

Estudio de Áreas Respetuosas del Medio Ambiente



Resumen Ejecutivo

Marzo del 2024



CITY OF BEND

Introducción

Este es un resumen ejecutivo del Estudio sobre Áreas Respetuosas del Medio Ambiente de la Ciudad de Bend. La versión completa puede encontrarse en el sitio web de la División de Administración de Crecimiento de la Ciudad de Bend.

Información sobre acomodaciones para personas con discapacidades
Para obtener esta información en un formato alternativo como Braille, letra grande, formatos electrónicos, etc., contacte a Elyse Vukelich en evukelich@bendoregon.gov.
Los usuarios del servicio de retransmisión deben marcar 7-1-1.



Colorado Ave.

Un Área Respetuosa del Medio Ambiente (CFA) es un lugar donde los residentes pueden vivir, trabajar y satisfacer la mayoría de sus necesidades diarias sin usar un vehículo.

En diciembre del 2023, la Ciudad de Bend completó el Estudio sobre Áreas Respetuosas del Medio Ambiente como respuesta a las normas sobre Comunidades Respetuosas del Medio Ambiente y Equitativas del Estado de Oregón. Estas normas requieren que las ciudades de Oregón estudien y diseñen las CFA dentro de sus límites.

La idea detrás de las CFA es que cuando se cambian los patrones sobre el uso de terrenos para alentar que las personas caminen, usen bicicletas y tomen el transporte público, las ciudades pueden reducir las emisiones de gases de efecto invernadero provenientes de los vehículos. A medida que crece nuestra ciudad, ofrecer opciones para elegir dónde vivimos y cómo nos desplazamos alrededor jugará un papel importante en la reducción del tráfico. Para Bend, estos cambios pueden incluir permisos para edificios más altos y una mayor concentración de viviendas multifamiliares (como apartamentos, casas adosadas, casas en hilera o condominios) en estas áreas. La Ciudad también necesitará identificar cómo facilitará que las personas caminen y usen bicicletas en las CFA, incluyendo banquetas nuevas y mejoradas y carriles para bicicletas dentro y alrededor de las CFA.

Un Área Respetuosa del Medio Ambiente (CFA) es un término nuevo, pero la idea de desarrollar vecindarios caminables con comercios y viviendas (conocidos como vecindarios de uso mixto) en todo Bend encaja con los planes de crecimiento de la Ciudad. Bend ya tiene varios vecindarios existentes que se asemejan a lo que sería un CFA: Centro de Bend, Northwest Crossing y área Oeste Central. La Ciudad de Bend no urbaniza terrenos. Sin embargo, sí determina las regulaciones sobre qué y dónde se construye y dónde mediante cambios en el código de zonificación, lo cual es cómo se implementarán las CFA. Los cambios en las CFA no ocurrirán de la noche a la mañana y tardarán en desarrollarse, probablemente en los próximos 20 y 30 años.



SW Wall Street

¿Qué es el Estudio sobre

Mapas de las CFA candidatas

Mapas detallados y análisis de las diez CFA candidatas o áreas que podrían convertirse en CFA. El estudio de las CFA echa un vistazo general a las áreas de la ciudad que tienen un potencial de reurbanización. No todas las áreas candidatas serán designadas. Junto con los mapas, el estudio estima cuántas viviendas podrían construirse en cada CFA.

Metodología

Una explicación sobre cómo se identificaron las CFA candidatas, incluyendo un análisis detallado de los datos. Usando datos de toda la ciudad sobre transporte, vivienda, empleo, viabilidad del mercado y políticas, cada CFA candidata fue mapeada, recibió una puntuación y se clasificó.

Análisis contra el desplazamiento

El término “desplazamiento” se refiere a la reubicación involuntaria de los residentes actuales, lo cual puede resultar cuando se incrementan los valores de las propiedades. Debido a que la designación de las CFA puede incrementar los valores de las propiedades, se realizó un análisis espacial de toda la ciudad para identificar las áreas de mayor riesgo. Este análisis también contiene una descripción de las

estrategias existentes y futuras para incrementar el número de viviendas nuevas y asequibles.

Plan de participación comunitaria

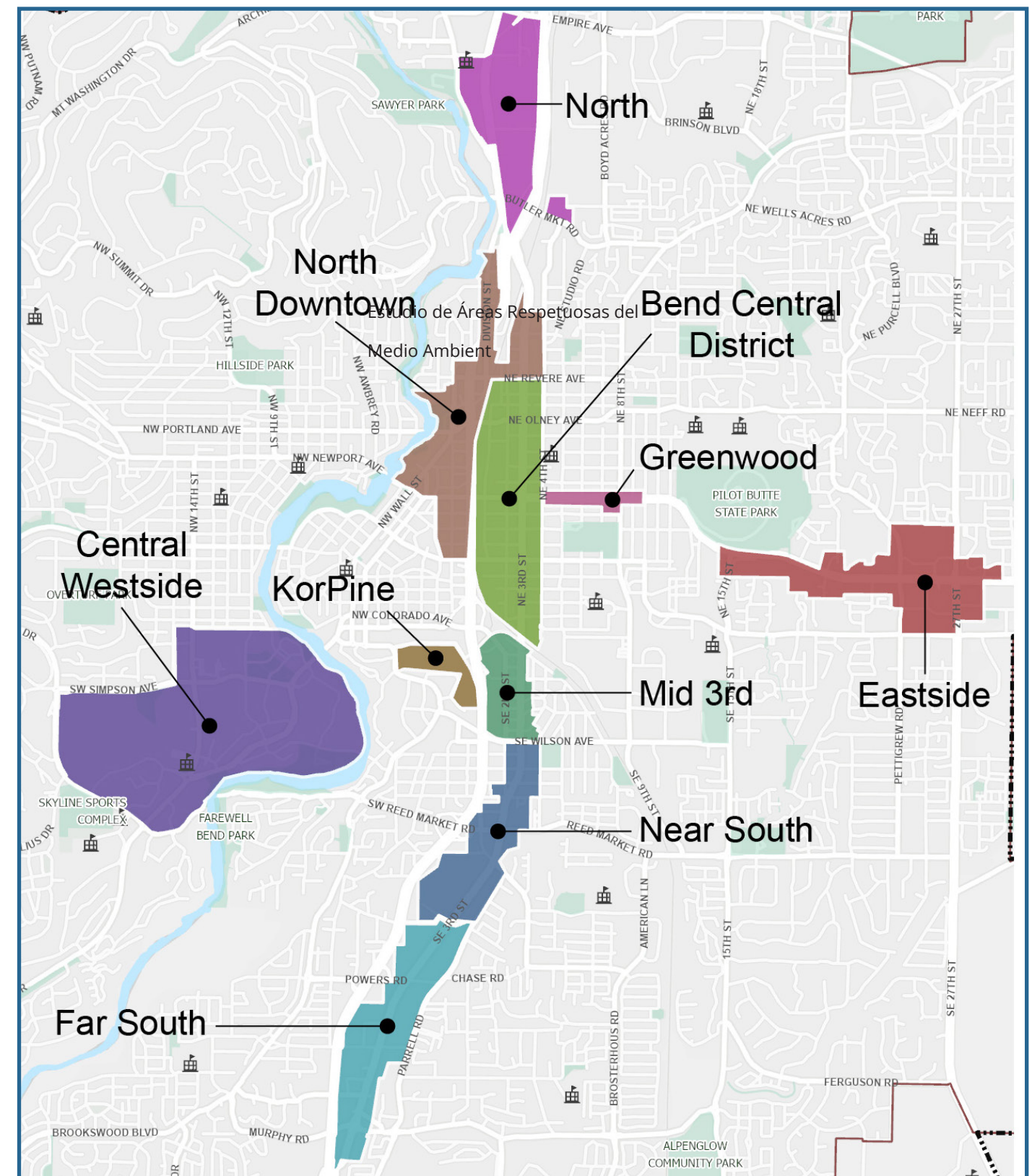
La participación comunitaria en este proyecto se enfocó en llegar a los grupos de personas que históricamente se han excluido de las conversaciones sobre la planeación y el uso de terrenos. Los métodos incluyeron entrevistas individuales, un grupo de discusión, presentaciones a las juntas y comisiones, kioscos informativos temporales en eventos comunitarios durante el verano, un grupo de trabajo, un cuestionario en línea, una página web y una casa abierta en persona y en línea. Un plan de participación comunitaria para los próximos pasos del proyecto está incluido.

Escenarios, próximos pasos y oportunidades

Dos posibles escenarios para la designación de las CFA se presentaron en el estudio y se identifican los próximos pasos. El estudio también identifica otras oportunidades más allá de la designación de las CFA que podrían crear vecindarios accesibles y completos en toda la ciudad.

¿Adónde podrían ir las CFA?

Se estudiaron diez CFA candidatas. Estas áreas actualmente están zonificadas para negocios, viviendas multifamiliares o una combinación de ambos.





