



## Quédese y prospere:

### Plan para una rezonificación y desarrollo justo en Port Chester

La Villa de Port Chester está planificando un cambio dramático en su código de zonificación que dará paso a grandes desarrollos de bienes raíces a lo largo de la villa. Esta rezonificación podría crear un número de oportunidades para los residentes de Port Chester, pero sin beneficios y protecciones vitales para la comunidad, el desarrollo que resulte de la rezonificación podría forzarnos a dejar nuestros hogares y tiendas, hacinaría las escuelas y traería más trabajos de bajos salarios a Port Chester.

Sustainable Port Chester Alliance está organizándose para una rezonificación que verdaderamente beneficie a las personas de Port Chester. Recientemente comenzamos nuestra campaña “**Quédese y prospere**” para impulsar a la Junta de Síndicos de la Villa (JS) y la Agencia de Desarrollo Industrial de Port Chester (ADI) a promulgar medidas que mantengan a Port Chester asequible y asegurar que la rezonificación resulte en oportunidades económicas para los residentes. Nombramos la campaña *Quédese y prospere* porque estamos luchando para que los residentes y pequeños negocios puedan **quedarse** en Port Chester y no sean desplazados por el desarrollo o el aumento de los alquileres que resultaría de este, y a la misma vez, para que los residentes **prosperen** con educación de calidad, negocios locales exitosos y empleos generados por la rezonificación que puedan sostener a las familias.

Este plan explica cómo Port Chester puede hacer eso. En él exponemos una serie de políticas que ayudarán a mantener a las familias en sus hogares, prevenir que cierren los pequeños negocios, crear nuevas viviendas asequibles, asegurar financiamiento justo para las escuelas de Port Chester y crear una vía hacia carreras en la industria de la construcción que le cambien las vidas a los residentes de Port Chester. Algunas de las políticas pueden incluirse en el nuevo código de zonificación o en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para la rezonificación; otras requerirán acciones separadas por la JS o la ADI. Pero todas son razonables y basadas en las mejores prácticas de la región o el país.

Hemos dividido las políticas en dos categorías: **(a)** aquellas diseñadas para ayudar a los residentes y pequeños negocios de Port Chester a **quedarse** en Port Chester; y **(b)** aquellas para asegurar que los residentes de Port Chester tengan acceso a las oportunidades laborales y educativas necesarias para **prosperar** aquí mismo en nuestra villa.

Con estas políticas, la rezonificación de Port Chester puede crear asequibilidad y prosperidad ampliamente compartida. Sin ellas, nuestra comunidad se enfrenta a la amenaza del desplazamiento generalizado de sus residentes y pequeños negocios, al empeoramiento del hacinamiento escolar y la continua proliferación de empleos de bajos salarios.

## RESUMEN DE LAS POLÍTICAS

### QUÉDESE

- **Expandir los requisitos de vivienda asequible en el borrador del código de zonificación.** Para crear nuevas viviendas asequibles y compensar el posible desplazamiento, requerir que las constructoras aparten el 30% de los apartamentos en sus edificios para vivienda asequible con alquileres que sean asequibles para las actuales familias trabajadoras e individuos en Port Chester. Requerir que se les de preferencia a los residentes existentes de Port Chester para ingresar a estos apartamentos.

- **Apartar terrenos públicos para fideicomisos de tierra comunitaria para asegurar la asequibilidad permanente.** Los fideicomisos de tierra comunitaria (FTC) son organizaciones sin fines de lucro que adquieren tierra y la hacen permanentemente asequible para familias trabajadoras. Los FTC son dueños de terrenos y los alquilan a dueños de casa quienes son dueños de las casas o apartamentos sobre el terreno. Esta política alentará a las personas a ser dueñas de casa mientras crea vivienda asequible de forma permanente.
- **Estudiar y promulgar políticas para proteger a los inquilinos residenciales del acoso y el desalojo.** La villa debe contratar a un experto para hacer recomendaciones sobre cómo mejor proteger a los inquilinos de ser acosados y/o desalojados como resultado de la re zonificación y el desarrollo resultante.
- **Promulgar una reforma de la renovación del contrato de alquiler comercial para proteger a los negocios pequeños.** Para mantener operando a los pequeños negocios de Port Chester, la villa debe promulgar una resolución dándole a los inquilinos comerciales el derecho a un contrato de alquiler de un mínimo de 10 años con la opción de renovarlo, el derecho a la negociación justa de la renovación del alquiler y restricciones para prevenir que los propietarios le pasen a los dueños de los pequeños negocios los impuestos sobre la propiedad que ellos tienen que pagar.
- **Trabajar con el Pueblo de Rye para establecer un banco municipal de la tierra, o identificar un método alternativo para convertir las propiedades abandonadas en vivienda asequible.** Como la autoridad impositiva para Port Chester, el Pueblo de Rye puede crear un banco municipal de tierras con el derecho de adquirir propiedades abandonadas y venderlas a constructoras que las conviertan en vivienda asequible. Si el Pueblo de Rye no quiere hacer esto, la villa debe identificar métodos alternativos para lograr este objetivo.
- **Usar los fondos para vivienda asequible comprometidos a la villa por las constructoras solamente para construir o preservar vivienda asequible.** El dinero restante contribuido por constructoras pasadas a los fondos de vivienda asequible, así como los nuevos fondos que se sumen por futuras constructoras, deben solo utilizarse para construir viviendas asequibles para los residentes o para mantener a los residentes en sus hogares actuales.

## PROSPERE

- **Asegurar financiamiento justo para las escuelas de Port Chester.** La villa debe asegurarse de que el desarrollo no conduzca al hacinamiento de las escuelas y que las constructoras paguen su justa contribución para ayudar a educar a los niños de Port Chester. Se les debe requerir a las constructoras pagar “cuotas de impacto” por cada nuevo niño que ingrese en las escuelas de Port Chester de sus respectivas construcciones. La villa y el sistema escolar también deben colaborar para publicar información sobre cuántos estudiantes están siendo generados por el nuevo desarrollo.
- **Crear una vía directa hacia carreras bien pagadas en la industria de la construcción para los residentes de Port Chester.** La villa y la ADI pueden aprobar una serie de políticas que harán de la construcción en Port Chester el camino por el cual los residentes locales comiencen carreras en la industria inmobiliaria y de la construcción que les cambien las vidas y les permitan sostener a su familias. Es importante que los proyectos que reciben grandes exenciones impositivas o que están siendo desarrollados en terrenos públicos generen este tipo de oportunidades para los residentes.
- **Requerir que las nuevas construcciones provean o contribuyan a la creación de espacios públicos verdes y centros comunitarios.** Se les debe requerir a las constructoras que provean espacios verdes o centro comunitarios en o alrededor de sus edificios o sino pagar a un fondo de la villa que invierta en este tipo de espacios públicos. Una porción significativa de este espacio público debe estar dedicado a las artes y usos culturales.