



Actas de la Comisión de Planificación de la Ciudad de York

Lunes, 14 de septiembre de 2026 | 6:00 p. m.

Sala de Sesiones del Concejo, Ayuntamiento | 101 S George St, York,
PA 17401

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

El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Gaines secundó la moción. Aprobado por unanimidad.

4. Informes de los comités.

- 1.1. Junta de Audiencias de Zonificación (enviado por correo electrónico).
- 1.2. Resoluciones de planificación del 10/08/26 (enviado por correo electrónico).

El personal presentó la práctica de facilitar a la Comisión de Planificación las resoluciones de planificación del Concejo Municipal, para que los miembros puedan conocer las decisiones finales adoptadas por el Concejo sobre asuntos previamente revisados y recomendados por la Comisión, incluyendo temas de desarrollo urbanístico, subdivisión de terrenos y gestión de aguas pluviales.

Asuntos pendientes.

Asuntos nuevos.

El personal presentó a Ehsan Ershad Sarabi como nuevo miembro de la Comisión de Planificación y le dio la bienvenida a su primera reunión.

8.1.1

35-2026-Z-SE-V | 721 Jessop Pl. – APLAZADO DESDE AGOSTO

El Sr. Wolfe presentó una moción y la Sra. Gaines la secundó. Se aprobó por unanimidad retomar el asunto aplazado.

Solicitante: Dan Burke / representante Steve Donald.

Propietario: Therapy Investments, LLC.

Propiedad: 721 Jessup Place, York, PA 17401.

Distrito de zonificación: MUI-2, Distrito de uso mixto/residencial.

La Comisión examinó una solicitud relativa a la propuesta de convertir una vivienda unifamiliar existente en una vivienda multifamiliar de dos unidades.

El representante del solicitante, Steve Donald, compareció en nombre de este y explicó que el edificio consta de tres plantas. La propuesta contempla crear una unidad de vivienda en la planta baja y una segunda unidad que ocuparía la segunda y tercera planta. Cada unidad dispondría de su propia cocina, baño, dormitorios y demás instalaciones habitacionales.

El solicitante explicó que la propiedad albergaba anteriormente varios dormitorios improvisados y se encontraba en mal estado. Dichos espacios fueron eliminados y se subsanaron diversas deficiencias para permitir que la propiedad fuera ocupada de forma segura y registrada como vivienda de alquiler.

El solicitante declaró que la parte superior de la propiedad ha estado ocupada desde 2025, mientras que el área de la planta baja había permanecido desocupada durante varios años. Asimismo, indicó que se instalarían suministros independientes —tal como exige la configuración de dos unidades— y que no se habían realizado obras de construcción para crear la segunda unidad antes de obtener las autorizaciones pertinentes.

Estacionamiento

El solicitante señaló que la propiedad cuenta actualmente con dos plazas de estacionamiento en el propio recinto, frente a las tres plazas requeridas por la normativa aplicable; por ello, se solicitó una excepción a la norma.

El solicitante hizo notar que la propiedad colindante presenta una configuración similar y también dispone de dos plazas de estacionamiento. Además, mencionó la existencia de una amplia disponibilidad de estacionamiento en la vía pública en los alrededores.

Debate de la Comisión

Los miembros de la Comisión formularon preguntas sobre:

- El historial de ocupación de la propiedad;
- El uso y estado previos del edificio;
- La eliminación de los dormitorios improvisados;
- La disposición de los suministros para las dos unidades propuestas;
- El estacionamiento existente y el requerido; y
- El estado y la historia del garaje que aparecía en planos antiguos.

El solicitante indicó que el garaje que figuraba en algunos planos dejó de existir hace muchos años, posiblemente desde la década de 1990.

El personal hizo referencia a un informe de inspección identificado como Anexo D.

Comentarios del público

La Comisión abrió el asunto a comentarios del público. No se registraron comentarios públicos sustanciales en la parte de la transcripción proporcionada.

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a la definición de conversión a uso multifamiliar desde un uso diferente, según lo definido en la sección 1304.01-1.02.002a, para la propiedad ubicada en 721 Jessop Pl., en el distrito de zonificación MUI2.

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

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción dimensional para 2 unidades, según lo definido en la sección §1304.01.1.02.002(b)(4), para la propiedad ubicada en 721 Jessop Pl., en el distrito de zonificación MUI2.