SW Bond Street

Conclusiones principales

¿Qué necesitamos saber?

No todas las CFA candidatas serán designadas.

Las diez áreas candidatas abarcan más de 1,600 acres de terreno. Bend necesita entre 275 y 350 acres de las CFA, por lo que es poco probable que todas las áreas candidatas se conviertan ahora en un CFA.

El público apoyó a más de un CFA y que las CFA se distribuyeran geográficamente. throughout

En base a las respuestas de la participación, el público preferiría ver lo que el estudio se refiere como el “Escenario de CFA variado”, lo cual se detalla en la página 9. Además, el público también apoyó incrementar la altura de los edificios en ciertas ubicaciones.

Se necesitará algo más que las CFA para crear vecindarios más caminables de uso mixto en todo

El estudio de las CFA contiene una lista de 14 estrategias que complementarían la designación de las CFA y promoverían la meta de facilitar moverse alrededor sin un vehículo. Esta lista incluye acciones como agregar flexibilidad en la zonificación para que los habitantes de los vecindarios residenciales tengan la opción de caminar a los negocios pequeños. La adición de más viviendas en las áreas estrictamente comerciales podría ayudar a lograr la misma meta.

De acuerdo con los requerimientos del Estado, Bend necesita entre 275 y 350 acres de terrenos designados como CFA. Esto es aproximadamente el 1.2 - 1.5% de los terrenos de la Ciudad de Bend.

El estudio se elaboró a partir de la participación comunitaria centrada alrededor de las voces de los miembros de la comunidad históricamente desatendidos.

Los temas claves que surgieron de la participación estuvieron relacionados con la equidad, incluyendo la importancia del acceso a viviendas asequibles, opciones de transporte y servicios necesarios como tiendas de comestibles, servicios médicos y guarderías.

Este proyecto no se ha terminado y habrá más oportunidades para aportar comentarios.

El Estudio sobre CFA se presentó al Estado de Oregon para su revisión, pero la Ciudad todavía no ha tomado una decisión final sobre cuáles áreas se convertirán en CFA. Consulte la página web de Áreas Respetuosas del Medio Ambiente

www.bendoregon.gov/government/departments/growth-management/climate-friendly-and-equitable-communities/climate-friendly-areas





Escenarios y próximos pasos

¿Qué sigue?

El equipo del proyecto desarrolló dos escenarios potenciales para la designación de las CFA con el fin de proveer un camino eficiente para avanzar. Estos escenarios se desarrollaron con un grupo de trabajo formado por miembros de las juntas y comisiones de la Ciudad, quienes estudiaron con profundidad las normas y requerimientos relacionados con las CFA.

El primer escenario, que no se muestra aquí, se conoce como el “Escenario de CFA centralizado”. Esta opción condensaba las CFA en el núcleo de la ciudad alrededor de la candidata de CFA del Distrito Central de Bend.

El escenario mostrado en esta página, conocido como “Escenario de CFA variado”, coincide con el deseo del público por múltiples CFA distribuidas

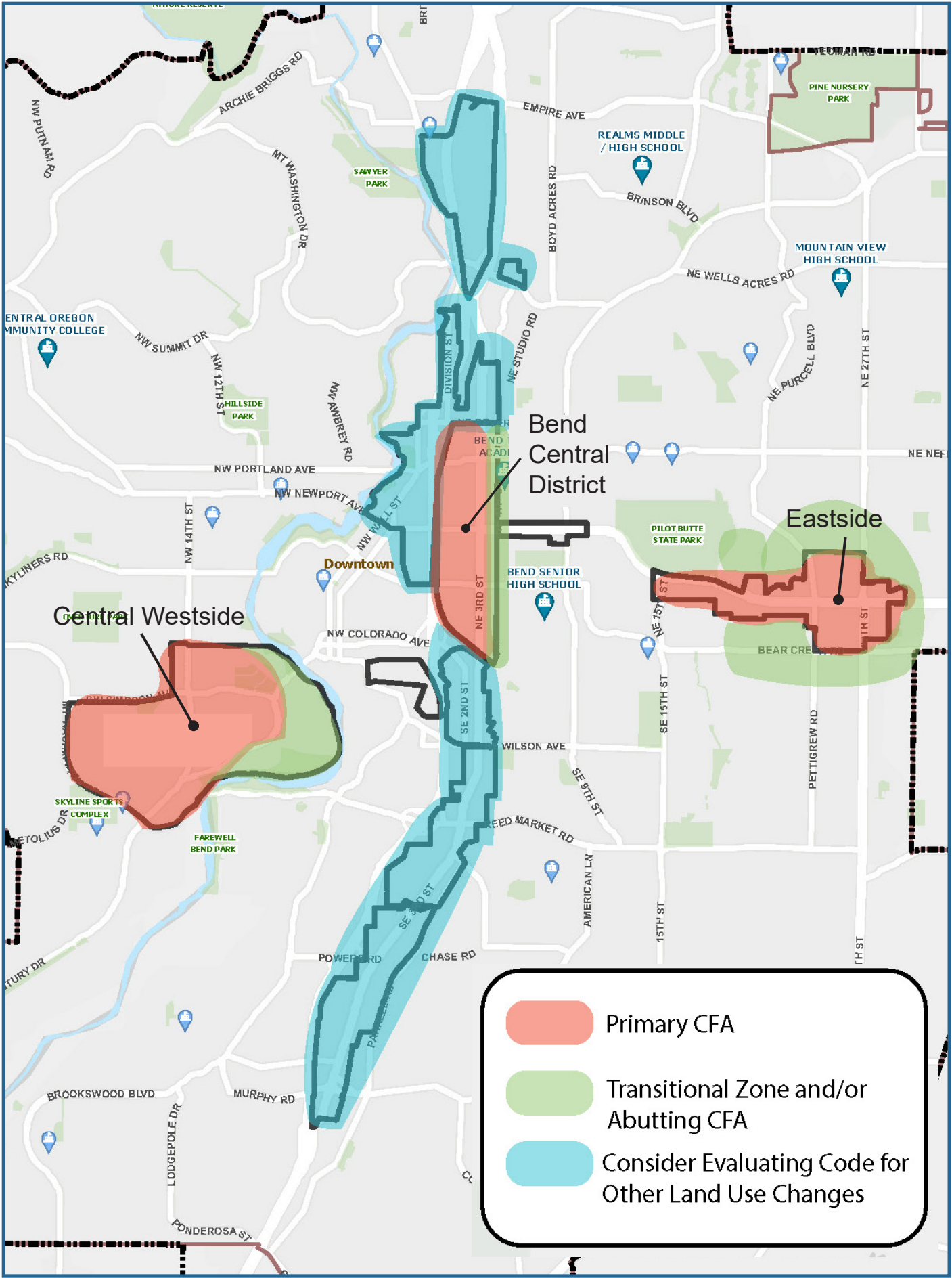
geográficamente por toda la ciudad. En esta opción, las CFA candidatas del Este, Oeste Central y Distrito Central de Bend sirven como las CFA. Las áreas de transición o áreas conocidas como las CFA colindantes se muestran en verde. Las áreas en azul podrían evaluarse para cambios en el código de zonificación para permitir diferentes tipos de desarrollo como viviendas multifamiliares o edificios de mayor altura.

Antes de la designación final de las CFA por el Consejo de la Ciudad, se realizarán actividades adicionales de promoción, refinamiento y análisis de las áreas. La adopción de las CFA tendrá lugar en el 2026, incluyendo audiencias públicas ante la Comisión de Planeación y el Consejo de la Ciudad.

Climate Friendly Areas Project Phasing



Escenario de CFA variado





Candidatas para Áreas Respetuosas del Medio Ambiente

Esta sección incluye las descripciones detalladas de cada una de las diez áreas candidatas. Estas áreas fueron estudiadas, pero no todas serán designadas como CFA. Podría haber otros cambios en el uso de terrenos en estas áreas en el futuro.

Distrito Central de Bend



El Distrito Central de Bend es un área adyacente al Centro de la Ciudad que se ha considerado como una parte esencial de la visión de la Ciudad para el crecimiento futuro. Como parte de la Expansión de Límites de Crecimiento Urbano del 2016, esta área fue identificada como un Área de Oportunidad o un área donde debería enfocarse el nuevo crecimiento y desarrollo. El Plan de Áreas Principales, un plan de áreas especiales para el Distrito Central de Bend, se completó en el 2020. El área también es parte del Distrito de Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF) de Áreas Principales.

