

Aglomeración Central de Maldonado

Población, Hogares, Vivienda y efectos de la estacionalidad*

Carlos Musso**

* Este artículo fue publicado previamente en el Boletín de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay. Sin embargo, por el interés de su temática y su contenido y siendo nuestros públicos respectivos fundamentalmente complementarios, VIVIENDA POPULAR entendió de interés darle cabida también en nuestra revista.

** Carlos Musso es arquitecto de la UdelaR y magister en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con vasta experiencia en la actividad pública y privada; actualmente es docente colaborador en el ITU.

Al disponerse de datos iniciales del Censo de 2011, que muestran que el Departamento de Maldonado tuvo un crecimiento de población muy superior al previsto por el INE en las proyecciones que realizó en base a los resultados del Censo Fase I 2004, interesa realizar algunas consideraciones respecto a la evolución de estos aspectos en la Aglomeración Central (AC).

La AC incluye un conjunto de localidades, con áreas urbanas de diferentes características, que conforman una unidad funcional, que constituye notoriamente el núcleo central del Departamento, del que reúne el 82 % del total de su población. Comprende: las ciudades de Maldonado y Punta del Este que se fueron integrando desde mediados del siglo pasado; la serie de balnearios próximos que se extienden a lo largo de la costa, tanto hacia el Este como al Oeste, a lo que se agrega hacia el norte la ciudad de San Carlos, muy vinculada con el área rural.

Maldonado, de ser la capital departamental menos poblada del país según el Censo de 1908, tuvo un sostenido crecimiento demográfico durante el siglo XX y ya junto con Punta del Este, fue superando a las mayores Ciudades Medias del país como Paysandú y Rivera, alcanzando ahora a Salto, creciendo en el período

2004-2011 con una tasa varias veces mayor que la de ellas. Incluso ahora su tasa supera a las de Ciudad de la Costa y Rincón de la Bolsa, los sectores urbanos más dinámicos del Área Metropolitana Inmediata de Montevideo.

A su vez San Carlos, que en 1908 estaba más poblado que Maldonado, acompañó ese crecimiento, aunque siempre con tasas menores, y continúa siendo la mayor de las Ciudades Medias que no es capital departamental.

A pesar del ínfimo crecimiento que tuvo la población total del país en el período 2004-2011, la AC creció a un ritmo bastante mayor que entre 1996 y 2004, retomando Punta del Este y Punta Ballena tasas positivas e incrementando San Carlos significativamente la suya. Como consecuencia del proceso indicado, se incrementa su participación en el total nacional: así,

pasa de tener sólo el 0,64 % en 1908, al 1,3% en 1963 y al 4,1% en 2011. Esto, junto con la continua mejora y diversificación del equipamiento y los servicios disponibles, reafirma la tendencia a la conformación de un segundo polo en la Costa Sur del país¹.

Distribución espacial de la población, hogares y viviendas

Para apreciar la distribución de la población permanente en el conjunto de la AC según las localidades componentes (definidas con la delimitación que aplica el INE) y su evolución en los últimos censos, se presenta el Cuadro 1, en el que también se incluye la cantidad de hogares,

¹ Este aspecto se trata con mayor detalle en los ítems 2.1 y 3.1 de la publicación Cuaderno 0 de "Talleres Territoriales de Maldonado", Equipo Maldonado de ITU- FARQ UDELAR-IM Maldonado, 2008.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACION PERMANENTE Y DE LOS HOGARES DE LA AGLOMERACION CENTRAL DE MALDONADO, SEGÚN LOCALIDADES COMPONENTES, CENSOS DE 1985, 1996, 2004 Y 2011

