

Actas de la Comisión de Planificación de la Ciudad de York
Lunes, 12 de octubre 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, Burgos, Sarabi [ausencia justificada], Wolfe, Gaines, Moore).
3. Actas de la reunión anterior.

La Sra. Burgos 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).

Asuntos pendientes

Asuntos nuevos

7.1.1 - LD/SD (Desarrollo de Terrenos/Subdivisión)
N. Hartley/W. Philadelphia St. - SD (Subdivisión)

- Recomendación de [aprobar/denegar]: Se requiere presentar y aprobar un plan preliminar antes de la presentación de un plan definitivo (1333.03). El solicitante ha pedido una exención de este requisito y ha propuesto proceder directamente a la aprobación del plan definitivo. Recomendamos la aprobación, condicionada a que se atiendan las observaciones de los ingenieros municipales.

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

- Recomendación de [aprobar/denegar]: Se requiere presentar un estudio de tráfico que incluya los elementos especificados en la Sección 1333.07.s antes de la aprobación del plan definitivo (S.1333.07.s). El solicitante ha pedido una exención de este requisito debido a que el aumento en el volumen de tráfico será mínimo con la mejora propuesta en el plan. Recomendamos la aprobación, condicionada a que se atiendan las observaciones de los ingenieros municipales.

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

El solicitante presentó un plan de subdivisión revisado relacionado con el proyecto de desarrollo propuesto "Life Path".

El solicitante explicó que el Concejo Municipal había rechazado previamente el plan debido a inquietudes sobre la consolidación de propiedades situadas a

ambos lados de West Philadelphia Street. La propuesta revisada modifica la configuración de la subdivisión, pero mantiene sin cambios el diseño de desarrollo del terreno previamente examinado.

El plan revisado consolida las propiedades en dos lotes: uno en el lado norte de West Philadelphia Street y otro en el lado sur. Las propiedades seguirán dando cabida al desarrollo propuesto y al estacionamiento asociado.

El solicitante pidió una exención del requisito de realizar un estudio de impacto de tráfico, argumentando que la subdivisión en sí no contempla mejoras viales y que el tráfico previsto estaría asociado principalmente al personal. El acceso se realizaría a través de la servidumbre de paso privada existente, conocida anteriormente como "Gas Alley".

319 N. George St. – Ballpark Commons – LD/SD (Desarrollo del terreno/Subdivisión)

- Recomendación de [aprobar/denegar]: Se requiere presentar y aprobar un plan preliminar antes de la presentación de un plan definitivo (1333.03). El solicitante ha pedido una exención de este requisito y ha propuesto proceder directamente a la aprobación combinada de los planes preliminar y definitivo. Recomendamos la aprobación, condicionada a que se atiendan las observaciones de los ingenieros municipales.

El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Burgos secundó la moción. Decisión unánime.

- *Recomendación de [aprobar/denegar]: Se exige que los planos se presenten en hojas de 22” x 36” (1333.06). El solicitante ha pedido presentar los planos en el tamaño estándar de 24” x 36”. Recomendamos la aprobación, condicionada a que se atiendan las observaciones de los ingenieros municipales.*

El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Burgos secundó la moción. Decisión unánime.

El representante del solicitante, Joe Stein (de la firma Warehaus), presentó una propuesta para una nueva construcción en el terreno donde anteriormente había una propiedad residencial, cerca de WellSpan Park y a lo largo de North George Street.

La propuesta incluye:

- *Un nuevo edificio de uso mixto de dos plantas, con aproximadamente 7.000 pies cuadrados por planta.*
- *Espacio comercial en la planta baja, potencialmente destinado a tiendas o restaurantes.*
- *Unidades residenciales en la segunda planta.*
- *Veinticinco plazas de aparcamiento en la parte posterior del edificio.*
- *Sistema subterráneo de gestión de aguas pluviales, diseñado para fomentar la infiltración y controlar la escorrentía.*

- *Paisajismo, mejoras en las aceras, plantación de árboles a lo largo de North George Street, iluminación adosada al edificio y una plaza con zona de asientos al aire libre.*

El solicitante explicó que se mantendría el acceso existente desde Arch Street. El aparcamiento sería compartido —sujeto a acuerdos y servidumbres de paso— y podría utilizarse durante los eventos del estadio.
El solicitante confirmó haber recibido la carta de revisión de la Ciudad con fecha del 15 de septiembre de 2026 e indicó que ya se estaban realizando las modificaciones pertinentes.