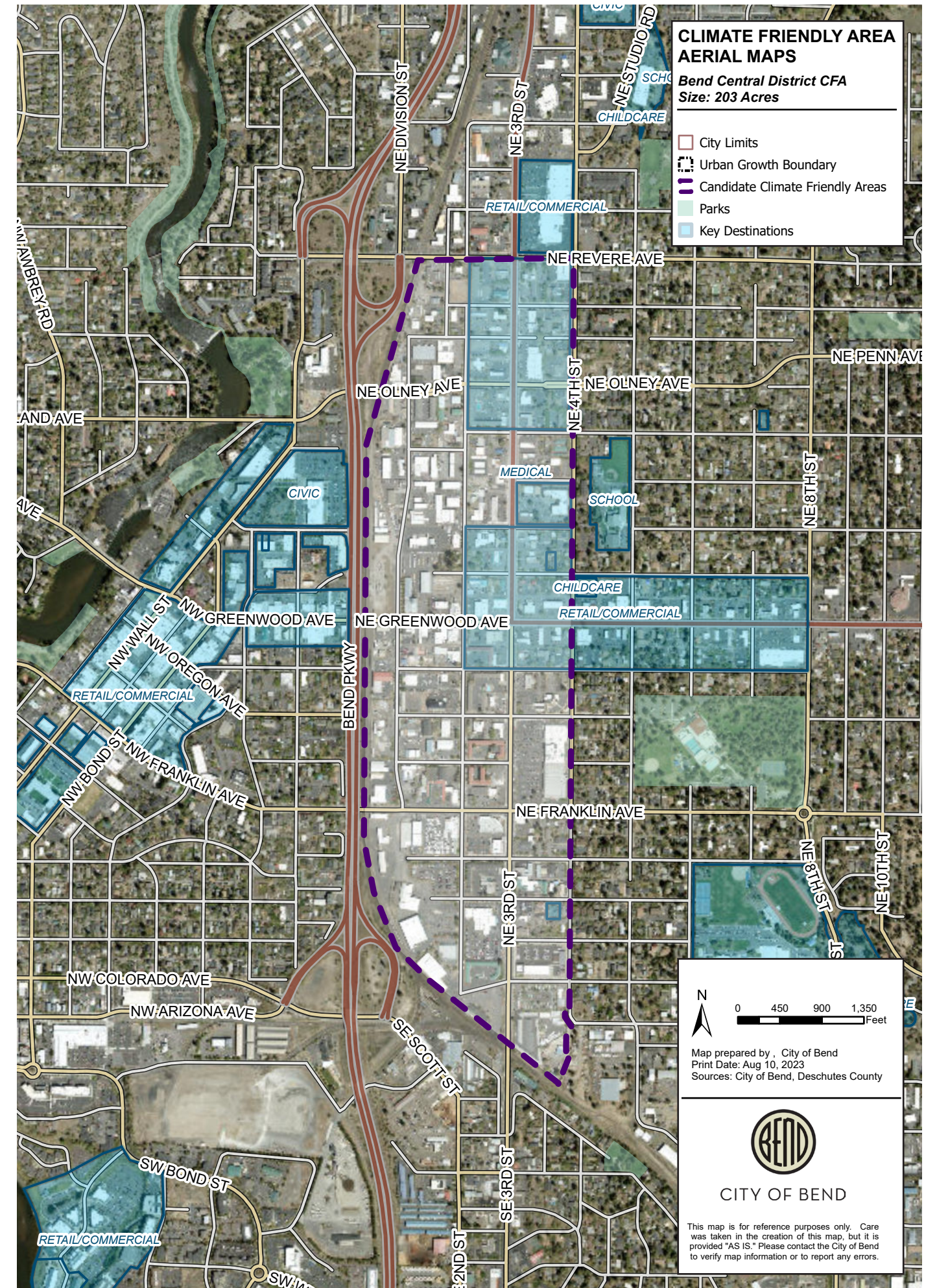
A pesar de la proximidad del área con el Centro y el Distrito Old Mill, el Distrito Central de Bend está aislado de estas áreas por barreras físicas, incluyendo Highway 97, las vías del ferrocarril de BNSF y 3rd Street. Aunque existen barreras y hay brechas en la red para ciclistas y peatones, la forma urbana está orientada hacia los desplazamientos multimodales con una red de calles en cuadrícula y un tamaño relativamente pequeño de las cuerdas. Tanto Greenwood como Franklin y 3rd Street cuentan con líneas de autobuses. 3rd Street está llena de negocios pequeños, centros comerciales pequeños y algunas tiendas más grandes como Safeway. Actualmente sólo hay 35 viviendas en el Distrito Central de Bend, pero unos cuantos proyectos de uso mixto a gran escala han recibido la aprobación de planeación

FORTALEZAS

- Fuerte conectividad interna y proximidad con el Centro de la ciudad
- El desarrollo podría ser financieramente viable en el futuro
- El Área Principal tiene inversiones e incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- El Distrito Central de Bend fue muy favorecido en la promoción comunitaria

DEBILIDADES

- Hay un área pequeña en el sur que presenta un riesgo de desplazamiento y podrían necesitarse estrategias de mitigación
- Existen barreras peatonales significativas como Highway 97 y las vías del ferrocarril
- Necesita amenidades adicionales como espacios públicos, parques, banquetas y carriles para bicicletas



Oeste Central



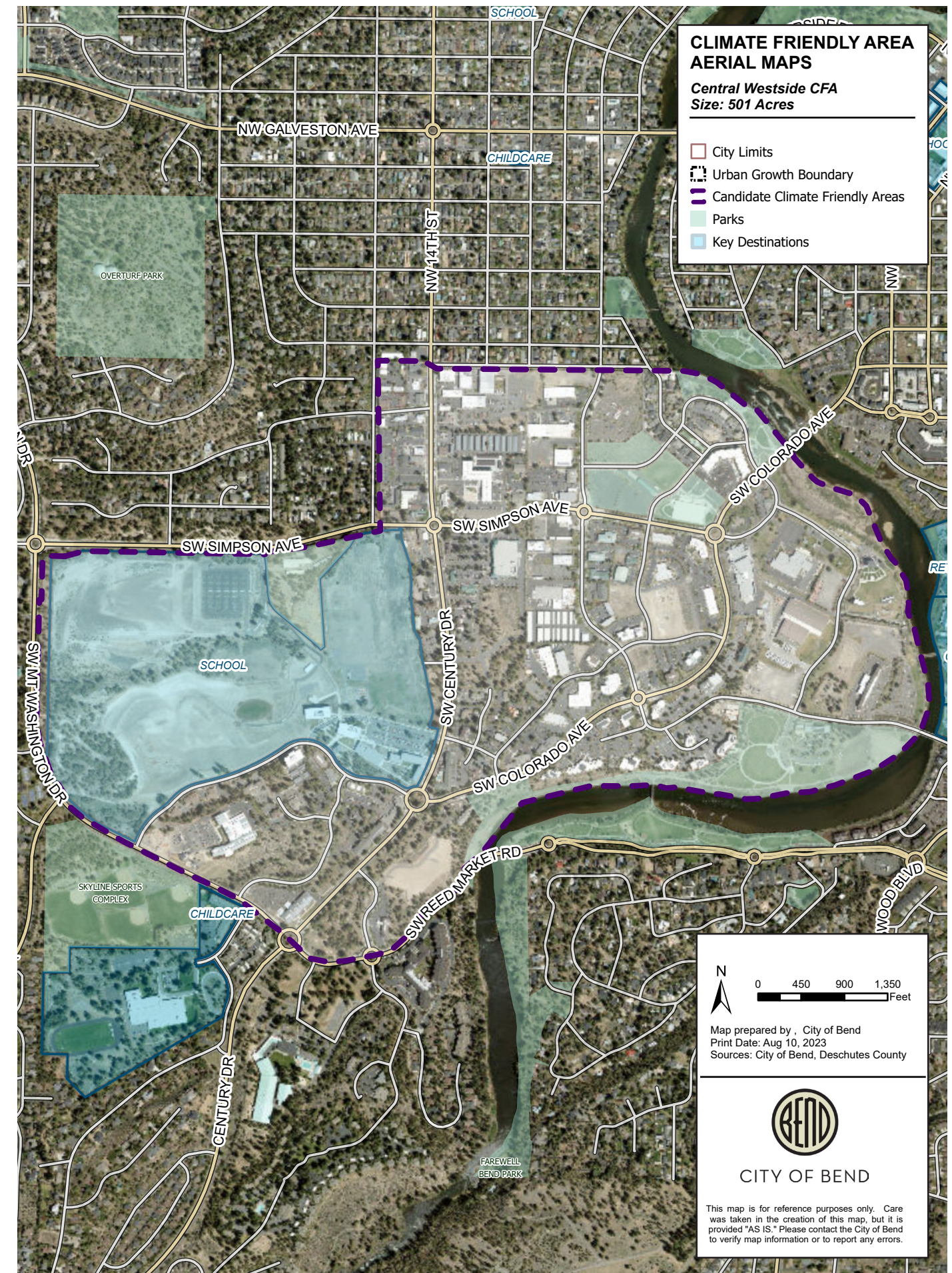
El Oeste Central es un área ubicada al suroeste del Centro de Bend y al otro lado del río desde el Distrito Old Mill. Fue identificada como un Área de Oportunidad durante la Expansión de Límites de Crecimiento Urbano del 2016 y se rezonificó. El área incluye las instalaciones del campus Cascades de la Universidad Estatal de Oregón (OSU). El campus tiene un plan maestro aprobado con varios subdistritos. Aunque partes del área del plan maestro están actualmente desocupadas, el campus está en el proceso de desarrollar y eliminar gradualmente su plan maestro. El Oeste Central alberga varios desarrollos recientes, incluyendo The Hixon, el cual es el edificio más alto de Bend con seis pisos hasta la fecha.

