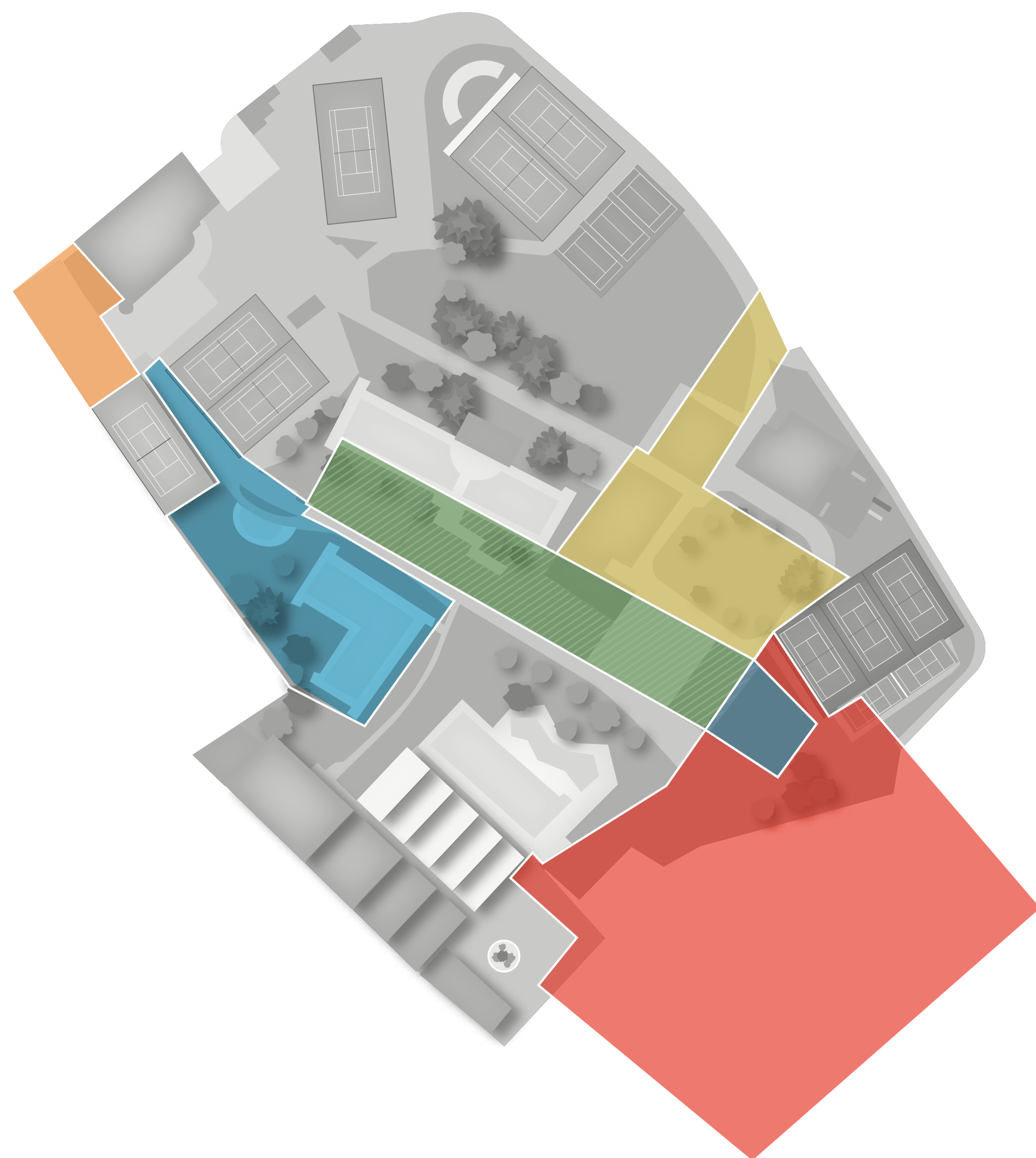
PRIMERA FASE DE CONCURSO

La ejecución se desarrollará previsiblemente en dos fases:

Primera: con zona verde, pista polivalente y salas.

