TIPOS DE CAMPOS DE GOLF, PROCESO DE DESORROLLO DE UN CAMPO DE GOLF Y ESTUDIO DEL TERRENO

MARCO MARTIN
DISEÑADOR DE CAMPOS DE GOLF

ÍNDICE

I PLANIFICACIÓN DE UN CAMPO DE GOLF

II ESTUDIO DEL TERRENO

III TIPOLOGÍA DE CAMPOS DE GOLF / DISEÑO

I PLANIFICACIÓN DE UN CAMPO DE GOLF

I.1 PROCESO DE DESARROLLO DE UN CAMPO DE GOLF

I.2 ORGANIGRAMA

PASOS

1- SURGE LA IDEA

- El promotor analiza las posibilidades de una finca o fincas y hace su estudio básico de viabilidad (aspectos legales, físicos, financieros).
- Análisis de compra de fincas

2- DEPURACIÓN DE LA IDEA

Análisis de la finca concreta (SITE ANÁLISIS)
- Se contrata el equipo técnico (arquitecto, urbanista, diseñador de golf). Se elaboran estudios de topografía, límites restricciones ambientales, urbanismo
- Estudios preliminares

3- VIABILIDAD

MASTER PLAN
- Diseño preliminar de usos y zonificaciones. Diseño de campo de golf. E.I.A. presentación de documentación a la Administración.
- Elaboración de proyectos de ejecución: campo de golf, proyecto de urbanización ingeniería, infraestructuras, hotel.

4- OBTENCIÓN DE PERMISOS

Revisión / Modificación de proyectos
- Aprobaciones finales de la Administración: Local, Regional, ... obtención de licencias de obras, suministro de agua y electricidad.

5- SOLICITUD DE OFERTAS

- Campo de golf, urbanización infraestructura externa, Protección de avenidas, área de mantenimiento, Casa Club/Hotel.....

6- CONSTRUCCIÓN

- Ejecución del campo, coordinación con otras fases de la urbanización, Control de Obra. (Libro de Ordenes). Contratación del greenkeeper. Coordinador de Seguridad y Salud. Adquisición de maquinaria

7- ENTREGA Y APERTURA

- Contratación total de plantilla (Mantenimiento). Entrega de la Constructora Aspectos de debate. Colaboración Casa Club en funcionamiento. Venta de acciones / Captación comercial

8- OPERACIÓN DEL CAMPO

- Seguimiento del Campo. Obra viva. (mejoras, adaptaciones, celebración de eventos)

I. PLANIFICACIÓN DE UN CAMPO DE GOLF

I.2 ORGANIGRAMA

EQUIPO TECNICO

URBANISTA

Coordinador del equipo técnico. Usos del suelo, densidades, infraestructuras.

ARQUITECTO PAISAJISTA

Mismo equipo o persona que urbanista. Relación de edificios, usos con la finca. Análisis de la adaptabilidad o impactos.

DISEÑADOR DE GOLF

Diseño/s alternativos. Proyecto de ejecución. Dirección de obra

ECOLOGISTA /CONSULTOR AMBIENTAL

Análisis ambiental. Elaboración E.I.A. Seguimiento y Programa de Vigilancia Ambiental.

TOPOGRAFO

Levantamientos actuales, foto aérea, restricciones y derechos de paso. Seguimiento de la obra. Planos.

INGENIERIA CIVIL

Proyectos de urbanización, infraestructuras. (Agua/Electricidad) Depuradoras, Planta desalinizadora….

ARQUITECTOS

Proyectos de edificación. Casa Club, Área de mantenimiento, hotel, zonas deportivas y complementarias.

ARQUEOLOGOS

Fase de Anteproyecto y E.I.A

GREENKEEPERS

Seguimiento de la Construcción. Periodo de crecimiento / Entrega del campo. Formación de plantilla.

DECORADOR DE INTERIORES

Casa Club.

ADMINISTRCIÓN DEL PROYECTO

ADMINISTRACION DEL PROYECTO

Project Manager. Coordinador general de Proyecto. Abogados Contratos / Seguimiento legal. Coordinador de Obra. Coordinador de Calidad. Coordinador de Seguridad y Salud.