200-304 N. Broad St. - Graybill/SD

- *Recomendación de [aprobar/denegar]: Se exige presentar y aprobar un plano preliminar antes de la presentación del plano definitivo (1333.03). El solicitante ha pedido una exención de este requisito y ha propuesto pasar directamente a la aprobación del plano definitivo. Recomendamos la aprobación, condicionada a que se atiendan las observaciones de los ingenieros municipales.*

El Sr. Wolfe propuso recomendar la aprobación; la Sra. Burgos secundó la moción. Decisión unánime. El representante del solicitante presentó una solicitud de subdivisión para la antigua propiedad industrial Greyville, cuya reurbanización se propone para crear viviendas asequibles.

El emplazamiento cuenta con un historial de usos industriales, que incluyen la manufactura ligera y la elaboración de dulces. La Autoridad de Reurbanización de la Ciudad adquirió la propiedad después de que la empresa anterior cesara sus operaciones y facilitó la demolición de las antiguas edificaciones.

El representante explicó que la contaminación ambiental había retrasado el proyecto. El promotor colaboró con la Ciudad y el Departamento de Protección Ambiental de Pensilvania (DEP) para obtener el cierre conforme a la Ley 2 (*Act 2*), sujeto a compromisos ambientales registrados. Persiste una zona limitada de contaminación en las aguas subterráneas, pero se ha determinado que el sitio es apto para uso residencial según los requisitos ambientales aplicables.

La propuesta presentada a la Comisión se limitaba a consolidar dos parcelas existentes en una sola parcela de aproximadamente 1,77 acres. La parcela de mayor tamaño abarca aproximadamente 1,66 acres, mientras que el terreno restante consiste en una franja a lo largo de North Broad Street.

El representante declaró que se prevé que el futuro desarrollo incluya un edificio de apartamentos y estacionamiento, en consonancia con las aprobaciones de

zonificación previas. El plan de desarrollo del terreno se pospuso hasta el mes siguiente para abordar cuestiones pendientes.

La discusión incluyó:

- El cumplimiento continuo de los requisitos del DEP y de los compromisos ambientales registrados.
- La propuesta de sellado (*capping*) de la zona contaminada restante.
- La necesidad de resolver los requisitos relativos a la infiltración de aguas pluviales con el DEP.
- Una tubería de aguas pluviales colapsada o potencialmente inoperativa que atraviesa el sitio; se está considerando su reubicación.
- La necesidad de obtener los permisos aplicables del Sistema Nacional de Eliminación de Descargas de Contaminantes (NPDES).

El representante afirmó que el promotor cumpliría con los requisitos ambientales aplicables.

8.1.1

40-2026-Z-V | 334 S. Queen St. – Ausente

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción (*variance*) respecto a la ocupación del suelo (*lot coverage*), según lo definido en la sección §1303.11(d), para la propiedad ubicada en 334 S. Queen St., en el distrito de zonificación UN1.

- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción dimensional para 3 unidades, según lo definido en la sección §1304.01.1.02.001, para la propiedad ubicada en 334 S. Queen St., en el distrito de zonificación UN1. • Recomendar la [aprobación/denegación] de una excepción a la normativa para construir una nueva vivienda de tres unidades, conforme a lo establecido en la sección §1304.01-1.02.001, para la propiedad ubicada en el 334 S. Queen St., dentro del distrito de zonificación UN1.

- El solicitante pidió una excepción a las normas de zonificación para construir una nueva vivienda multifamiliar de tres unidades, incluyendo excepciones relacionadas con el porcentaje de ocupación del terreno y el número de unidades habitacionales propuestas.
-
- El solicitante no estuvo presente en la reunión. El personal señaló que el solicitante había participado previamente en una reunión de predesarrollo relativa a esta propiedad y a otras dos propiedades relacionadas.
-
- Las recomendaciones del personal incluían denegar la excepción sobre el porcentaje de ocupación del terreno y aprobar la excepción dimensional relacionada con la vivienda propuesta de tres unidades, sujeto a las aprobaciones requeridas.
-
- Acción de la Comisión: No se consideró ninguna moción debido a la ausencia del solicitante. Se preveía que la solicitud pasaría a la audiencia programada ante la Junta de Audiencias de Zonificación si el solicitante comparecía. De lo contrario, el asunto volvería a ser considerado.
-
-
- 41-2026-Z-SE-V | 316 E. South St. - Ausente

- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción respecto al porcentaje de ocupación del terreno, según lo definido en la sección §1304.01.1.02.001(c), para la propiedad ubicada en 316 E. South St., en el distrito de zonificación UN2.
-
- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción dimensional para 3 unidades, según lo definido en la sección §1304.01.1.02.001(c), para la propiedad ubicada en 316 E. South St., en el distrito de zonificación UN2.
- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción especial para construir una nueva vivienda de 3 unidades, según lo establecido en la sección §1304.01-1.02.001, para la propiedad ubicada en 316 E. South St., en el distrito de zonificación UN2.
-
- El solicitante pidió una exención de las normas de zonificación para construir una nueva vivienda multifamiliar de tres unidades, incluyendo exenciones relacionadas con el porcentaje de ocupación del terreno (cobertura) y el número propuesto de unidades habitacionales.
-
- El solicitante no estuvo presente en la reunión. El personal técnico señaló que el solicitante había participado previamente en una reunión de desarrollo preliminar sobre esta propiedad y otras dos relacionadas.
-

- Las recomendaciones del personal incluyeron denegar la variación sobre la ocupación del terreno y aprobar la variación dimensional relacionada con la vivienda propuesta de tres unidades, sujeto a las aprobaciones requeridas.
-
- Acción de la Comisión: No se consideró ninguna moción debido a la ausencia del solicitante. Se esperaba que la solicitud pasara a la audiencia programada ante la Junta de Audiencias de Zonificación si el solicitante comparecía. De lo contrario, el asunto volvería a ser considerado.
-
-
- 42-2026-Z-SE-V | 433 S. Duke St. - Ausente
- • Recomendar [aprobar/denegar] una variación respecto a la ocupación del terreno, según lo definido en la sección §1304.01.1.02.001(c), para la propiedad ubicada en 433 S. Duke St., en el distrito de zonificación UN2.
-
- • Recomendar [aprobar/denegar] una variación dimensional para 3 unidades, según lo definido en la sección §1304.01.1.02.001(c), para la propiedad ubicada en 433 S. Duke St., en el distrito de zonificación UN2.
-
- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción especial para construir una nueva vivienda de 3 unidades, según lo establecido en la sección §1304.01-

1.02.001, para la propiedad ubicada en 433 S. Duke St., en el distrito de zonificación UN2.

-
- El solicitante pidió una exención de las normas de zonificación para construir una nueva vivienda multifamiliar de tres unidades, incluyendo exenciones relacionadas con el porcentaje de ocupación del terreno (cobertura) y el número propuesto de unidades habitacionales. El solicitante no estuvo presente en la reunión. El personal señaló que el solicitante había participado anteriormente en una reunión de predesarrollo relativa a esta propiedad y a otras dos propiedades relacionadas.
-
- Las recomendaciones del personal incluían denegar la excepción sobre el porcentaje de ocupación del terreno y aprobar la excepción de dimensiones relativa a la vivienda propuesta de tres unidades, sujeta a las aprobaciones requeridas.
-
- Acción de la Comisión: No se consideró ninguna moción debido a la ausencia del solicitante. Se preveía que la solicitud pasaría a la audiencia programada ante la Junta de Audiencias de Zonificación si el solicitante comparecía; de lo contrario, el asunto volvería a someterse a consideración.

- 43-2026-Z-V | 586 W. Market St.

- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción al requisito de plazas de estacionamiento fuera de la vía pública establecido en la sección §1304.01-1.02.002, para la propiedad ubicada en 586 W. Market St., en el distrito de zonificación UN1.
-
- El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; la Sra. Burgos la secundó. Decisión unánime.
-
-
- • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a la norma §1304.01-4.08.001 (Cuidado del cabello) para la propiedad ubicada en 586 W. Market St., en el distrito de zonificación UN1.
-
- El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; el Sr. Moore la secundó. Decisión unánime.
-
- El solicitante pidió una excepción a la normativa de zonificación para permitir una barbería en un local comercial existente y para abordar el requisito de estacionamiento fuera de la vía pública.
-
- El solicitante explicó que la propiedad cuenta con aproximadamente 1.200 pies cuadrados de espacio comercial, incluyendo una zona delantera, una central y

una trasera, además de baños y un área de almacenamiento. El edificio se utilizaría como barbería sin ampliaciones ni modificaciones en su huella exterior.

