

“EL ESTADIO DEPORTIVO COMO CENTRO VITAL DESARROLLADOR DE LA CIUDAD Y REGION”

Autor: Arq. Agustín García Puga

Domicilio: Carlos Pellegrini 27 Piso 6 Oficina H - Bs. As. – Argentina – (1009)

Tel/Fax: 00 + 54 + 11 + 4331 5425

E Mail: agarciapuga@yahoo.com.ar



EL OBJETIVO

Introducir a los interesados en la problemática urbana, el estudio del impacto y las herramientas utilizadas para la correcta planificación del diseño y localización de estadios con sus eventos para ayudar a potenciar las condiciones de desarrollo local y los vínculos de integración comunitaria.



LOS ESTADIOS Y SU RELACION CON LA CIUDAD

ESTADIOS. SU SIGNIFICACIÓN COMO CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS MISMOS. NIVELES DE DESARROLLO.

Un estadio es un vehículo ideal para explorar y expresar las ideas de un arquitecto en cuanto a la pureza formal y estructural del diseño, los múltiples usos que le puede asignar al mismo y al cuidado puesto de manifiesto en las medidas de seguridad para los usuarios.

El precio de la tierra es tan alto que los propietarios de la misma quieren realizar construcciones que les hagan recuperar y generar ganancias al capital invertido.

En los tiempos actuales los estadios no pueden evitar el cuestionamiento a su existencia. Antes de la radio y la TV la única forma de experimentar las sensaciones de un evento era concurriendo al estadio, pero hoy, con una tecnología de transmisión tan profesional y atrapante, dichos estadios deben ofrecer algunas comodidades y algunas facilidades que hagan optar por dejar la comodidad y tranquilidad del hogar.

Los días de gloria de los estadios finalizaron cuando el cristianismo se fue expandiendo por toda Europa, marcando el apogeo de la construcción de iglesias. Gracias al restablecimiento de las olimpiadas en 1896, se comenzaron a levantar estadios en los países para albergarlas. Esto motivó también que se empezaran a erigir nuevos estadios para deportes como el rugby, el basketball, el tenis, el baseball, etc.

Este comienzo de construcción de estadios que marca la era moderna se empezó extender alrededor de 1920.

Pronto los equipos de competición se dieron cuenta que la única manera de recaudar y generar fondos era teniendo un estadio propio que albergara la mayor cantidad de espectadores posible y que además les otorgara una imagen institucional que los representara e hiciera identificar a sus fans.

Con estos condicionantes se comenzaron a construir esos estadios que dejaban en un segundo plano las condiciones de acceso y las de diseño ya que el fin era otro, es decir, que entren la mayor cantidad de espectadores posibles.

Por otro lado, aquellos estadios que eran utilizados con muy poca frecuencia y que poseían gran capacidad de público estaban generalmente en no muy buenas condiciones de mantenimiento debido a las grandes superficies que había que cubrir y al escaso presupuesto disponible, a diferencia de los estadios en donde se practican deportes en forma semanal y que generan ingresos permanentes.

Con el advenimiento de la televisión para transmitir eventos la situación cambió. Ya no era tan necesaria la concurrencia del público para generar ingresos debido a que la TV aportaba una cifra mayor a la que se recaudaba y por ende, todas las comodidades estaban preparadas ediliciamente para las cámaras. El espectador siempre quedaba en último término en cuanto a sus necesidades.

ESTADIOS INTEGRADOS Y ALEJADOS A LA TRAMA URBANA DE CIUDAD. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE CADA CASO.

Un buen diseño arquitectónico es un símbolo dentro del contexto en el que se emplace y tomando esta definición como un axioma, se puede inferir que los buenos arquitectos que proyectan con responsabilidad deben tener en consideración el impacto que provoca su diseño en la ciudad, tanto para la construcción de un estadio como para cualquier otro emprendimiento que realicen.