LOCALIDADES (CON DELIMITACIÓN DEL INE)	POBLACIÓN PERMANENTE				TASA CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN MEDIA ANUAL C/MIL HAB			HOGARES			TASA CRECIMIENTO DE LOS HOGARES M. A. C/MIL HOG		TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES EN HAB / HOG	
	1985	1996	2004	2011	85 / 96	96 / 04	04 / 11	1996	2004	2011	96 / 04	04 / 11	2004	2011
MALDONADO	33536	48936	54603	60782	36,3	13,6	15,4	15390	18258	21559	21,2	24,0	2,99	2,82
Otros Barrios de Maldonado (1)	1163	4996	10342	14504	147,6	93,7	49,5	1445	2989	4561	93,6	62,2	3,46	3,18
Pinares - Las Delicias	4648	6989	8524	9733	39,3	24,7	19,1	2289	3009	3756	34,2	32,2	2,83	2,59
PUNTA del ESTE	6731	8294	7298	8965	19,9	-15,6	29,8	3130	2943	3852	-7,6	39,2	2,48	2,33
San Rafael - El Placer	491	1950	1994	3005	139,1	2,7	60,3	580	552	996	-6,1	88,0	3,61	3,02
Punta Ballena (2)	499	873	445	794	54,3	-79,6	86,2	295	177	322	-60,9	89,2	2,51	2,47
Sauce Portezuelo y Ocean Park	35	94	126	356	97,8	42,7	160,0	28	40	133	44,9	187,2	3,15	2,68
La Capuera y El Pejerrey	25	239	494	2808	237,7	109,3	281,8	88	168	908	82,8	272,6	2,94	3,09
Baln. La Barra / Buenos Aires	1000	1491	2084	3763	38,5	42,1	88,1	520	802	1431	54,8	86,2	2,60	2,63
ST Ma.- P.E. y Subs. Costero	48128	73862	85910	104710	41,3	21,8	28,7	23765	28938	37518	24,5	37,8	2,97	2,79
SAN CARLOS y Pque. Medina	19877	24152	24916	27575	18,6	3,8	14,6	7664	8477	9927	12,5	22,8	2,94	2,78
Total AGLO. Mald.- P.E.- S.C.	68005	98014	110826	132285	35,1	17,7	25,6	31429	37415	47445	21,7	34,5	2,96	2,79

Notas: (1) Los "Otros" Barrios de Maldonado que el INE presenta por separado son: Cerro Pelado, Los Aromos, Villa Delia y La Sonrisa.

(2) Se incluyen en Punta Ballena: Chihuahua, Las Cumbres y Los Corchos.

Fuente: Elaborado para este Estudio con datos del I.N.E.

CUADRO 1

las tasas de crecimiento y el tamaño medio de los hogares.

Se constata que las tasas de crecimiento de la cantidad de hogares son en general mayores que las de población, pues continúa el proceso de disminución del tamaño medio del hogar, que era de 3,09 personas por hogar en 1996, baja a 2,96 en 2004 y llega a 2,79 en 2011, pero con ciertas diferencias entre las localidades y así en el caso de La Capuera, aumenta.

La cantidad de hogares de la AC creció desde 2004 a un promedio anual de 1430, bastante mayor que los 725 del período 1996-2004, lo que viene generando una mayor demanda de vivienda para la población permanente, pues incrementa la magnitud del que es el principal

componente de dicha demanda en las ciudades que la integran.

En el Cuadro 2, también según localidades, se indica el total de viviendas particulares y de las ocupadas, sus tasas de crecimiento y el porcentaje de ocupación de viviendas. Vemos que en todas ellas la tasa de viviendas ocupadas supera la de crecimiento del total de viviendas, lo que genera el aumento del porcentaje de ocupación, pero sin alcanzar el de 1996, salvo en algunas localidades.

Como una cantidad significativa de las viviendas, por su ubicación y características, son aptas tanto para el uso estacional como el permanente, según las circunstancias (como la situación económica nacional o macrorre-

gional o el mercado de trabajo en la zona), se produce un trasiego, pasando muchas de las unidades de una condición a otra: desde 2004 a 2011 predominó el pasaje a ser ocupadas por población permanente.

Además se presenta aquí otra modalidad en el uso de las viviendas, que el Censo no permite detectar, al no estar prevista en la pregunta correspondiente, por lo que no sabemos su magnitud, ni si también sucede algo similar en otras ciudades balnearias del país: es el caso de las viviendas que en alta temporada son estacionales y el resto del año pueden estar ocupadas con población permanente (y así relevarse en los censos). En ellas hay una radiación acotada, pues es sólo transitoria y fuera de la temporada.

EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE VIVIENDAS PARTICULARES TOTALES Y OCUPADAS, DE LA AGLOMERACIÓN CENTRAL, SEGÚN LOCALIDADES COMPONENTES, CENSOS 1985, 1996, 2004 y 2011