-
- Se preveía un horario de funcionamiento aproximado de 9:00 a. m. a 5:00 p. m., cinco días a la semana, sujeto a confirmación por parte del futuro inquilino.
-
- El solicitante indicó que el local había estado desocupado desde aproximadamente 2022. Durante la deliberación de la Comisión se señaló que el uso anterior podría haber sido una barbería u otro negocio comercial, aunque no se confirmó dicho uso previo. El personal técnico explicó que, por lo general, un uso no conforme inactivo no puede continuar una vez transcurrido el periodo de interrupción aplicable.
-
- Sobre el espacio comercial se encuentran dos unidades residenciales de alquiler.
-
- Recomendaciones del personal técnico:
-
- • Denegación de la excepción relativa al requisito de estacionamiento fuera de la vía pública.
- • Aprobación de la excepción de uso para un establecimiento de cuidado del cabello, sujeta a la aprobación de todas las excepciones requeridas.

-
-
- 44-2026-ZSE | 181 Irving Rd.
- Recomendar [aprobar/denegar] una excepción especial para una unidad de vivienda accesoria sobre el garaje existente, según lo establecido en la sección §1304.01-1.04.005, para la propiedad ubicada en 181 Irving Rd., en el distrito de zonificación RS1.
-
- El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; la Sra. Gaines la secundó. Decisión unánime.
-
- El solicitante pidió una excepción especial para construir una unidad de vivienda accesoria sobre un garaje independiente existente, situado junto al callejón de la propiedad.
- La vivienda propuesta, de aproximadamente 390 pies cuadrados, serviría de residencia para el padre del propietario. La nueva unidad se mantendría dentro de la huella del garaje existente, y el garaje de la planta baja continuaría utilizándose para estacionamiento.
-
- El solicitante explicó que el garaje ya contaba con servicios de agua y electricidad. Se instalaría una nueva conexión de alcantarillado mediante una zanja que iría desde la casa hasta el garaje. Los contratistas habían examinado

el sistema de alcantarillado existente e indicaron que este podía admitir la conexión propuesta.

-
- La Comisión debatió sobre la apariencia propuesta de la edificación, la ubicación de la escalera exterior y la terraza, así como el requisito de que el propietario resida en la propiedad. El personal explicó que, tras la aprobación y la finalización de los trámites exigidos por el código de edificación, la vivienda estaría sujeta a los requisitos de licencia de alquiler aplicables en caso de ser ocupada por inquilinos.
-
- Recomendación del personal: Denegación de la solicitud para una unidad de vivienda accesoria sobre el garaje existente.

  45-2026-Z-V | 745 W. Mason Ave.
  • Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a la normativa (*variance*) para el uso como consultorio médico, según lo establecido en la sección §1304.01-3.07.003, para la propiedad ubicada en el 745 W. Mason Ave., dentro del distrito de zonificación UN1.

  El Sr. Velez presentó una moción para recomendar la aprobación; el Sr. Wolfe la secundó. Decisión unánime.

  El solicitante pidió una excepción de uso para permitir la instalación de un consultorio médico en el 745 West Mason Avenue, donde anteriormente funcionaba la oficina del magistrado del distrito.

  El representante del solicitante explicó que la estructura existente está gravemente deteriorada; al parecer, se requieren soportes temporales para evitar que partes del edificio caigan hacia la acera. El edificio se considera funcionalmente obsoleto, y su rehabilitación para un uso permitido resultaría poco práctica y excesivamente costosa.

  El solicitante indicó que la propiedad sería demolida y reconstruida como centro de salud. El proyecto propuesto tiene como objetivo brindar servicios de atención médica gratuitos a personas sin seguro médico.

El director ejecutivo del Centro de Salud Familiar Katalaso (Katalaso Family Health Center) explicó que esta organización sin fines de lucro lleva operando aproximadamente 14 años y ofrece atención primaria gracias a médicos voluntarios y fondos provenientes de la comunidad. La organización atiende a residentes de todo el condado de York, y muchos pacientes provienen de los códigos postales 17401 y 17403 de la ciudad de York. Sus instalaciones actuales se encuentran a unos 500 pies del sitio propuesto.

La Comisión debatió sobre los beneficios para la comunidad que aportaría el uso médico propuesto y sobre el estado de deterioro del edificio actual.

46-2026-Z-SE-V | 130 E. Church Ave.

- **Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a la normativa (*variance*) respecto al porcentaje de ocupación del terreno (*lot coverage*), según lo definido en la sección §1304.01.1.02.001(c), para la propiedad ubicada en el 130 E. Church Ave., dentro del distrito de zonificación UN2.**

El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; el Sr. Moore la secundó. Decisión unánime.

