



2024

El borrador del límite de crecimiento urbano

RESUMEN EJECUTIVO

9 de julio d 2024

RESUMEN EJECUTIVO

Los habitantes de Oregón tienen una larga tradición de adoptar un enfoque meditado del crecimiento que proteja las granjas y los bosques y aproveche al máximo el terreno que tenemos mediante herramientas como el límite de crecimiento urbano. Este enfoque ha servido bien a nuestra región y hoy en día se considera la mejor práctica para alcanzar los objetivos compartidos de nuestra región, en parte minimizando la huella de carbono de la región al centrar el desarrollo en los centros urbanos y a lo largo de los corredores de transporte que facilitan el acceso a los destinos donde la gente vive, trabaja, juega y estudia.

Las decisiones de gestión del crecimiento urbano se centran en si existe una necesidad regional de añadir terrenos al límite de crecimiento urbano (UGB) para el crecimiento previsto de la vivienda y el empleo. Sin embargo, también brinda la oportunidad de comprobar cómo está cambiando la región, destacar los éxitos y llamar la atención sobre las áreas que preocupan. El Consejo de Metro tomará su decisión sobre la gestión del crecimiento para 2024 en medio del cambio, la incertidumbre y el deseo compartido de mejorar la asequibilidad de la vivienda, la estabilidad de la comunidad, la revitalización del centro y las oportunidades para todas las personas de la región.

Metro y sus socios están preparados para hacer frente a los retos a los que se enfrenta nuestra región con políticas, inversiones y asociaciones que van más allá de la gestión del UGB de la región, incluyendo la inversión en servicios de vivienda de apoyo, viviendas asequibles, parques, naturaleza, planificación de conexiones de tránsito a lo largo de la 82nd Ave. en el este de Portland y el condado de Clackamas y la autopista del valle del Tualatin, así como impulsar la Estrategia Integral de Desarrollo Económico (CEDS) de la región. Colectivamente debemos hacer más para ampliar la disponibilidad de viviendas asequibles y la prosperidad económica.

Si se necesita más terreno para la construcción de viviendas y la creación de empleo, Metro está dispuesto a trabajar con las ciudades que deseen proponer ampliaciones del UGB. Para la decisión de gestión del crecimiento de 2024, una ciudad - Sherwood - ha solicitado una ampliación y ha completado un plan conceptual para una zona dentro de una reserva urbana. La experiencia demuestra que contar con una ciudad socia dispuesta es crucial para garantizar que el terreno esté listo para viviendas y puestos de trabajo en un plazo razonable.

Planificar en medio de la incertidumbre

Menor crecimiento de la población y el empleo

En todo el país, la gente está optando por tener menos hijos (Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE.UU., 2024) y las tasas de natalidad de Oregón se encuentran entre las más bajas del país. Esto significa que nuestra región pronto sólo experimentará un crecimiento demográfico procedente de la migración neta. En consecuencia, las tasas de crecimiento de la población regional serán más lentas en el futuro.

El coste de la vida relativamente alto en la costa oeste puede ser un viento en contra adicional para el crecimiento de la población regional procedente de la migración, que históricamente ha sido muy variable de un año a otro.

La ralentización del crecimiento demográfico también implica un crecimiento más lento del empleo. Los sectores que se espera que crezcan más son los que prestan servicios a la población, como el sector sanitario.

Mantenerse firme en la fabricación de semiconductores

A pesar de los descensos a largo plazo a nivel nacional, se espera que la región metropolitana de Portland mantenga su fortaleza histórica en la fabricación de alta tecnología gracias a la ayuda de la Ley CHIPS. Los puestos de trabajo en la fabricación de ordenadores y electrónica se mantienen estables con modestas ganancias debido a las ventajas de nuestra región en la investigación y el desarrollo de semiconductores más que en la producción a gran escala, que es más vulnerable a la deslocalización a países con costes más bajos.

Subproducción de viviendas, sobre todo para las personas con menos recursos

Los mercados de la vivienda de nuestro país siguen luchando por producir suficientes viviendas para equiparar el crecimiento de los hogares, sobre todo para las personas con menos ingresos. Este retraso en la producción de viviendas se hizo patente tras la burbuja inmobiliaria de 2008 y sus efectos aún se dejan sentir hoy en día. Quienes experimentan esta escasez de vivienda de forma más aguda son las personas con menos recursos.

