



Actas de la Comisión de Planificación de la Ciudad de York

Lunes, 9 de marzo de 2026 | 6:00 p. m.

Salón del Concejo, Ayuntamiento | 101 S George St, York, PA 17401

1. Apertura de la sesión.
2. Pase de lista (Johnson, Velez, Burgos, Davis, Wolfe —ausente—, Gaines, Moore —con excusa—)
3. Actas de la reunión anterior

El Sr. Velez propuso aprobar las actas con la corrección ortográfica del nombre "Walters" a "Wolfe"; la Sra. Burgos secundó la moción. Aprobado por unanimidad.

4. Informes de los comités
 - 1.1. Junta de Audiencias de Zonificación (enviado por correo electrónico)
- Asuntos pendientes

Asuntos nuevos

8.1.1

ZA-25-31 | 101 E. Springettbury Ave. — Continuación

- Recomendación para [aprobar/denegar] la solicitud de Barley Snyder Attorneys at Law, en representación de la Asociación de Vecinos de Springdale, apelando la determinación de zonificación para la dirección correspondiente a este caso.

El Sr. Velez propuso aplazar el asunto; el Sr. Davis secundó la moción. Aprobado por unanimidad.

El personal informó a la Comisión que se había recibido una carta del abogado del solicitante solicitando que se continuara con el caso en una fecha posterior.

8-2026-Z-SE-V | 601 Madison Ave.

- Recomendación de [aprobar/denegar] una variación dimensional para uso multifamiliar (conversión desde un uso diferente), conforme a la sección 1304.01-1.02.002(b), para incluir la conversión de un edificio escolar en 41 unidades habitacionales en la propiedad ubicada en 601 Madison Ave., dentro del distrito de zonificación RS2.

El Sr. Davis propuso la moción de aprobar; el Sr. Velez la secundó. Unanimidad.

Recomendación de [aprobar/denegar] una variación respecto al requisito de 50 espacios de estacionamiento fuera de la vía pública, conforme a la sección 1304.01-1.02.002(d), para la propiedad ubicada en 601 Madison Ave., dentro del distrito de zonificación RS2.

El Sr. Davis propuso la moción de aprobar; el Sr. Velez la secundó. Unanimidad.

- Recomendación de [aprobar/denegar] una variación respecto al requisito de paisajismo interior en el área de estacionamiento, conforme a la sección 1309.03(I), para la propiedad ubicada en 601 Madison Ave., dentro del distrito de zonificación RS2.

**El Sr. Davis propuso la moción de aprobar; el Sr. Velez la secundó.
Unanimidad.**

Se recomienda [aprobar/denegar] una excepción especial para permitir el uso multifamiliar, tal como se define en la sección 1304.01-1.02.002, para la propiedad ubicada en 601 Madison Ave., dentro del distrito de zonificación RS2.

El Sr. Davis presentó una moción para aprobar; el Sr. Velez la secundó. Decisión unánime.

Propiedad: 601 Madison Avenue

Solicitante: Nathan Angler/Dylan Bauer/Tom Englarth (SDC)

Propietario: Madison and West, LLC

Distrito de Zonificación: RS-2 (Distrito de Conservación Residencial Unifamiliar Adosada)

Propuesta

El solicitante propuso convertir el antiguo edificio escolar de Madison Avenue en 41 unidades de vivienda residencial, compuestas principalmente por apartamentos de un dormitorio, con una unidad de dos dormitorios. El plan incluye:

- Reconfiguración del estacionamiento
- Propuesta de 50 plazas de estacionamiento
- Nuevo acceso desde Madison Avenue
- Espacio verde perimetral adicional
- Preservación del exterior del edificio existente

Solicitudes de Variancia

1. Variancia dimensional para la conversión a 41 unidades de vivienda
2. Variancia para la reducción del estacionamiento fuera de la vía pública (privado) requerido
3. Variancia para el paisajismo interior del estacionamiento

Excepción Especial

Solicitud para permitir el uso multifamiliar dentro del distrito de zonificación RS-2.

Recomendación del Personal

- Denegación de las variancias
- Aprobación de la excepción especial, condicionada a la aprobación de las variancias

Presentación del Solicitante

Representantes de Royal Square Development presentaron la propuesta, explicando lo siguiente:

- El edificio permanecerá estructuralmente intacto
- La proporción de estacionamiento propuesta es de 1.2 plazas por unidad
- Los estudios de estacionamiento indicaron la disponibilidad de plazas en la vía pública en las cercanías
- Se prevé que el menor tamaño de las unidades reduzca la demanda de vehículos

Comentarios del Público

Varios residentes intervinieron para expresar sus inquietudes respecto al estacionamiento y el impacto en el vecindario:

- Los residentes afirmaron que el estacionamiento ya es limitado en Madison Avenue y en las calles circundantes.
 - Algunos cuestionaron la exactitud de los resultados del estudio de estacionamiento.
 - Un residente sugirió reducir el número de unidades o considerar usos alternativos, tales como un espacio comunitario o un área de juegos.
- El promotor reconoció las inquietudes, pero declaró que reducir el número de unidades haría que el proyecto resultara financieramente inviable.
9-2026-Z-SE-V | 110 S. Beaver St.