FORTALEZAS

- Bajo riesgo de desplazamiento
- El desarrollo podría ser financieramente viable en el futuro
- El Oeste Central tiene inversiones e incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- El Oeste Central fue favorecido en la promoción comunitaria

DEBILIDADES

- Bajo riesgo de desplazamiento
- El desarrollo podría ser financieramente viable en el futuro
- El Oeste Central tiene inversiones e incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- El Oeste Central fue favorecido en la promoción comunitaria



ESTE



La candidata de CFA del Este se ubica alrededor de la intersección de Greenwood y 27th Street en el lado este de Bend. Dentro de esta área, Greenwood Avenue está designada como US Highway 20, la cual se encuentra bajo la jurisdicción del Departamento de Transporte de Oregon. El límite propuesto generalmente sigue el límite de los distritos de zonificación Comercial General (CG) y Empleo Mixto (ME), los cuales actualmente permiten el uso residencial como parte de un desarrollo de uso mixto, pero no permiten el uso residencial independiente.

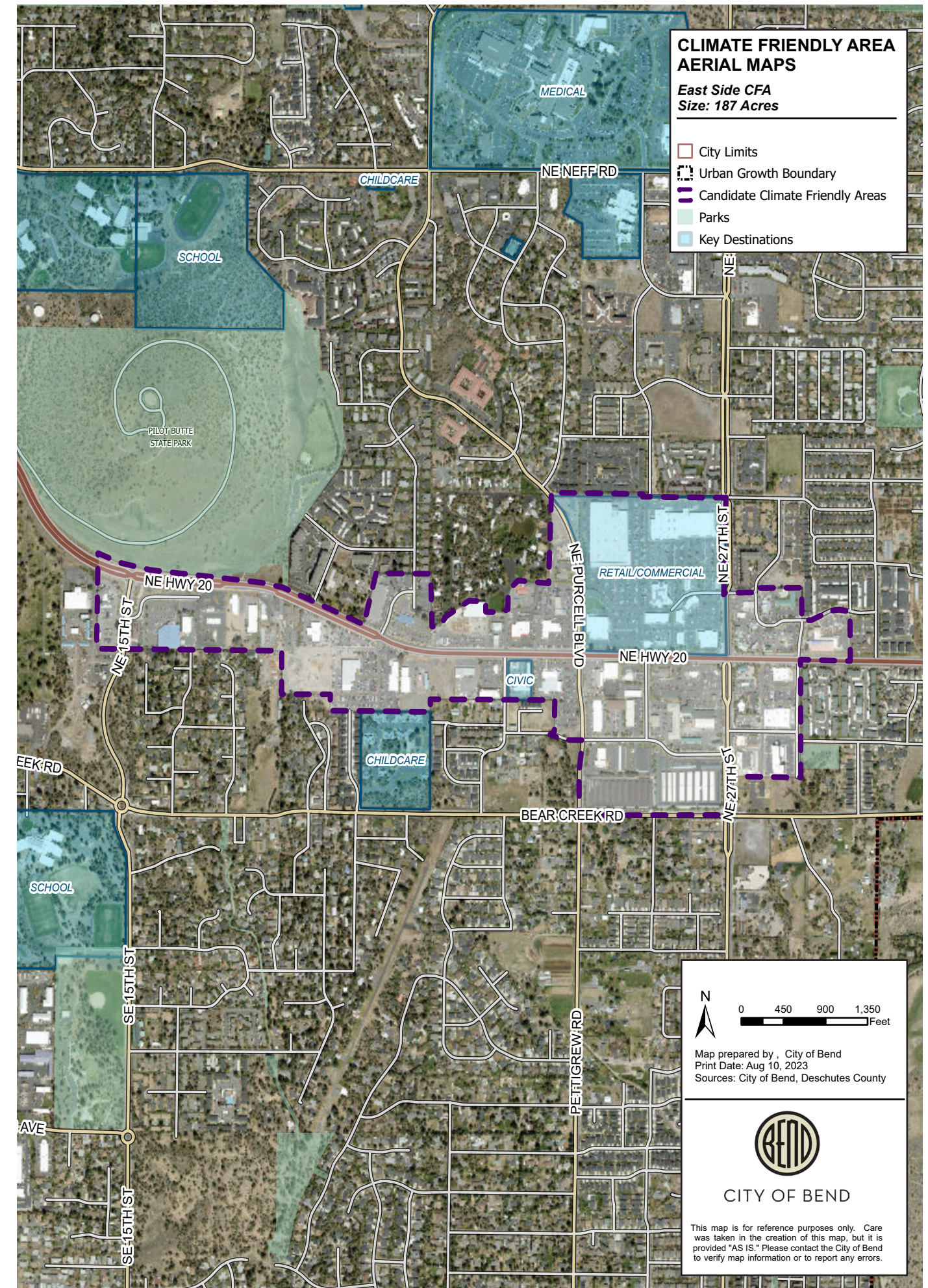
El área alberga a concesionarios de automóviles y tiendas grandes como Safeway y Whole Foods, las cuales tienen estacionamientos de gran superficie. El área del Este también contiene edificios de centros comerciales pequeños y está rodeada de una cantidad significativa de viviendas recientemente construidas. La intersección de dos arterias principales es una barrera para los peatones, y los patrones de desarrollo destinados para vehículos dificultan que las personas caminen y usen bicicletas en esta área.

FORTALEZAS

- Cerca del mayor empleador de Bend (Centro Médico St. Charles)
- El Este tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- El Este fue la candidata de CFA más favorecida por el público
- Los valores bajos de terrenos podrían hacer la vivienda más asequible

DEBILIDADES

- La forma actual depende altamente de los vehículos e incluye arterias anchas y estacionamientos grandes. La transición hacia un desarrollo favorable para las CFA tomará tiempo
- Alto riesgo de desplazamiento y podrían necesitarse estrategias de mitigación
- El desarrollo de alta densidad aquí no es actualmente viable desde el punto de vista financiero, pero los apartamentos de tres pisos podrían serlo
- US Highway 20 y 27th Street sirven como barreras significativas



SUR LEJANO



La candidata de CFA del Sur Lejano está delimitada entre Highway 97 y 3rd Street. El patrón de desarrollo consiste principalmente en grandes tiendas alejadas de la calle, incluyendo Walmart, Albertsons y Bend Factory Stores. Más cerca de la calle hay desarrollos de centros comerciales pequeños. Muchos de los terrenos en esta área son grandes comparados con el resto de Bend, con algunas superficies en el rango de 6-12 acres. El área está zonificada para uso comercial y residencial como parte de desarrollos de uso mixto, pero no permite el uso residencial independiente.