LOCALIDADES (CON LA DELIMITACIÓN DEL INE)	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES				VIVIENDAS OCUPADAS				% DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS				TASA CRECIMIENTO VIVIENDAS MEDIA ANUAL CADA MIL / HAB					
	1985	1996	2004	2011	1985	1996	2004	2011	1985	1996	2004	2011	TOTALES		OCUPADAS			
	85/96	96/04	04/11	85/96	96/04	04/11							85/96	96/04	04/11			
MALDONADO	11262	16590	20658	24715	10165	15654	18004	21976	90,3	94,4	87,2	88,9	37,3	27,4	25,9	41,6	17,4	28,9
Otros Barrios de Maldonado (1)	380	1744	3389	5058	331	1493	2930	4525	87,1	85,6	86,5	89,5	154,8	85,2	58,9	152,9	86,5	64,1
Pinares - Las Delicias	4513	6320	7758	8845	1481	2502	2960	3769	32,8	39,6	38,2	42,6	32,3	25,5	18,9	50,8	20,9	35,1
PUNTA del ESTE	16373	19017	20806	23919	2405	4146	2900	4001	14,7	21,8	13,9	16,7	14,2	11,1	20,1	52,8	-43	47,0
San Rafael - El Placer	643	1335	1701	2299	187	664	552	870	29,1	49,7	32,5	37,8	71,4	30,3	44,0	127	-22,5	67,2
Punta Ballena (2)	682	979	1360	2500	180	351	173	325	26,4	35,9	12,7	13,0	34,7	41,3	90,9	65,1	-83,4	94,3
Sauce de Port. y Ocean Park	27	44	245	453	10	32	40	134	37,0	72,7	16,3	29,6	47,2	235,3	91,8	116	27,8	188,5
La Capuera y El Pejerrey	20	247	315	1470	14	90	168	913	70,0	36,4	53,3	62,1	268	30,4	246,2	192	79,8	273,6
Baln. La Barra / Buenos Aires	1225	2099	2777	4459	295	677	760	1461	24,1	32,3	27,4	32,8	52,2	35,0	70,0	81,6	14,3	97,9
ST Ma.- PE. y Subs. Costero	35125	48375	59009	73718	15068	25609	28487	37974	42,9	52,9	48,3	51,5	30,7	24,8	32,3	51,4	13,2	41,9
SAN CARLOS y Pque. Medina	7020	8830	9765	11311	6340	7932	8272	9827	90,3	89,8	84,7	86,9	21,9	12,5	21,2	21	5,2	24,9
Total AGLO. Ma.-PE. -S.C.	42145	57205	68774	85029	21408	33541	36759	47801	50,8	58,6	53,4	56,2	29,3	22,9	30,8	43,3	11,3	38,2

Notas: - (1) y (2) según lo indicado en el Cuadro 1.

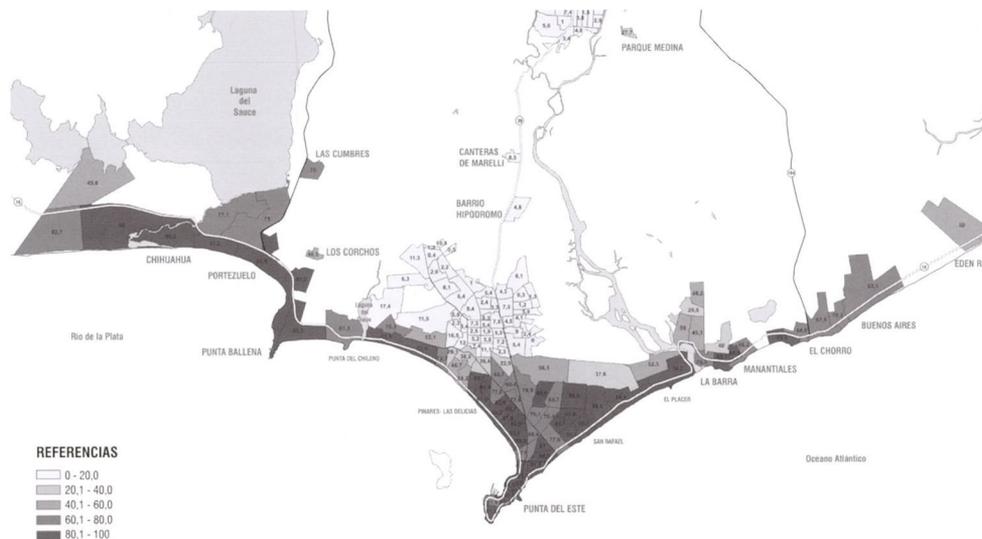
Fuente: Elaborado para este Estudio con datos del I.N.E.

CUADRO 2

Si se compara la cantidad de hogares con la de viviendas ocupadas, vemos que en ciertas localidades hay más hogares, por lo que algunos de ellos comparten la misma vivienda: así, en barrios del norte de Maldonado, como Villa Delia y Cerro Pelado, y también en barrios que el INE incluye en Maldonado, como San Antonio y Cuñetti, y en el barrio Kennedy, incluido en San Rafael - El Placer. Pero este aspecto es más significativo en la ciudad de San Carlos, donde se presenta en casi todos los segmentos del casco central y en varios de la periferia.