Para los promotores y constructores, el coste de la mano de obra, los materiales y los préstamos siguen siendo un lastre para la producción de viviendas. En todo el país, el acceso a solares edificables es un reto, en parte debido al menor número de empresas de urbanización y a los costes de dotar a los terrenos en bruto de las infraestructuras necesarias.

Como nota positiva, las jurisdicciones de todo el estado han eliminado las barreras normativas para producir una mayor variedad de tipos de vivienda. Las opciones de vivienda intermedia que incluyen casas adosadas, dúplex, tríplex, cuádruplex y agrupaciones de casas de campo son prometedoras para proporcionar opciones de vivienda adicionales, en particular opciones de propiedad en formatos más pequeños. Este análisis concluye que, en muchos casos, la vivienda media será más rentable de construir que la vivienda unifamiliar en el futuro.

Impacto de la pandemia en el trabajo

Aunque muchos aspectos de la vida han vuelto a la normalidad tras la pandemia de COVID-19, ésta ha tenido impactos duraderos sobre cómo es esa "normalidad". Tras alcanzar su punto máximo en 2021, la proporción de empleados que trabajan desde casa a tiempo completo o de forma híbrida se mantuvo en el 24% en 2022 en el área metropolitana de Portland. Aunque ofrece más flexibilidad a los trabajadores de oficina y un ahorro de costes para las empresas, esta tendencia persistente ha provocado altas tasas de desocupación de oficinas y tiene implicaciones a largo plazo para la demanda de espacio de oficinas.

Necesidades de capacidad de vivienda

Aunque existe una crisis de la vivienda a nivel nacional y en nuestra región, no está claro que esté causada por la falta de espacio para construir más viviendas. En el UGB de Metro, existe una necesidad de aproximadamente 24.000 viviendas adicionales para hacer frente a la infraproducción histórica y a la falta de vivienda. Además, según la previsión de referencia, se necesitan aproximadamente 150.000 viviendas para hacer frente al crecimiento demográfico previsto para los próximos 20 años.

Con más hogares unipersonales y una población que envejece, a menudo con ingresos fijos, se espera que aumente la necesidad de viviendas más asequibles y pequeñas. Para satisfacer estas necesidades de vivienda, debemos seguir centrándonos en la inversión pública y en la eliminación de las barreras a la producción de viviendas en las ubicaciones urbanas existentes.

Análisis del déficit de capacidad de vivienda

Este análisis concluye que hay espacio para acomodar la mayoría, si no todas, las necesidades de vivienda existentes y futuras de la región dentro del UGB. El Consejo Metropolitano tiene latitud para determinar si es necesario añadir la reserva urbana de Sherwood Oeste al UGB o tomar otras medidas para fomentar una mayor reurbanización. Esta latitud se deriva de varios factores que se describen con más detalle en este informe. En general, esos factores están relacionados con la incertidumbre en torno a las futuras tasas de migración, el potencial de reurbanización y el potencial de vivienda media. En función de estos factores, el déficit de capacidad del UGB para dar cabida a las necesidades de vivienda varía.

- Para la capacidad de viviendas unifamiliares y medias, el déficit oscila entre un déficit potencial de aproximadamente 2.250 viviendas y un superávit potencial de aproximadamente 32.500 viviendas.
- Para la capacidad de viviendas multifamiliares, la brecha oscila entre un déficit potencial de 23.900 viviendas y un superávit potencial de 3.750 viviendas.

Opciones de capacidad de vivienda

Si el Consejo de Metro determina que es necesaria una capacidad adicional para hacer frente a las necesidades de vivienda, puede tomar medidas para aumentar la probabilidad de desarrollar viviendas en terrenos que ya se encuentran dentro del UGB y/o ampliar el UGB para añadir la zona de reserva urbana de Sherwood Oeste, tal y como propone la ciudad de Sherwood. Si el Consejo opta por ampliar el UGB, tal vez desee considerar condiciones de aprobación que ayuden a lograr una determinada combinación de viviendas o un determinado número de unidades de vivienda para satisfacer mejor las necesidades de vivienda de la región.

