

AVISO: LA TRADUCCIÓN DE LA AGENDA Y LOS REPORTES ESTÁN HECHOS POR GOOGLE TRANSLATE.

AL MOMENTO EL ANEXO DEL REPORTE NO ESTA DISPONIBLE EN ESPAÑOL, PERO SE ESTÁ TRABAJANDO PARA PROVEER LOS ANEXOS PARA LAS FUTURAS AGENDAS.



CIUDAD DE COSTA MESA

JUNTA REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

AGENDA

martes, 18 de marzo de 2025

6:00 p.m.

Cámara del Concejo Municipal
77 Fair Drive

***Nota: Todas las membresías de la agencia se reflejan en el título de "Miembro del Concejo"**

La Concejal Reynolds asistirá a la junta por medio de Zoom:

915 L Street

Sacramento, CA 95814

Las juntas del Concejo Municipal se transmiten en una forma híbrido; en persona y como cortesía virtualmente a través de Zoom Webinar. Si la tecnología de Zoom tiene una falla u otra interrupción crítica, solamente a menos que lo exija la Ley Brown (Brown Act), la junta continuara en persona.

SERVICIOS DE TRADUCCIÓN DISPONIBLE

Favor de comunicarse con la Secretaria Municipal al (714) 754-5225 para solicitar servicios de interpretación de idioma para las juntas de la Ciudad. Se pide notificación por lo mínimo 48 horas de anticipación, esto permite que la Ciudad haga los arreglos necesarios.

Los miembros del público pueden ver las reuniones del Concejo Municipal en vivo en COSTA MESA TV(SPECTRUM CANAL 3 Y AT&T U-VERSE CHANNEL 99) o https://costamesa.granicus.com/player/camera/2?publish_id=10&redirect=true y en línea en youtube.com/costamesatv.

Los subtítulos están disponibles a través de la opción Zoom en inglés y español.

Como cortesía, el público puede participar a través de la opción de Zoom.

<https://us06web.zoom.us/j/81879579049?pwd=XoNBT2ucil7zrDsfj4A9QsrLgExg.bQEU-le6VvXjPDeL>

O inicie sesión en Zoom.com y "Unirse a una reunión"

Ingresa ID del Webinar: 818 7957 9049 / Contraseña: 608584

- Si Zoom aun no esta instalado en su computadora, haga clic en "Descargar y ejecutar Zoom." en la pagina de inicio y presione "Ejecutar" cuando su navegador se lo solicite. Si usted ya

tiene Zoom instalado en su computadora espere unos momentos para que la aplicación se inicie automáticamente.

- Seleccione “Unir audio a través de la computadora”
- Se abrirá la sala de conferencias virtual. Si recibe un mensaje leyendo, “Espere a que el anfitrión comience esta reunión”, simplemente permanezca en la sala hasta que comience la reunión
- Durante el periodo de comentarios públicos, utilice la función “levantar la mano” ubicada en la ventana de participantes y espere que el personal de la Ciudad anuncie su nombre y reactive el micrófono de su línea cuando sea su turno de hablar. Los comentarios están limitados a 3 minutos, o según se indique lo contrario.

Llamar: 1 669 900 6833 ingresar ID del seminario web 818 7957 9049 / Contraseña: 608584

Durante el periodo de comentarios públicos, presione *9 para agregarse a la lista y espere que el personal de la Ciudad anuncie su nombre o número de teléfono y presione *6 para reactivar el micrófono de su línea cuando sea su turno para hablar. Los comentarios están limitados a 3 minutos, o según se indique lo contrario.

Nota: Si usted ha instalado una actualización de Zoom, tendrá que reiniciar su computadora antes de participar en la reunión.

Además, los miembros del público que deseen hacer un comentario por escrito específicamente sobre un tema en la agenda pueden enviar su comentario escrito por correo electrónico a la Secretaria Municipal a cityclerk@costamesaca.gov. Los comentarios recibidos antes de las 12:00 pm de la fecha de la reunión se proporcionarán al Concejo Municipal, se pondrá a disposición del público y formará parte del acta de la reunión.

Tenga en cuenta que es importante que la Ciudad permita la participación del público en esta reunión. Si usted no puede participar en la reunión a través de los procesos establecidos anteriormente, comuníquese con la Secretaria Municipal al (714) 754-5225 o cityclerk@costamesaca.gov y el personal intentará acomoderarlo. La Ciudad no espera que haya cambios al anterior proceso para participar en esta reunión, si hay un cambio, la Ciudad publicará la información lo antes posible al sitio web de la Ciudad.

Tome en cuenta que los registros enviados por el público no serán redactados de ninguna manera y se publicaran en línea tal como se envió, incluyendo cualquier información de contacto personal. Todos los materiales, fotografías, PowerPoint y videos enviados para su exhibición en una reunión pública deben ser revisados previamente por el personal para verificar su idoneidad para el público en general. No se aceptarán enlaces a videos de YouTube u otros servicios de transmisión, se deberá enviar un archivo de video directo al personal antes de cada reunión para minimizar las complicaciones y reproducir el video sin demora. El video debe tener uno de los siguientes formatos, .mp4, .mov o .wmv. Solo se puede incluir un archivo por orador para comentarios públicos, tanto de video y fotografías. Favor de enviar un correo electrónico a la Secretaria Municipal a cityclerk@costamesaca.gov NO MÁS TARDE DE LAS 12:00 pm del día de la reunión. Si usted no recibe confirmación de la Ciudad antes de la reunión, llame a la oficina de la Secretaria Municipal al 714-754-5225.

Nota sobre los documentos relacionados con la agenda proporcionados a la mayoría del Concejo Municipal después de la distribución del paquete de la agenda del Concejo Municipal (GC §549 57.5): Cualquier documento relacionado proporcionado a la mayoría del Concejo Municipal

después de la distribución de los paquetes de la Agenda del Concejo Municipal estarán disponible para inspección pública. Dichos documentos se publicarán en el sitio web de la ciudad y estarán disponibles en la oficina de la Secretaria Municipal, 77 Fair Drive, Costa Mesa, CA 92626.

Todos los teléfonos celulares y otros dispositivos electrónicos deben estar apagados o configurados para que vibren. Se les pide a los miembros de la audiencia que salgan de la Cámara del Concejo Municipal para realizar una conversación telefónica.

Hay conexión de Wi-Fi gratuita disponible en la Cámara del Concejo durante las reuniones. El nombre de usuario de la red disponible es: CM_Council y la contraseña es: cmcouncil1953.

Como ciudad con certificación LEED Gold, Costa Mesa está totalmente comprometida con la sostenibilidad ambiental. Un número mínimo de copias impresas de la agenda estará disponible en la Cámara del Concejo. Para su comodidad, habrá un repertorio con el paquete completo de la agenda en la mesa del vestíbulo de la Cámara del Concejo para su visualización. La agenda y los informes se pueden ver en el sitio web de la ciudad en <https://costamesa.legistar.com/Calendar.aspx> La agenda y los informes se pueden ver en español en el sitio web de la Ciudad en <https://www.costamesaca.gov/trending/current-agendas/spanish-city-council-agendas>

En conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), aparatos de asistencia están disponibles y podrán ser prestados notificando a la Secretaria Municipal. Si necesita asistencia especial para participar en esta junta, comuníquese con la oficina de la Secretaria Municipal al (714) 754-5225. Se pide dar notificación a la Ciudad por lo mínimo 48 horas de anticipación para garantizar accesibilidad razonable a la junta. [28 CFR 35.102.35.104 ADA Title II]

JUNTA REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

18 DE MARZO DE 2025 – 6:00 P.M.

JOHN STEPHENS

Alcalde

MANUEL CHÁVEZ
Vice Alcalde - Distrito 4

ANDREA MARR
Concejal - Distrito 3

ARLIS REYNOLDS
Concejal - Distrito 5

LOREN GAMEROS
Concejal - Distrito 2

JEFF PETTIS
Concejal - Distrito 6

MIKE BULEY
Concejal - Distrito 1

KIMBERLY HALL BARLOW
Abogada Municipal

LORI ANN FARRELL HARRISON
Administradora Municipal

APERTURA DE LA REUNIÓN

HIMNO NACIONAL Y JURAMENTO A LA BANDERA

MOMENTO DE EXPRESIÓN SOLEMNE

[De acuerdo con la Política 000-12 del Concejo, estas presentaciones son realizadas por voluntarios de la comunidad expresando sus propios puntos de vista. El Concejo Municipal renuncia a cualquier intención de respaldar o patrocinar las opiniones de cualquier orador.]