La mayoría de los estadios que fueron construidos hace décadas poseen un grado de identificación y de integración vecinal muy importante ya que el trazado de las calles generalmente condicionaba las dimensiones del campo de juego y del estadio en sí mismo. La mayoría de estos estadios fueron construidos por etapas, marcando su crecimiento el éxito deportivo y la mayor popularidad del club, lo que implicaba una mayor asistencia de público. Todo este crecimiento edilicio se iba dando a través de series de ampliaciones que le conferían un aspecto ecléctico pero que a su vez estimulaban el sentido de identidad y pertenencia de sus parciales que veían de a poco como iba creciendo “su casa”.

Los estadios que están emplazados fuera del casco urbano tienen un menor componente de integración con el contexto debido a su escaso o nulo desarrollo, y por ende generan una muy escasa actividad económica ya que los concurrentes tienen que trasladarse en auto o a los pocos medios de transporte que los llevan directamente al estadio y que tienen como preocupación el rápido retorno a sus hogares. Esto implica que, a diferencia del casco urbano que ofrece la posibilidad de ir a comer o tomar algo en bares o restaurantes cercanos, los espectadores concurren en menor cantidad y restrinjan más sus gastos debido a la distancia y a la poca comodidad de su desplazamiento.

Un ejemplo de esta situación puede ser el nuevo estadio de Frankfurt construido en las afueras de la ciudad para el mundial de fútbol disputado en el año 2006 en Alemania. El mismo posee todas las comodidades y espacios generosos que serían imposibles –o muy difíciles- de desarrollar dentro de la trama urbana pero tiene la desventaja de la poca infraestructura circundante.



Vista desde el exterior del estadio mundialista de la ciudad de Frankfurt. en Alemania.
Foto arq. Agustín García Puga ®

El éxito del diseño contextual consiste en **construir algo que pueda ser amado por la comunidad que lo contiene** y es obvio que un estadio por sus grandes dimensiones no puede pasar inadvertido, siendo que la identificación con la gente es vital para su perdurabilidad y aceptación. La clave no está en diseñar un estadio para que lo disfruten solamente los simpatizantes del club, sino que el mismo contemple las necesidades de la comunidad y que la misma pueda utilizarlo también.

IMÁGENES Y EJEMPLOS DE RELACIÓN CON LA CIUDAD DE DIFERENTES ESTADIOS EUROPEOS Y LATINOAMERICANOS.


Vista exterior e interior del estadio del club Real Madrid en Madrid.
Foto arq. Agustín García Puga ©

El estadio Santiago Bernabeu donde hace de local el Real Madrid, uno de los clubes más populares de España, está localizado en uno de los lugares más cotizados dentro de la ciudad de Madrid, sobre la Avenida Paseo de la Infanta, rodeado de servicios, infraestructura y viviendas de alto valor.

El valor tan elevado de la tierra y sus dimensiones atípicas hacen que en estos momentos se esté discutiendo y negociando con el municipio de Madrid la relocalización del estadio y de la construcción de otro nuevo en terrenos no tan céntricos, a cambio de la cesión de las tierras para la construcción de edificios de categoría. En este histórico recinto se han gestado los títulos de campeón de Europa del nombrado mejor club de fútbol del pasado siglo xx así como las casi incontables ligas ganadas por el club. Con 85.000 localidades de asiento, el estadio Santiago Bernabeu es uno de los más grandes del mundo y desde el punto de vista económico, su inigualable situación es la causa determinante de la gran asistencia de público a todos los partidos de fútbol, con independencia del equipo que lo visite.



Vista del estadio del club Panathinaikos en Atenas -Grecia -
Foto arq. Agustín García Puga ©

El club Panathinaikos en Grecia tiene un estadio ubicado en una zona residencial de la ciudad de Atenas sobre una avenida de mucha circulación vehicular, siendo que su relación con el entorno inmediato dista mucho de ser la ideal ya que entre sus tribunas y los edificios de vivienda linderos hay una distancia muy corta que inevitablemente afecta el paisaje urbano y la vida de sus vecinos los días que se disputan eventos.

Tanta cercanía además proyecta un cono de sombras casi permanente sobre estos edificios linderos que afecta las condiciones de habitabilidad de sus habitantes. Como posee el club una gran popularidad y el estadio tiene una capacidad limitada, aproximadamente 20.000 espectadores, los días que juega partidos con rivales clásicos que reúnen mucho público, hace las veces de local en el estadio olímpico de Atenas que fuera construido en el año 2004 para la disputa de los juegos olímpicos celebrados en esa ciudad.



