



Actas de la Comisión de Planificación de la Ciudad de York

Lunes, 13 de abril 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-con excusa, Burgos-con excusa, Davis-ausente, Wolfe, Gaines, Moore)
3. Actas de la reunión anterior

El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación de las actas anteriores; la Sra. Gaines secundó la moción. Unánime.

4. Informes de los comités

1.1. Junta de Audiencias de Zonificación: Aún no se ha recibido.

Asuntos pendientes

7.1.1 – LD/SD

601 Madison Ave.

- Recomendación para [aprobar/denegar]: Se requiere la presentación y aprobación de un plano preliminar antes de la presentación de un plano final (1333.03). El solicitante ha solicitado una modificación de este requisito y ha propuesto proceder directamente a la aprobación del plano final. Condicionado a que se satisfagan los comentarios de los ingenieros de la ciudad.

Recomendamos la aprobación.

El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; la Sra. Gaines secundó la moción. Unánime.

- Recomendación para [aprobar/denegar]: Se requiere la plantación de árboles en ambos lados de todas las calles (1336.09). El solicitante ha solicitado una modificación de este requisito, proponiendo la ausencia de árboles en la calle, dado que actualmente no existen árboles en las inmediaciones. Condicionado a que se satisfagan los comentarios de los ingenieros de la ciudad.

- El Comité de Revisión del Desarrollo recomienda denegar esta solicitud y considera que es necesario restablecer el dosel arbóreo urbano en esta zona de la ciudad.
-
- El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; el Sr. Moore secundó la moción. La Sra. Gaines votó en contra.
-
- • Recomendación de [aprobar/denegar]: La instalación del alumbrado público es responsabilidad del promotor, a fin de cumplir con los estándares mínimos de iluminación (1336.11). El solicitante ha pedido una exención de este requisito. Condicionado a que se satisfagan las observaciones de los ingenieros municipales.
-
- Apoyamos la solicitud de exención, dado que ya existe alumbrado tipo «cabeza de cobra» en el área donde se ubica el sitio.
-
- El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Gaines secundó la moción. Decisión unánime.
-
- El solicitante propone la conversión de un antiguo edificio escolar en 41 apartamentos (35 de un dormitorio y 6 de dos dormitorios), con 50 plazas de estacionamiento.

-
- Solicitudes:
 - • Exención del requisito del plan preliminar.
 - • Exención relativa a los árboles urbanos.
 - • Exención relativa al alumbrado público.
- Puntos destacados de la discusión:
 - • El solicitante citó la falta de espacio y las necesidades de acceso para vehículos de emergencia como razones para no instalar árboles urbanos.
 - • El plan de iluminación incluye luminarias montadas en el edificio y alumbrado para el estacionamiento.
 - • La revisión de ingeniería realizada por C.S. Davidson recomendó:
 - o Apoyar la exención relativa al alumbrado público.
 - o Denegar la exención relativa al arbolado urbano, con el fin de restablecer la cubierta arbórea.
-
- 152-156 N. George St.
 - • Se recomienda [aprobar/denegar] una solicitud de exención de las Normas de Desarrollo de Terrenos (LD Waiver) para la propiedad ubicada en 152-156 N. George St., dentro del distrito de zonificación del Centro de Negocios (CBD). SOLICITUD DE EXENCIÓN del «TÍTULO TRES - Subdivisión y Desarrollo de Terrenos, ARTÍCULO 1333».
-

- El proyecto propuesto cumple con los criterios que justifican dicha exención.

Apoyamos la concesión de la exención.

- El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; la Sra.

Gaines secundó la moción. Decisión unánime.

-

- Propuesta para reurbanizar la propiedad y convertirla en un edificio de apartamentos con locales comerciales en la planta baja.

-

- Detalles:

-

- • Aproximadamente 20 unidades de apartamentos.
- • ~700 pies cuadrados de espacio comercial.
- • Estacionamiento provisto fuera del sitio (en el lote de los Apartamentos Fox).

-

- 8.1.1

- ZA-25-31 | 101 E. Springettsbury Ave. -

- • Recomendación para [aprobar/denegar] la apelación presentada por el bufete de abogados Barley Snyder, en nombre de la Asociación de Vecinos de Springdale, contra la determinación de zonificación relativa a la dirección del caso.

- El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la denegación; la Sra. Gaines secundó la moción. El Sr. Moore se abstuvo. La moción de denegación fue aprobada.
-
- Apelación contra la determinación del Oficial de Zonificación con respecto a la ocupación en un distrito RS-1.
-
- Cuestión a resolver:
- Determinar si el uso de la propiedad constituye un uso unifamiliar permitido o un uso ilegal como casa de huéspedes o alquiler a corto plazo.
-
- Puntos clave:
-
- • La Asociación de Vecinos argumentó que la determinación carecía de una base fáctica suficiente y que, en la práctica, autoriza el funcionamiento de una casa de huéspedes.
- • El Oficial de Zonificación declaró que su determinación se basó en una inspección y en asesoramiento legal.
- • El abogado del propietario de la propiedad indicó lo siguiente:
- o El propietario reside en el inmueble.
- o Dos compañeros de vivienda comparten la morada.
- o Se trata de una ocupación no transitoria (de 30 días o más).