ADMINISTRACION FINANCIERA

Inversores / Socios financieros / Bancos / Créditos / Fondo Inversión Firmas valoradas / Auditoras

CONSTRUCTORAS

Contratista general / Subcontratas / Personal

VENTAS / MARKETING

Relaciones Públicas / Agencias de Marketing y Publicidad / Diseñadores gráficos.

GESTION DEL CAMPO DE GOLF

Operación del campo, Tienda Personal. Casa Club. Profesores. Restauración. Seguridad.

II ESTUDIO DEL TERRENO

II. ESTUDIO DEL TERRENO

CONDICIONANTES	DATOS PREVIOS
TOPOGRAFÍA	▪ Plano Topográfico e: 1/1.000, curvas de nivel 1m ▪ Ortofoto en color a escala ▪ Definición de límites, derechos de paso, tendidos eléctricos, conducciones subterráneas, viales..
SUELO	▪ Textura ▪ Sustrato rocoso ▪ Análisis químico/orgánico
AGUA	▪ Volumen de agua disponible ▪ Análisis de calidad ▪ Procedencia / origen / concesión ▪ Coste / m3

CLIMATOLOGÍA	▪ Datos completos del observatorio más próximo:
	  ▪ ETP
	  ▪ Lluvias extremas
	  ▪ Temperaturas
	  ▪ Vientos

VEGETACIÓN/FAUNA	▪ Especies protegidas ▪ Conclusiones de E.I.A ▪ Restos culturales
HIDROLOGÍA	▪ Análisis de escorrentía ▪ Zonas inundables
CONDICIONANTES URBANÍSTICOS	▪ Plan Parcial ▪ Proyecto de urbanización
CALIDAD OBRA TERMINADO	▪ Objetivo Promotor ▪ Objetivos Comerciales

ANÁLISIS DEL LUGAR

FACTORES	INCIDENCIA PRINCIPAL	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS QUE AFECTAN		INCIDENCIA ECONOMICA (MM. EUROS)	PRESUPUESTO TOTAL (%)
TOPOGRAFIA	$	-Movimiento de Tierras	Pendientes de terreno 5 – 10 % 10 – 20% > 20 %	500.000€ - 1.500.000€ 1.500.000€-3.000.000€ > 3.000.000€	20 % - 40 %
SUELO	$	- Mejoras de Suelo - Áridos	Arenoso Arcilloso-Limoso Rocoso	2.00.000€-600.000€ 600.000€-1.500.000€ >1.500.000€	15 % - 20 %
AGUA		- Sistema de Riego - Césped	- Concesión Agrícola - Agua Tratada - Desalinizadoras	800.000€-1.500.000€	10 % - 20 %
CLIMATOLOGIA	$	- Césped - Lagos	Suave / Lluvioso Mediterráneo Continental	600.000€-1.300.000€	5 % - 10 %
VEGETACION		- Paisajismo	Bosquete Semidenso --------- Sin Vegetación	200.000€-1.200.000€	5 % - 10 %
HIDROLOGIA	$	- Escorrentía - Drenaje		200.000€-600.000€	2 % - 5 %
CONDICIONANTES URBANISTICOS	$	- Rasante Viales - Infraestructuras de la Urbanización		400.000€-800.000€	3 % - 8 %
CALIDAD OBRA FINAL	$	- Caminos Golf - Mantenimiento - Señalética - Imagen		300.000€-1.000.000€	2% - 5%

III TIPOLOGÍA DE CAMPOS DE GOLF / DISEÑO

III.1- POR TAMAÑO:

a) 18 hoyos tipo "Regulation Course"
b) Campos de Golf Tipo "Executive Golf"
c) Campos de golf de 9 hoyos
d) Campos "Pares 3". Par 54, longitud: 1.800 – 2.200 m)
e) Pitch & Putt
f) Minigolf (putting course)

III.2- POR EL ENTORNO

a) Campos alta montaña
b) Clima atlántico
c) Zona centro (meseta)
d) Campos desérticos
e) Costa mediterránea
f) Humedales

III.3- CAMPO DE GOLF RESIDENCIAL

III.4- POR LA TITULARIDAD

a) Municipales
b) Turísticos
c) Privados

III.1 – Por tamaño: REGULATION COURSE

A) 18 hoyos tipo "Regulation Course"

Par: 70 – 71 – 72

Longitud Blancas: 5.800 – 6.700 m

Superficie parcela: 45 – 90 Ha

Superficie sembrada: 350.000 m2 – 550.000 m2

Tiempo de juego: 3 ½ a 5 horas.