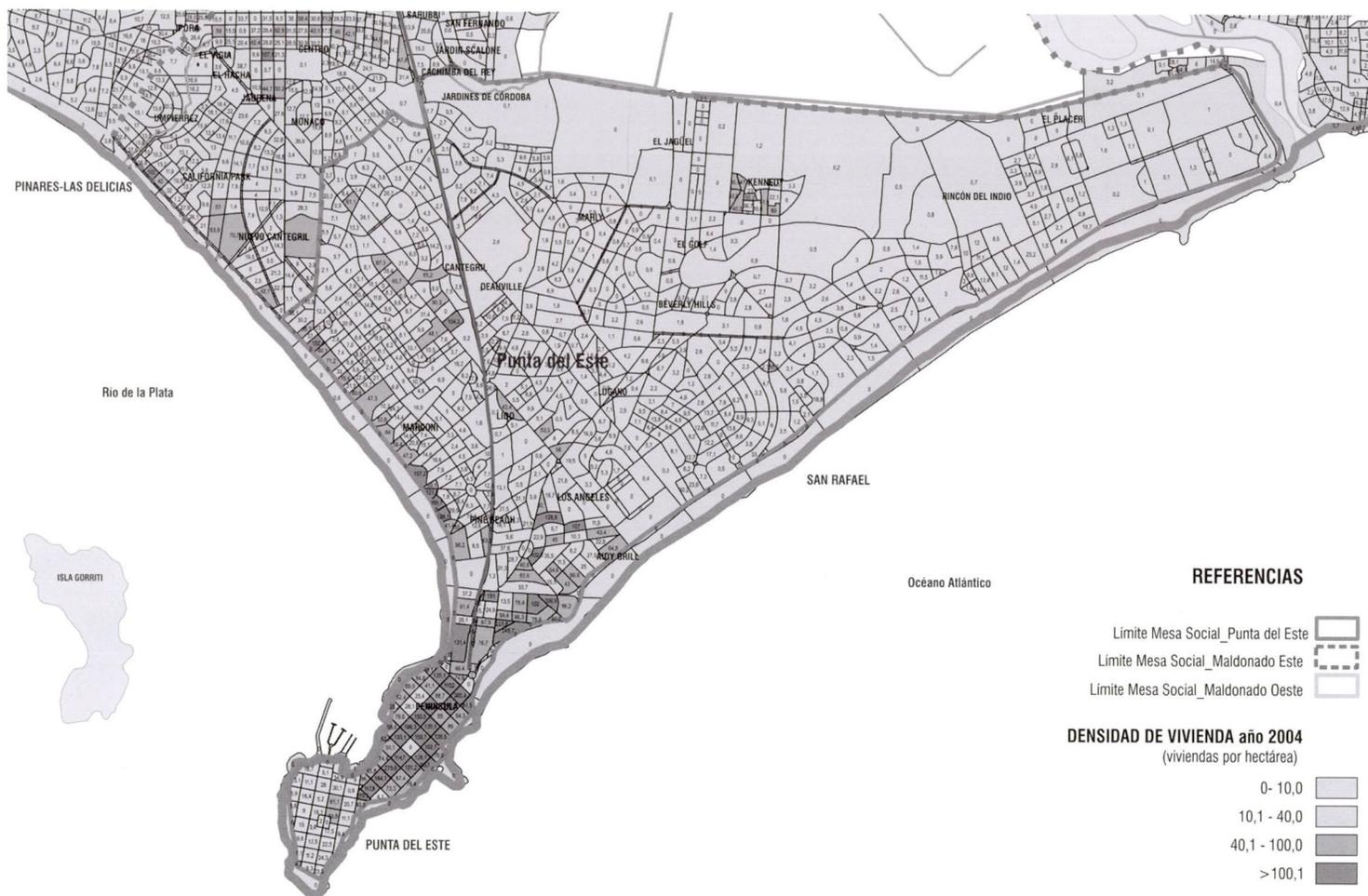
La Estacionalidad y sus efectos

El Cuadro 3, a su vez, refiere a las viviendas de uso estacional, su proporción respecto al total de viviendas y al total de desocupadas, lo que

