



<b>Borough of Dunellen</b>	Office of the Mayor
355 North Avenue	O: 732-882-4551
Dunellen, NJ 08812	E: <a href="mailto:jcilento@dunellen-nj.gov">jcilento@dunellen-nj.gov</a>
732-968-3033	FB: <a href="https://www.facebook.com/MayorCilento">facebook.com/MayorCilento</a>
<a href="http://www.dunellen-nj.gov">www.dunellen-nj.gov</a>	Instagram: <a href="https://www.instagram.com/mayorcilento">@mayorcilento</a>

## How Redevelopment and PILOTs are Helping Dunellen Thrive

Dear Neighbors,

I frequently communicate with the Dunellen community about redevelopment and our Borough's use of PILOTs (Payment in Lieu of Taxes) because there are often misconceptions and false information about what they are, how they work, and how they benefit our community. PILOTs are essential tools for transforming underutilized properties into productive community assets that generate revenue and enhance the quality of life in Dunellen. My goal is to make sure residents have clear, accurate, and transparent information about how these programs support Dunellen's long-term growth and fiscal stability. Since 2020, the Borough of Dunellen has attracted twelve new development projects and facilitated over \$180 million in investments in the downtown as a testament to our growing reputation as an up-and-coming destination.

### Dunellen on the Rise

Dunellen has seen a remarkable transformation through its ongoing redevelopment efforts, revitalizing underused properties while preserving the Borough's small-town charm. These projects have brought new life to once-vacant sites, strengthened the local economy, attracted new residents and businesses, and enhanced the community's vibrancy. Guided by a vision of smart, sustainable growth, the Borough continues to balance progress with preservation, ensuring that redevelopment benefits residents today while shaping a thriving future.

Thanks to the Borough's commitment to sustainable growth and smart planning, Dunellen has also received a series of recognitions and awards, including a feature in Business View Magazine, the 2024 Smart Growth Award from New Jersey Future, and the "Great Downtown" designation by the New Jersey Chapter of the American Planning Association (NJ APA), and a feature in Real Estate New Jersey. These awards are a testament to the incredible teamwork and dedication of everyone involved in shaping the future of Dunellen, from our municipal team and project partners to our local businesses, residents, and volunteers.

Recent and upcoming projects include The Gateway at 745 Bound Brook Road, completed this year and featuring 23 residential units with a signature architectural turret; 405 North Avenue, now in its early stages, which will transform the former bank and Rescue Squad site into a 50-unit mixed-use complex while the Rescue Squad relocates to a new facility to better serve the community; and 431–441 North Avenue, which has been approved and will add 62 residential units with ground-level retail to strengthen the downtown corridor. Additional developments at 120–126 North Avenue, 440 North Avenue, and 337 Front Street have also recently begun, continuing this momentum by turning vacant and underutilized spaces into vibrant community assets.

Together, these initiatives represent a new era of revitalization for Dunellen, one that blends historic character with modern amenities, creates opportunities for local businesses, and supports a walkable, connected downtown. With future plans including new public spaces, infrastructure improvements, and expanded transportation options, Dunellen is building a strong foundation for continued economic growth and quality of life for generations to come.

To see how redevelopment projects have transformed Dunellen throughout the years, you can visit our Redevelopment Photo Gallery at [www.Dunellen-NJ.gov/RedevelopmentGallery](http://www.Dunellen-NJ.gov/RedevelopmentGallery).

## **PILOT Agreements: Driving Growth and Revenue**

Contrary to common misconceptions, a PILOT does not mean that a developer isn't paying their fair share. In fact, PILOTs result in real, guaranteed revenue for the Borough, more than what we would collect if the property remained undeveloped or underused. Every PILOT agreement is based on a detailed financial analysis conducted by the Borough's independent financial advisors to ensure it benefits Dunellen. Each project must pass what's known as the "But For" test, meaning the development would not realistically move forward "but for" the financial structure provided by the PILOT. Without that support, the site would likely remain vacant, generating little to no revenue, which would ultimately reduce the value of both the property itself and properties in the surrounding area. With a PILOT in place, the Borough receives consistent annual payments that directly support municipal services and long-term community growth.