- **Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a los requisitos de diseño de los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública establecidos en la sección §1304.01.1.02.001(c), para la propiedad ubicada en 130 E. Church Ave., en el distrito de zonificación UN2.**

El Sr. Wolfe presentó una moción para recomendar la aprobación; decisión unánime.

- **Recomendar [aprobar/denegar] una excepción a los requisitos de diseño de los espacios de estacionamiento fuera de la vía pública establecidos en la sección §1309.03(3), para la propiedad ubicada en 130 E. Church Ave., en el distrito de zonificación UN2.**

El Sr. Moore propuso recomendar la aprobación; la Sra. Burgos secundó la moción. Decisión unánime.

- *Recomendar la [aprobación/denegación] de una excepción especial para construir una nueva vivienda de 12 unidades, según lo establecido en la sección §1304.01-1.02.001, para la propiedad ubicada en el 130 E. Church Ave., dentro del distrito de zonificación UN2.*

El Sr. Velez propuso recomendar la aprobación; el Sr. Wolfe secundó la moción. Decisión unánime.

El solicitante pidió una excepción especial y variaciones normativas para construir un nuevo edificio multifamiliar de 12 unidades en un terreno baldío consolidado (proyecto de relleno urbano).

El edificio propuesto contaría con ocho unidades de un dormitorio y cuatro unidades de dos dormitorios. El solicitante declaró que el proyecto consistiría en viviendas a precios de mercado.

El solicitante explicó que el terreno está compuesto por varias parcelas que anteriormente estaban separadas y que ahora se encuentran vacías y cubiertas de césped. Dado que la propiedad es relativamente estrecha y tiene una profundidad aproximada de 75 pies, el diseño requiere exenciones respecto a ciertos requisitos dimensionales y de estacionamiento.

La propuesta incluye 12 plazas de estacionamiento situadas a lo largo del edificio, con acceso previsto desde un callejón existente pero no habilitado para el tránsito. El solicitante también es propietario de un terreno al otro lado de Church Avenue que podría ofrecer capacidad de estacionamiento adicional si fuera necesario. El solicitante pidió flexibilidad en cuanto a los requisitos de estacionamiento e indicó que la propiedad adicional podría reservarse para cubrir necesidades de estacionamiento excedente.

La Comisión debatió sobre:

- *Los requisitos de ocupación del suelo (porcentaje de edificación) y densidad.*
- *El número y diseño de las plazas de estacionamiento fuera de la vía pública.*
- *La circulación vehicular y el acceso desde las calles y el callejón circundantes.*
- *Las posibles vías, bordillos y otras mejoras públicas.*

- *Las líneas de servicios públicos existentes y el drenaje de aguas pluviales.*

- *El acceso y los requisitos del departamento de bomberos.*

- *La posibilidad de abonar una tasa recreativa en lugar de habilitar un espacio recreativo dentro del propio terreno.*

El solicitante indicó que ya se habían realizado los levantamientos topográficos y los estudios preliminares de drenaje. Los aspectos restantes relacionados con la ingeniería, el drenaje pluvial, los servicios públicos, el acceso para bomberos y las mejoras públicas se abordarían durante la fase posterior de revisión del desarrollo urbanístico y la subdivisión del terreno. Cualquier mejora pública requerida estaría sujeta a las normas vigentes sobre fianzas y garantías.

Los miembros de la Comisión debatieron sobre la importancia de desarrollar terrenos baldíos urbanos para satisfacer las necesidades de vivienda de la Ciudad, reconociendo al mismo tiempo los desafíos que ello conlleva.

..de integrar viviendas multifamiliares y la infraestructura necesaria en terrenos urbanos de espacio limitado.

Recomendaciones del personal:

- Denegación de la excepción relativa al porcentaje de ocupación del suelo.

- Denegación de la excepción requerida para el estacionamiento fuera de la vía pública.

- Denegación de la excepción relativa al diseño de las plazas de estacionamiento fuera de la vía pública.

- Aprobación de la excepción especial para uso residencial multifamiliar, condicionada a la aprobación de todas las excepciones requeridas.

Otros asuntos / Comentarios del público

Tras el tratamiento de las solicitudes de zonificación, el presidente invitó a los miembros del público a formular comentarios. No se registraron comentarios adicionales del público en la transcripción de la reunión facilitada.

Clausura

Al no haber más asuntos que tratar, se dio por terminada la reunión.