Vista desde el exterior e interior del estadio del club Ferro Carril Oeste. en Buenos Aires.
Foto arq. Agustín García Puga ©

Un ejemplo de estadio integrado e identificado con el barrio es el del club Ferro Carril Oeste en la ciudad de Bs. As., rodeado de edificios residenciales de los cuales muchos son nuevos y que no ha presentado esta situación un obstáculo para la venta de estas propiedades linderas. Incluso los días de partido, tal como se ve en la foto, los vecinos aprovechan las visuales de sus propiedades para observar el desarrollo de los mismos.

Este estadio data de 1905, está situado en una ubicación privilegiada ya que el barrio de Caballito es el centro geográfico de la ciudad de Bs. As. y es el único que posee una estructura soporte de hierro con gradas de madera dentro del ejido urbano capitalino.

En el mismo han jugado todos los equipos del fútbol Argentino, han actuado de local los equipos más poderosos e incluso el mítico y pionero club Alumni durante su efímera existencia (1900 a 1911) hizo de local allí, teniendo actualmente una capacidad para 20.000 espectadores y siendo por su ubicación estratégica un estadio alternativo para la disputa de cualquier evento. En la actualidad no puede ser utilizado para la disputa de eventos de la primera división del fútbol Argentino (su antigua estructura de hierro y madera lo impide por razones de seguridad), limitándose su uso solamente a encuentros de las categorías del ascenso –poca asistencia de espectadores- y a la organización de conciertos musicales o actos políticos.



Vista del interior del estadio Stade de France en París, Francia.
Foto arq. Agustín García Puga ®

Cuántos ejemplos podríamos poner de estadios nuevos grandes, construidos en las afueras de la ciudad, que en vez de aficionados sólo muestran cemento?

Por citar solo un ejemplo de los muchos que hay, el maravilloso estadio construido en París para el mundial de fútbol de 1998, no quiere ser utilizado por el París Saint Germain que es uno de los equipos más populares de París. El PSG prefiere seguir jugando en el Parque de los Príncipes a pesar de ser más pequeño. Piensan que al estadio de St. Denis, ubicado a sólo 10 kilómetros de París, irían muchos menos seguidores. Además, la experiencia indica que estadios con capacidad por encima de 70.000 plazas no tienen sentido, pues la calidad de percepción del espectador es muy deficiente.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LOS ESTADIOS DENTRO DE LA REPÚBLICA ARGENTINA Y LOS FENÓMENOS DE CONCENTRACIÓN TERRITORIAL.

En la República Argentina, los torneos de fútbol oficiales organizados por la Asociación del Fútbol Argentino (AFA) se disputan divididos en 5 grandes divisionales:

Primera División “A” conformada por 19 equipos de los cuales 6 pertenecen a la Capital Federal, 8 pertenecen a la Provincia de Bs. As., 3 a la provincia de Santa Fe, 1 a la Provincia de Mendoza y 1 a la Provincia de Tucumán.

Primera “B” Nacional conformada por 20 equipos de los cuales 2 pertenecen a la Capital Federal, 7 pertenecen a la Provincia de Bs. As., 3 a la provincia de Santa Fe, 2 a la provincia de Córdoba, 1 a la Provincia de Mendoza, 1 a la Provincia de Chubut, 1 a la Provincia de Misiones, 1 a la Provincia de San Juan, 1 a la Provincia de Jujuy y 1 a la Provincia de Tucumán.

Primera “B” Metropolitana conformada por 21 equipos de los cuales 5 pertenecen a la Capital Federal, 15 pertenecen a la Provincia de Bs. As. y 1 a la provincia de Santa Fe.

Primera “C” conformada por 20 equipos de los cuales 4 pertenecen a la Capital Federal, 15 pertenecen a la Provincia de Bs. As. y 1 a la provincia de Santa Fe.