The achievements we have seen through Dunellen's redevelopment would not have been attainable without the strategic use of these financial agreements. Since the inception of our redevelopment projects, Dunellen has collected approximately \$4.9 million in gross PILOT revenue, and in 2025, the Borough is projected to receive more than \$1.4 million in revenue through PILOT agreements. Without these, the Borough would need to generate this funding through traditional property taxes, potentially placing a heavier financial burden on residents. PILOT agreements, therefore, serve a dual purpose: they enable redevelopment while helping stabilize taxes across the community.

Additionally, our redevelopment initiatives have directly reinvested in community improvements that enhance quality of life for residents, including bike and pedestrian safety upgrades, renovations and expansions to parks and playgrounds, and other essential infrastructure improvements. The most recent example is the installation of Rectangular Rapid Flashing Beacons (RRFBs) along North Avenue at the intersections of Jackson Avenue, Prospect Avenue, Lincoln Avenue, and Sanford Avenue. By reinvesting funds generated through redevelopment into projects that enhance and strengthen our community, the Borough of Dunellen is fostering growth that not only supports economic development but also delivers tangible improvements, allowing new development to meaningfully contribute to the vitality and functionality of the Borough.

A frequently misunderstood aspect of PILOT agreements is the notion that they divert funds from local schools. In reality, this is not the case. Dunellen's school system continues to receive 100% of the funding it is entitled to, regardless of any PILOT agreements. The school budget is established independently of PILOT-related revenues and is fully protected from fluctuations in these payments. Consequently, redevelopment projects supported by PILOT agreements do not reduce the funds available for education, nor do they compromise the quality of instruction or resources available to

our children. Additionally, the Borough has decided that for both recently approved and future redevelopment projects, the portion of property taxes based on the land's value will continue to be collected and paid to the School District. This ensures the District keeps receiving the same funding from the land that it did before redevelopment.

## **Putting Sustainability and Resilience First**

In 2023, the Dunellen became one of the first municipalities in New Jersey to formally adopt a Climate Resiliency Plan, establishing a proactive and structured approach to addressing climate-related challenges. Using the most current data and projections from the New Jersey Department of Environmental Protection (NJDEP), the plan allows the Borough to assess risks, evaluate vulnerabilities, and identify the infrastructure needed to withstand severe storms and other natural hazards. Actions already underway include updating ordinances to improve stormwater management and forming partnerships with regional agencies and utility providers to strengthen local resilience.

Beyond risk assessment, the Climate Resiliency Plan serves as a guide for responsible redevelopment and future growth. By integrating sustainability and climate awareness into planning and design standards, the Borough ensures that development efforts not only meet current needs but also anticipate future challenges.

## **How Did We Get Here? Dunellen's Redevelopment History**

The story of Dunellen's revitalization begins in 2001, when Mayor Robert J. Seader, alongside the Borough Council, initiated a formal study to identify areas within the Borough that might qualify for redevelopment. The aim was to determine which properties and zones could benefit from focused attention and strategic planning to encourage economic growth, attract residents and businesses, and strengthen the community overall. By 2003, the Borough had officially adopted the Dunellen Downtown Redevelopment Plan. This plan laid the foundation for transforming key areas into functional, attractive spaces that meet the needs of residents, support businesses, and enhance the downtown experience. The projects we see today, from residential developments to mixed-use spaces, trace their roots back to this original plan.

Over time, the Borough has revised and updated the redevelopment plan in response to evolving community needs. These amendments have taken place periodically, including updates as recently as 2023, after adjustments to the Borough's Master Plan. Residents and interested parties can review the full history of the redevelopment plan and access the most recent updates by visiting [www.Dunellen-NJ.gov/RedevelopmentDocuments](http://www.Dunellen-NJ.gov/RedevelopmentDocuments) and selecting the Redevelopment Plans dropdown menu.

One of the first major redevelopment achievements in recent years was the transformation of the former "Art Color Complex" into Dunellen Station, a lively, mixed-use development featuring townhomes, apartments, and retail spaces. This project not only revitalized a previously underutilized area but also set a precedent for future redevelopment projects across the Borough.