PASE DE LISTA

INFORME DE LA SESION CERADA DE LA ABOGADA MUNICIPAL

PRESENTACIONES:

1. Presentación: Travel Costa Mesa

COMENTARIOS PÚBLICOS: SOLO ASUNTOS INCLUIDOS EN LA AGENDA

En este momento también se pueden escuchar comentarios sobre los temas del Calendario de Consentimiento. Los comentarios están limitados a 3 minutos, o según se indique lo contrario.

INFORMES, COMENTARIOS Y SUGERENCIAS DEL LOS MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL

Cada miembro del concejo está limitado a 3 minutos. Se escucharán comentarios adicionales al final de la reunión

1. Concejal Buley
2. Concejal Gameros
3. Concejal Marr
4. Concejal Reynolds
5. Concejal Pettis
6. Vicealcalde Chávez
7. Alcalde Stephens

INFORME – ADMINISTRADORA MUNICIPAL

INFORME – ABOGADA MUNICIPAL

CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO

Todos los asuntos especificados en el Calendario de Consentimiento se consideran rutinarios y se actuarán en un solo movimiento. No habrá discusión separada de estos temas a menos que los miembros del Concejo Municipal, el personal o el público soliciten que se discutan y/o eliminen elementos específicos del Calendario de Consentimiento para discusión.

1. [RENUNCIA PROCESAL: RENUNCIA A LA LECTURA COMPLETA DE TODAS LAS ORDENANZAS Y RESOLUCIONES](#) 25-216
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal y la Autoridad de Vivienda aprueban la lectura solo por título y renuncian a la lectura completa de las Ordenanzas y Resoluciones.

2. [CARPETA DE LECTURA](#) 25-217
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal reciba y archive las reclamaciones recibidas por la Secretaria de la Ciudad y autoriza al personal rechazar las reclamaciones: Angel Cronan, Aiden Cronan, Joseph Miner, Kitty O'Neill, Stephen Scoles, Catherine Joy Warren, y Nona Wolverton

3. [ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO](#) 25-209
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe la Resolución de Orden No. 2730

ANEXOS: 1. [Resumen de Registro de Cheques 27-02-2025](#)

4. [MINUTOS](#) 25-218
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe los minutos de la junta regular del 4 de marzo de 2025.

ANEXOS: 1. [Minutos \(Borrador\) – 04-03-2025](#)

5. [RESOLUCIÓN QUE AUTORIZA EL CIERRE DE CALLES PARA EL MARATÓN DEL CONDADO DE ORANGE 2025](#) 25-200
RECOMENDACIÓN:
El personal recomienda al Concejo Municipal:

Adoptar la Resolución N° 2025-xx, que designa rutas de eventos para el Festival de Carreras de Maratón del Condado de Orange (OC) de 2025 y aprueba los cierres temporales de calles el 3 de mayo y el 4 de mayo de 2025, solicitado por el Festival de Carreras de Maratón de OC de 2025.

ANEXOS: 1. [Resolución No. 2025-XX](#)
2. [Plan de Operación Propuesto para el Maratón de OC](#)
3. [Ruta Completa del Maratón de OC](#)
4. [Ruta Media del Maratón de OC](#)
5. [Carrera y Caminata de 5 km del Maratón de OC](#)
6. [Maratón de Niños de OC](#)

-
7. [Resolución de Evento Especial No. 04-38](#)
 8. [Lista de Calles Afectadas por el Maratón de OC](#)
 9. [Intersecciones Principales Afectadas por el Maratón de OC](#)

6. [PROYECTO DE REEMPLAZO DEL PISO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE COSTA MESA, PROYECTO DE LA CIUDAD NO. 24-05](#) 25-201

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Otorgar un Acuerdo de Obras Públicas (PWA) por un monto de \$335,000 a Interior Resources, Inc., 1761 Reynolds Ave., Irvine, CA 92614 para repavimentar el interior del edificio del Departamento de Policía de Costa Mesa.
2. Autorizar una contingencia adicional del diez por ciento (10%) por un monto de \$33,500 según sea necesario para cualquier costo imprevisto relacionado con el proyecto.
3. Autorizar a la Administradora Municipal y a la Secretaria Municipal a ejecutar la PWA y cualquier enmienda futura al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo.

- ANEXOS: 1. [Resumen de la Oferta](#)
2. [PWA](#)

7. [INFORME ANUAL DE PROGRESO DEL ELEMENTO DE VIVIENDA DEL 6TO CICLO 2024](#) 25-206

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal reciba y presente el Informe Anual de Progreso (APR) del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo de 2024 para presentarlo al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado (HCD) y a la Oficina del Gobernador de Uso de la Tierra e Innovación Climática (LUCI), anteriormente conocida como la Oficina de Planificación e Investigación (OPR).

- ANEXOS: 1. [Elemento de Vivienda de Costa Mesa ABR 2024](#)

**EN ESTE MOMENTO EL CONCEJO MUNICIPAL DISCUTIRA CUALQUIER TEMA
EXTRAÍDO DEL CALENDARIO CONSENTIMIENTO**

-----FIN DEL CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO -----

AUDIENCIA PUBLICAS: NINGUNA.

(De conformidad con la Resolución No. 05-55, las Audiencias Públicas comienzan a las 7:00 p.m.)

1. [PRIMERA LECTURA DE UNA ORDENANZA PARA ENMENDAR EL TÍTULO 13 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE COSTA MESA RELACIONADO CON LAS UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS PARA CUMPLIR CON LAS REVISIONES RECIENTES DE LA LEY ESTATAL \(ENMIENDA DEL CÓDIGO PCTY-24-0002\)](#) 25-199

RECOMENDACIÓN:

La Comisión de Planificación recomienda que el Concejo Municipal adopte las revisiones a las disposiciones de las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) de la Ciudad para reflejar las leyes estatales recientes y responder a los comentarios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD). Por lo tanto, el personal recomienda que el

Concejo Municipal presente para primera lectura, solo por título, la Ordenanza No. 2025-XX que aprueba la Enmienda del Código PCTY-24-0002, que enmienda el Título 13 del Código Municipal de Costa Mesa (CMMC) relacionado con las ADU para cumplir con las revisiones recientes de la ley estatal.

- ANEXOS:
1. [Ordenanza \(Borrador\)](#)
 2. [Ordenanza con Cambios Registrados \(Anexo A de la Ordenanza\)](#)
 3. [Carta del HCD \(11 de septiembre de 2024\)](#)
 4. [Carta de Respuesta al HCD \(10 de octubre de 2024\)](#)
 5. [Carta de Ordenanza ADU de Costa Mesa \(27 de enero de 2025\)](#)

2. [VIVIENDA ASEQUIBLE / ACUERDO DE DISPOSICIÓN Y DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO DE TERRENO, SUBDIVISIÓN DE LA PROPIEDAD EN CUESTIÓN EN DOS PARCELAS Y PLAN MAESTRO CON BONIFICACIÓN DE DENSIDAD, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ASEQUIBLE PARA PERSONAS MAYORES DE 70 UNIDADES UBICADO EN UNA PARTE DEL ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO PARA PERSONAS MAYORES EN 695 WEST 19TH STREET](#)
25-136

RECOMENDACIÓN:

La Comisión de Planificación recomienda al Concejo Municipal:

1. Encuentre que el proyecto está categóricamente exento de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) según las Pautas de CEQA Sección 15332 (Clase 32), Proyectos de Desarrollo en Relleno.
2. Aprobar el Acuerdo de Vivienda Asequible / Disposición y Desarrollo (AH/DDA) (incluido un Acuerdo Regulatorio) y el Contrato de Arrendamiento de Terreno, sujeto a los cambios no sustanciales que puedan ser aprobados por la Administradora de la Ciudad y la Abogada de la Ciudad.
3. Aprobar el Plan Maestro (PMAP-24-0001) con Bono de Densidad y Mapa Tentativo de Parcelas 2023-160.

- ANEXOS:
1. [Resolución \(Borrador\)](#)
 2. [Informe de la Comisión de Planificación](#)
 3. [Comentarios Públicos de la Comisión de Planificación](#)
 4. [Resolución de la Comisión de Planificación](#)
 5. [Carta del Solicitante](#)
 6. [Mapa de los Alrededores](#)
 7. [Mapa de Zonificación](#)
 8. [Imágenes del Sitio](#)
 9. [Análisis de la Demanda de Aparcamiento \(LLG\)](#)
 10. [Análisis de la Demanda de Aparcamiento \(LSA\)](#)
 11. [Estudio de Ruido](#)
 12. [ESA Fase I](#)
 13. [Plan de Gestión de Estacionamiento de Construcción](#)
 14. [Mapa Tentativo de Parcelas](#)
 15. [Plan Maestro](#)
 16. [Plan de Vivienda Asequible](#)
 17. [Generación de Viajes](#)
 18. [Minutos \(Borrador\) de la Comisión de Planificación](#)

ASUNTOS ANTIGUOS: NINGUNO.