Primera “D” conformada por 18 equipos de los cuales 2 pertenecen a la Capital Federal y 16 pertenecen a la Provincia de Bs. As.

De todo lo expuesto, se puede resumir que hay 99 clubes participando en los torneos oficiales organizados por la Asociación del Fútbol Argentino (AFA) y que la distribución geográfica de los equipos en todo el País se conforma de la siguiente manera:

Clubes en la Capital Federal: 19

Clubes en la Provincia de Bs. As.: 62

Clubes en la Provincia de Santa Fe: 8

Clubes en la Provincia de Córdoba: 2

Clubes en la Provincia de Mendoza: 2

Clubes en la Provincia de Tucumán: 2

Clubes en la Provincia de Jujuy: 1

Clubes en la Provincia de Misiones: 1

Clubes en la Provincia de San Juan: 1

Clubes en la Provincia de Chubut: 1

La primera lectura de estos datos nos dice como información que de las 23 provincias que constituyen la República Argentina, 9 se encuentran representadas –además del distrito capital federal- y compitiendo en los torneos oficiales de la AFA generando un movimiento aproximado de unos quince mil (15.000) agentes de policía para cubrir la seguridad y prevención de los eventos por fin de semana en todo el país.

El número de personas que concurren a los partidos por fin de semana asciende aproximadamente a trescientos mil (300.000) en todo el país, lo que grafica por sí mismo el impacto urbanístico que se produce en las ciudades como consecuencia del movimiento de traslado y consumo de servicios de estas grandes masas de personas, siendo que estas cifras no incorporan a todos aquellos que concurren a ver partidos de ligas menores y torneos regionales que tienen un poder de convocatoria en algunos casos, mayor al que poseen los equipos de las ligas mayores profesionales de AFA.

LEYES DE APLICACIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE USO Y FUNCIONAMIENTO PARA LOS ESTADIOS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA.

En la República Argentina el otorgamiento de las licencias habilitantes para el uso de los estadios es competencia exclusiva de los Municipios, los cuales suelen tener métodos administrativos similares pero que se inspiran, en la mayoría de los casos, en las pautas establecidas por las leyes del Municipio de la ciudad de Buenos Aires.

En cambio, cuando se realiza un evento, si bien es el municipio quien tiene la potestad y la obligación legal de habilitar las puertas del estadio, la cuestión operativa del manejo del público asistente está en manos de la Policía.

El municipio debe, a través de una inspección realizada antes de la apertura del estadio verificar que las condiciones y medidas de higiene, seguridad y funcionamiento adoptadas “in situ” tienen la aptitud infraestructural necesaria para el normal desarrollo del evento, antes de que la policía instale el operativo de seguridad..

Es muy importante tener en cuenta que no puede soslayarse la condicionante particularidad del funcionamiento de los estadios de fútbol que es preexistente a toda normativa aplicable, actualmente registrando antecedentes de uso de los mismos con una antigüedad de hasta casi setenta (70) años en varios casos.

La documentación necesaria y exigible por el municipio para obtener una autorización de uso es la siguiente:

Planos de construcción donde se regularicen todas las obras ejecutadas sin permiso municipal.

Planos de seguridad contra incendio y capacidad, incluyendo el cálculo de los medios exigidos de salida en función de la ocupación del establecimiento según las exigencias del Código de la Edificación (este fija y regula todas las pautas necesarias y obligatorias para poder realizar la construcción de cualquier estadio).

Con el propósito de obtener y facilitar la habilitación de los estadios preexistentes, el municipio podrá recomendar que se otorguen alternativas compensatorias, salvaguardando en todos los casos las condiciones de higiene y seguridad de los predios en forma satisfactoria, las que deberán ser elevadas para su estudio y posterior aprobación.

También es necesario como requisito gestionar un certificado de Aptitud Ambiental el cual tendrá un plan de mitigación para morigerar los efectos que provoca una actividad tan particular.

Por tratarse de predios de asistencia pública masiva corresponde aplicar la verificación “in situ” de las

condiciones generales de seguridad, higiene y funcionamiento, para permitir su libramiento al uso del público.