- • Los comentarios del público plantearon inquietudes con respecto a los precedentes y el impacto en el vecindario.
-
- Se recomienda denegar la apelación (confirmar la determinación de zonificación).
-
- 12-2026-Z-V | 702 Chestnut St. - RETIRADO
- • Se recomienda [aprobar/denegar] una variación para permitir la existencia de 4 espacios de estacionamiento fuera de la vía pública, tal como se define en la sección 1304.02-7.17. b5, en el 702 de Chestnut St., dentro del distrito de zonificación UN2.
- • Se recomienda [aprobar/denegar] una variación para permitir una casa de huéspedes (rooming house), tal como se define en la sección 1304.02-7.17, en el 702 de Chestnut St., dentro del distrito de zonificación UN2.
- 13-2026-Z-V | 1001 W. Princess St.
- • Se recomienda [aprobar/denegar] una variación para una boutique minorista de barrio, tal como se define en la sección 1304.01-4.09.003, en el 1001 de W. Princess St., dentro del distrito de zonificación EC.
-
- El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; el Sr. Moore secundó la moción. Decisión unánime.
-

- Los solicitantes buscan una variación para operar una pequeña boutique minorista/tienda de conveniencia.
-
- Detalles:
-
- • Horario: 9:00 a. m. – 9:00 p. m.
- • Sin preparación de alimentos; solo productos empaquetados.
-
-
- 14-2026-Z-V | 532 N. Beaver St.
- • Se recomienda [aprobar/denegar] una variación para permitir que cada habitación tenga una superficie superior a 250 pies cuadrados, tal como se define en la sección 1304.02-7.17. b1, en el 532 de N. Beaver St., dentro del distrito de zonificación RS2.
-
- El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Gaines secundó la moción. Decisión unánime.
-
- • Se recomienda [aprobar/denegar] una variación para permitir la existencia de 4 espacios de estacionamiento fuera de la vía pública, tal como se define en la sección 1304.02-7.17. b5, en el 532 de N. Beaver St., dentro del distrito

de zonificación RS2. El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Gaines secundó la moción. Unanimidad.

-
- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a la normativa (varianza) para permitir una casa de huéspedes, tal como se define en la sección 1304.02-7.17, en el 532 de N. Beaver St., dentro del distrito de zonificación RS2.
- El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación bajo la condición de que, en caso de venta de la propiedad, esta retorne a su uso como vivienda unifamiliar; la Sra. Gaines secundó la moción. Unanimidad.
-
- Solicitud para operar una casa de huéspedes con excepciones a la normativa.
- Solicitudes:
 - • Excepción al tamaño de las habitaciones (<250 pies cuadrados)
 - • Reducción en el estacionamiento requerido
 - • Excepción de uso para casa de huéspedes
- : Condiciones discutidas:
 - • El propietario debe residir en la propiedad
 - • Retorna a uso unifamiliar en caso de venta
- 17-2026-Z-SE-V | 459 W. King St.
- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción especial para permitir un centro comunitario, tal como se define en la sección 1304.01.3.02.002, para

la propiedad ubicada en el 459 de W. King St., dentro del distrito de zonificación UN1.

-
- El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Gaines secundó la moción. Unanimidad.
- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a la norma (varianza) para permitir que exista 1 plaza de estacionamiento fuera de la vía pública por cada 250 pies cuadrados de superficie bruta de piso, tal como se define en la sección 1304.01-3.02.002(d), en el 459 W. King St., dentro del distrito de zonificación UN1.
- El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación bajo la condición de que se formalice y firme un acuerdo de estacionamiento; la Sra. Gaines secundó la moción. Decisión unánime.
-
- Solicitante: York Community Resource Center Development Corp.
-
- Propuesta: Centro comunitario (capacitación laboral, programas de inglés como segundo idioma [ESL] y de GED)
-
- Solicitudes:
-
- • Excepción especial para el uso como centro comunitario

- • Excepción a la norma de estacionamiento (no se dispone de estacionamiento en el propio sitio)
-
- Discusión:
-
- • La propiedad se utilizó anteriormente como escuela chárter y carecía de estacionamiento
- • El solicitante está gestionando un acuerdo de estacionamiento compartido con una iglesia cercana
- • La Comisión debatió si condicionar la aprobación a la formalización del acuerdo de estacionamiento
-
- Discusión sobre el borrador del Plan Integral
- Final-Draft-York-2044 04-09-2025.pdf
- Summary of Changes to York2044 3-30-2026.docx
- Otros asuntos
- Plan Integral
- • El personal indicó que la adopción del plan está programada para el 21 de abril
- • La Comisión cuestionó la falta de una revisión formal posterior a la realización de las modificaciones
- • El personal confirmó que no se requería una revisión adicional

- Clausura de la sesión
-