Since then, several additional areas have been earmarked for redevelopment, helping Dunellen grow

into a hub that attracts new residents and supports the expansion of local businesses. These redevelopment efforts have been instrumental in preserving the character and charm of the downtown area while simultaneously enhancing the quality of life for all residents. By combining thoughtful planning with community input, these initiatives have created a balanced approach that honors the past while preparing for a dynamic future.

## **Be Part of the Conversation**

The Borough of Dunellen is grounded in a vision shaped by the voices of its residents, reflecting a commitment to a community-centered approach in all policy and planning decisions. In recent years, our administration has actively sought public input through surveys and outreach initiatives, allowing stakeholders to provide feedback that informs the development of key policies. This input has been instrumental in guiding strategic decisions on initiatives, ensuring that growth and planning align with the community's needs and aspirations.

For residents interested in learning more, the Borough will be hosting a Town Hall Meeting on Redevelopment on Wednesday, December 10, 2025, at 7:00 PM at the George W. Hodulik Firehouse, 231 S. Madison Avenue. This event will cover a variety of topics, including recent redevelopment plan updates, affordable housing considerations, impacts on school-aged children, and an in-depth discussion of PILOT agreements, followed by a Q&A session for attendees.

I will be joined by a distinguished panel of guest speakers, including:

- Sandy Galacio and Charles Liebling of Windels Marx Lane & Mittendorf, LLP
- Gabriel Bailer of Harbor Consultants
- Daniel Banker of NW Financial Group, LLC
- Jessica Almeida and Tiena Cofini of McManimon, Scotland & Baumann, LLC
- Lou Ploskonka of CME Associates
- Michael Collins of King, Moench, & Collins LLP
- Dr. David Listokin of the Rutgers Bloustein School of Planning and Public Policy
- Derryck White, Director of Community Development

For those unable to attend in person, the event will also be live-streamed on Zoom. Residents can RSVP by visiting [www.tinyurl.com/DunellenTownHall](http://www.tinyurl.com/DunellenTownHall).

I hold Mayoral Town Halls quarterly to provide residents with timely updates and valuable information about Borough initiatives, policies, and projects. You can also stay informed on all Borough-related issues by following me on Facebook and Instagram (@mayorcilento).

## **Moving Forward: Our Thriving, Resilient Future**

In conclusion, Dunellen is embracing thoughtful, community-focused development that respects the

Borough's historic character while welcoming growth. Utilizing tools like PILOT agreements, the Borough has been able to transform underused properties into assets that generate revenue, foster economic growth, and enhance the quality of life for all residents. These initiatives have strengthened Dunellen's infrastructure, expanded housing options, and contributed to the creation of vibrant public spaces, illustrating how redevelopment can simultaneously honor the Borough's character and meet modern needs. With our thoughtful process, Dunellen is preparing for a dynamic future while remaining a welcoming and thriving home for generations to come.

I extend my sincere thanks to all residents for your continued support, participation, and engagement, which play a vital role in ensuring the success of our ongoing redevelopment journey.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jason F. Cilento". The signature is stylized with a large initial "J" and "C" and a prominent horizontal stroke.

Jason F. Cilento, Mayor  
Borough of Dunellen



# Miracle Mile In Motion: How Redevelopment is Moving Our Community Forward

Redevelopment continues to play a vital role in strengthening Dunellen and shaping the future of our community. Several projects are in progress, bringing new housing options and mixed-use spaces that are drawing both residents and businesses to town, all while resulting in lower-than-expected effects on school enrollment. These efforts go beyond construction; they are about building a thriving and sustainable Dunellen that balances growth with affordability and ensures an improved quality of life for everyone who calls our Borough home.