Una vez que se haya verificado la documentación antes referida y previo dictamen, la autoridad competente en materia de habilitaciones y permisos, como paso obligatorio antes de habilitar definitivamente el estadio, otorgará una autorización precaria y condicional o formulará las observaciones que deban ser subsanadas en un plazo perentorio bajo apercibimiento de clausura en caso de incumplimiento de las mismas..

Esta autorización precaria y condicional permitirá el funcionamiento del estadio de fútbol mientras se termina con el trámite de habilitación definitiva del mismo.

Por último, el paso para obtener la habilitación definitiva consiste en que la Autoridad competente emitirá un informe final respecto de cada estadio de fútbol ubicado en la Ciudad de Buenos Aires, expresando si corresponde o no su habilitación con carácter previo al dictado del pertinente acto administrativo.

En el caso de los estadios de fútbol que, a fin de adaptar su planta física a los requisitos de los Códigos de la Edificación, de Habilitaciones y Verificaciones y/o de Planeamiento Urbano, deban efectuar modificaciones estructurales de envergadura en razón de haber sido construidos con anterioridad a lo dispuesto en la normativa vigente, la Autoridad podrá recomendar, por vía de alternativa, la eximición de alguna mejora o requisito, o, en su defecto, la aprobación de alternativas compensatorias o subsistencias, siempre que no se vean afectadas las condiciones de seguridad, higiene y funcionamiento del establecimiento, mediante informe técnico.

Una vez producido el informe final, la autoridad competente en materia de habilitaciones y permisos procederá a emitir el acto administrativo que disponga la habilitación definitiva del estadio de que se trate o en su caso, su rechazo.

La diferencia de procedimiento administrativo entre un estadio pre existente y uno nuevo consiste en que el estadio nuevo, además de tener que estar localizado en una zonificación territorial que no impida su emplazamiento, debe conseguir a través de una ley de la Legislatura Local, el permiso de construcción y posterior funcionamiento del mismo, correspondiendo por ley que sea sometida al mecanismo de una Audiencia Pública para que los vecinos y autoridades puedan explayarse y discutir sobre la conveniencia de aceptar que se construya un edificio de características tan singulares como un estadio.

Para ello, primero debe tramitar y presentar un dictamen favorable de la oficina Urbanística sobre la conveniencia de su funcionamiento. Una vez obtenido este dictamen positivo se debe gestionar un certificado de Aptitud Ambiental el cual, al ser una actividad con un relevante efecto sobre el lugar en donde se encuentra, debe justificar y demostrar que no se va a producir un daño ambiental a través de un plan de mitigación riguroso y comprobable.

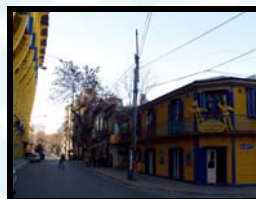
Una vez obtenidas estas autorizaciones, se pueden iniciar las tramitaciones para presentar los planos de solicitud de permiso de construcción, los cuales previa aprobación por parte de las autoridades del municipio, permiten que se inicien las obras.

Finalizadas las mismas se procederá a tramitar los certificados de finales de obra y a gestionar la habilitación de uso y funcionamiento del estadio ante las autoridades del municipio.

CASO DE ESTUDIO: INTEGRACIÓN DEL ESTADIO DEL CLUB “BOCA JRS.” CON EL BARRIO Y LAS SUCESIVAS TRANSFORMACIONES DEL ENTORNO CONSERVANDO LA IDENTIDAD Y FISONOMÍA HISTÓRICA ORIGINAL.



Vista aérea del estadio del club Boca Jrs. inaugurado en 1940 y su integración con la grilla urbana del barrio.
Foto archivo GCBA®



Vista del entorno del estadio del club Boca Jrs. en Buenos Aires.
Foto arq. Agustín García Puga ®

El día 25 de Mayo de 1940, dieron comienzo los actos de inauguración del estadio del Club Atlético Boca Juniors, con un marco imponente de público -calculado en 50.000 personas-, con un diseño original de 2 bandejas (10 años después se completó la estructura actual de 3 bandejas) que permite ver todo el campo de juego desde cualquier punto del estadio, y la presión que imponen sus espectadores debido a la cercanía del campo de juego, ya que estaba emplazado en una manzana de pequeñas dimensiones. El mismo posee una larga historia de integración y convivencia con su entorno inmediato.