NUEVOS ASUNTOS: NINGUNO.

INFORMES ADICIONALES DEL COMITÉ, COMENTARIOS Y MIEMBROS DEL CONCEJO

APLAZAMIENTO



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-209

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE FINANZAS

PRESENTADO POR: CAROL MOLINA, DIRECTORA FINANCIERA

INFORMACIÓN DE CONTACTO: CAROL MOLINA, DIRECTORA DE FINANZAS AL (714) 754-5243

RECOMENDACIÓN:

El Concejo Municipal aprueba la Resolución de Orden No. 2730.

FONDO:

De acuerdo con la Sección 37202 del Código de Gobierno de California, el Director de Finanzas o su representante designado certifica la exactitud de las siguientes demandas y la disponibilidad de fondos para el pago de las mismas.

REVISIÓN FISCAL:

Financiamiento del Registro de Nómina No. 25-05 En Ciclo por \$3,759,456.44, y gastos operativos de la Ciudad por \$1,022,720.79.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-218

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: MINUTOS

DEPARTAMENTO: OFFICINA DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD/DIVISION DE LA SECRETARIA DE LA CIUDAD

RECOMENDACIÓN:

El Concejo Municipal apruebe los minutos de la junta regular del 4 de marzo de 2025.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-200

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: RESOLUCIÓN QUE AUTORIZA EL CIERRE DE CALLES PARA EL MARATÓN DEL CONDADO DE ORANGE 2025

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS/DIVISIÓN DE TRANSPORTE

PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

INFORMACIÓN DE CONTACTO: RAMIN NIKOUI, INGENIERO SÉNIOR (714) 754-5184

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

Adoptar la Resolución N° 2025-xx, que designa rutas de eventos para el Festival de Carreras de Maratón del Condado de Orange (OC) de 2025 y aprueba los cierres temporales de calles el 3 de mayo y el 4 de mayo de 2025, solicitado por el Festival de Carreras de Maratón de OC de 2025.

FONDO:

El 8 de enero de 2025 se presentó a la Ciudad una solicitud de Permiso para Eventos Especiales, solicitando permiso para cerrar ciertas calles para llevar a cabo el Festival de Maratón OC 2025. La solicitud está actualmente bajo revisión por el Comité de Eventos Especiales de la Ciudad, que consiste en representantes de varios departamentos de la Ciudad.

Este es el decimosexto año que la Ciudad de Costa Mesa participará en el Maratón OC, que ha sido un evento anual en el área del Condado de Orange desde 2004. Al igual que los maratones anteriores, la ruta propuesta para el OC Marathon Running Festival 2025 comienza en Fashion Island en la ciudad de Newport Beach y termina en el Centro de Ferias y Eventos del Condado de Orange en Costa Mesa. El OC Marathon Running Festival de este año consta de cuatro (4) subeventos:

1. Maratón completo (26.2 millas) el domingo 4 de mayo de 2025
2. Medio Maratón (13.1 millas) el domingo 4 de mayo de 2025
3. 5K Fun Run/Walk (3.1 millas) el sábado 3 de mayo de 2025
4. Los niños corren el OC (1 milla) el sábado 3 de mayo de 2025

Las rutas dentro de Costa Mesa para los eventos de maratón completo y medio maratón de 2025 se muestran en los Adjuntos 3 y 4, respectivamente. En el Anexo 5 se muestra un mapa que muestra la ruta para la Carrera/Caminata de 5K 2025. La ruta de la Kids Run se encuentra íntegramente dentro del Centro de Ferias y Eventos de OC y se muestra en el Anexo 6. No hay cambios en las rutas

propuestas en la vía pública para los eventos anteriores del OC Marathon Running Festival 2024.

Dentro de Costa Mesa, las calles afectadas por el Maratón Completo incluyen partes de Santa Ana Avenue, Bristol Street, Red Hill Avenue, Main Street, Sunflower Avenue, Anton Boulevard, Avenue of the Arts, Bear Street, Gisler Avenue, Country Club Drive, Mesa Verde Drive West, Adams Avenue, Placentia Avenue, Oriole Drive, Canary Drive, Tangager Drive, Golf Course Drive, Harbor Boulevard, Merrimac Way y Fairview Road. Las calles afectadas por el Medio Maratón incluyen partes de Santa Ana Avenue, Mesa Drive y Newport Boulevard Southbound Frontage Road. Las calles afectadas para la 5K Fun Run/Walk son Arlington Drive, Fairview Road y Merrimac Way.

Se propone que el evento de Medio Maratón comience en la ciudad de Newport Beach a las 6:30 a.m. con cierres de calles en Costa Mesa para comenzar a las 5:00 a.m. Los últimos tramos de carretera afectados se reabrirán a más tardar a las 10:00 a.m.

El evento 5K Fun Run/Walk comenzará y terminará en el Centro de Ferias y Eventos del Condado de Orange. Para la Carrera/Caminata Divertida de 5K, los cierres de calles comenzarán a las 4:30 p.m. del sábado y el último segmento de carretera afectado se reabrirá a más tardar a las 6:30 p.m.

La Kids Run de 1 milla se encuentra completamente dentro del OC Fair & Event Center, y no se requieren cierres de calles para el evento Kids Run.

Dado que las rutas propuestas para los eventos de Maratón Completo, Medio Maratón y Carrera/Caminata Divertida de 5K no se encuentran entre las rutas predesignadas para cierres de calles para áreas de Eventos Especiales según lo aprobado en la Resolución del Concejo Municipal No. 04-38 (Anexo 7), se requiere la aprobación del Concejo Municipal para estos cierres de calles.

ANÁLISIS:

Los eventos de maratón de años anteriores han tenido éxito debido a los esfuerzos de los organizadores, así como al personal de la Ciudad de varios departamentos. Al igual que en los eventos anteriores del Maratón, se requerirá que los organizadores realicen una amplia labor de divulgación en las iglesias y negocios que estén abiertos durante el tiempo de los cierres y desvíos de calles. Además, se notificará con anticipación a las zonas residenciales afectadas por los cierres.

El fin de semana del Maratón OC 2024, personal de gestión policial, oficiales juramentados, oficiales civiles y exploradores (de Costa Mesa y otras agencias) brindaron apoyo a los eventos. El Departamento de Bomberos y Rescate de Costa Mesa tenía personal estacionado en la carpa de los Servicios Médicos de Emergencia (EMS) para el evento. Como resultado de la estrecha coordinación entre varios departamentos de la Ciudad y los organizadores de eventos, y la implementación del control de tráfico, se han minimizado los impactos en muchas áreas residenciales y comerciales, así como en las calles arteriales.

Cierres de calles:

Varias calles arteriales menores y principales requerirán un cierre total, mientras que algunas otras calles requerirán un cierre parcial (en una dirección) o parcial (solo el cierre de uno o dos carriles en una dirección). Con el fin de minimizar los impactos al público, el cierre de calles se realizará de manera escalonada a medida que se acerquen los corredores más rápidos y se reabrirá a medida que pasen el último de los corredores y el vehículo de barrido oficial. Se espera que los corredores de maratón más rápidos terminen en aproximadamente dos (2) horas y 20 minutos. El tiempo total para

los corredores más lentos del maratón se limitará a un máximo de siete (7) horas. El maratón comienza a las 5:30 a.m., por lo tanto, el último corredor permitido en el recorrido con control de tráfico terminaría a más tardar a las 12:30 p.m. Un vehículo de barrido circulará por el recorrido al mismo tiempo que el corredor de ritmo más lento para garantizar que el recorrido esté despejado y que las calles puedan reabrirse lo antes posible.

El Anexo 8 presenta un breve resumen de las arterias afectadas por las rutas propuestas de Maratón Completo, Medio Maratón y 5K Fun Run/Walk a través de Costa Mesa. La Junta Directiva de Mesa Verde Community, Inc. y el Mesa Verde Country Club serán notificados del evento y de los cierres de calles. Se proporcionará información adicional para ayudar a los clientes del Mesa Verde Country Club y navegar por los cierres propuestos al Mesa Verde Country Club a medida que se acerque la fecha del evento.