## Building the Future: Before & After



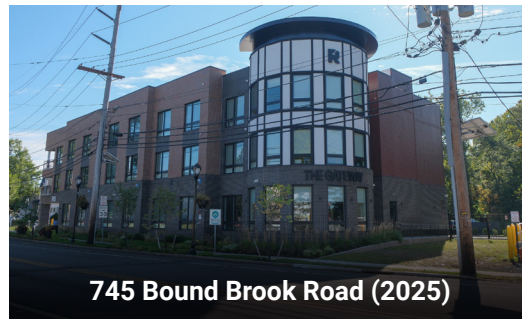
526 North Avenue (2018)



526 North Avenue (2025)



745 Bound Brook Road (2021)



745 Bound Brook Road (2025)

## Payment in Lieu of Taxes

**\$1,400,000**

Anticipated PILOT Revenue in 2025

**\$4,900,000**

Total Gross PILOT Revenue to Date

This funding helps offset what would otherwise need to be collected through property taxes, providing stability for homeowners while supporting long-term growth. In addition, redevelopment projects tied to Payment in Lieu of Taxes (PILOTs) are contributing substantial funds for community improvements, such as traffic & pedestrian safety initiatives, infrastructure upgrades, and improvements to parks and playgrounds.

Scan the QR code or visit [www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment](http://www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment) to learn more about redevelopment and PILOTs in Dunellen.



## Community Contributions in Action



One example of how redevelopment directly benefits the Borough can be seen with the installation of the Rectangular Rapid Flashing Beacons (RRFBs) along North Avenue at the intersections of Jackson Avenue, Prospect Avenue, Lincoln Avenue, and Sanford Avenue. These important pedestrian safety improvements were made possible through community contributions provided by several recent redevelopment projects. By reinvesting funds generated through redevelopment into projects that enhance safety and quality of life, the Borough of Dunellen ensures that growth not only supports economic development but also provides tangible improvements for residents and visitors alike.

“

"The Break has been here in Dunellen since 1973, and we know firsthand how the community has changed and grown over the years. The recent redevelopment efforts have been great for business, and it's exciting to see so many people experiencing our downtown."

- **Chris Cotty, Owner of The Break**

”



Mayoral Town Hall

Hosted by Mayor Jason F. Cilento

# Redevelopment in the Borough of Dunellen

**December 10, 2025**

George W. Hodulik Firehouse | 7:00 PM

Curious about how redevelopment is shaping the future of our Borough? Join us to hear about the history of redevelopment in Dunellen, current projects, upcoming plans, and how these developments benefit our community. Don't miss this opportunity to ask questions, share your thoughts, and stay informed about the positive changes happening in Dunellen!



“

"As a long-time established restaurant in Dunellen, we are happy to see the new customers as well as the familiar faces that frequent the Dunellen Hotel & Rathskeller. It is great that the Borough is continuing to grow. This will be great for business!"

- **Rich Hendricks, Co-Owner of Dunellen Hotel & Rathskeller**

”

## **Cómo la reurbanización y los proyectos piloto están ayudando a Dunellen a prosperar**

Estimados vecinos,

Me comunico frecuentemente con la comunidad de Dunellen sobre la reurbanización y el uso de los programas PILOT (Pago en Lugar de Impuestos) en nuestro municipio, ya que a menudo existen ideas erróneas e información falsa sobre qué son, cómo funcionan y cómo benefician a nuestra comunidad. Los programas PILOT son herramientas esenciales para transformar propiedades infrautilizadas en activos comunitarios productivos que generan ingresos y mejoran la calidad de vida en Dunellen. Mi objetivo es asegurar que los residentes tengan información clara, precisa y transparente sobre cómo estos programas contribuyen al crecimiento a largo plazo y la estabilidad fiscal de Dunellen. Desde 2020, el distrito de Dunellen ha atraído doce nuevos proyectos de desarrollo y ha facilitado más de \$180 millones en inversiones en el centro de la ciudad como testimonio de nuestra creciente reputación como un destino prometedor.

### **Dunellen en ascenso**

Dunellen ha experimentado una transformación notable gracias a sus continuos esfuerzos de reurbanización, revitalizando propiedades infrautilizadas y preservando el encanto de pueblo pequeño del municipio. Estos proyectos han revitalizado terrenos que antes estaban vacíos, fortalecido la economía local, atraído nuevos residentes y negocios, y mejorado la vitalidad de la comunidad. Guiado por una visión de crecimiento inteligente y sostenible, el municipio continúa equilibrando el progreso con la preservación, garantizando que la reurbanización beneficie a los residentes de hoy y forje un futuro próspero.