Como anécdota pintoresca se puede mencionar el disgusto que tuvieron muchos vecinos frentistas al antiguo estadio xeneize con la inauguración en 1940, ya que hasta ese momento y desde antigua data, alquilaban como negocio un espacio en los balcones con sillas “con vista a la cancha” en las azoteas de sus viviendas para poder ver los partidos que se disputaban y que generalmente se abarrotaban de personas que utilizaban esa singular oferta.

En la actualidad la mayoría de las viviendas ubicadas enfrente y en las cercanías del estadio se han convertido en negocios de venta de merchandising y bares o restaurantes que son frecuentados por la gran cantidad de turistas y público de todo nuestro país y del exterior que visitan el estadio durante la semana y los días de partido.

Según los datos aportados por los dirigentes del club, alrededor de 500.000 turistas por año visitan el mítico estadio llamado “La Bombonera”, lo que indica la importancia que posee el club dentro de la ciudad generando el desarrollo de actividades periféricas al estadio, creando empleo e ingresos a la comunidad.



Vista del antiguo estadio en Buenos Aires del club Boca Jrs. desde las terrazas de las casas vecinas con público en 1935.
Foto archivo diario “La Nación” ®

EL CASO DE WEMBLEY. LA REVITALIZACIÓN URBANA A PARTIR DE SU REINAGURACIÓN.

Otro ejemplo, pero en sentido inverso, es el del nuevo y resplandeciente estadio de Wembley que ha causado una verdadera revolución urbana en su entorno, incrementando la construcción y valor de propiedades, generación de nuevos puestos de trabajo (estimados en 7.500) y una identificación comunal muy importante.

Tan grande ha sido el impacto que provocó el nuevo estadio que, incluso se están promocionando y construyendo nuevos complejos de viviendas, para gente de un buen nivel económico, en las parcelas linderas al mismo.

Wembley es un estadio multipropósito en donde convergen todo tipo de actividades deportivas y culturales, siendo que pertenece al estado.

Todo este gran movimiento alrededor del estadio genera un impacto económico muy grande ya que se estima en US\$ 400.000.000 (dólares cuatrocientos millones) anuales por el ingreso a Inglaterra de los visitantes.

Las autoridades locales y el Gobierno actualmente están invirtiendo para mejorar el transporte unos US\$ 100.000.000 (dólares cien millones) en materia de infraestructura y logística para que el mismo se comunique con el estadio en forma más eficiente, priorizando la integración de los medios de locomoción y la seguridad.



Vista exterior del estadio Wembley y un cartel publicitario anunciando la construcción de nuevas viviendas frente al mismo en Londres.
Fotos ara. Agustín García Puga

**EL IMPACTO URBANO DEL PLANEAMIENTO DE UN ESTADIO PARA MULTIUSOS.
CASO DE ESTUDIO: CLUB RIVER PLATE.**

En la República Argentina, el estadio del club River Plate además de ser utilizado para que juegue de local el seleccionado nacional, por sus características físicas y por ubicación, es utilizado también para una gran variedad de eventos locales e internacionales, que lo transforman en un verdadero estadio multipropósito.

Este estadio fue inaugurado en el año 1938 y sufrió diversas ampliaciones y modificaciones hasta quedar convertido actualmente en uno de los mejores estadios de la Argentina.



Vista aérea del estadio River Plate cuando fue inaugurado en 1938, en Buenos Aires, Argentina.
Foto Revista "El Gráfico" ®



Vista actual del interior del estadio River Plate en Buenos Aires, Argentina.
Foto arq. Agustín García Puga ®



Vista actual del interior del estadio River Plate en ocasión de la disputa de un rally de autos en Buenos Aires, Argentina.
Foto arq. Daniel Fernández ®

Es importante mencionar que en dicho año de inauguración, 1938, el mismo estaba rodeado prácticamente de tierras sin construir y pantanos, por lo que el barrio se ha desarrollado con un edificio que brindaba solamente espectáculos futbolísticos durante muchos años y eventos de todo tipo en las últimas dos décadas. Pese a los grados de molestia que indudablemente se generan en el vecindario cuando se produce algún evento, sea cual fuera su naturaleza, se puede comprobar que el valor de las propiedades que rodean a semejante coloso se ha incrementado, siendo el "barrio River" (popularmente es conocido con este nombre) uno de los más buscados y cotizados de la ciudad de Bs. As.