Otras combinaciones (múltiplos de 9 hoyos)
Campos de 27 hoyos
Campos de 36 hoyos

GOLF LOGROÑO

III.1 – Por tamaño: REGULATION COURSE

GOLF XEREZ

III.2 – Por el tamaño: REGULATION COURSE

B) Campos de Golf Tipo "Executive Golf"

Par: 55 a 69.

Longitud: 2.700 – 4.600 m

Campo de golf con hoyos de longitud variable en su mayoría Par 3, aunque puede existir Par 4, incluso un Par 5. Son también conocidos como "Challenge Course". Requieren más recursos de diseño que un campo habitual.

Propios de zonas urbanas con muy alta densidad y poco espacio disponible.

Tiempo de juego 2 horas a 3 ½ horas

Superficie parcela: 25 a 40 Ha.

Superficie sembrada: 200.000 m2 a 300.000 m2

Campos dirigidos a jugar en poco tiempo, golfistas recién iniciados, jugadores seniors, o partidos niños/adultos. Son también adecuados para jugadores con algún impedimento físico o para aquellos que no puedan pagar un greenfee más elevado.

GOLF ARROYO DE LA ENCOMIENDA . Valladolid

III.1 – Por tamaño: EXECUTIVE COURSE

GOLF DOÑA LUCIA . Estepona

III.1 – Por tamaño: EXECUTIVE COURSE

C) Campos de golf de 9 hoyos

Campo de Golf Par 35 ó 36 con una combinación standard

Generalmente asociados a desarrollos inmobiliarios, o a un desarrollo de construcción por fases.

Superficie sembrada: 120.000 a 240.000 m2

Superficie finca: 20 a 30 Ha

SEÑORIO DE ILLESCAS. Toledo

III.1 – Por tamaño: 9 HOYOS

GOLF CABANILLAS. Guadalajara

III.1 – Por tamaño: 9 HOYOS

D) Campos "Pares 3"

Par 54

Longitud: 1.800 – 2.200 m

Campos de golf con todos sus hoyos Par 3, las distancias son variables, de 20 m. a 225 m.

Habituales en zonas muy urbanas con poco espacio o con elevado coste del terreno. Son también adecuados en zonas de topografía muy accidentada con restricciones ambientales y /o de presupuesto.

Surgen generalmente como pretexto para un desarrollo inmobiliario o como complemento a una academia o escuela de golf.

Se pueden emplear todos los hierros de la bolsa.

Superficie de la parcela: 10 a 20 Ha. (18 hoyos)

GOLF LA MINILLA . Las Palmas

III.1 – Por tamaño: PITCH & PUTT

GOLF BENALMADENA .Málaga

III.1 – Por tamaño: PITCH & PUTT

E) Pitch & Putt

Campos de golf Par 3 con todos sus hoyos con longitud inferior a 90 m. (desacuerdo internacional).

Superficie: 8 – 12 Ha (18 hoyos)

Zonas muy urbanas asociados a academia de golf

EL CORTIJO GOLF CENTER. Telde - Gran Canaria

III.1 – Por tamaño: PITCH & PUTT

EL CORTIJO GOLF CENTER. Telde - Gran Canaria

III.1 – Por tamaño: PITCH & PUTT

EL CORTIJO GOLF CENTER. Telde - Gran Canaria

III.1 – Por tamaño: PITCH & PUTT

F) Minigolf (putting course)

Hoyos donde sólo se patea.

Se utiliza césped de green

Superficie sembrada: 1.000 m2 – 4.000 m2

EL CORTIJO GOLF CENTER. Telde - Gran Canaria

III.1 – Por tamaño: PUTTING COURSE