Gracias al compromiso del municipio con el crecimiento sostenible y la planificación inteligente, Dunellen también ha recibido una serie de reconocimientos y premios, incluyendo una publicación en la revista Business View, el Premio al Crecimiento Inteligente 2024 de New Jersey Future, la designación de "Gran Centro" otorgada por la sección de Nueva Jersey de la Asociación Americana de Planificación (NJ APA), y una publicación en Real Estate New Jersey. Estos premios son un testimonio del increíble trabajo en equipo y la dedicación de todos los involucrados en la construcción del futuro de Dunellen, desde nuestro equipo municipal y socios del proyecto hasta nuestros negocios locales, residentes y voluntarios.

Los proyectos recientes y futuros incluyen The Gateway en 745 Bound Brook Road, finalizado este año y con 23 unidades residenciales con una distintiva torreta arquitectónica; 405 North Avenue, actualmente en sus primeras etapas, que transformará el antiguo banco y sede del Rescue Squad en un complejo de uso mixto de 50 unidades mientras el Rescue Squad se traslada a un nuevo edificio para brindar un mejor servicio a la comunidad; y 431–441 North Avenue, que ya ha sido aprobado y añadirá 62 unidades residenciales con comercios en planta baja para fortalecer el corredor del centro. También se han iniciado recientemente desarrollos adicionales en 120–126 North Avenue, 440 North Avenue y 337 Front Street, que continúan este impulso al convertir espacios vacíos e infrautilizados en activos comunitarios vibrantes.

En conjunto, estas iniciativas representan una nueva era de revitalización para Dunellen, que combina el carácter histórico con las comodidades modernas, crea oportunidades para los negocios locales y promueve un centro peatonal y conectado. Con planes futuros que incluyen nuevos espacios públicos, mejoras de infraestructura y mayores opciones de transporte, Dunellen está sentando bases sólidas para el crecimiento económico continuo y la calidad de vida de las generaciones futuras.

Para ver cómo los proyectos de reurbanización han transformado Dunellen a lo largo de los años, puede visitar nuestra Galería de fotos de reurbanización en [www.Dunellen-NJ.gov/RedevelopmentGallery](http://www.Dunellen-NJ.gov/RedevelopmentGallery).

## **Acuerdos PILOT: Impulsando el crecimiento y los ingresos**

Contrariamente a la creencia popular, un PILOT no implica que el promotor no esté pagando su parte justa. De hecho, los PILOT generan ingresos reales y garantizados para el Municipio, superiores a los que obtendríamos si la propiedad permaneciera sin desarrollar o infrautilizada. Cada acuerdo PILOT se basa en un análisis financiero detallado realizado por los asesores financieros independientes del Municipio para garantizar que beneficie a Dunellen. Cada proyecto debe superar la prueba "But for", lo que significa que el desarrollo no avanzaría de forma realista "de no ser por" la estructura financiera proporcionada por el PILOT. Sin ese apoyo, el terreno probablemente permanecería vacío, generando pocos o ningún ingreso, lo que en última instancia reduciría el valor tanto de la propiedad como de las propiedades en el área circundante. Con un programa PILOTO implementado, el municipio recibe pagos anuales consistentes que apoyan directamente los servicios municipales y el crecimiento de la comunidad a largo plazo.

Los logros que hemos visto a través de la reurbanización de Dunellen no habrían sido posibles sin el uso estratégico de estos acuerdos financieros. Desde el inicio de nuestros proyectos de reurbanización, Dunellen ha recaudado aproximadamente \$4.9 millones en ingresos brutos del programa PILOT, y en 2025, se proyecta que el municipio reciba más de \$1.4 millones en ingresos a través de los acuerdos PILOT. Sin estos, el municipio tendría que generar estos fondos a través de los impuestos prediales tradicionales, lo que podría suponer una mayor carga financiera para los residentes. Por lo tanto, los acuerdos PILOT tienen un doble propósito: facilitan la reurbanización y ayudan a estabilizar los impuestos en todo el municipio.comunidad.