Los impactos en el flujo de tráfico ocurrirán en varias intersecciones a medida que los participantes del maratón se muevan a lo largo de la ruta, comenzando a las 6:30 a.m. y terminando aproximadamente a la 1:00 p.m. El Anexo 9 identifica las principales intersecciones donde los desvíos de tráfico son necesarios para garantizar la seguridad de los corredores mientras cruzan las intersecciones. Como se muestra en el documento adjunto, el control de tráfico en Harbor Boulevard y Fairview Road se llevará a cabo como "cierres suaves", por lo que se permitirá el paso de vehículos a través de los huecos según lo permitan los corredores. Adams Avenue estará sujeta a cierre total durante aproximadamente dos (2) horas, seguido de cierres suaves durante un máximo de cuatro (4) horas. Se colocarán señales de advertencia anticipada para advertir a los conductores de posibles retrasos durante este tiempo. El control del tráfico será gestionado activamente por los oficiales de policía de Costa Mesa, permitiendo que el tráfico pase por el área cerrada tanto como sea posible. Con el cierre propuesto de Adams Avenue en la intersección de Placentia Avenue / Mesa Verde Drive West, habrá coordinación con el personal de la Ciudad de Huntington Beach para la colocación de señales de advertencia anticipadas dentro de los límites de la ciudad para minimizar la congestión y los retrasos.

El personal también ha revisado los proyectos de mejora de calles planificados dentro de la ciudad para detectar cualquier conflicto con los eventos de carrera del maratón OC 2025 (maratón completo, medio maratón y 5K) y confirma que no hay proyectos programados en las calles que afecten la ruta propuesta para este evento. A medida que se acerque la fecha del maratón, se seguirá vigilando de cerca los plazos de los proyectos.

Control de Tráfico:

Los representantes del OC Marathon Running Festival estiman hasta 11,000 participantes y aproximadamente 1,000 espectadores a lo largo de la ruta de 26 millas. Debido a la gran escala del evento y la magnitud de los cierres de calles, cierres de carriles y desvíos, la División de Servicios de Transporte requerirá que el solicitante sea responsable de la preparación y presentación de planes detallados de control de tráfico preparados por un Ingeniero de Tráfico Registrado. Además, el solicitante será responsable de proporcionar todos los dispositivos de control de tráfico, como conos, letreros y barricadas necesarios para el evento. El control general del tráfico en las intersecciones y entradas será dirigido por los oficiales y exploradores del Departamento de Policía de Costa Mesa.

El Departamento de Policía dotará de personal a este evento de manera similar a los eventos de años anteriores, haciendo los ajustes necesarios en función de las condiciones reales del campo. Dado que el Maratón OC se llevará a cabo en domingo, no afectará el tráfico de la hora pico de los días de semana. Por lo tanto, durante las horas en las que ocurre el evento en Costa Mesa, se

espera que tenga un menor impacto en el flujo de tráfico. Con el control de tráfico en todas las ubicaciones monitoreado y administrado por el Departamento de Policía de la Ciudad, el acceso de emergencia a todas las propiedades está asegurado en todo momento. El personal del Departamento de Bomberos en el Comité de Eventos Especiales está involucrado en la revisión de la solicitud de Permiso para Eventos Especiales e incluirá las condiciones necesarias e implementará las medidas apropiadas para garantizar que la respuesta a emergencias no se vea afectada negativamente.

Información Pública:

El solicitante estará condicionado a proporcionar una notificación por escrito antes del evento a todos los propietarios e inquilinos afectados por los cierres de calles. Algunos ejemplos de correspondencia se incluyen en el Plan de Operaciones del Maratón OC 2025 propuesto en el Anexo 2. El solicitante está en conversaciones con el Centro de Ferias y Eventos del Condado de Orange, para obtener la aprobación para utilizar la propiedad para el evento y, en base a esas discusiones, anticipa su aprobación.

Al igual que en años anteriores, el personal trabajará con el solicitante para identificar y asegurarse de que todas las propiedades directamente afectadas por el evento reciban un aviso adecuado sobre la hora y el período de los cierres de calles, así como la información adecuada sobre los desvíos. Además, como parte de los requisitos de control de tráfico, el personal del Departamento de Obras Públicas requerirá la colocación de letreros de mensajes cambiables en lugares clave antes del evento para proporcionar un aviso adecuado de los cierres de calles planificados.

Mercado de OC:

En años anteriores, las restricciones de tráfico en Fairview Road, Newport Boulevard Frontage Road en dirección sur y Harbor Boulevard crearon largas demoras para los visitantes del OC Market Place. El Centro de Ferias y Eventos de OC canceló el OC Market Place el domingo de los eventos anteriores del Maratón de OC. Esto eliminó los principales problemas de tráfico experimentados tanto por los vendedores como por los visitantes de OC Market Place.

Para el evento OC Marathon 2025, también se espera que el OC Market Place esté cerrado durante todo el fin de semana. La cancelación del OC Market Place para el evento reducirá la cantidad de tráfico en esas carreteras y resultará en impactos significativamente menores. El estacionamiento para el evento OC Marathon mejorará debido a la cancelación del OC Market Place.

Áreas de mejora:

Las siguientes son algunas de las observaciones y áreas de mejora identificadas para eventos anteriores de OC Marathon y que continúan aplicándose para el OC Marathon Running Festival 2025:

- Las horas de inicio de los eventos deben mantenerse lo más cerca posible de lo programado.
- Revisión de campo de todas las estaciones de agua y ubicaciones de bandas, particularmente cerca de áreas residenciales.
- No hay música ni ruidos fuertes cerca de áreas residenciales antes de las 8:00 a.m.
- Abordar los problemas de tráfico relacionados con los vehículos que salen del estacionamiento del

recinto ferial y en Fair Drive.

- Mejorar la señalización de los cursos para todos los eventos.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede optar por no aprobar la ruta solicitada tal como se presentó y ordenar al solicitante que revise la ruta para usar otras calles. Esta alternativa, sin embargo, no sería la preferida por la organización, ya que tendrá impactos significativos en el evento planeado.

Otra alternativa sería no aprobar la resolución y los cierres de calles solicitados. Esto puede resultar en la cancelación del OC Marathon Running Festival 2025.

REVISIÓN FISCAL:

El solicitante reembolsará a la Ciudad el costo del apoyo de la Policía y los Bomberos durante el evento según la solicitud de Permiso para Eventos Especiales. Históricamente, la Ciudad ha recibido reembolsos que oscilan entre \$60,000 y \$70,000 para apoyo de la Policía y los Bomberos.

REVISIÓN LEGAL:

Como parte de la solicitud de Permiso para Eventos Especiales, el solicitante deberá proporcionar a la Ciudad una indemnización y un seguro según los requisitos de la Ciudad. La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe y la Resolución propuesta (Anexo 1) y los aprueba en cuanto a su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este tema apoya el siguiente Objetivo del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad de la población y mejorar la calidad de vida.

CONCLUSIÓN:

Se ha presentado una solicitud de Permiso para Eventos Especiales a la Ciudad solicitando el cierre de ciertas calles el 3 de mayo de 2025 y el 4 de mayo de 2025, para llevar a cabo el Festival de Maratón de OC 2025.

El personal recomienda al Concejo Municipal:

Adopta la Resolución No. 2025-xx (Anexo 1), que designa las rutas de los eventos para el Festival de Maratón del Condado de Orange (OC) 2025 y aprueba los cierres temporales de calles para el 3 de mayo de 2025 y el 4 de mayo de 2025, según lo solicitado para el Festival de Maratón de OC 2025.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-201

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: PROYECTO DE REEMPLAZO DEL PISO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE COSTA MESA, PROYECTO DE LA CIUDAD NO. 24-05

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS/DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES

PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

INFORMACIÓN DE CONTACTO: PATRICK BAUER, SUBDIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS, (714) 754-5029

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Otorgar un Acuerdo de Obras Públicas (PWA) por un monto de \$335,000 a Interior Resources, Inc., 1761 Reynolds Ave., Irvine, CA 92614 para repavimentar el interior del edificio del Departamento de Policía de Costa Mesa.
2. Autorizar una contingencia adicional del diez por ciento (10%) por un monto de \$33,500 según sea necesario para cualquier costo imprevisto relacionado con el proyecto.
3. Autorizar a la Administradora Municipal y a la Secretaria Municipal a ejecutar la PWA y cualquier enmienda futura al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo.

FONDO:

El Departamento de Policía de Costa Mesa, ubicado en 99 Fair Drive, se utiliza para operaciones las 24 horas y para uso público. La instalación fue construida en 1967 y tiene una superficie de 50,646 pies cuadrados. En 2006, el Proyecto de Expansión y Renovación de las Instalaciones de la Policía amplió las instalaciones en 11,000 pies cuadrados adicionales y renovó el 75% del edificio existente. Las mejoras también incluyeron la modernización sísmica y la construcción de áreas de estacionamiento adicionales.