Segunda: con pistas de tenis y de pádel.





12 M€

a lo largo de 10 años

Fondos

propios y financiación externa

3

fases

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)**.

La primera fase contemplaría una inversión de alrededor del 40% del importe total (cerca de 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.

En este cuadro se recogen los costes estimados de mantenimiento de las nuevas instalaciones previstas, con independencia de los gastos de inversión asociados a su construcción o puesta en marcha.

Las pistas de pádel, las pistas de tenis y la pista polivalente contemplan exclusivamente el uso libre de las instalaciones. Por tanto, los costes asociados a la actividad de las escuelas no se imputan en este cuadro.

No obstante, en el caso de las salas deportivas, se ha incluido el gasto estimado en monitores derivado de la programación de actividades dirigidas.

En cuanto a la distinción entre gastos fijos y gastos crecientes, los primeros corresponden a los gastos de amortización, los cuales tienen un carácter finito, ya que se extinguen una vez completada la amortización del gasto de inversión asociado a cada instalación. Por su parte, los gastos de suministros, personal, materiales y demás costes operativos son de naturaleza recurrente y tienden a crecer. Aumentan con el tiempo en función del nivel de uso, la actividad desarrollada y la evolución de los precios, sin un horizonte de finalización definido.

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.

Estimación del impacto económico anual de algunas de las instalaciones previstas:

Previsión de nuevas instalaciones	Comentarios	Estimaciones económicas				Gastos fijos Amortización	Gastos crecientes Personal, suministros, materiales, etc	Resultado anual		
		Ingresos	Procedencia ingresos	Gastos	Procedencia gastos					
Pista de tenis dura	1 unidad, sin cubierta	1.944 €	Luz para práctica libre	7.961 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	3.344 €	42%	4.617 €	58%	-6.017 €
Salas deportivas	1 unidad	50.990 €	Inscripción actividades deportivas	58.599 €	Suministros, mantenimiento, limpieza, monitores deportivos y amortización	6.446 €	11%	52.153 €	89%	-7.609 €
Pista de pádel	1 unidad, con cubierta	1.960 €	Luz para práctica libre	10.944 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	7.661 €	70%	3.283 €	30%	-8.984 €
Zona verde	4.000 m ² de extensión	0 €		10.654 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	0 €	0%	10.654 €	100%	-10.654 €
Pista de tenis dura	1 unidad, con cubierta	1.944 €	Luz para práctica libre	15.432 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	11.265 €	73%	4.167 €	27%	-13.488 €
Pista polivalente	1.800 metros cuadrados	0 €		15.612 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	7.338 €	47%	8.274 €	53%	-15.612 €
Asadores	4 asadores	0 €		18.812 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	7.901 €	42%	10.911 €	58%	-18.812 €
Gimnasio	Ampliación de 200 m sobre el actual	0 €		38.570 €	Suministros, mantenimiento, limpieza, monitor de sala y amortización	4.243 €	11%	34.327 €	89%	-38.570 €
Piscina cubierta de 25 m.	Compartiendo socorrista y otros gastos con las actuales	0 €		199.142 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	29.871 €	15%	169.271 €	85%	-199.142 €
SPA	nuevo espacio de 320 metros	0 €		228.884 €	Suministros, mantenimiento, limpieza y amortización	41.199 €	18%	187.685 €	82%	-228.884 €

Actualmente, el Club se enfrenta a una disminución de ingresos causada principalmente por dos factores.

1

Envejecimiento de la masa social

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.

2

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.

Elaboración del plan

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.

Estructura de ingresos

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

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.

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.

El Plan de Ordenación del Club ha sido desarrollado por el equipo de arquitectos encargado del proyecto, incorporando las necesidades y preferencias manifestadas por los socios en las encuestas de 2025. La propuesta contempla espacios que integran las actuales tendencias deportivas y sociales, adaptados al perfil demográfico del Club y con unos costes de mantenimiento sostenibles a largo plazo.