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

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción respecto a los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública requeridos según la sección 1304.01-1.02.002, para la propiedad ubicada en 721 Jessop Pl., en el distrito de zonificación MUI2.

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

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción para dispensar el requisito de excepción especial que establece que la propiedad debe haber estado desocupada durante dos años (según la sección 1311.11(c)(1)), para la propiedad ubicada en 721 Jessop Pl., en el distrito de zonificación MUI2.

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

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción especial para permitir el uso multifamiliar, según lo definido en la sección 1304.01-1.02.002, para la propiedad ubicada en 721 Jessop Pl., en el distrito de zonificación MUI2.

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

36-2026-Z-V | 31 Carlise Ave.

Solicitante: Julio Zapata

Dirección del solicitante: 2716 Eastwood Drive, York, PA 17403

Propietario: Budget Rentals, LLC

Dirección del propietario: 475 Madison Avenue, York, PA 17404

Distrito de zonificación: UN-1, Distrito Urbano de Uso Mixto Residencial/Comercial

Propiedad: 31 Carlisle Avenue

La Comisión comenzó a examinar una solicitud para obtener una excepción (varianza) relacionada con un proyecto de tienda de comestibles de barrio.

La excepción solicitada se refiere a la disposición de zonificación que limita el área de venta al público —o área destinada a la compra por parte del público— a 1.000 pies cuadrados dentro del distrito de zonificación UN-1. El solicitante busca autorización para contar con un área de venta al público de aproximadamente 2.000 pies cuadrados.

La recomendación del personal técnico fue denegar la excepción solicitada respecto al límite de 1.000 pies cuadrados establecido en la normativa de zonificación aplicable.

El solicitante compareció ante la Comisión. Durante la deliberación también se mencionó a Carrie Mercedes. El solicitante expuso su propuesta de establecer una tienda de comestibles e hizo referencia a su experiencia empresarial previa.

La Comisión solicitó información adicional sobre la tienda de comestibles propuesta.

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción para la tienda de comestibles de barrio respecto a la limitación del área de venta al público (o área destinada a uso público) a 1.000 pies cuadrados —según lo definido en la sección 1304.01-4.09 (5)— para la propiedad ubicada en 31 Carlisle Ave., en el distrito de zonificación UN-1.

El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; la Sra. Gaines la secundó. Aprobado por unanimidad.

37-2026-Z-SE-V | 401 Roosevelt Ave.

Solicitud: Excepción para permitir hasta 15 ocupantes en una residencia comunitaria (hogar grupal).

La Comisión examinó una solicitud para una residencia comunitaria (o vivienda compartida asistida) en el 401 de Roosevelt Avenue. El solicitante explicó que la propiedad ha funcionado como residencia de recuperación o vivienda para personas en sobriedad desde hace aproximadamente siete años. El solicitante declaró que el programa ofrece un entorno de vida de apoyo y no proporciona tratamiento en las propias instalaciones; por lo general, los residentes participan en programas externos de tratamiento, asesoramiento, empleo y recuperación.

El personal técnico explicó que la ordenanza municipal no clasifica específicamente las "casas de recuperación" o "viviendas para personas en sobriedad" como un uso independiente. Por consiguiente, el solicitante está tramitando la solicitud conforme a las disposiciones municipales para residencias comunitarias.

La ordenanza permite, por derecho propio, el funcionamiento de una residencia comunitaria con hasta cinco personas. El solicitante pide una excepción a la norma (*variance*) para permitir hasta 15 ocupantes. El personal técnico señaló que el número de ocupantes también está sujeto a los requisitos estatales y de la DDAP (Departamento de Programas de Alcohol y Drogas) en materia de licencias e inspecciones.

Personal en las instalaciones

La Comisión debatió el requisito de la ordenanza según el cual una residencia comunitaria debe contar con personal residencial presente en el lugar en todo momento; dicho personal debe ser un profesional remunerado que posea la licencia o certificación adecuada. Un residente que reciba tratamiento por la discapacidad para la cual se estableció la residencia no puede desempeñar esa función.

Inicialmente, el solicitante indicó que el personal está vinculado a la residencia y que la organización mantiene una oficina y ejerce labores de supervisión. Sin embargo, surgieron dudas sobre si la persona que estaría presente en las instalaciones cumple con los requisitos específicos de licencia o certificación establecidos en la ordenanza.