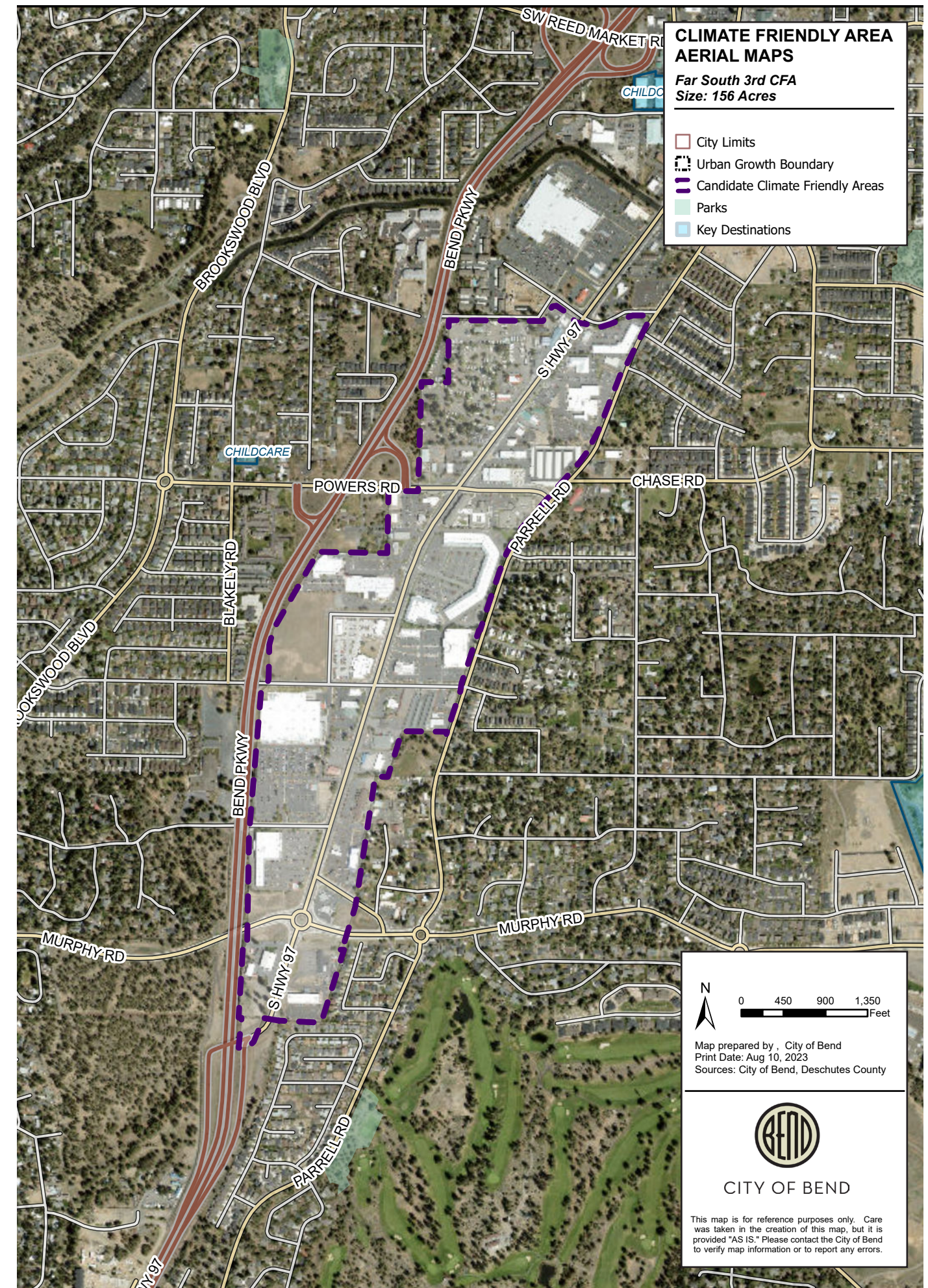
El área está dividida por 3rd Street, una arteria principal. No hay muchos puntos de cruces seguros para los peatones a lo largo del corredor, y algunas veces las intersecciones con cruces de peatones están a más de un cuarto de milla de distancia. El área se beneficia con una línea de autobuses que pasa por 3rd Street.

FORTALEZAS

- Los valores bajos de terrenos podrían apoyar viviendas asequibles si se permite el uso residencial independiente
- La candidata de CFA del Sur Lejano tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- El Sur Lejano es una de las únicas oportunidades comerciales existentes en el sur de Bend

DEBILIDADES

- El desarrollo no es financieramente viable en las condiciones de mercado actuales
- Alto riesgo de desplazamiento y podrían necesitarse estrategias de mitigación
- Highway 97 y 3rd Street sirven como barreras significativas
- El área del Sur Lejano no fue favorecida por el público



GREENWOOD



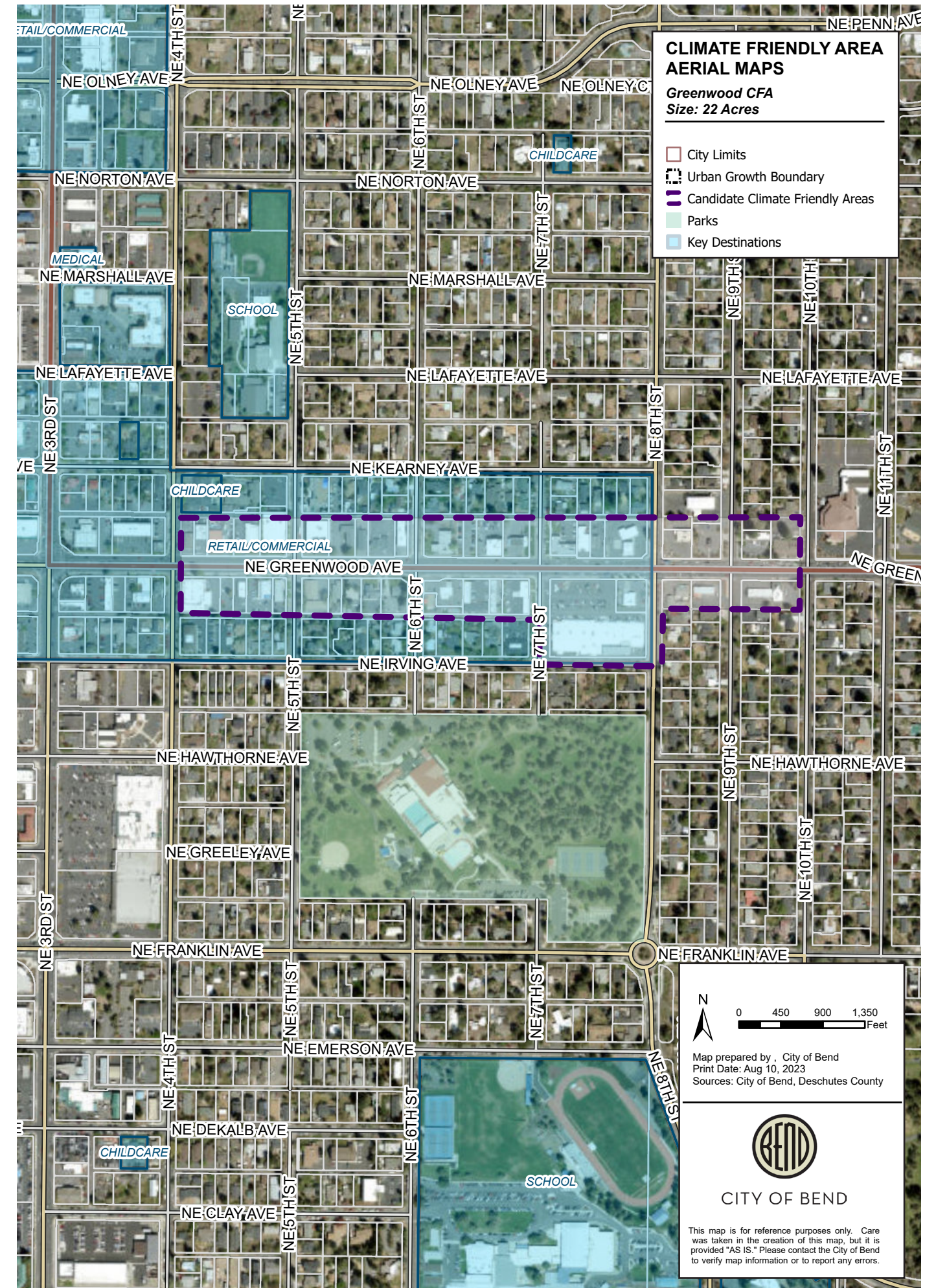
La candidata de CFA de Greenwood es un área pequeña ubicada a lo largo de Greenwood Avenue al este del Distrito Central de Bend. Fue identificada como un Área de Oportunidad en la Expansión de Límites de Crecimiento Urbano del 2016, y fue principalmente rezonificada para el desarrollo de uso mixto. El corredor tiene la oportunidad de servir como una transición entre el desarrollo de mayor intensidad del Distrito Central de Bend y la menor intensidad del lado Este. La longitud de las cuadras del área es pequeña y, aunque Greenwood Avenue sirve como una barrera peatonal, los vecindarios situados al norte y sur del corredor son más caminables debido a su diseño de cuadrícula con muchas intersecciones.

FORTALEZAS

- La candidata de CFA de Greenwood tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- Greenwood fue muy favorecida en la promoción comunitaria como un CFA secundaria o colindante

DEBILIDADES

- El desarrollo no es financieramente viable en las condiciones de mercado actuales
- Riesgo medio de desplazamiento
- La forma actual depende altamente de los vehículos y Greenwood Avenue es una barrera para los peatones, pero existen oportunidades de mejoramientos para bicicletas y peatones.
- La candidata de CFA de Greenwood es pequeña y no agrega una capacidad significativa
- Greenwood Avenue se encuentra bajo la jurisdicción de ODOT, por lo que hay menos oportunidades para que la Ciudad haga cambios.