Necesidades de tierra para empleo

Necesidades de tierra industrial

Las empresas individuales que buscan propiedades específicas listas para su desarrollo en venta o alquiler pueden tener dificultades para encontrar opciones. Metro, con la revisión de ciudades y condados, identificó casi 6.000 acres de tierra edificable para usos industriales ya dentro del UGB. En conjunto, existe un excedente regional de 4.550 acres de tierra industrial para dar cabida al crecimiento previsto del empleo industrial según la previsión de referencia. Existe un excedente de tierra industrial, aunque menor, incluso con una previsión de empleo de alto crecimiento.

Aunque existe un excedente de tierra industrial en conjunto, es posible que esos acres de terreno no reúnan las características de ubicación y emplazamiento que propicien el desarrollo industrial. La zona de empleo de Sherwood Oeste ofrece potencial para el crecimiento empresarial debido a sus características únicas, que escasean en los terrenos que ya se encuentran en el UGB, entre las que se incluyen la posibilidad de montar emplazamientos más grandes, parcelas relativamente llanas y la relativa proximidad a los grupos de empleo existentes.

Opciones de tierra industrial

Informado por este análisis, el Consejo Metropolitano tiene la discreción de decidir una o más de las siguientes opciones:

- Basándose en las previsiones regionales de empleo y en el inventario agregado de terrenos industriales, no hay necesidad de terrenos adicionales para usos industriales.
- Añadir la parte de empleo mixto de la reserva urbana de Sherwood Oeste al UGB basándose en la determinación de que la zona ofrece unas características de emplazamiento únicas para usos industriales y flexibles que están en demanda y que no pueden encontrarse en ningún otro lugar del UGB.

Si el Consejo determina que es necesario ampliar el UGB para proporcionar emplazamientos industriales con características específicas, puede que desee considerar condiciones de aprobación para proteger esos emplazamientos de otros usos.

Necesidades de tierra comercial

Dependiendo de la cantidad de crecimiento del empleo previsto, este análisis identifica un superávit potencial de 800 acres edificables de tierra comercial (previsión de crecimiento bajo) a un déficit potencial de 1.800 acres edificables (previsión de crecimiento alto). Según la previsión de crecimiento de referencia, existe un déficit de 320 acres edificables.

Opciones de tierra comercial

Informado por este análisis, el Consejo de Metro tiene la discreción de decidir una o más de las siguientes opciones:

- Planificar para la previsión de bajo crecimiento y no encontrar ninguna necesidad de tierra adicional.
- Planificar para la previsión de base:
 - Asumir que 320 acres o más del excedente de tierra industrial de la región están funcionalmente disponibles para usos de empleo comercial, abordando así el déficit de capacidad comercial; o,
 - Asumir que se produciría una reurbanización comercial adicional si existe demanda de espacio comercial.
- Planificar para la previsión de base y encontrar la necesidad de una ampliación del UGB.
 - Añada las partes de empleo comercial de la reserva urbana de Sherwood Oeste al UGB.
 - En consonancia con las tendencias de desarrollo observadas, asumir que una pequeña parte del excedente de tierra industrial de la región estará disponible para usos de empleo comercial, abordando así el déficit de capacidad comercial restante.
- Planificar para el elevado crecimiento del empleo previsto y encontrar la necesidad de ampliar el UGB.
 - Añadir las porciones de empleo comercial de 135 acres netos de la reserva urbana de Sherwood West al UGB.
 - Añadir aproximadamente 1.665 acres netos adicionales de reservas urbanas que carecen de un plan conceptual o de apoyo de la ciudad al UGB.

Participación comunitaria

El personal de Metro ha compartido información de este informe y ha explicado los métodos utilizados para recopilar y analizar los datos durante su elaboración. Una mesa redonda sobre el Informe de Crecimiento Urbano comenzó a reunirse en septiembre de 2023 y se reunió once veces para debatir los enfoques utilizados para recopilar datos y compartir la información inicial.

Se invitó a personal de ciudades, condados y expertos locales a revisar los datos durante el proceso para garantizar su exactitud. Gracias a todos los que han participado en la elaboración de este plan.