El trabajo propuesto para este proyecto ayudará a mantener las instalaciones actualizadas tanto para el personal como para el público. Este proyecto consiste en la eliminación de pisos existentes en sótano, primer piso, segundo piso y escalera sur. Las mejoras propuestas incluirán repavimentar el primer piso con baldosas de vinilo y alfombras, el segundo piso con alfombras, el sótano con una barrera contra la humedad y baldosas de vinilo, los vestuarios con alfombras y la escalera sur con nuevos peldaños y contrahuellas de goma.

ANÁLISIS:

La Ciudad recibió y abrió cinco (5) ofertas para este proyecto el 10 de enero de 2025. Solo tres (3) postores presentaron un cheque de caja o una fianza de postores a la Secretaria Municipal antes de la fecha y hora requeridas. Los dos licitadores que no proporcionaron los documentos a la Secretaria Municipal fueron excluidos del proceso de licitación.

Interior Resources, Inc. fue el postor aparentemente más bajo con una propuesta de licitación de \$335,000. La estimación del ingeniero fue de 452,000 dólares. El promedio de las cinco (5) ofertas totales fue de \$382,843.41 y el promedio de las tres (3) ofertas válidas fue de \$367,000. Un análisis de las ofertas indica que el postor aparentemente más bajo presentó una propuesta de oferta que es un 26% más baja que la estimación del Ingeniero. La variación entre el postor más bajo y la estimación del ingeniero puede atribuirse al precio total del material. Además de la oferta, se deberá autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por costos imprevistos, por un total de \$33,500. El resumen de la oferta se incluye como Anexo 1. La licencia y las referencias de Interior Resources, Inc. fueron verificadas, y el personal ha encontrado que están en buen estado.

Tras la adjudicación de la PWA (Anexo 2), Interior Resources, Inc. proporcionará las fianzas y el seguro necesarios, que serán aprobados en su forma por la Administración de Riesgos. Después de la adjudicación y posterior ejecución del acuerdo, se emitirá un "Aviso para proceder".

ALTERNATIVAS:

La alternativa a esta acción del Concejo sería rechazar todas las ofertas y volver a licitar el proyecto. El personal ha determinado que volver a anunciar y volver a licitar el proyecto no resultará en ofertas más bajas y retrasará el proyecto.

REVISIÓN FISCAL:

El financiamiento total para este proyecto, incluida la contingencia del diez por ciento (10%), está disponible en el Fondo 401 del Proyecto de Mejora de Capital (CIP) del año fiscal 2024-25.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe del personal, ha preparado la PWA y los aprueba en cuanto a la forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este proyecto trabajó para lograr los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

- Mantener y mejorar las instalaciones, equipos y tecnología de la Ciudad.

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Otorgar un Acuerdo de Obras Públicas (PWA) por un monto de \$335,000 a Interior Resources, Inc., 1761 Reynolds Ave., Irvine, CA 92614 para repavimentar el interior del edificio del Departamento de Policía de Costa Mesa.
2. Autorizar una contingencia adicional del diez por ciento (10%) por un monto de \$33,500 según sea necesario para cualquier costo imprevisto relacionado con el proyecto.
3. Autorizar a la Administradora Municipal y a la Secretaria Municipal a ejecutar la PWA y cualquier enmienda futura al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-206

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: INFORME ANUAL DE PROGRESO DEL ELEMENTO DE VIVIENDA DEL 6TO CICLO 2024

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ECONÓMICOS Y DE DESARROLLO/DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

PRESENTADO POR: PHAYVANH NANTHAVONGDOUANGSY, PLANIFICADORA PRINCIPAL, Y CAITLYN CURLEY, PLANIFICADORA

INFORMACIÓN DE CONTACTO: PHAYVANH NANTHAVONGDOUANGSY, PLANIFICADORA PRINCIPAL, (714) 754-5611.

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal reciba y presente el Informe Anual de Progreso (APR) del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo de 2024 para presentarlo al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado (HCD) y a la Oficina del Gobernador de Uso de la Tierra e Innovación Climática (LUCI), anteriormente conocida como la Oficina de Planificación e Investigación (OPR).

FONDO:

En noviembre de 2022, el Concejo Municipal adoptó el 6^{to} Elemento de vivienda de ciclo. El Elemento de Vivienda incluyó 47 programas de implementación y el Inventario de Sitios del Elemento de Vivienda con 97 sitios de oportunidades de vivienda y capacidad de desarrollo planificada para acomodar la asignación de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de la Ciudad. La asignación de RHNA asignada a Costa Mesa para este período de planificación es la más grande en la historia de la ciudad con 11,760 unidades.

Ley Estatal de Zonificación y Uso de la Tierra, Código de Gobierno, Sección 65000, et. seq., requiere que las jurisdicciones presenten un informe de progreso anual a las agencias estatales identificadas anteriormente. El HCD utiliza la APR del Elemento de Vivienda para rastrear el progreso de la implementación de su Elemento de Vivienda por parte de una jurisdicción y requiere su presentación como umbral para varios Programas Estatales de Financiamiento de Vivienda. La APR del Elemento de Vivienda proporciona una descripción general de las acciones tomadas por la Ciudad durante el año calendario 2024 para implementar el Elemento de Vivienda de la Ciudad.

ANÁLISIS:

Resumen del informe de progreso anual del elemento de vivienda

HCD creó una hoja de trabajo estándar destinada a proporcionar información sobre cómo avanza la Ciudad hacia el cumplimiento de sus obligaciones de RHNA y la implementación de los Programas del Elemento de Vivienda. El formulario HCD APR rastrea el desarrollo de viviendas desde la aprobación y emisión del permiso de construcción hasta la construcción final de cada unidad de vivienda.

Como se resume en el APR del Elemento de Vivienda de 2024 adjunta, la Ciudad continúa avanzando hacia el cumplimiento de sus 6to Objetivos del Elemento de Vivienda Ciclista, incluido el cumplimiento de sus obligaciones de Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de la siguiente manera:

A. El progreso de la ciudad en el cumplimiento de su parte de la asignación de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA):

El período de planificación del Elemento de Vivienda del Sexto Ciclo es entre el 15 de octubre de 2021 y el 15 de octubre de 2029. La asignación RHNA del Sexto Ciclo de la Ciudad es de 11,760 unidades en total, incluidas 6,801 unidades de ingresos más bajos (2,919 unidades de ingresos muy bajos, 1,794 unidades de ingresos bajos y 2,088 de ingresos moderados) y 4,959 unidades de ingresos superiores.

1. Permisos de Construcción Emitidos durante el Elemento de Vivienda del 6to Ciclo (hasta el momento) y Permisos de Construcción Emitidos durante 2024:

Desde el 15 de octubre de 2021 (inicio del sexto ciclo del elemento de vivienda) hasta el 31 de diciembre de 2024, la Ciudad emitió permisos de construcción para un total de 373 unidades residenciales, incluidas 312 unidades asequibles y 60 unidades de ingresos superiores a moderados (que se muestran en la Tabla 1 a continuación y en el Anexo 1 de la APR del Elemento de Vivienda - Tabla B). La mayoría de las unidades asequibles eran unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) con 58 ADU en la categoría de ingresos muy bajos, 162 ADU en la categoría de ingresos bajos y 32 ADU en la categoría de ingresos moderados. Además, la finalización de la Fase I del desarrollo Mesa Vista Homekey (2274 Newport Boulevard) proporcionó 40 unidades de ingresos extremadamente bajos y una unidad de administrador superior a moderada. Con la excepción del proyecto Mesa Vista, estas unidades de vivienda permitidas se encuentran todas dentro de vecindarios residenciales existentes.

Tabla 1: Total de permisos de construcción emitidos en 6th Ciclo del elemento de vivienda					
Categoría de ingresos	Asignación de RHNA (Unidades de Vivienda)	Octubre 2021-diciembre 2022	2023	2024	Período de informe de progreso total en el elemento de vivienda (octubre de 2021 a diciembre de 2029)
Ingresos muy bajos	2,919 unidades	27	47	24	98
Bajos ingresos	1,794 unidades	56	61	45	162
Ingresos moderados	2,088 unidades	19	13	20	52

Ingresos superiores a los moderados	4,959 unidades	16	11	34	61
Total:	11,760 unidades	118	132	123	373

Calendario de Construcción de Viviendas en Costa Mesa Año 2024

Durante el año calendario 2024, se construyeron un total de 284 viviendas en la Ciudad. Debido a que algunos proyectos nuevos requirieron la demolición de unidades de vivienda existentes, el aumento neto de unidades de vivienda para 2024 fue de 273 unidades. De las 284 unidades construidas, nueve eran residencias unifamiliares, 66 eran ADU y 209 eran unidades de vivienda multifamiliares asociadas con Lux Apartments (2277 Harbor Boulevard) que se completaron este año. De las 284 unidades construidas en 2024, 75 estaban en la categoría asequible.