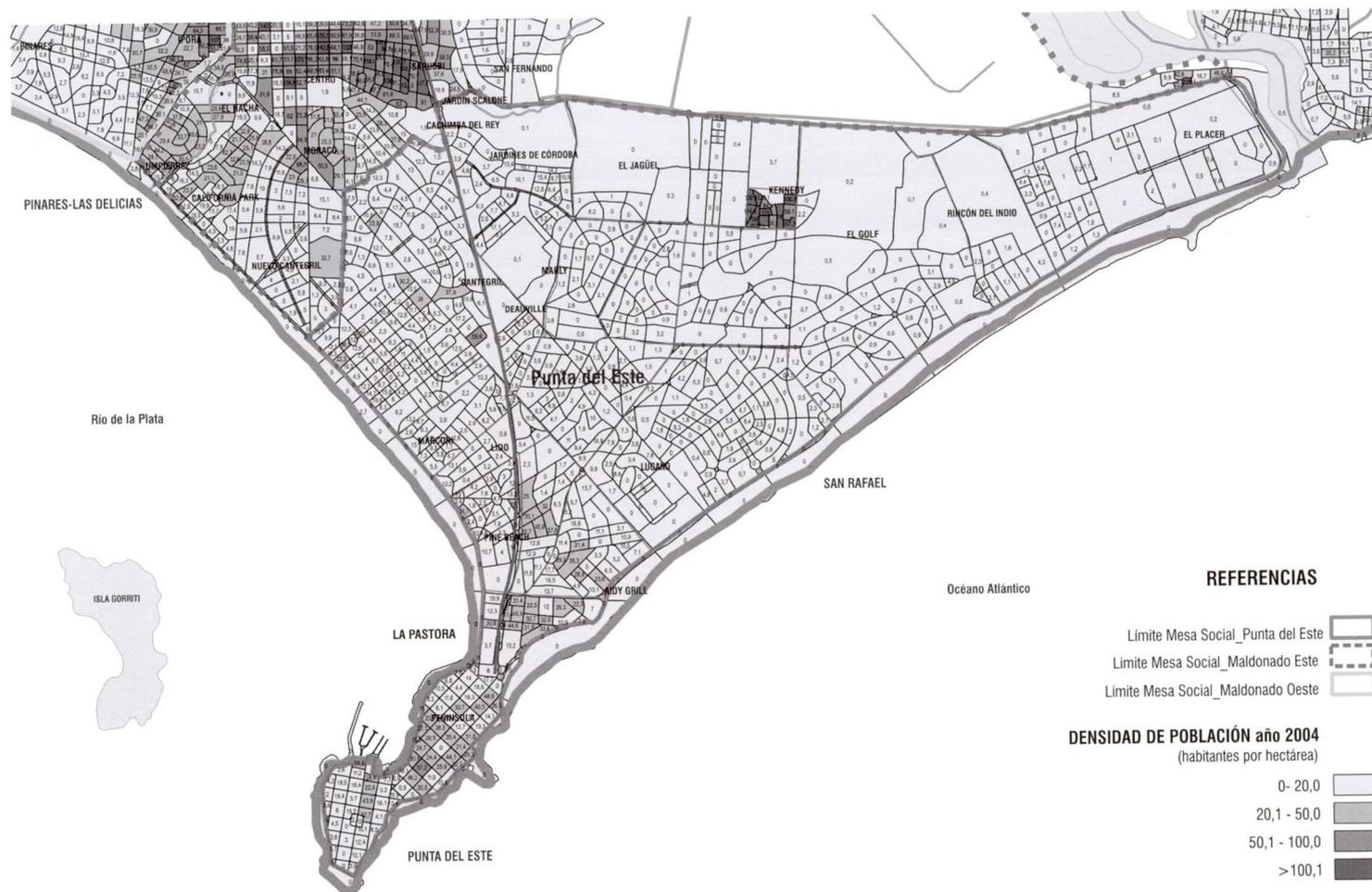


Índice de Estacionalidad 2004

Densidad de Vivienda 2004. Punta del Este



Densidad de Población 2004. Punta del Este



VIVIENDAS DE USO ESTACIONAL Y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN PERMANENTE Y DEL TOTAL DE VIVIENDAS EN EL TOTAL DE LA AGLOMERACIÓN CENTRAL SEGÚN LOCALIDADES COMPONENTES