Próximos pasos

La publicación de este borrador del IUC 2024 da el pistoletazo de salida a los debates políticos, que desembocarán en recomendaciones y en una decisión del Consejo Metropolitano a finales de 2024. Este Informe sobre el Crecimiento Urbano pretende ofrecer la mejor información disponible para apoyar esos debates sin implicar más precisión o certeza de la que se justifica en un esfuerzo de planificación a 20 años.

Hitos provisionales:

De ahora al 4 de julio de 2024 - Periodo de comentarios públicos sobre el borrador del UGR y la propuesta de ampliación de Sherwood

14 de agosto de 2024 - Publicación de la recomendación del Director de Operaciones

18 de septiembre de 2024 - Recomendaciones del Comité de Asesoramiento Técnico de Metro al MPAC

19 de septiembre de 2024 - Recomendaciones del Comité de Equidad Racial al Consejo de Metro

25 de septiembre de 2024 - Recomendaciones del Comité Asesor sobre Políticas de Metro al Consejo de Metro

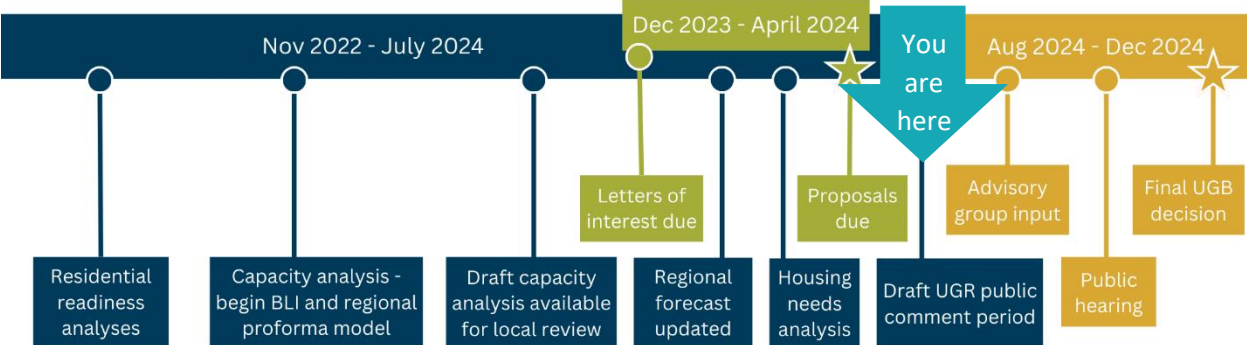
26 de septiembre de 2024 - Audiencia pública del Consejo de Metro sobre la recomendación del Director de Operaciones

1 de octubre de 2024 - Instrucciones del Consejo de Metro al personal

21 de noviembre de 2024 - Audiencia pública del Consejo de Metro

5 de diciembre de 2024 - Decisión del Consejo de Metro

Technical work and analysis: Developing the urban growth report	City expansion proposals	Metro Council decision
<ul style="list-style-type: none"> • Buildable land inventory (BLI) • Regional forecast • Capacity analysis • Employment trends and site characteristics • Housing needs analysis • Residential readiness analyses • Draft urban growth report (UGR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Letters of interest • Expansion proposals <p><i>2040 planning and development grants available</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consider Metro staff and advisory group recommendations • Public hearings • Policy direction • Final decision



If you picnic at Blue Lake or take your kids to the Oregon Zoo, enjoy symphonies at the Schnitz or auto shows at the convention center, put out your trash or drive your car – we’ve already crossed paths.

So, hello. We’re Metro – nice to meet you.

In a metropolitan area as big as Portland, we can do a lot of things better together. Join us to help the region prepare for a happy, healthy future.

Stay in touch with news, stories, and things to do.

oregonmetro.gov/news

Follow oregonmetro



Metro Council President

Lynn Peterson

Metro Councilors

Ashton Simpson, District 1

Christine Lewis, District 2

Gerritt Rosenthal, District 3

Juan Carlos González, District 4

Mary Nolan, District 5

Duncan Hwang, District 6

Auditor

Brian Evans

600 NE Grand Ave.

Portland, OR 97232-2736

503-797-1700