Además, nuestras iniciativas de reurbanización han reinvertido directamente en mejoras comunitarias que mejoran la calidad de vida de los residentes, incluyendo mejoras en la seguridad para ciclistas y peatones, renovaciones y ampliaciones de parques y áreas de juego, y otras mejoras esenciales de infraestructura. El ejemplo más reciente es la instalación de balizas rectangulares de destello rápido (RRFB) a lo largo de North Avenue, en las intersecciones de Jackson Avenue, Prospect Avenue, Lincoln Avenue y Sanford Avenue. Al reinvertir los fondos generados por la reurbanización en proyectos que mejoran y fortalecen nuestra comunidad, el municipio de Dunellen impulsa un crecimiento que no solo impulsa el desarrollo económico, sino que también genera mejoras tangibles, permitiendo que los nuevos desarrollos contribuyan significativamente a la vitalidad y funcionalidad del municipio.

Un aspecto frecuentemente malinterpretado de los acuerdos PILOT es la idea de que desvían fondos de las escuelas locales. En realidad, esto no es así. El sistema escolar de Dunellen continúa recibiendo

el 100% de la financiación a la que tiene derecho, independientemente de cualquier acuerdo PILOT. El presupuesto escolar se establece independientemente de los ingresos relacionados con PILOT y está completamente protegido de las fluctuaciones en estos pagos. En consecuencia, los proyectos de reurbanización financiados por los acuerdos PILOT no reducen los fondos disponibles para la educación ni comprometen la calidad de la instrucción ni los recursos disponibles para nuestros niños. Además, el Municipio ha decidido que, tanto para los proyectos de reurbanización aprobados recientemente como para los futuros, la parte del impuesto predial basada en el valor del terreno se seguirá recaudando y pagando al Distrito Escolar. Esto garantiza que el Distrito siga recibiendo la misma financiación del terreno que antes de la reurbanización.

## **Priorizando la sostenibilidad y la resiliencia**

En 2023, Dunellen se convirtió en uno de los primeros municipios de Nueva Jersey en adoptar formalmente un Plan de Resiliencia Climática, estableciendo un enfoque proactivo y estructurado para abordar los desafíos relacionados con el clima. Utilizando los datos y proyecciones más recientes del Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP), el plan permite al municipio evaluar los riesgos, evaluar las vulnerabilidades e identificar la infraestructura necesaria para resistir tormentas severas y otros peligros naturales. Las acciones ya en marcha incluyen la actualización de las ordenanzas para mejorar la gestión de las aguas pluviales y la creación de alianzas con agencias regionales y proveedores de servicios públicos para fortalecer la resiliencia local.

Más allá de la evaluación de riesgos, el Plan de Resiliencia Climática sirve de guía para la reurbanización responsable y el crecimiento futuro. Al integrar la sostenibilidad y la conciencia climática en las normas de planificación y diseño, el municipio garantiza que las iniciativas de desarrollo no solo satisfagan las necesidades actuales, sino que también anticipen los desafíos futuros.

## **¿Cómo llegamos hasta aquí? Historia de la reurbanización de Dunellen**

La historia de la revitalización de Dunellen comienza en 2001, cuando el alcalde Robert J. Seader, junto con el Ayuntamiento, inició un estudio formal para identificar las zonas del municipio que podrían ser elegibles para la reurbanización. El objetivo era determinar qué propiedades y zonas podrían beneficiarse de una atención específica y una planificación estratégica para impulsar el crecimiento económico, atraer residentes y empresas, y fortalecer la comunidad en general. Para 2003, el municipio adoptó oficialmente el Plan de Reurbanización del Centro de Dunellen. Este plan sentó las bases para transformar áreas clave en espacios funcionales y atractivos que satisfagan las necesidades de los residentes, apoyen a las empresas y mejoren la experiencia del centro. Los proyectos que vemos hoy, desde desarrollos residenciales hasta espacios de uso mixto, se remontan a este plan original.

Con el tiempo, el Municipio ha revisado y actualizado el plan de reurbanización en respuesta a las cambiantes necesidades de la comunidad. Estas modificaciones se han realizado periódicamente, incluyendo actualizaciones tan recientes como las de 2023, tras los ajustes al Plan Maestro del Municipio. Los residentes y las partes interesadas pueden consultar el historial completo del plan de reurbanización y acceder a las actualizaciones más recientes visitando [www.Dunellen-](http://www.Dunellen-)

[NJ.gov/RedevelopmentDocuments](https://www.nj.gov/redevelopmentdocuments) seleccionando el menú desplegable Planes de Reurbanización.