KORPINE



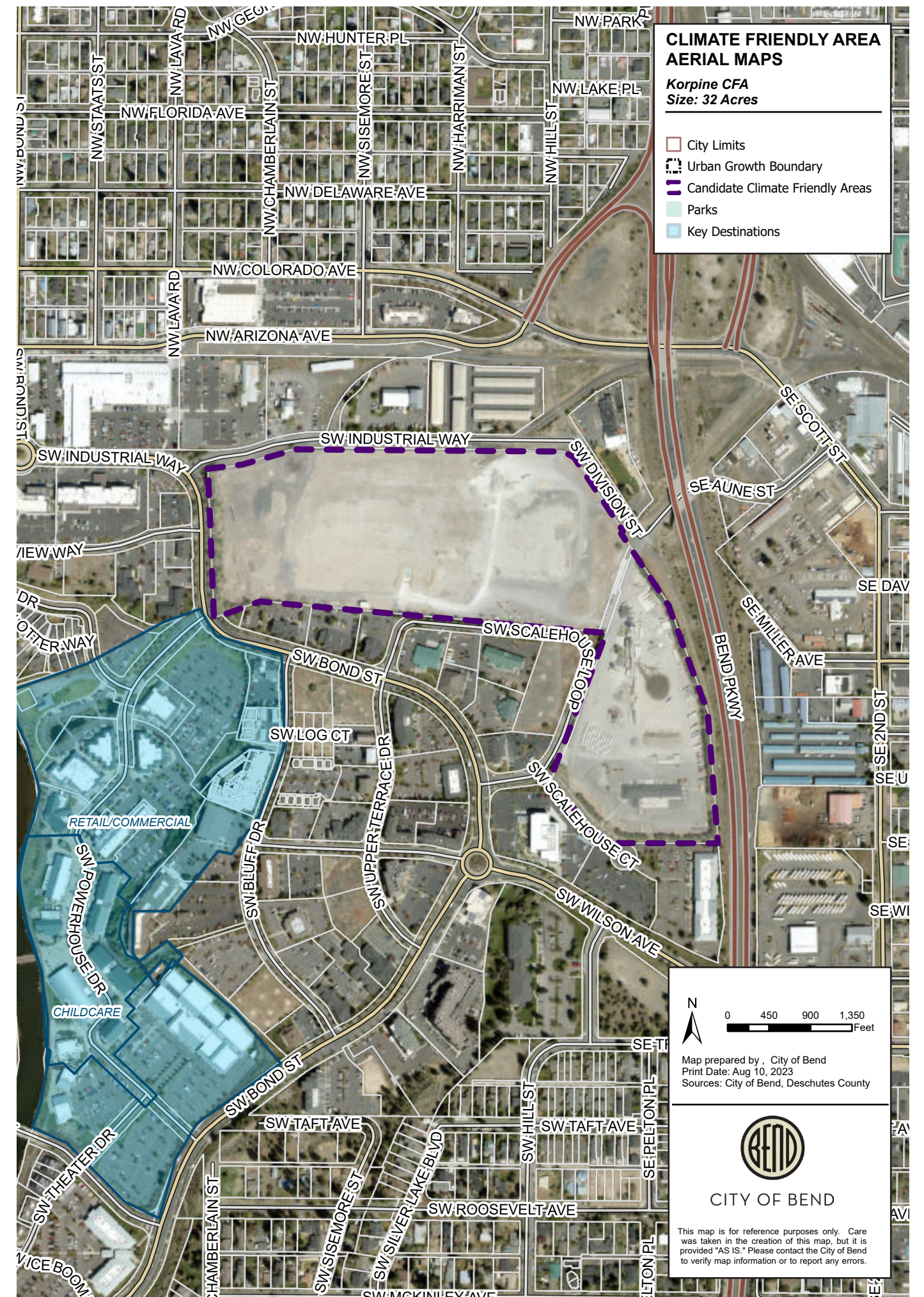
La candidata de CFA de KorPine es un sitio de uso mixto urbano (MU) único ubicado entre el Centro de Bend y el Distrito Old Mill. Fue identificada como un Área de Oportunidad durante la Expansión de Límites de Crecimiento Urbano del 2016. El área tiene un plan maestro de desarrollo llamado Timber Yards, el cual fue aprobado en el 2023. Se anticipa que Timber Yards provea 1,600 unidades de viviendas, así como también un hotel y un espacio comercial y de oficinas. Se anticipa que el proyecto se terminará en 10 años.

FORTALEZAS

- Riesgo medio de desplazamiento
- El área se desarrollará de acuerdo con el estilo de desarrollo de las CFA - la designación agregará capacidad y será consistente con los estándares de las CFA

DEBILIDADES

- KorPine no fue tan favorecida como otras candidatas de CFA durante la promoción comunitaria
- El área ya tiene un plan maestro aprobado para un desarrollo de uso mixto de alta densidad. La designación de CFA no beneficiará al desarrollo del área



MID 3RD



La candidata de CFA de Mid 3rd está ubicada justo al sur del Distrito Central de Bend y al este de KorPine. Con el proyecto Timber Yards en marcha y los proyectos de uso mixto planeados para el Distrito Central de Bend, Mid 3rd podría servir de conexión entre las dos áreas. Parte del área está zonificada para el desarrollo industrial. El mayor cambio sería rezonificar los terrenos industriales para permitir viviendas y usos mixtos.

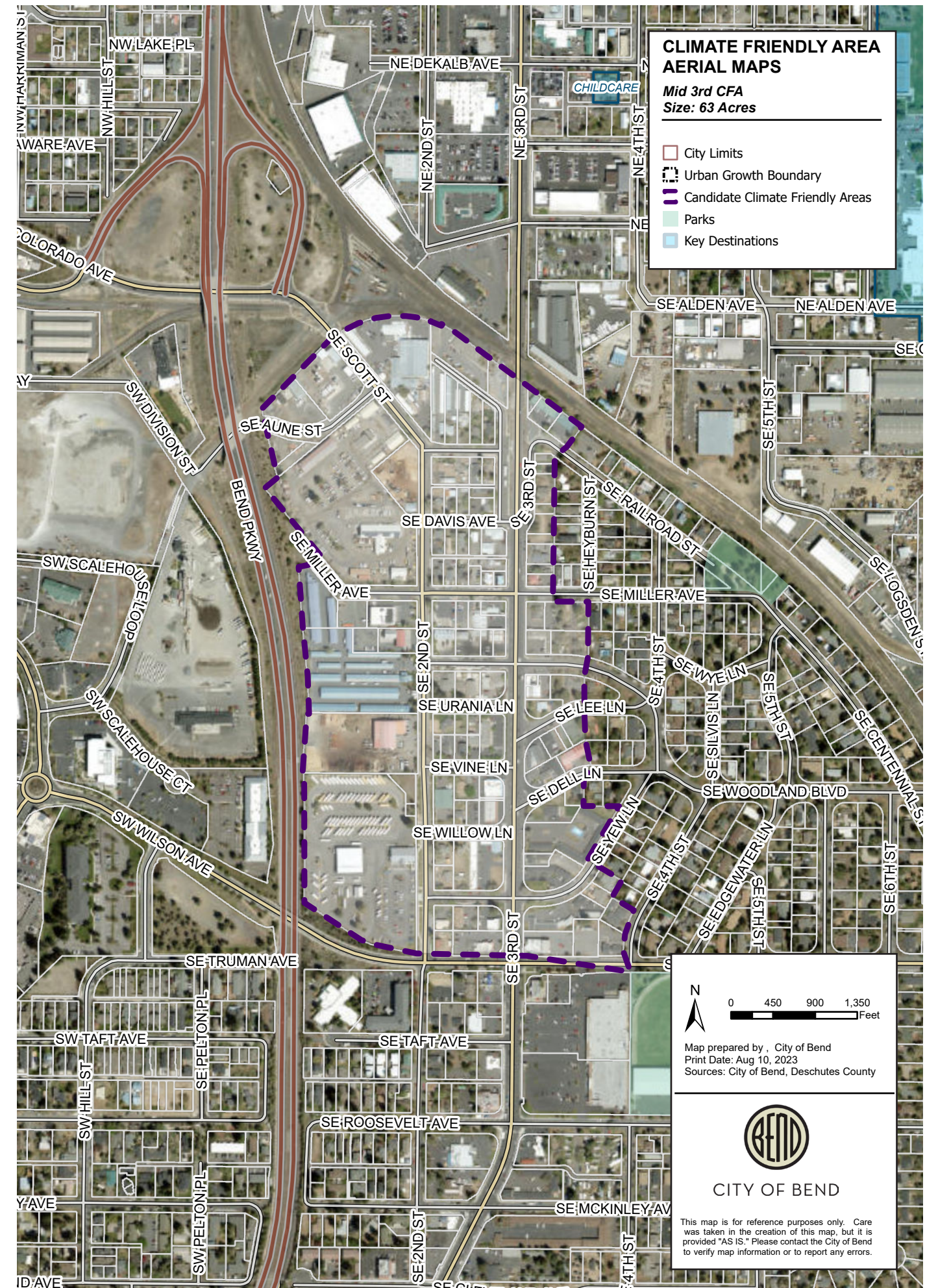
El corredor de 3rd Street en esta área está lleno de negocios pequeños y varios moteles. Esta área coincide con el área de estrategias contra desplazamientos, y varios de los moteles de esta área sirven de alojamiento para las personas sin hogar. Similar al Distrito Central de Bend, la candidata de CFA de Mid 3rd tiene un diseño de cuadrícula, muchas intersecciones y acceso al transporte público. El área incluye dos carreteras que cruzan Highway 97 (SE Wilson Avenue y SE Aune Street).