En períodos de informes APR anteriores, los niveles de asequibilidad de las ADU se determinaron utilizando el Análisis de Asequibilidad de las ADU de la Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG), junto con factores específicos del proyecto, como el tamaño, la cantidad de dormitorios y la ubicación. Sin embargo, para el “formulario HE APR 2024, orientación actualizada del HCD” (publicado en enero de 2025), las jurisdicciones deben proporcionar una justificación clara de cómo se determinan los niveles de asequibilidad de las ADU, siendo las encuestas un método aceptable. Para cumplir con este requisito, la División de Planificación Urbana realizó una encuesta en febrero para evaluar la asequibilidad de las ADU construidas recientemente. Se analizaron los resultados y el personal extrapolo los datos de la encuesta para determinar los niveles de asequibilidad de las ADU solicitadas en 2024. En el futuro, los datos de asequibilidad de las solicitudes de ADU se recopilarán a través de TESSA, como parte de la solicitud de permiso de construcción, lo que permitirá un seguimiento más preciso de la asequibilidad de las ADU. Además, la encuesta anterior y la recopilación de datos futura en TESSA apoyarán la implementación del Programa de Vivienda 3M por parte de la Ciudad, que exige el desarrollo de un programa para rastrear el desarrollo y la asequibilidad de ADU. Este programa continuará perfeccionándose a lo largo de los 6th Período de planificación del elemento de vivienda del ciclo.

2. Proyectos de desarrollo habitacional

La Ciudad también aprobó cuatro proyectos de desarrollo de viviendas que requirieron revisión discrecional y proporcionaron un aumento neto de diez unidades de vivienda (incluidas cinco ADU). La Tabla 2 proporciona una lista de estos proyectos de desarrollo de viviendas que fueron aprobados en 2024.

Tabla 2: Proyectos de desarrollo de viviendas titulados para 2024 (aprobación discrecional)			
Proyectos de desarrollo habitacional	Unidades propuestas	Existente/Demolición	Total
Subdivisión de lote pequeño de dos unidades en 1022 West Wilson Street	2	1 unidad, para demoler	1
Subdivisión de lote pequeño de dos unidades en 146 Rochester Street	2	1 unidad, para demoler	1
Dos dúplex con cuatro ADU independientes en 374 y 376 Hamilton Street	4 unidades + 4 Trajo	2 unidades, para demoler	21 unidades + 4 ADU
Dos unidades y ADU en 241 Ogle Street	2 unidades + 1 ADU	1 unidad, para demoler	1 unidad + 1 ADU
Unidades totales			10 unidades de vivienda

Para el año calendario 2024, la Ciudad recibió un total de ocho solicitudes de vivienda que incluyen dos o más unidades para un total de 272 unidades de vivienda. La Tabla 3 proporciona una lista de proyectos de desarrollo de viviendas que actualmente están siendo procesados por la Ciudad a diciembre de 2024.

Tabla 3: Proyectos de desarrollo de viviendas aplicados (aprobación discrecional) - En revisión a diciembre de 2024			
Proyectos de desarrollo habitacional	Unidades propuestas	Existente/Demolición	Total
Apartamentos multifamiliares en 3333 Susan Street [aplicado en 2023]	1,050 unidades	0	1,050 unidades
Ocupación de habitación individual en 2205 Harbor [aplicado en 2023]	46 unidades	0	46 unidades
Subdivisión de lotes pequeños en 215 y 223 Mesa Drive, Solicitud de bonificación de densidad [aplicada en 2024]	6 unidades	2 unidades, para demoler	4 unidades
Subdivisión de lote pequeño en 734 W 20 th Calle [Aplicado 2024]	3 unidades	0	3 unidades
Condominio en 220, 222, 234, 236 Victoria Street [Aplicado 2024]	40 unidades	0	40 unidades
Vivienda para personas mayores (Jamboree) al 695 19 th Calle [Aplicado 2024]	70 unidades	0	70 unidades

Casas unifamiliares y adosadas en 3150 Bear Street [aplicado en 2024]	142 unidades	0	142 unidades
Subdivisión de lote pequeño en 2195 Pacific Avenue [Aplicado en 2024]	10 unidades	0	10 unidades
Desarrollo unifamiliar independiente en 2074 Pomona Avenue [aplicado en 2024]	2 unidades	1 unidad, para demoler	1 unidad
Dúplex, 1 ADU independiente en 210 Cabrillo Street [aplicado en 2024]	3 unidades	1 unidad, para demoler	2 unidades
Unidades totales			1,368 Unidades

B. Implementación de Programas del Elemento Vivienda del 6to Ciclo

Hay 47 Programas del Elemento de Vivienda que tienen varios plazos de finalización dentro del período de planificación del Elemento de Vivienda de 8 años. La División de Planificación proporcionó al Concejo una descripción general de la implementación del Programa de Vivienda el 15 de octubre de 2024. El informe del personal está disponible en línea en:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=6891890&GUID=DD2DA70E-884A-4A93-A22F-A60A8D8D0444>

Desde octubre de 2024, la Ciudad ha avanzado con su Programa de Rezonificación que implementará 18 de los 47 programas de Elementos de Vivienda, incluida la finalización de los Programas de Elementos de Vivienda 3C, 3D, 3H, 3I, 3J, 3N y 3R, que abordan específicamente el aumento de densidades y/o permiten la vivienda como uso permitido en ciertas áreas de la Ciudad. Además, el progreso de la Ciudad hacia la finalización de varios otros Programas de Elementos de Vivienda críticos se resume en la Tabla D del formulario HE APR de 2024. Ejemplos de progreso de la Ciudad realizado en estos programas de Vivienda incluyen, entre otros:

1. La adopción de una ordenanza de vivienda asequible (Programa de Vivienda 2A).
2. Continuar promoviendo la Ordenanza de Unidades de Vivienda Accesorio de la Ciudad (Programa de Vivienda 3E).
3. Asociarse con desarrolladores de viviendas asequibles y ayudar con la financiación de proyectos de viviendas asequibles "Homekey" mediante la reutilización adaptativa de dos hoteles municipales existentes ubicados en 2274 Newport Boulevard y 1400 Bristol Street (Programa de Vivienda 3F y 4A).
4. La adopción por parte del Concejo Municipal de una Ordenanza de protección de inquilinos y la posterior implementación por parte de la Ciudad de un programa de protección de inquilinos (Programa de Vivienda 4A).
5. Actualización de Elementos de Seguridad y Políticas de Justicia Ambiental [2G] - El 15 de octubre de 2024, el Concejo aprobó un acuerdo de servicios profesionales con Dudek para iniciar el proceso del Plan de Adaptación de Acción Climática. Se está preparando un borrador de trabajo del Elemento de Seguridad, incorporando referencias al Plan Local de Mitigación de Riesgos y abordando las leyes estatales relevantes (SB 1035, AB 747, SB 99). Como parte de este proceso, el personal evaluará otros Elementos del Plan General para integrar políticas de justicia ambiental bajo la SB 1000, que requiere que las ciudades

aborden la contaminación y los riesgos para la salud en comunidades desfavorecidas. Esto incluye identificar políticas existentes que apoyen la justicia ambiental y promover esfuerzos para reducir la exposición a la contaminación, mejorar los activos comunitarios y mejorar la salud pública.

ALTERNATIVAS:

La APR destaca el progreso de la Ciudad hacia la implementación de sus 6th Cycle Housing Element y cumplir con su obligación RHNA. El Concejo Municipal puede modificar el informe para incluir acciones adicionales que muestren su compromiso con la implementación del Elemento de Vivienda.

REVISIÓN FISCAL:

No hay impactos fiscales para la Ciudad por la aprobación de las acciones recomendadas.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este Informe de la Agenda y la APR del Elemento de Vivienda de 2024 adjunta y los aprueba en su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este tema apoya los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

- Fortalecer la Seguridad Pública y Mejorar la Calidad de Vida.
- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad.