Los socios compromisarios

Podrán votar en una Asamblea extraordinaria que se convocará en el mes de junio dos aspectos clave: por un lado, la aprobación del Plan de Ordenación del Club en su conjunto y, por otro, la correspondiente a la primera fase de ejecución.

Aprobación primera fase

En caso de que esa primera fase sea aprobada, se iniciará el proceso de adjudicación del proyecto de arquitectura. Se realizará a través de una convocatoria abierta a distintos equipos con demostrada experiencia en trabajos similares. Posteriormente, un jurado independiente evaluará las propuestas presentadas y propondrá a la Junta Directiva la adjudicación del proyecto. Finalmente, la Asamblea será la encargada de ratificar la opción ganadora.

Redacción del proyecto

Estará supervisada por los técnicos del club y una vez definido el proyecto en su totalidad se seleccionará e invitará a empresas con suficiente capacidad técnica y económica que garantice la correcta ejecución de la obra. Al igual que en la fase anterior, un jurado realizará una valoración previa de las ofertas recibidas y será nuevamente la Asamblea quien autorice, mediante votación, la propuesta adjudicataria.

Proceso de adjudicación

Paralelamente al proceso de adjudicación de la obra, se iniciará el proceso de financiación, la gestión de la licencia de obras y todos los trámites necesarios previos al inicio de la construcción.

Participación de los socios

Este proceso garantiza la participación de los socios compromisarios y el rigor técnico en cada una de las decisiones, asegurando que el desarrollo del Club responda a un modelo sostenible, ordenado y alineado con el interés general de los socios.

Se propone una intervención en los nuevos terrenos estructurada en dos ámbitos diferenciados.

Zona verde, pista polivalente y salas deportivas

La más próxima a las instalaciones existentes, se plantea la ampliación de la zona verde, la incorporación de una pista polivalente y la construcción de un nuevo edificio destinado a salas de actividades (*zona definida en gris*).



Zona verde

En relación con la zona verde, se contempla una ampliación de 4.000 metros cuadrados en el área más cercana a las actuales instalaciones del Club.



Pista polivalente

Asimismo, en esta primera fase se proyecta la construcción de una nueva pista polivalente de 1.800 metros cuadrados.

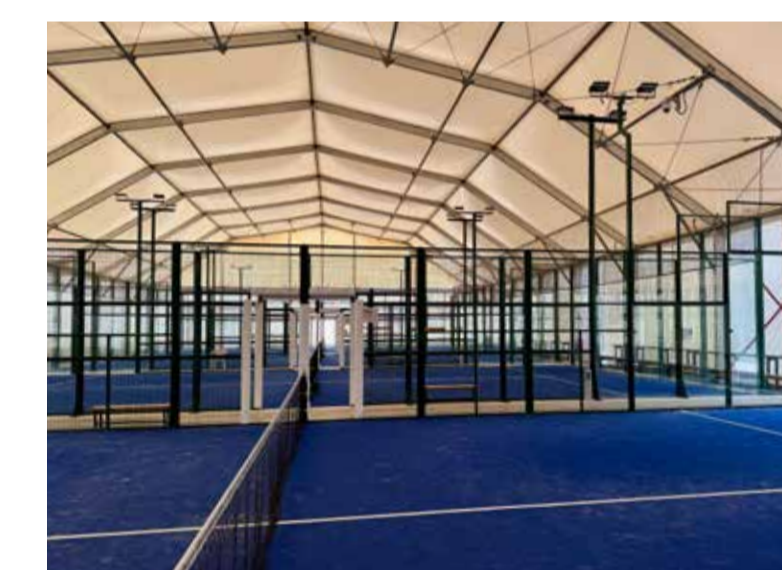


Salas deportivas

Se plantea la edificación de un nuevo inmueble destinado a salas deportivas, con el objetivo de dar respuesta al incremento de la demanda de actividades por parte de los socios del Club.

Pistas de tenis y pádel

En el sector sur de los nuevos terrenos se prevé la ejecución de entre dos y cuatro pistas de tenis y de pádel (zona definida en naranja).