CONCLUSIONES FINALES.

Un buen diseño arquitectónico es un símbolo dentro del contexto en el que se emplace y tomando esta definición como un axioma, se puede inferir que los buenos arquitectos que proyectan con responsabilidad deben tener en consideración el impacto que provoca su diseño en la ciudad, tanto para la construcción de un estadio como para cualquier otro emprendimiento que realicen.

A través de la información recopilada "in situ" en todos los estadios visitados durante los últimos años en el país como en el exterior, sumada a la tarea de investigación y búsqueda de datos, se pueden establecer distintos niveles de importancia e impacto de los estadios dentro del ejido urbano conteniendo factores que influyen –a veces consciente y otras inconscientemente- en el normal desarrollo de la vida de la comunidad que los contiene.

Esta experiencia de estudio nos ha demostrado que muy pocas zonas han sido condicionadas en su desarrollo por tener un estadio localizado. Incluso, en algunos casos, han sido los estadios los que han promovido el desarrollo y la valorización de las tierras, con la consiguiente generación de empleos y radicación de actividades comerciales y productivas.

Esta misma experiencia también nos enseña que la mayoría de las zonas que presentan grandes carencias de infraestructura y elevados índices de pobreza, generalmente el club que posee un estadio instalado en ese lugar se encuentra mimetizado con su entorno e influenciado por el mismo.

En sintonía con estas afirmaciones se puede decir que instalar clubes en zonas deprimidas desde todo punto de vista, va a signar el posterior crecimiento del mismo, ya que la integración con la comunidad que lo contiene es insoslayable y genera una potencialidad de desarrollo que inevitablemente va a estar ligada a la suerte del éxito de su entorno.

El valor inmobiliario de las propiedades no decrece por más que tenga un estadio instalado con actividades deportivas frecuentes. Solamente cae el valor de las mismas si empeora la situación económica del lugar y la comunidad pierde posibilidades de desarrollo.

Es conveniente aclarar que este tipo de conclusiones se pueden verificar en Latino América mas que en Europa, en donde las condiciones de desarrollo social y la cobertura de necesidades básicas para su población generan un entorno mucho mas homogéneo que no replica situaciones de extrema desigualdad económica como en Latino América, contextos urbanos muy frágiles que en definitiva incrementan la inseguridad y fomentan el deterioro progresivo con la consiguiente pérdida del valor potencial de su desarrollo comunitario.

En síntesis, no hay nada que establezca si es mejor localizar estadios nuevos dentro o fuera del ejido urbano, ya que este tipo de decisiones dependen de las condiciones particulares propias de cada región/ciudad y está atada inevitablemente a la conveniencia y estrategia del desarrollo urbano planificado por las autoridades.

En los casos de los estadios que están emplazados dentro de la ciudad y que vienen funcionando desde hace años, teniendo en cuenta que cuando empezaron en sus orígenes prácticamente no había normativas rigurosas como hoy, es imprescindible que desde las autoridades de contralor se establezcan pautas que obliguen a los administradores de los mismos a realizar tareas que mitiguen el impacto que ocasionan sobre la comunidad en la que se encuentran y generar controles eficaces que puedan detectar desviaciones con relación al uso y funcionamiento de semejantes estructuras con afluencia masiva de personas. Por ende, la protección del entorno urbano y la armoniosa convivencia con los vecinos debe ser la meta de las autoridades de control y de los administradores de los estadios.

Finalmente, no hay estadio que pueda superar el paso del tiempo si no genera una nueva centralidad, es decir, un polo de desarrollo que construya un vínculo comunitario y económico perdurable, sustentable e identificado con la gente del lugar.