LOCALIDADES (CON DELIMITACIÓN DEL INE)	2 0 0 4					2 0 1 1		% Participación en el total de la aglomeración			
	vivienda de uso estacional	% de vivienda estacional		% vivienda estacional en total viv. estac. de la aglom.	(1) índice de estacionalidad	vivienda de uso estacional (2)	(2) índice de estacionalidad	1 9 8 5		2 0 1 1	
		en total de desocupadas	en total viv. particulares					población permanente	total de viviendas particulares	población permanente	total de viviendas particulares
MALDONADO	1047	39,4	5,1	3,79	5,5	1081	4,7	49,3	26,7	45,9	29,1
Otros Barrios de Maldonado (1)	141	30,7	4,2	0,51	4,6	164	3,5	1,7	0,9	11,0	5,9
Pinares - Las Delicias	4260	88,8	54,9	15,44	59,0	4507	54,5	6,8	10,7	7,4	10,4
PUNTA del ESTE	17589	98,2	84,5	63,74	85,8	19565	83,0	9,9	38,8	6,8	28,1
San Rafael - El Placer	1100	95,7	64,7	3,99	66,6	1368	61,1	0,7	1,5	2,3	2,7
Punta Ballena (2)	1101	92,8	81,0	3,99	86,7	2017	86,1	0,7	1,6	0,6	2,9
Sauce de Port. y Ocean Park	161	78,5	65,7	0,58	80,1	251	65,2	0,1	0,1	0,3	0,5
La Capuera y El Pejerrey	142	96,6	45,1	0,51	45,8	538	37,1	0,0	0,0	2,1	1,7
Baln. La Barra / Buenos Aires	1710	84,8	61,6	6,20	69,2	2542	63,5	1,5	2,9	2,8	5,2
ST Ma.- P.E. y Subs. Costero	27251	89,3	46,2	98,75	48,9	31913	45,7	70,8	83,3	79,2	86,7
SAN CARLOS y Pque. Medina	344	23,0	3,5	1,25	4,0	342	3,4	29,2	16,7	20,8	13,3
Total AGLO. Ma.-PE.-S.C.	27595	86,2	40,1	100,00	42,9	32088	40,2	100,0	100,0	100,0	100,0

Notas: (1) El Índice de Estacionalidad, es el cociente entre las viviendas de Uso Estacional de esa Área y la suma de ellas y las viviendas ocupadas, expresadas en porcentaje.

(2) Al no estar aun disponibles los datos de Condición de Ocupación de las Viviendas del censo de 2011, se estiman las de Uso Temporal en 2011 considerando que sean el mismo porcentaje del total de Desocupadas en 2004. Con ellas se estima el Índice de Estacionalidad en 2011.

Fuente: Elaborado para este estudio con datos del INE.

CUADRO 3

permite apreciar las diferencias en la utilización del suelo urbano de las localidades componentes que genera la estacionalidad, lo que se puede cuantificar mediante el Índice de Estacionalidad.

Éste se define realizando el cociente entre las viviendas de uso estacional y la suma de ellas más las ocupadas y se expresa en porcentaje; su valor tiende a cero en las áreas de neto predominio de población permanente, como las ciudades de Maldonado y San Carlos, y a 1 en las de neto predominio estacional, como Punta del Este y la mayoría de los balnearios.

También interesa destacar las áreas mixtas como en Pinares-Las Delicias o los barrios del norte de Punta del Este contiguos a Maldonado,

como Mónaco, y también balnearios como El Tesoro y Buenos Aires.

En el plano de la AC que se adjunta, donde se grafica el Índice de Estacionalidad en 2004 de los segmentos censales urbanos, se marca claramente la diferencia entre las áreas urbanas costeras y las interiores.

Además se incluye en el Cuadro 3 la participación de cada localidad en el total de la AC, en cuanto a población permanente y cantidad total de viviendas particulares, donde se muestra cuanto incide cada localidad en el respectivo total del conjunto.

Se aprecia aquí el desfase que se produce entre la cantidad de población permanente y la

cantidad total de viviendas en las áreas urbanas de predominio estacional, lo que también se visualiza claramente comparando los respectivos planos de densidad en dichas áreas, por lo que se adjuntan los planos de Maldonado-Punta del Este por zona censal en 2004.

Vivienda y Urbanización

Finalmente, para profundizar en algunas características de la urbanización, se presenta el Cuadro 4, que incluye datos de los segmentos censales seleccionados de varias áreas urbanas de distinto tipo (costeras o interiores; céntricas, intermedias o periféricas, etc.), que son representativas de las ciudades y balnearios que conforman la AC.

DENSIDAD DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA EN SEGMENTOS CENSALES DE ÁREAS URBANAS REPRESENTATIVAS DE LOS DISTINTOS TIPOS EXISTENTES EN LA AGLOMERACIÓN CENTRAL DE MALDONADO, EN 2004 Y 2011