Estas instalaciones presentan un adecuado equilibrio económico gracias a sus reducidos costes de mantenimiento.



- 1** 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.
- 2** Teniendo en cuenta lo anterior, y en el supuesto de que la asamblea de compromisarios, cuya convocatoria está prevista para el mes de junio, apruebe el plan de ordenación, la intención de la junta directiva es someter a **votación** en esa misma sesión la propuesta de iniciar la ejecución del plan mediante esta actuación inicial.
- 3** 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.
- 4** 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 acometa la zona verde, la pista polivalente y las salas deportivas, mientras que las pistas de tenis y pádel se ejecutarían más tarde.

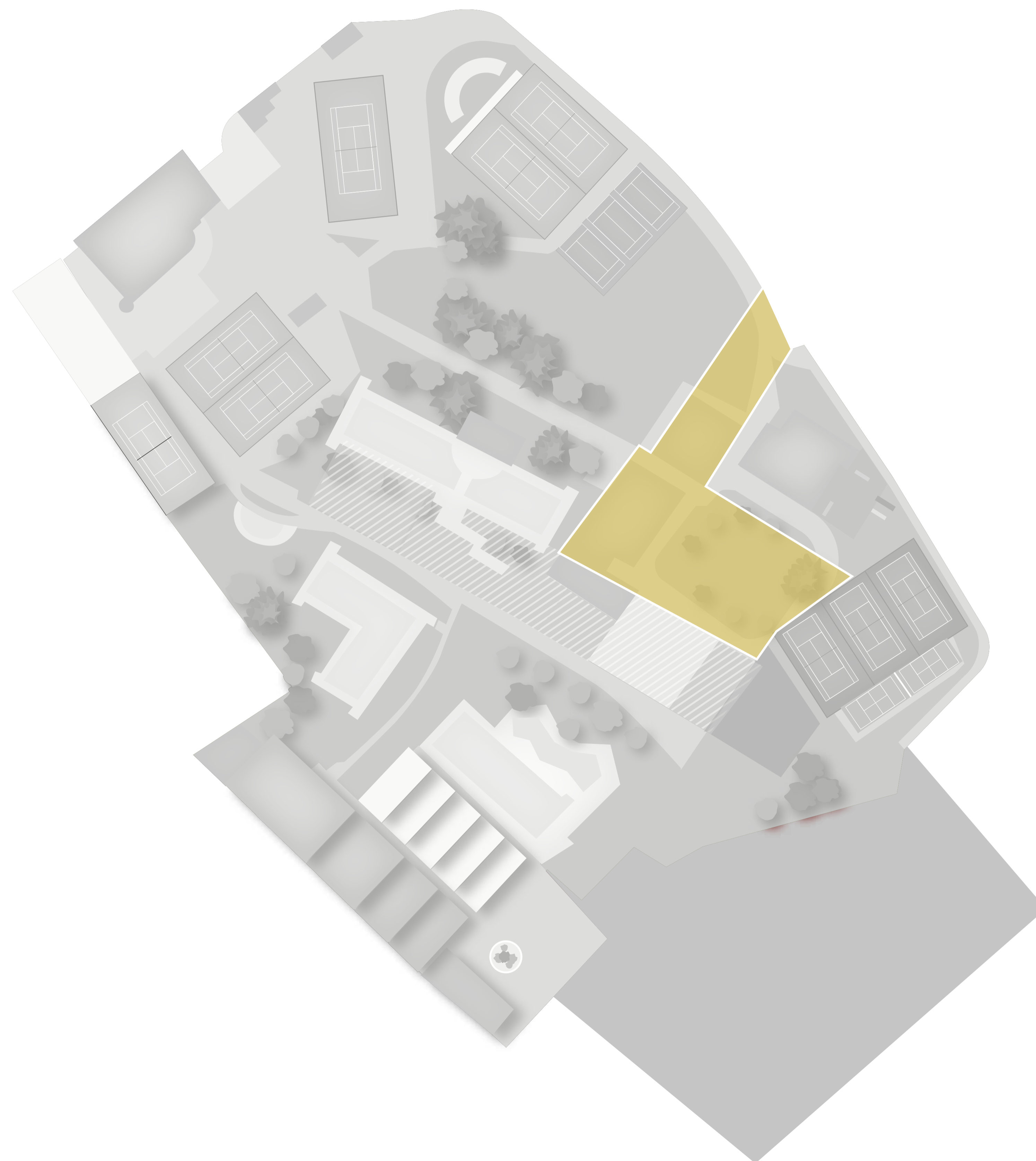
Área de Cazadores

Se propone **mejorar esta zona**, cuyo uso ha aumentado notablemente, especialmente durante el verano, mediante la ampliación de las terrazas.

Asimismo, se estudiará la posible **incorporación de asadores**, una de las solicitudes más recurrentes de los socios en las encuestas realizadas en 2025. Esta actuación quedará condicionada a la obtención de las licencias municipales correspondientes y a la realización de un estudio de viabilidad.

Por otro lado, también se plantea **ampliar la zona de hidroterapia**, un espacio cada vez más utilizado y altamente valorado por los socios, según las encuestas de 2025.

A pesar de la demanda manifestada por los socios, este nuevo espacio genera un resultado altamente deficitario.



Área de la piscina cubierta