FORTALEZAS

- La candidata de FCA de Mid 3rd tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- Esta área se encuentra entre KorPine y el Distrito Central de Bend, lo cual ofrece una oportunidad para el desarrollo de usos mixtos y conexiones adicionales
- El corredor está destinado para los vehículos, aunque el tamaño pequeño de las cuadras, la densidad de las intersecciones y la proximidad a otros vecindarios de uso mixto planeados ofrecen oportunidades

DEBILIDADES

- Alto riesgo de desplazamiento y podrían necesitarse estrategias de mitigación
- Cierta reurbanización es viable en las condiciones de mercado actuales, pero con un alto grado de variación específica del sitio



SUR CERCANO



El área del Sur Cercano también se encuentra entre Highway 97 y 3rd Street, pero está más al norte y más cerca del Centro que la candidata de CFA del Sur Lejano. Esta área todavía se caracteriza por tiendas grandes (como Fred Meyer) y centros comerciales pequeños, pero contiene una mayor variedad de negocios que el área del Sur Lejano. Hay restaurantes, hoteles, concesionarios de automóviles, tiendas de comestibles y negocios pequeños. Las intersecciones con cruces de peatones son más frecuentes en 3rd Street al norte de Reed Market Road. El área está zonificada para uso residencial como parte de desarrollos de uso mixto, pero no permite el uso residencial independiente.

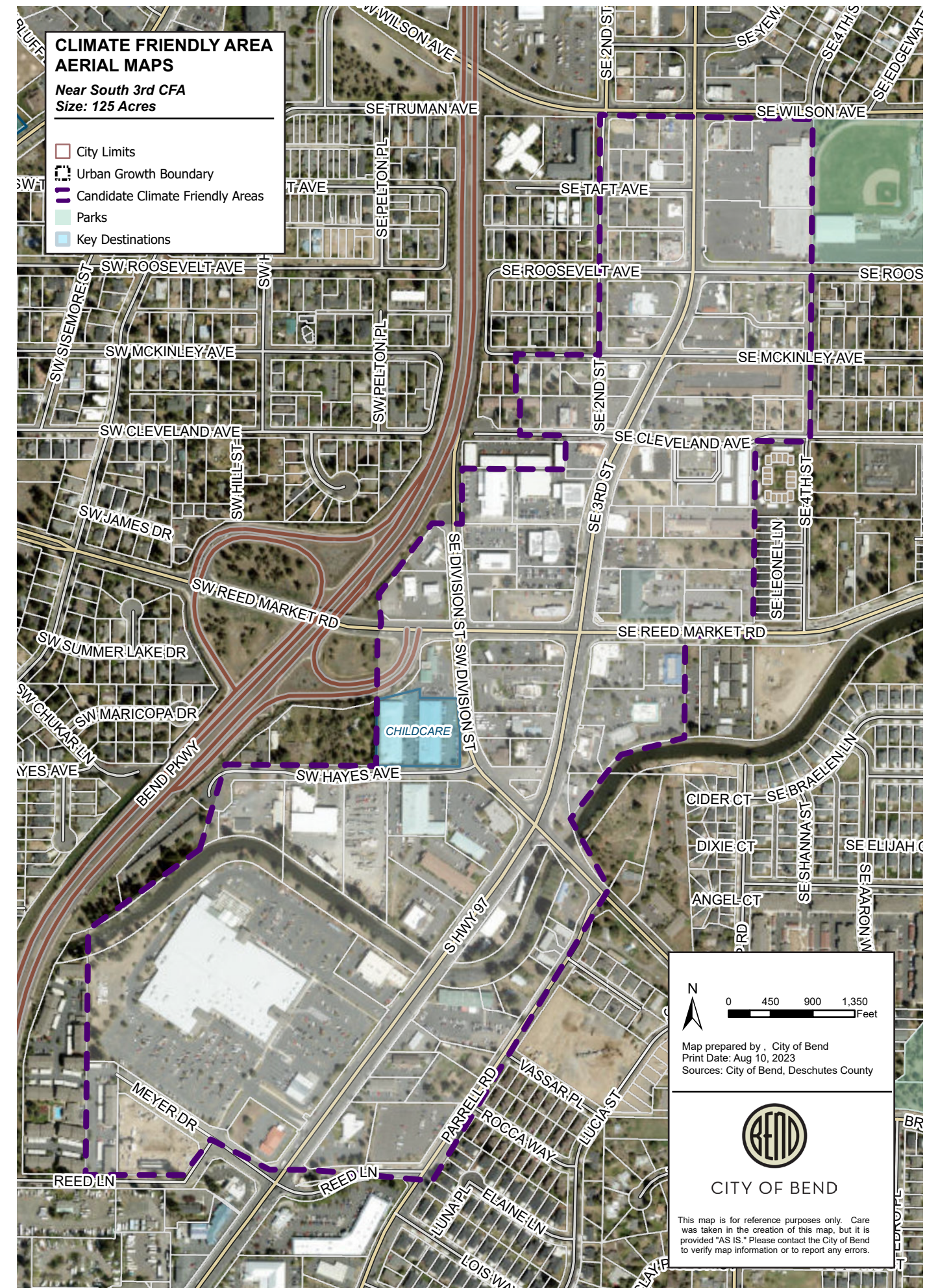
La zona está bien servida por el transporte público, con acceso a la línea de autobuses en South 3rd Street de Transporte Público del Este de Cascade y la línea de 15th Street/Murphy Road. El Canal Trail atraviesa el área, lo cual provee una conexión fuera de las calles a los vecindarios del este y oeste.

FORTALEZAS

- El área del Sur Cercano tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- Junto con la candidata de CFA del Sur Lejano, el área del Sur Cercano es una de las únicas oportunidades comerciales existentes en la parte sur de Bend
- El área del Sur Cercano está centralmente ubicada dentro de Bend
- El Canal Trail ofrece una conexión para las personas que caminan y usan bicicletas hacia el este y oeste

DEBILIDADES

- El desarrollo no es financieramente viable en las condiciones de mercado actuales
- Alto riesgo de desplazamiento y podrían necesitarse estrategias de mitigación
- La forma actual depende altamente de los vehículos e incluye arterias anchas y estacionamientos grandes. La transición hacia un desarrollo favorable para las CFA tomará tiempo
- El área del Sur Cercano no fue muy favorecida por el público



NORTE



La candidata de CFA del Norte está ubicada entre Highway 97, US Highway 20, OB Riley Road y Empire Avenue. Todas estas carreteras crean barreras peatonales significativas, pero el área fue elegida como candidata de CFA en parte porque tiene varios terrenos grandes que podrían desarrollarse en el futuro. El Bend River Promenade es un centro comercial con grandes tiendas departamentales, restaurantes independientes y gasolineras, y tiene una cantidad significativa de estacionamiento. Existe la posibilidad de subdividir todavía más esta propiedad, considerando que el estacionamiento ya no es obligatorio por el Código de Desarrollo de Bend. Tres terrenos industriales al otro lado de Highway 97 se incluyeron en esta área de estudio debido a su tamaño y proximidad al área de estudio y nuevos desarrollos residenciales.