CONCLUSIÓN:

Según lo exige el Código de Gobierno, la APR del Elemento de Vivienda de 2024 debe prepararse y presentarse al Estado anualmente y proporciona un estado del progreso de la Ciudad hacia el cumplimiento de las metas del Elemento de Vivienda y la asignación de la RHNA de la Ciudad. Tras la aprobación del Concejo Municipal, la APR del Elemento de Vivienda de 2024 se presentará al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-199

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: PRIMERA LECTURA DE UNA ORDENANZA PARA ENMENDAR EL TÍTULO 13 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE COSTA MESA RELACIONADO CON LAS UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS PARA CUMPLIR CON LAS REVISIONES RECIENTES DE LA LEY ESTATAL (ENMIENDA DEL CÓDIGO PCTY-24-0002)

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ECONÓMICOS Y DE DESARROLLO/DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

PRESENTADO POR: CHRIS YEAGER, PLANIFICADOR

INFORMACIÓN DE CONTACTO: CHRIS YEAGER, PLANIFICADOR, 714-754-4883

RECOMENDACIÓN:

La Comisión de Planificación recomienda que el Concejo Municipal adopte las revisiones a las disposiciones de las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) de la Ciudad para reflejar las leyes estatales recientes y responder a los comentarios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD). Por lo tanto, el personal recomienda que el Concejo Municipal presente para primera lectura, solo por título, la Ordenanza No. 2025-XX que aprueba la Enmienda del Código PCTY-24-0002, que enmienda el Título 13 del Código Municipal de Costa Mesa (CMMC) relacionado con las ADU para cumplir con las revisiones recientes de la ley estatal.

FONDO:

El 1 de enero de 2020, la ADU y la Unidad de Vivienda Accesorio Junior (JADU) de la Ciudad de Costa Mesa [Ordenanza de urgencia](#) entró en vigor permitiendo la construcción de ADU y JADU en toda la ciudad en zonas residenciales y de uso mixto. La Ordenanza de Urgencia fue adoptada el 17 de diciembre de 2019. Los detalles sobre la reunión se encuentran en el siguiente enlace:

<http://ftp.costamesaca.gov/costamesaca/council/agenda/2019/2019-12-17/NB-2.pdf>

El 2 de marzo de 2021, el Concejo Municipal adoptó la Ordenanza 2021-03 que proporcionó el marco de los estándares ADU actuales de la Ciudad. El informe del personal está vinculado:

<http://ftp.costamesaca.gov/costamesaca/council/agenda/2021/2021-03-02/CC-8.pdf>

El 21 de febrero de 2023, el Concejo modificó la ordenanza para cumplir con las nuevas leyes estatales que entraron en vigor en ese momento. Luego de su adopción, la ordenanza se entregó al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) para su revisión según lo exige la ley estatal. El informe del personal está vinculado,

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=6031044&GUID=965EA92D-CA6D-48F1-A84D-3C77DA936D66>

El 11 de septiembre de 2024, el HCD envió una carta (Anexo 3) a la Ciudad solicitando modificaciones a la Ordenanza ADU para cumplir con la ley estatal recientemente adoptada. De conformidad con las instrucciones del HCD y la ley estatal revisada, el personal de la ciudad envió posteriormente una respuesta al HCD describiendo las revisiones propuestas a la ordenanza (Anexo 4).

Además de las modificaciones de la ordenanza solicitadas por el HCD, el personal de la ciudad propone actualizar la ordenanza para cumplir con las leyes estatales adoptadas recientemente relacionadas con las ADU, incluidos los proyectos de ley del Senado (SB) 477, SB 1211 y el proyecto de ley de la Asamblea (AB) 2533.

- [SB 477](#): Este proyecto de ley tiene como objetivo principal reorganizar y reenumerar los estatutos de la ADU de California para hacerlos más claros y comprensibles para los gobiernos locales y el público.
- [SB 1211](#): Este proyecto de ley requiere más flexibilidad para desarrollar ADU en propiedades multifamiliares. Permite la demolición de espacios de estacionamiento cubiertos y descubiertos para ADU sin requerir estacionamiento de reemplazo. También aumenta la cantidad de ADU independientes permitidas en lotes multifamiliares existentes de dos a ocho ADU, siempre que la cantidad de ADU no exceda la cantidad de unidades primarias existentes.
- [AB 2533](#): Este proyecto de ley se centra en la legalización de ADU y ADU Junior no autorizadas que se construyeron antes del 1 de enero de 2020. Su objetivo es simplificar el proceso para que los propietarios pongan sus ADU no autorizadas en cumplimiento legal.

El 27 de enero de 2025, la Comisión de Planificación recibió una presentación y brindó comentarios sobre la ordenanza propuesta. Los detalles de la agenda de la reunión se encuentran en el siguiente enlace:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7104638&GUID=38429968-1C83-4987-A2F2-56E18D4CD203>

El 24 de febrero de 2025, la Comisión de Planificación revisó la propuesta de Enmienda al Código. La Comisión de Planificación apoyó la ordenanza y votó 5-1 para recomendar que el Concejo Municipal adopte la ordenanza. Los detalles de la agenda de la reunión se encuentran en el siguiente enlace:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7144849&GUID=7A6DF926-D55C-4442-A32B-C52A8F5F07C3>

Programas de implementación

El programa ADU de la ciudad ha aumentado con éxito las oportunidades de vivienda en la ciudad. Desde esta misma época el año pasado, la Ciudad ha permitido aproximadamente 90 ADU. Además, el personal de la Ciudad revisa periódicamente el programa ADU de la Ciudad para mejorar el procesamiento, permitiendo eficiencias y racionalización del proyecto. El personal de la ciudad ha lanzado un nuevo programa en el sitio web de la ciudad para ofrecer a los clientes "diseños de ADU preaprobados". El uso de planes ADU preaprobados permitirá a los clientes beneficiarse de un proceso de permiso acelerado que reducirá el tiempo de solicitud y los costos generales. Actualmente se están verificando previamente el cumplimiento de siete diseños de planes de ADU y estarán disponibles al público en el sitio web de la Ciudad esta primavera.

Debido a que las disposiciones estatales de ADU están en constante evolución, el personal de la Ciudad también monitorea de cerca las leyes estatales de ADU para garantizar que las

disposiciones de ADU de la Ciudad estén actualizadas y sean consistentes. En respuesta a la reciente legislación estatal relacionada con la ADU, el personal y el Fiscal Municipal han preparado enmiendas a la ordenanza de la ADU que han sido consideradas recientemente por la Comisión de Planificación.

ANÁLISIS:

Los cambios de ordenanza propuestos modifican la Sección 13-35 (“Unidades de vivienda accesorias”) del Título 13 del CMMC. Las enmiendas propuestas en la Ordenanza incluyen reenumerar las secciones del código gubernamental a las que se hace referencia, aclarar la densidad requerida del sitio de las ADU y el tamaño de las ADU, eliminar los requisitos reglamentarios para las JADU y modificar y aclarar varios estándares de desarrollo de ADU/JADU.

La Ordenanza ADU existente (CMMC Sección 13-35) consta de secciones dedicadas a (a) *Propósito, Coherencia del Plan General, y Definiciones*, (b) *Estándares ADU*, (c) *Estándares JADU*, y (d) *Normas generales de desarrollo*. En general, se propone que la estructura y la intención de la Ordenanza ADU sigan siendo las mismas. El Anexo 1 incluye la ordenanza propuesta con las eliminaciones que se muestran en “~~tachado~~” y adiciones mostradas “testado”. A continuación se muestra un resumen de los cambios propuestos a la Ordenanza ADU en cada sección de la Sección 13-35 de CMMC:

(a) Propósito, Coherencia del Plan General, Definiciones.

Esta sección no tiene modificaciones propuestas.

(b) Unidades de vivienda accesorias

La Sección 13-35(b) de CMMC incluye estándares generales para las ADU. La sección incluye una variedad de enmiendas que incluyen aclarar la naturaleza ministerial requerida de las aprobaciones de ADU, aclarar la cantidad de ADU permitidas en un lote y aclarar los tamaños máximos de ADU.

Desarrollo “unifamiliar”

De conformidad con la Sección 13-35(b)(4)(a) de CMMC, las disposiciones actuales de ADU de la Ciudad permiten un máximo de una ADU y una JADU en un lote de vivienda unifamiliar. La carta del HCD indicó que la Ciudad debe revisar la ordenanza para permitir “una ADU convertida”, “una ADU independiente de nueva construcción” y “una JADU” en un lote unifamiliar. Por lo tanto, se proponen cambios en el borrador de la ordenanza para reflejar el cumplimiento de la ley estatal y permitirían una ADU adicional en un lote de vivienda unifamiliar.

Desarrollo “multifamiliar”

De conformidad con la Sección 13-35(b)(4)(b) de CMMC, las disposiciones actuales de ADU permiten un máximo de dos ADU independientes en propiedades de viviendas multifamiliares y no permiten ADU dentro de residencias multifamiliares de nueva construcción. La SB 1211 modificó recientemente la ley estatal de ADU para permitir hasta ocho ADU independientes en lotes multifamiliares, con la salvedad de que la cantidad de ADU independientes no exceda la cantidad de unidades primarias existentes en el lote. Además, a las viviendas multifamiliares de nueva construcción se les permite construir una ADU dentro de la estructura. Por lo tanto, se proponen cambios en el borrador de la ordenanza para permitir hasta ocho ADU independientes y permitir una ADU dentro de una nueva estructura de vivienda multifamiliar en un lote multifamiliar para reflejar la ley estatal.