El personal explicó que la solicitud no pedía una excepción al requisito de contar con personal en las instalaciones, ya que se entendía que el solicitante proporcionaría a una persona cualificada. La Comisión debatió si establecer el cumplimiento de este requisito como condición para la aprobación o exigir al solicitante que obtuviera una excepción adicional, de ser necesario.

El solicitante declaró que la residencia no ofrece tratamiento directo, sino que sirve como entorno de apoyo para personas que participan en programas de tratamiento externos.

Ocupación y estacionamiento

El solicitante indicó que la propiedad cuenta con nueve dormitorios, dos baños y medio, una cocina amplia y zonas comunes espaciosas. Señaló que, históricamente, la residencia ha albergado a entre 10 y 14 personas y que actualmente tiene capacidad para 15.

El personal revisó los requisitos de estacionamiento. Para la ocupación solicitada de 15 residentes, la normativa exigiría plazas de estacionamiento adicionales fuera de la vía pública —más allá de las plazas iniciales—, lo que resultaría en un requisito total de aproximadamente seis plazas, sujeto a las disposiciones aplicables y a cualquier posible exención.

El solicitante indicó que, por lo general, los residentes no poseen un número elevado de vehículos y que hay espacio de estacionamiento disponible en la propiedad.

Asimismo, el personal explicó que la licencia del DDAP (Departamento de Programas de Alcohol y Drogas) para la propiedad establece el número máximo de residentes permitidos en función del tamaño y las características de la residencia. La propiedad está sujeta a inspecciones periódicas y la Ciudad lleva un registro de la ocupación autorizada.

Comentarios del público

Una residente de la zona expresó su preocupación por la ocupación propuesta y manifestó desconocer el funcionamiento del centro de recuperación. Destacó que apoya brindar oportunidades a las personas, pero le inquietaba la idea de tener un centro residencial comunitario con muchos residentes cerca de su vecindario y de una escuela próxima.

Otro residente de la zona, Chris Microsado, declaró que tanto él como su esposa apoyan los centros residenciales comunitarios y los servicios de apoyo. No obstante, expresó su preocupación por el hecho de que los vecinos hubieran recibido poca o ninguna información previa sobre el funcionamiento y la ampliación propuesta. Señaló que el aviso público recibido fue la primera noticia que tuvo sobre la organización y la ocupación propuesta.

El Sr. Microsado también expresó su preocupación por el mantenimiento de la propiedad y solicitó una mayor comunicación entre el operador y los residentes de la zona.

Dylan Bower se dirigió a la Comisión y declaró que apoya los programas de recuperación, pero instó a la Comisión a considerar el efecto acumulativo de aprobar numerosas residencias grupales de alta ocupación en toda la ciudad. Cuestionó cómo supervisa la ciudad el cumplimiento de las condiciones, en particular el requisito de contar con personal cualificado en las instalaciones. Afirmó que, como promotor inmobiliario y residente, comprende el modelo de negocio, pero considera que la Comisión debería tener en cuenta el impacto a largo plazo en el vecindario y la aplicación de la normativa.

El solicitante respondió que la organización ha operado en el lugar durante aproximadamente siete años y que no se han registrado problemas significativos en el vecindario. El solicitante indicó que los residentes están sujetos a pruebas aleatorias de detección de drogas, expectativas laborales, asesoramiento y participación en programas de tratamiento. Con el tiempo, los residentes pueden pasar a vivir en apartamentos, casas u otras modalidades de vivienda independiente.

El solicitante explicó que la confidencialidad y los requisitos federales y estatales relativos a las personas en proceso de recuperación limitan la capacidad de la organización para identificar proactivamente a los residentes o divulgar la naturaleza de sus operaciones.

El personal aclaró que los requisitos de notificación pública de la ciudad se cumplen mediante el proceso de notificación municipal, anuncios en la prensa y la colocación de avisos públicos. El personal señaló que se enviaron notificaciones a los propietarios de inmuebles colindantes.

La Comisión también debatió cómo se supervisan los cambios en la ocupación. El personal explicó que para verificar la ocupación permitida se utilizan el proceso de inspección de mantenimiento de propiedades de la ciudad y los registros de licencias del DDAP (Departamento de Programas de Alcohol y Drogas).

Propiedad y uso futuro

El solicitante aclaró que la organización alquila la propiedad en lugar de ser su propietaria y que ha operado allí desde aproximadamente 2019. La Comisión debatió si cabría imponer una condición que obligara a revertir la propiedad a su uso anterior como vivienda unifamiliar en caso de venta del inmueble o de cese de las operaciones de la residencia grupal autorizada.