Se contempla la construcción de una **nueva piscina cubierta de 25 metros** destinada a nado, ubicada junto a las instalaciones actuales, frente al acceso a las pistas de tenis duras. Esta actuación responde a una de las demandas más reiteradas por los socios en las encuestas, si bien implica una inversión inicial elevada y un incremento significativo de los costes de mantenimiento.

El coste estimado anual de funcionamiento de esta nueva instalación se ha calculado considerando que compartiría socorrista y determinados gastos con las piscinas existentes.

Dada la magnitud de la demanda, se están evaluando distintas **alternativas** con el objetivo de garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica de la instalación a largo plazo.



Área social

Dada la elevada afluencia y el uso intensivo de esta zona, se propone la **renovación integral del edificio social**. La actuación incluye la modernización del restaurante, actualmente obsoleto, la mejora completa de las cocinas y la ampliación del espacio, con el fin de adaptarlo al creciente número de usuarios.

Las **cocinas requieren una intervención integral** debido a su antigüedad y a la necesidad de adecuarlas a las demandas actuales de funcionamiento. El **restaurante**, cuyo uso por parte de los socios ha aumentado en los últimos años, precisa igualmente una **actualización** que permita una mejor optimización del espacio y una mejora de la experiencia de uso.

Asimismo, el **Salón Social** constituye un espacio de encuentro fundamental para los socios del Club. Su uso creciente y su carácter polivalente —como sala para el visionado de espectáculos, espacio de restauración, trabajo y otras actividades— hacen necesaria una **renovación que mejore su funcionalidad, confort y capacidad** de adaptación a diferentes usos.