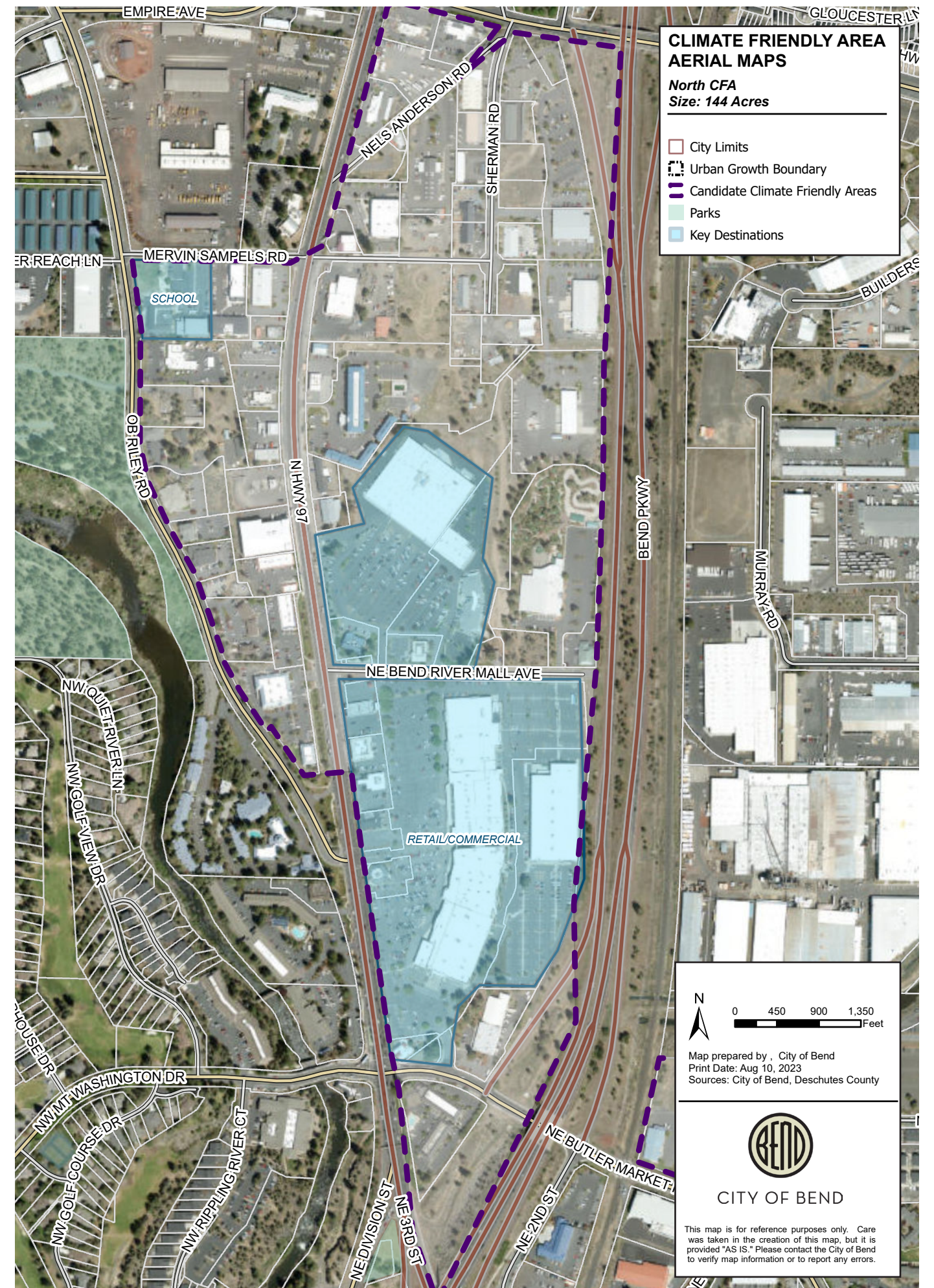
A pesar de las barreras, la candidata de CFA del Norte está ubicada cerca del Centro de Bend. La parte norte de Bend carece de áreas comerciales y de uso mixto caminables, y la candidata de CFA del Norte podría ser una oportunidad para cambiar esta situación.

FORTALEZAS

- Bajo riesgo de desplazamiento
- La candidata de CFA del Norte tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- Puntuación media en la promoción comunitaria
- Los terrenos grandes bajo propiedad uniforme podrían fomentar la reurbanización
- Existen oportunidades de subdivisión entre los terrenos grandes, especialmente aquellos con estacionamientos grandes

DEBILIDADES

- El desarrollo de alta densidad no es actualmente viable desde el punto de vista financiero, pero los apartamentos de tres pisos podrían serlo
- Highway 97 y US Highway 20 sirven como barreras significativas



CENTRO NORTE



La candidata de CFA del Centro Norte incluye una combinación de áreas adyacentes al Centro de Bend. Directamente al norte del Centro se encuentra el corredor de Wall Street cerca del Río Deschutes. Esta área actualmente alberga varias oficinas, centros comerciales pequeños y usos gubernamentales como la Corte del Condado Deschutes y el edificio administrativo de este condado. En esta área también se encuentran Pacific Park y Pioneer Park, los cuales tienen senderos que proveen acceso al Río Deschutes. La candidata de CFA del Centro Norte también contiene un área al sur de Greenwood Avenue conocida como Centro Este, la cual fue identificada como un Área de Oportunidad en la Expansión de Límites de Crecimiento Urbano del 2016 y está zonificada para el desarrollo de uso mixto.

El Centro Norte también se extiende al otro lado de Highway 97 e incluye el área situada justo al norte del Distrito Central de Bend. Aunque esta área no está zonificada para usos mixtos como el Distrito Central de Bend, posee muchas de las mismas fortalezas como su proximidad al Centro y caminabilidad. Además, el corredor de Division Street al norte es un corredor comercial con tiendas y servicios. Cuando se viaja hacia el sur y saliéndose de US Highway 20, Division Street sirve como la entrada principal al Centro de Bend.

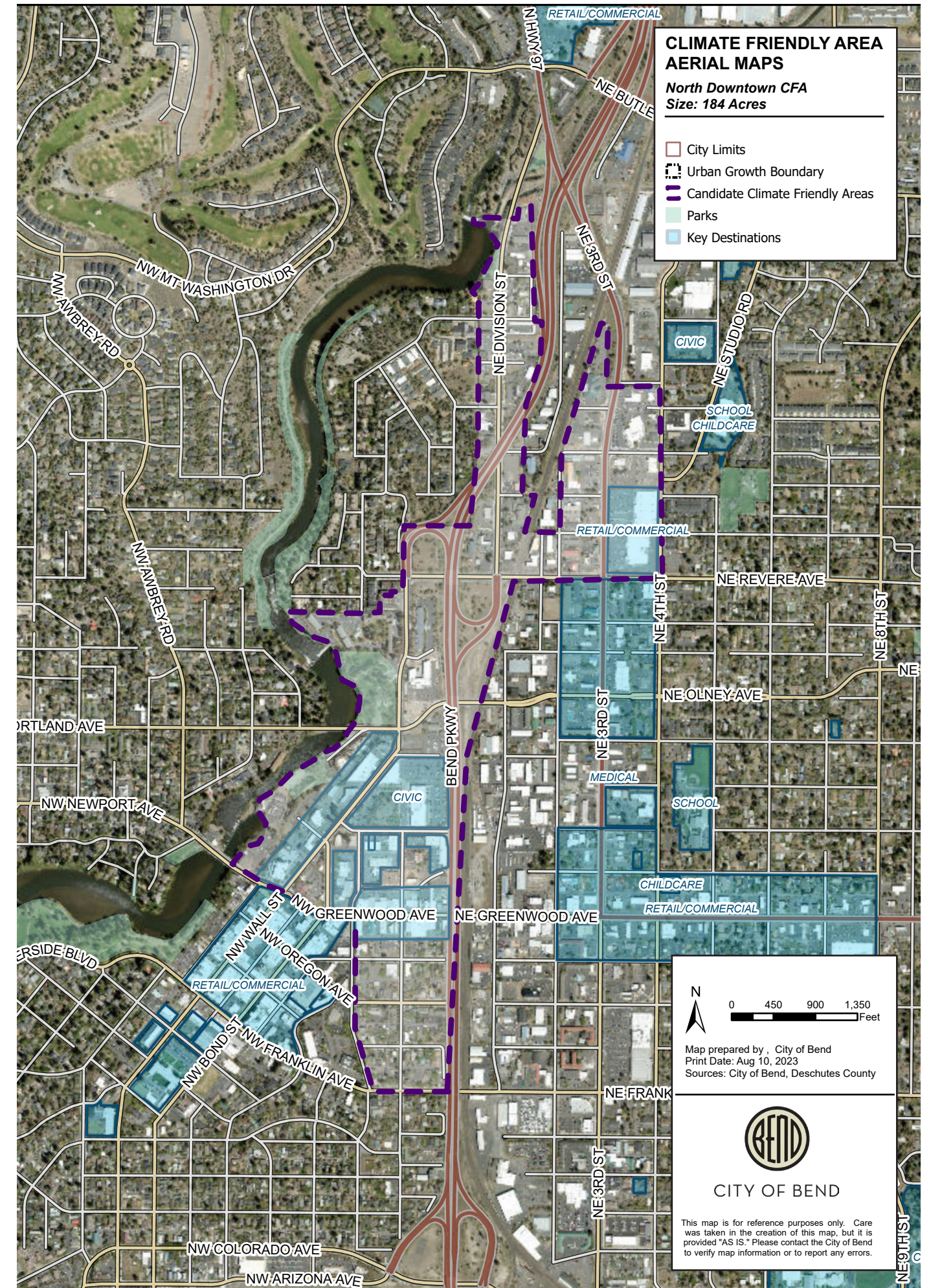
Dado que el Centro Norte contiene muchas áreas diferentes y distintas que están todas contiguas, se compone de seis distritos de zonificación diferentes, que van desde industrial hasta uso mixto. El área podría beneficiarse de una planeación más cohesiva. El desarrollo de esta área tiene el potencial de extender la vitalidad del Centro de la ciudad.

FORTALEZAS

- La candidata de CFA del Centro Norte tiene incentivos que podrían apoyar el desarrollo nuevo
- Puntuación media en la promoción comunitaria
- Bajo riesgo de desplazamiento
- Centralmente ubicada y caminable

DEBILIDADES

- Cierta reurbanización es viable en las condiciones de mercado actuales, pero con un alto grado de variación específica del sitio.
- Highway 97, una intersección, y el ferrocarril de BNSF sirven como barreras peatonales significativas
- Falta de cohesión en toda el área





CITY OF BEND
GROWTH MANAGEMENT

growthmanagement@bendoregon.gov