El personal técnico y la Comisión concluyeron que dicha condición podría aplicarse a la propiedad en lugar de recaer únicamente sobre el solicitante.

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción normativa (*variance*) para una residencia comunitaria (*Group Home*) de 6 a 8 ocupantes, permitiendo hasta 15 según lo definido en la sección 1304.01, 1.04.001(b), en el 401 de Roosevelt Ave. (zona UN2).

El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación condicionada al cumplimiento de todas las disposiciones adicionales requeridas; la moción no prosperó por falta de segundo proponente.

La Sra. Gaines propuso denegar la solicitud; el Sr. Moore secundó la moción. El Sr. Wolfe votó en contra.

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción especial (*Special Exception*) para una residencia comunitaria (*Group Home*) según lo definido en la sección 1304.01, 1.04.001(b), en el 401 de Roosevelt Ave. (zona UN2).

El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación condicionada a que, en caso de venta, la propiedad se reconvierta a vivienda unifamiliar; la Sra. Gaines secundó la moción. El Sr. Johnson votó en contra.

38-2026-Z-V | 437 W. Market St. – EMERGENCIA (imposibilidad de asistir)

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción normativa (*variance*) para añadir 2 unidades adicionales a un proyecto actual de conversión multifamiliar (aprobado para 2 unidades a partir de un uso anterior), según lo definido en la sección 1304.01-1.02.002, para un total de 4 unidades en la propiedad ubicada en el 437 de W. Market St. (distrito de zonificación UN2).

El Sr. Wolfe propuso no emitir recomendación; la Sra. Gaines secundó la moción. Decisión unánime.

39-2026-Z-V | 14-16 W. Market St.

Solicitud: Excepción normativa dimensional para permitir 50 unidades residenciales en el Distrito Comercial Central (CBD, por sus siglas en inglés).

La Comisión examinó una solicitud de excepción normativa dimensional para permitir 50 unidades residenciales en el número 14-16 de West Market Street, inmueble conocido comúnmente como el Edificio Wolf.

El solicitante, representado por Dylan Bower de WellSpan/Well Square, explicó que el edificio albergó históricamente a la empresa Wolf Company y estuvo vinculado anteriormente a los grandes almacenes Weiss/Wolf. Las plantas superiores se encuentran actualmente desocupadas, y el solicitante propone convertir dichos niveles en aproximadamente 50 apartamentos.

La planta baja cuenta con espacios de oficina ya existentes, entre ellos la York County Community Foundation. El solicitante indicó que los ocupantes actuales de la planta baja permanecerían en el lugar.

El solicitante señaló que la propiedad se encuentra cerca de un estacionamiento municipal con más de 400 plazas. Asimismo, afirmó que el uso residencial propuesto atraería a más residentes al centro de la ciudad y beneficiaría a los restaurantes y negocios existentes.

The rear portion of the building has been largely vacant since the 1990s and could be used for common residential amenities such as fitness, storage, and other resident services.

El solicitante expuso los desafíos estructurales y normativos relacionados con la condición de la propiedad de ocupar la totalidad del terreno hasta el límite de la parcela (*zero-lot-line*). Debido a la proximidad de las propiedades colindantes, no resulta viable instalar ventanas convencionales en ciertas secciones de la fachada este. El solicitante contempla la incorporación de pozos de luz y aberturas verticales que comuniquen con la cubierta para dotar de iluminación natural a las zonas interiores, sujeto a la revisión estructural y a las aprobaciones pertinentes.

Asimismo, el solicitante se refirió a la actual fachada de aluminio y manifestó su interés en rehabilitar y reutilizar el edificio, evitando así que las plantas superiores permanezcan desocupadas.

Los miembros de la Comisión expresaron su apoyo a la reconversión de espacios de oficinas vacíos en el centro de la ciudad para uso residencial, así como al incremento de la población residente en dicha zona.

- Recomendar la [aprobación/denegación] de una excepción normativa (*variance*) relativa a las dimensiones para las 50 unidades propuestas, conforme a lo estipulado en la sección §1304.01.1.02.002(b)(4), para la propiedad ubicada en el 14-16 de W. Market St., dentro del distrito de zonificación CBD (Distrito Central de Negocios).

El Sr. Wolfe presentó la moción para recomendar la aprobación, secundada por la Sra. Gaines. Aprobado por unanimidad.

Otros asuntos / Comentarios del público

Clausura de la sesión