- Se recomienda [aprobar/denegar] una variación a la definición de conversión multifamiliar a partir de un uso diferente, tal como se define en la sección 1304.01-1.02.002a, para la propiedad ubicada en 110 S. Beaver St., dentro del distrito de zonificación CBD.

El Sr. Davis presentó una moción para aprobar; la Sra. Gaines secundó la moción.
Decisión unánime.

Propiedad: 110 South Beaver Street

Solicitante: Gavin Toomey

Propietario: G2 Real Holdings, LLC

Distrito de zonificación: Distrito Central de Negocios (CBD)

Propuesta

Convertir una vivienda unifamiliar existente en una vivienda multifamiliar de tres unidades.

Recomendación del personal técnico

Denegación de la solicitud de variación.

Presentación del solicitante

El solicitante explicó lo siguiente:

- El edificio ya cuenta con tres unidades independientes, cada una con su propia entrada y servicios públicos.
- Los propietarios anteriores utilizaron la propiedad como vivienda multifamiliar.
- La solicitud tiene como objetivo principal legalizar la configuración existente.
- El proyecto contribuye a satisfacer la demanda de vivienda en el centro de la ciudad.

10-2026-Z-SE-V | 705 E. Philadelphia St.

- Se recomienda [aprobar/denegar] una variación a la definición de conversión multifamiliar a partir de un uso diferente, tal como se define en la sección 1304.01-1.02.002a, para la propiedad ubicada en 705 E. Philadelphia St., dentro del distrito de zonificación UN2.

El Sr. Davis presentó una moción para aprobar; la Sra. Burgos secundó la moción.

Decisión unánime.

- Recomendación de [aprobar/denegar] una variación dimensional para uso multifamiliar (conversión a partir de un uso diferente), según lo estipulado en la sección 1304.01-1.02.002, con el fin de convertir una vivienda unifamiliar en dos unidades para la propiedad ubicada en 705 E. Philadelphia St., dentro del distrito de zonificación UN2.

El Sr. Davis presentó una moción para aprobar; la Sra. Burgos secundó la moción.
Decisión unánime. • Se recomienda [aprobar/denegar] una variación respecto al requisito de estacionamiento fuera de la vía pública, estipulado en la sección 1304.01-1.02.002(d), para la propiedad ubicada en 705 E. Philadelphia St., dentro del distrito de zonificación UN2.

El Sr. Davis presentó una moción para aprobar; la Sra. Burgos secundó la moción.
Decisión unánime.

• Se recomienda [aprobar/denegar] una excepción especial para permitir el uso multifamiliar, tal como se define en la sección 1304.01-1.02.002, para la propiedad ubicada en 705 E. Philadelphia St., dentro del distrito de zonificación UN2.

El Sr. Davis presentó una moción para aprobar; la Sra. Burgos secundó la moción.
Decisión unánime.

Caso 10-2026

Propiedad: 705 East Philadelphia Street

Solicitante: Aria Karmazin

Propietario: Zook Reynolds, LLC

Distrito de Zonificación: UN-2 Distrito Residencial Urbano de Vecindario

Propuesta

Convertir una vivienda unifamiliar en una vivienda multifamiliar de dos unidades.

Variaciones Solicitadas

1. Variación de definición para la conversión a uso multifamiliar.
2. Variación dimensional para la conversión desde uso unifamiliar.
3. Variación respecto al requisito de estacionamiento fuera de la vía pública.

Recomendación del Personal

Denegación de las solicitudes de variación.

Presentación del solicitante

El solicitante explicó:

- Históricamente, la propiedad había funcionado como un edificio de dos unidades.
- Existen dos contadores eléctricos y dos entradas.
- El edificio fue declarado inhabitable antes de su compra y actualmente está siendo rehabilitado.
- La aprobación ayudaría a devolver la propiedad a un uso productivo.

Comentarios del público

Un propietario vecino expresó inquietudes sobre la disponibilidad de estacionamiento, pero apoyó los esfuerzos para rehabilitar las propiedades deterioradas.

11-2026-Z-SE | 425 Pacific Ave.

• Se recomienda [aprobar/denegar] una excepción especial para permitir una actividad económica doméstica, tal como se define en la sección 1304.02.7.11, para la propiedad ubicada en 425 Pacific Ave., dentro del distrito de zonificación RS2.

La Sra. Burgos presentó una moción para aprobar; la Sra. Gaines secundó la moción.

Decisión unánime.

Solicitante:

Propiedad: 425 Pacific Avenue

Solicitante: Jacqueline George

Distrito de zonificación: RS-2

Propuesta

Operar un servicio de asesoramiento (actividad económica doméstica) dentro de la residencia.

Recomendación del personal

Aprobación de la excepción especial.

Declaración del solicitante

El solicitante declaró:

- No se prevén cambios estructurales.
- Los servicios de asesoramiento se prestarían entre las 9:30 a. m. y las 6:00 p. m.
- Se dispone de cuatro espacios de estacionamiento fuera de la vía pública.

Clausura de la sesión