Uno de los primeros logros importantes de reurbanización en los últimos años fue la transformación del antiguo "Art Color Complex" en Dunellen Station, un dinámico desarrollo de uso mixto con casas adosadas, apartamentos y locales comerciales. Este proyecto no solo revitalizó una zona previamente infrautilizada, sino que también sentó un precedente para futuros proyectos de reurbanización en todo el municipio.

Desde entonces, se han destinado varias áreas adicionales para la reurbanización, lo que ha ayudado a Dunellen a convertirse en un centro que atrae a nuevos residentes y apoya la expansión de los negocios locales. Estas iniciativas de reurbanización han sido fundamentales para preservar el carácter y el encanto del centro, a la vez que mejoran la calidad de vida de todos los residentes. Al combinar una planificación minuciosa con la participación de la comunidad, estas iniciativas han creado un enfoque equilibrado que honra el pasado y prepara el terreno para un futuro dinámico.

## **Sea parte de la conversación**

El municipio de Dunellen se basa en una visión moldeada por las voces de sus residentes, lo que refleja un compromiso con un enfoque centrado en la comunidad en todas las decisiones políticas y de planificación. En los últimos años, nuestra administración ha buscado activamente la opinión pública mediante encuestas e iniciativas de divulgación, lo que permite a las partes interesadas aportar su opinión para el desarrollo de políticas clave. Esta información ha sido fundamental para orientar las decisiones estratégicas sobre las iniciativas, garantizando que el crecimiento y la planificación se alineen con las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

Para los residentes interesados en obtener más información, el municipio organizará una Asamblea Pública sobre Reurbanización el miércoles 10 de diciembre de 2025 a las 19:00 h en la Estación de Bomberos George W. Hodulik, ubicada en 231 S. Madison Avenue. Este evento abordará diversos temas, como actualizaciones recientes del plan de reurbanización, consideraciones sobre vivienda asequible, el impacto en los niños en edad escolar y un debate a fondo sobre los acuerdos PILOT, seguido de una sesión de preguntas y respuestas para los asistentes.

Me acompañará un distinguido panel de oradores invitados, entre los que se incluyen:

- Sandy Galacio y Charles Liebling de Windels Marx Lane & Mittendorf, LLP
- Gabriel Bailer de Harbor Consultants
- Daniel Banker de NW Financial Group, LLC
- Jessica Almeida y Tiena Cofini de McManimon, Scotland & Baumann, LLC
- Lou Ploskonka de CME Associates
- Michael Collins de King, Moench, & Collins LLP
- Dr. David Listokin de la Escuela de Planificación y Políticas Públicas Bloustein de Rutgers
- Derryck White, Director de Desarrollo Comunitario

Para quienes no puedan asistir en persona, el evento también se transmitirá en vivo por Zoom. Los residentes pueden confirmar su asistencia visitando [www.tinyurl.com/DunellenTownHall](http://www.tinyurl.com/DunellenTownHall).

Organizo reuniones públicas trimestralmente para brindar a los residentes actualizaciones oportunas e información valiosa sobre las iniciativas, políticas y proyectos del municipio. También pueden mantenerse al día sobre todos los asuntos relacionados con el municipio siguiéndome en Facebook e Instagram (@mayorcilento).

## **Avanzando: Nuestro futuro próspero y resiliente**

En conclusión, Dunellen está adoptando un desarrollo reflexivo y centrado en la comunidad que respeta el carácter histórico del municipio y, al mismo tiempo, fomenta el crecimiento. Mediante herramientas como los acuerdos PILOT, el municipio ha logrado transformar propiedades infrutilizadas en activos que generan ingresos, impulsan el crecimiento económico y mejoran la calidad de vida de todos los residentes. Estas iniciativas han fortalecido la infraestructura de Dunellen, ampliado las opciones de vivienda y contribuido a la creación de espacios públicos vibrantes, lo que demuestra cómo la reurbanización puede, simultáneamente, honrar el carácter del municipio y satisfacer las necesidades modernas. Con nuestro proceso reflexivo, Dunellen se prepara para un futuro dinámico, a la vez que se mantiene como un hogar acogedor y próspero para las generaciones venideras.