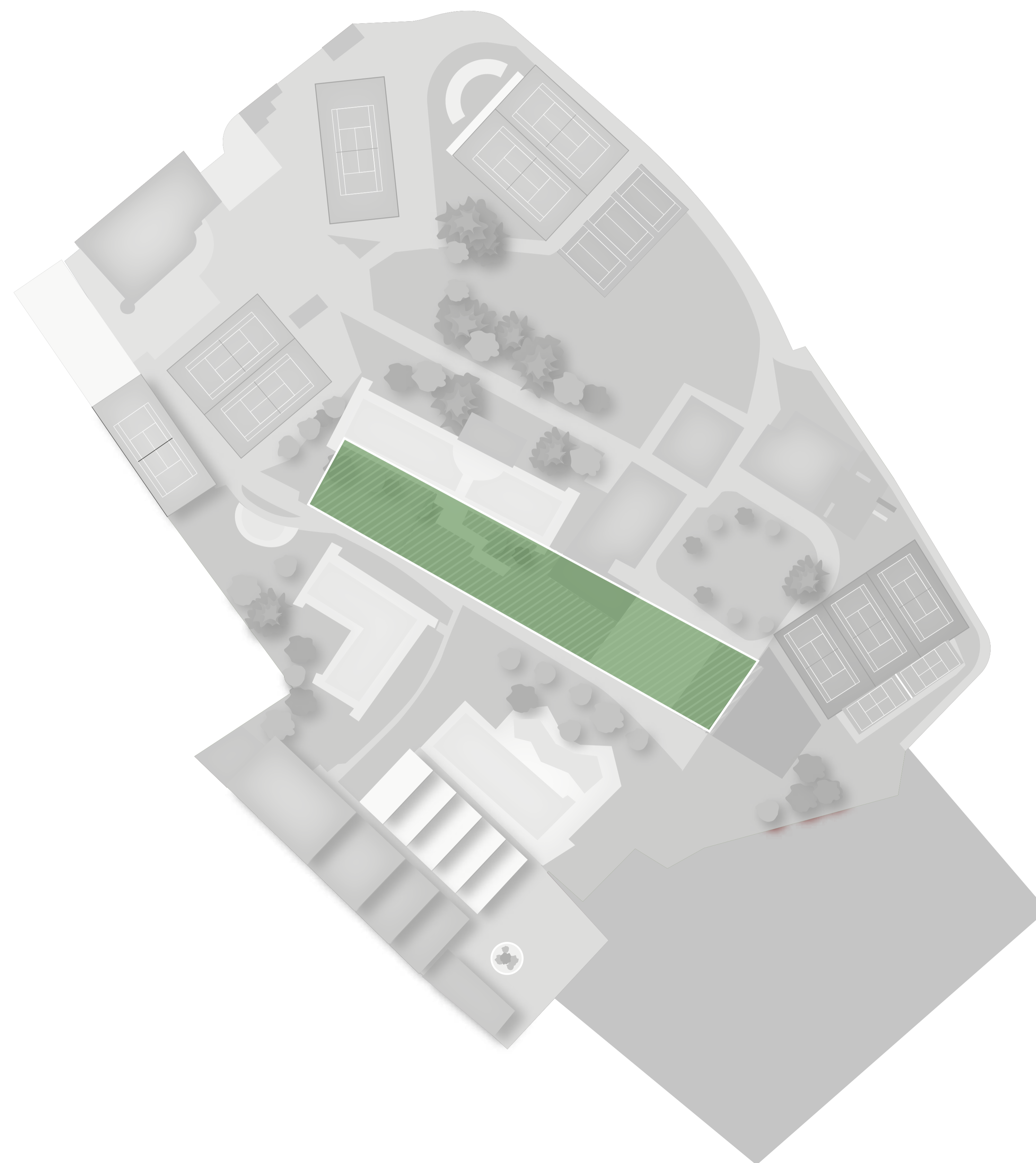


Área de vestuarios

Se plantea la **renovación de los vestuarios actuales**, construidos en la década de los 90 y que presentan un notable desgaste debido a su uso intensivo. El incremento de la actividad deportiva ha generado una mayor demanda de estos espacios, haciendo necesaria su actualización.

Asimismo, se contempla la **ampliación del gimnasio** en 200 metros cuadrados sobre su superficie actual, dado el aumento significativo de su utilización en los últimos años.

Por otro lado, también se propone **reforzar la cubierta de las piscinas cubiertas existentes**.



Área de las piscinas infantiles

Se propone la **reordenación de la zona de la piscina infantil**, mediante la reubicación de la “charca” y la piscina en forma de L, con el objetivo de eliminar barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad del conjunto.

En la actualidad, la rampa de acceso desde las pistas de tenis 4 y 5 hasta la zona de la charca no cumple con los **criterios de accesibilidad**. La excesiva pendiente de dicha rampa dificulta el tránsito, impidiendo, por ejemplo, el desplazamiento adecuado de personas usuarias de silla de ruedas.

Para solucionar esta situación, la mejora de la accesibilidad implica la **reubicación de la “charca”**. De forma complementaria, se plantea una intervención en la piscina en L, trasladando la charca a esta zona con el fin de optimizar su uso y lograr un mejor aprovechamiento del espacio disponible.