BARRIO O LOCALIDAD QUE INTEGRA EL ÁREA URBANA	SECC. CENSAL	SEGMENTOS INE	TIPO DE ÁREA URBANA	2004			2011			(3) Densidad de Saturación de Vivienda
				Densidad de Población		Densidad (1) de Vivienda	Densidad de Población		Densidad (1) de Vivienda	
				Permanente (1)	Total en Alta Temporada (2)		Permanente (1)	Total en Alta Temporada (2)		
				hab/ha	hab/ha	Viv/ha	hab/ha	hab/ha	Viv/ha	
MALDONADO, Area Central	1°	18,19,21,22	Interior, Céntrica	51,9	71,3	24,2	48,7	65,8	25,7	55
Maldonado, Sarubbi	1°	120, 220	Interior, Intermedia	83,1	93,4	31,0	78,0	96,4	35,4	40
Maldonado Nuevo	1°	143/2/343, 433	Interior, Periférica	85,3	91,3	27,5	94,5	105,7	32,7	40
Biarritz, La Candelaria	1°	333	Interior, Periférica	29,2	31,2	10,6	48,0	50,9	18,4	40
Cerro Pelado Norte y Mazzoni	1°	75, 76	Interior, Periférica	37,1	38,6	12,2	63,5	67,7	18,7	40
La Sonrisa, San Francisco	1°	329	Interior, Periférica	19,0	22,9	6,9	30,3	33,0	12,2	40
Las Delicias Oeste	1°	156, 256	Costero, Barr. Jardín	15,0	39,4	10,2	13,7	39,8	11,4	37
Pinares	1°	16, 65	Costero, Barr. Jardín	5,4	37,4	5,5	7,1	48,7	6,0	10
PUNTA ESTE, Península, Núcleo	1°	106,206,306	Costero, Céntrico	14,8	369,0	84,7	17,4	369,0	84,7	176
Punta del Este, Mansa, Cantegril	1°	149,249,349	Costero, Céntrico	4,9	75,9	14,8	4,1	75,6	13,8	25
Punta del Este, Brava, San Rafael	1°	151/52,251/52	Costero, Céntrico	2,7	36,4	10,5	4,5	54,7	12,2	14
Ocean Park, Sauce de Portezuelo	3°	27, 28	Balneario	0,3	2,4	0,6	0,93	6,8	1,2	10
El Tesoro	6°	104, 204	balneario	4,5	12,5	3,74	9,9	23,4	7,2	10
Manantiales	6°	1, 2	Balneario	2,5	29,5	6,3	2,07	33,8	6,8	10
SAN CARLOS, Centro y Casco	2°	1, 2, 3, 4	Interior, Céntrica	57,6	73,6	25,9	59,1	75,6	28,3	46
S. Carlos, barrio O.al N. Ejido y S. Vía	2°	107, 207	Interior, Periférica	33,8	41,3	12,6	39,4	48,2	15,9	35

Notas: (1) Las densidades de población y de vivienda, son densidades brutas, pues refieren a la superficie total del área considerada, incluyendo la ocupada por calles, plazas, etc.

(2) La Población Total en Alta Temporada, es la suma de la Permanente más el incremento estimado durante período de Alta Temporada, calculado suponiendo una mayor ocupación de las viviendas particulares según su condición de ocupación y de las colectiva (hoteles, campings, etc.) existentes en esa área.

(3) La Densidad de Saturación de Vivienda indica la esperable de alcanzarse la utilización del tejido urbano, de acuerdo al tamaño medio de los padrones, las tipologías de edificios y los usos predominantes, con las ordenanzas de edificabilidad vigentes.

Fuente: Elaborado para este estudio con datos de población permanente del INE y criterios con otros datos del Equipo Maldonado del ITU, FARQ. UDELAR.

CUADRO 4

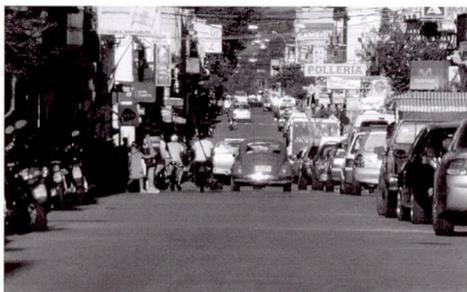
Allí se indica las densidades brutas (se incluye la superficie de calles, plazas y otros espacios públicos), de vivienda, de población permanente y la estimada de población total en alta temporada, sumando a la permanente la que está instalada en un día promedio (como ser de la primera quincena de enero o la semana de carnaval). La diferencia entre ambas muestra el impacto de la estacionalidad, con

sus efectos en los cambios de actividad en esas áreas durante el año, los requerimientos de ciertos servicios e infraestructuras que deben dimensionarse para atender estos máximos y pueden implicar capacidad ociosa fuera de temporada.

Si bien durante la alta temporada todas las áreas tienen cierto aumento de población, el

incremento es mucho mayor en las de mayor Índice de Estacionalidad que en el resto.

En 2011 las mayores densidades de población permanente corresponden a barrios consolidados contiguos al centro de Maldonado, pero el máximo se da en el barrio periférico Maldonado Nuevo (segmentos 143, 243, 343 y 433) con 95 hab/há. En tanto, en parte del sector céntrico



de la ciudad (segmentos 18,19, 21 y 22, limitado por J. de Viana, R. Bergalli, 19 de abril y R. Pérez del Puerto), es de 49 hab/há y la de vivienda 26 viv/há.