Extiendo mi más sincero agradecimiento a todos los residentes por su continuo apoyo, participación y compromiso, que juegan un papel vital para garantizar el éxito de nuestro continuo viaje de reurbanización.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jason F. Cilento". The signature is stylized and fluid, with a large initial "J" and "C".

Jason F. Cilento, alcalde  
Municipio de Dunellen



# Miracle Mile In Motion: Cómo el desarrollo impulsa el progreso de nuestra comunidad

La reurbanización sigue desempeñando un papel vital en el fortalecimiento de Dunellen y en la definición del futuro de nuestra comunidad. Varios proyectos están en marcha, ofreciendo nuevas opciones de vivienda y espacios de uso mixto que atraen tanto a residentes como a empresas, a la vez que tienen un impacto menor al esperado en la matrícula escolar. Estos esfuerzos van más allá de la construcción; buscan construir un Dunellen próspero y sostenible que equilibre el crecimiento con la asequibilidad y garantice una mejor calidad de vida para todos los que consideran nuestro municipio su hogar.

## Construyendo el futuro: antes y después



526 North Avenue (2018)



526 North Avenue (2025)



745 Bound Brook Road (2021)



745 Bound Brook Road (2025)

## PILOTS

**\$1,400,000**

Ingresos previstos del programa PILOT en 2025

**\$4,900,000**

Ingresos brutos totales de PILOT hasta la fecha

Estos fondos ayudan a compensar lo que de otro modo se tendría que recaudar a través de impuestos prediales, brindando estabilidad a los propietarios y apoyando el crecimiento a largo plazo. Además, los proyectos de reurbanización vinculados a los PILOT están aportando fondos sustanciales para mejoras comunitarias, como iniciativas de seguridad vial y peatonal, mejoras de infraestructura y mejoras en parques y áreas de juego.

Escanee el código QR o visite [www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment](http://www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment) para obtener más información sobre la reurbanización y los PILOT en Dunellen.



## Contribuciones de la comunidad en acción



Un ejemplo de cómo la reurbanización beneficia directamente al municipio es la instalación de las balizas rectangulares de destello rápido (RRFB) a lo largo de la avenida North, en las intersecciones de las avenidas Jackson, Prospect, Lincoln y Sanford. Estas importantes mejoras en la seguridad peatonal fueron posibles gracias a las contribuciones de la comunidad en varios proyectos recientes de reurbanización. Al reinvertir los fondos generados por la reurbanización en proyectos que mejoran la seguridad y la calidad de vida, el municipio de Dunellen garantiza que el crecimiento no solo impulse el desarrollo económico, sino que también proporcione mejoras tangibles tanto para residentes como para visitantes.

“

The Break ha estado aquí en Dunellen desde 1973, y conocemos de primera mano cómo ha cambiado y crecido la comunidad a lo largo de los años. Las recientes iniciativas de remodelación han sido excelentes para los negocios, y es emocionante ver a tanta gente disfrutando de nuestro centro.

- **Chris Cotty, Propietario de The Break**

”



**Ayuntamiento Mayoral**  
Organizado por el alcalde Jason F. Cilento

## Redesarrollo en el municipio de Dunellen

**10 de diciembre de 2025**

George W. Hodulik Firehouse | 7:00 PM

¿Le interesa saber cómo la reurbanización está moldeando el futuro de nuestro municipio? Acompáñenos para conocer la historia de la reurbanización en Dunellen, los proyectos actuales, los próximos planes y cómo estos desarrollos benefician a nuestra comunidad. ¡No pierda esta oportunidad de hacer preguntas, compartir sus opiniones y mantenerse informado sobre los cambios positivos que se están produciendo en Dunellen!



“

Como restaurante con una larga trayectoria en Dunellen, nos alegra ver a los nuevos clientes, así como a las caras conocidas que frecuentan el Dunellen Hotel & Rathskeller. Es fantástico que el municipio siga creciendo. ¡Esto será muy beneficioso para el negocio!

- **Rich Hendricks, Copropietario de Dunellen Hotel & Rathskeller**

”