Las mayores densidades de vivienda se dan en el núcleo central de la península de Punta del Este (segmentos 106, 206, 306, limitados por ambas ramblas y las calles 25 y 31) con 85 viv/há, con altos edificios y una elevada proporción de viviendas de uso estacional. En consecuencia allí se presenta la mayor densidad de población en alta temporada, del orden de 370 hab/há, lo que implica un incremento de 21 veces su población permanente.

A su vez, en las áreas de barrio jardín de Punta del Este, con mayoría de edificaciones de baja altura el incremento de población en alta temporada es del orden de unas 12 veces. En el sector

de Playa Mansa (segmentos 149, 249, 349, comprendidos entre Av. Brasil, Rosario, Rambla C. Williman y Av. F. Roosevelt), como en esos dos bordes la normativa permite edificios altos, la densidad de vivienda es algo mayor y la población en temporada se incrementa unas 18 veces. En Pinares el incremento de población en alta temporada es de 7 veces, pero en Las Delicias, que tiene una estacionalidad mixta sólo se triplica.

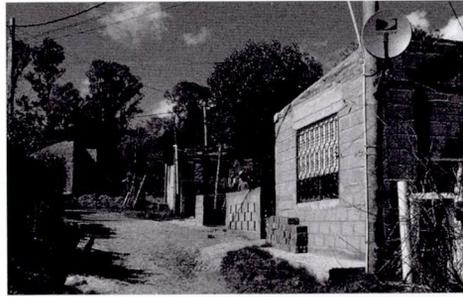
En la ciudad de San Carlos, la densidad de población permanente en el centro y áreas contiguas (segmentos 1 a 4, limitados por Ejido, L.Olivera, T.Berreta y J. Alvariza) es de 75 hab/há y la de vivienda 28 viv/há. En barrios de la periferia parcialmente consolidados es algo menor a 40 hab/há y 16 viv/há, respectivamente.

En los balnearios las densidades de población permanente son bajas, pero están en aumento

y hay casos como El Tesoro (segmentos 104 y 204) donde se ha duplicado desde el 2004 y es de 10 hab/há.

Este Cuadro incluye también la densidad de saturación de vivienda del área urbana, que indica la esperable de alcanzar al irse completando la ocupación del tejido urbano, de acuerdo al tamaño de los padrones, la tipología de los edificios y los usos predominantes, y a las ordenanzas de edificabilidad vigentes. Su relación con la densidad actual de vivienda aporta una idea del grado de consolidación que tiene allí el tejido urbano, y de su capacidad disponible para recibir nuevas construcciones, o si éstas quedan más limitadas a procesos de sustitución o reciclaje.

A su vez, las densidades de edificación no deben ser demasiado bajas, para que su incidencia en los costos de urbanización y su posterior mante-



nimiento en las parcelas no sea demasiado onerosa o deban incluirse en los costos generales de cada servicio o sistema, generando subsidios indirectos, o terminen resultando en esas áreas redes de infraestructura incompletas o con deficiencias; y por otra parte, en las áreas donde su densidad se aproxima a la de saturación, se puede generar un sobrecosto excesivo del suelo urbano, por lo que hay que habilitar otras alternativas de solución para resolver esa demanda.

Comparando ambas variables en el conjunto de áreas urbanas de cada localidad y del total de la AC, se puede verificar si el tejido urbano existente tiene capacidad suficiente para satisfacer los requerimientos a atender en los próximos años, o si se debe encarar la urbanización de nuevas áreas. En el caso de las ciudades de la AC, aunque se mantengan durante una decena de años más las altas tasas de crecimiento del

período 2004-11, el tejido urbano actual con las áreas de extensión previstas en el Plan propuesto, muchas de las cuales ya están en proceso de urbanización, tiene capacidad suficiente para resolverlo.

A su vez, cuando se complete el procesamiento de la información censal, podrá actualizarse el análisis de la situación de vivienda en cuanto a las condiciones de habitabilidad del stock existente, para poder estimar el déficit habitacional acumulado y los requerimientos de renovación por obsolescencia, que son los otros dos componentes de la demanda de vivienda de uso permanente. Así y tomando en cuenta que una parte de ella podrá ser cubierta por viviendas existentes de uso estacional, especialmente en el caso de hogares de los sectores de ingreso medio alto y alto, se podrá estimar las necesidades de producción anual de vivienda

según los niveles de ingreso. Paralelamente la construcción de vivienda orientada al uso estacional continuará al ritmo que marquen principalmente las condicionantes económicas a nivel macrorregional.