ADU independiente multifamiliar de “tamaño máximo”

De conformidad con la Sección 13-35(b)(5)(b) del CMMC, el tamaño máximo de la ADU multifamiliar

independiente de la Ciudad está limitado a 800 pies cuadrados, a menos que solo se proponga una ADU (en lugar de dos actualmente permitidas), en cuyo caso la ADU independiente podría ser de 1,200 pies cuadrados. La carta del HCD indicó que este estándar debía actualizarse para cumplir con la ley estatal de ADU. Para responder a este comentario del HCD, el personal actualizó la Sección 13.35(b)(5)(b) del CMMC para que sea consistente con la Sección 66321 del Código de Gobierno, que restringe las ordenanzas locales de ADU a permitir una ADU independiente mínima de 850 pies cuadrados, o 1,000 pies cuadrados si proporciona más de un dormitorio. Por lo tanto, se proponen cambios a los estándares de “tamaño máximo” de las ADU de la Ciudad para las ADU independientes en un lote multifamiliar para reflejar la ley estatal.

Zona subyacente

De conformidad con la Sección 13-35(b)(2) de CMMC, las ADU deben cumplir con los estándares de desarrollo de la zona subyacente, a menos que se disponga lo contrario en la Ordenanza de ADU. De acuerdo con el Código de Gobierno, a las ADU solo se les pueden aplicar ciertos estándares de desarrollo. Ciertos requisitos de la zona subyacente no serían permisibles de conformidad con el Código de Gobierno y, por lo tanto, se propone eliminar la sección de la ordenanza.

“Prohibidos los alquileres a corto plazo”

Como se analiza a continuación, con respecto a los "Convenios registrados", la Ciudad no puede exigir una restricción de escritura para proyectos de ADU. La sección de restricción de escrituras de las disposiciones de ADU de la Ciudad incluía una disposición que prohibía los alquileres a corto plazo de las ADU. Dado que la sección ha sido modificada, se propone la Sección 13-35(b)(8) de CMMC para prohibir el alquiler de ADU por menos de 31 días.

(c) ADU jóvenes

“Prohibidos los alquileres a corto plazo”

De conformidad con la Sección 13-35(c)(4) de CMMC, “una ADU Junior no se alquilará por períodos inferiores a 31 días a menos que el código municipal autorice lo contrario”. La carta del HCD indica que la Sección 66333 del Código de Gobierno no proporciona límites a los plazos de alquiler para las JADU y, por lo tanto, "prohibir los alquileres a corto plazo es incompatible con la Ley estatal de JADU". El personal cree y la Comisión de Planificación confirmó que permitir que las JADU se alquilen para viviendas a corto plazo reduciría la cantidad de unidades de vivienda a largo plazo en la ciudad. Específicamente, la pérdida resultaría en la posible eliminación de unidades de vivienda a largo plazo más asequibles en Costa Mesa en beneficio de operaciones de alquiler vacacional a corto plazo como “VRBO” y “Airbnb”.

Como se indica en la carta del HCD adjunta, la Ciudad puede adoptar una ordenanza sin los cambios solicitados si se incluyen conclusiones en la resolución que adopta la ordenanza que explica las razones por las cuales la Ciudad cree que la ordenanza cumple con la ley estatal de ADU. El personal ha incluido las siguientes razones/hallazgos en el borrador de actualización de la ordenanza de la ADU:

De conformidad con la Sección 66310 del Código de Gobierno, la legislatura ha determinado lo siguiente: (1) las ADU y JADU son “una forma valiosa de vivienda en California”; (2) Las ADU y JADU “proporcionan viviendas para familiares, estudiantes, ancianos, proveedores de atención médica a domicilio, discapacitados y otros, a precios inferiores a los del mercado dentro de los vecindarios existentes”; (3) Los propietarios de viviendas que crean unidades de vivienda accesorias se benefician de ingresos adicionales y una mayor sensación de seguridad”; (4) “Permitir unidades de

vivienda accesorias en zonas residenciales unifamiliares o multifamiliares proporciona un parque de viviendas de alquiler adicional en California"; (5) "California enfrenta una grave crisis de vivienda"; (6) "El estado está muy lejos de satisfacer la demanda de vivienda actual y futura, con graves consecuencias para la economía del estado, nuestra capacidad para construir rellenos verdes de manera consistente con los objetivos estatales de reducción de gases de efecto invernadero y el bienestar de nuestros ciudadanos, particularmente los de ingresos bajos y medios"; (7) "Las unidades de vivienda accesorias ofrecen viviendas de menor costo para satisfacer las necesidades de los residentes actuales y futuros dentro de los vecindarios existentes, respetando al mismo tiempo el carácter arquitectónico" y (8) las unidades de vivienda accesorias son un componente esencial de la oferta de viviendas de California. Por lo tanto, permitir que las JADU se alquilen para alquileres a corto plazo facilitados por los mercados en línea reduciría y amenazaría la disponibilidad de viviendas a largo plazo de la Ciudad, incluidas viviendas asequibles, dentro de la Ciudad durante la crisis de vivienda estatal y, por lo tanto, permitir la prohibición del alojamiento a corto plazo de las JADU de la Ciudad es consistente con la ley estatal de ADU, específicamente la Sección 66310 del Código de Gobierno.

(d) Estándares de desarrollo

La Sección 13-35(d) de CMMC proporciona estándares de desarrollo que son aplicables a las ADU, incluidos, entre otros, estándares relacionados con: retrocesos, altura, escaleras y balcones, estándares arquitectónicos y conversiones de garajes. La Sección 66323 del Código de Gobierno identifica ciertas ADU que no están sujetas a estándares de desarrollo local; sin embargo, la ordenanza actual exige que todas las ADU cumplan con los estándares de desarrollo local. Según lo solicitado por el HCD, la Ordenanza propuesta [CMMC Sección 13-35(d) y 13-35(d)(1)] ha sido revisada para eximir a las siguientes ADU de los estándares locales:

1. Todas las ADU convertidas (las estructuras accesorias convertidas son elegibles para una expansión de 150 pies cuadrados para fines de entrada y salida);
2. Todos los JADU convertidos;
3. Unidades independientes de nueva construcción de 800 pies cuadrados o menos con retrocesos de cuatro pies y una altura que no exceda los 18 pies (se pueden permitir dos pies adicionales de altura para acomodar una inclinación del techo en la ADU que esté alineada con la inclinación del techo de la unidad principal) con viviendas primarias unifamiliares; y,
4. Unidades independientes con estructuras de vivienda principal multifamiliar que no excedan los 18 pies (se pueden permitir dos pies adicionales de altura para acomodar una inclinación del techo en la ADU que esté alineada con la inclinación del techo de las unidades principales).

Las ADU están sujetas a los estándares del Código de Gobierno Estatal 66323, que incluyen retrocesos laterales y traseros de cuatro pies, entrada independiente y restricciones de altura aplicables. No se podrán aplicar normas adicionales a estas unidades. Para otras ADU que están sujetas a control local, la Ciudad solo puede establecer estándares de desarrollo que no impidan una ADU de 800 pies cuadrados.

"Pactos registrados"

De conformidad con la Sección 13-35(d)(5) de CMMC, se requiere un convenio registrado (restricción de escritura) como condición para emitir permisos de construcción para ADU y JADU. La

restricción registrada prohíbe las ventas por separado de ADU y JADU, restringe las unidades al tamaño máximo permitido por el código y prohíbe los alquileres a corto plazo. De acuerdo con el Manual de ADU del HCD, las ciudades no pueden imponer restricciones de escritura a las ADU. Se propone modificar la sección para que se aplique únicamente a las JADU y se limite a prohibir la venta por separado de la JADU de la residencia principal.

“Estándares arquitectónicos”

Las disposiciones estatales de la ADU limitan los estándares de desarrollo para que sean "objetivos". Por lo tanto, se han modificado varios estándares de desarrollo de ADU de la ciudad, incluidos los estándares arquitectónicos que han cambiado para exigir materiales, acabados y colores coincidentes con las viviendas principales. Además, los estándares de diseño de conversión de garajes se modificarían para convertirlos en recomendaciones.

"Aparcamiento"

De conformidad con SB 1211, se propone modificar la Sección 13-35(d)(14)(b) del CMMC para aclarar que se puede construir una ADU en el lugar de cualquier espacio de estacionamiento descubierto requerido sin requerir espacios de estacionamiento de reemplazo. El código actual de la Ciudad (de conformidad con la ley estatal anterior ADU) solo permite la eliminación de espacios de estacionamiento en garajes y estacionamientos techados sin reemplazo. El código revisado permitiría que cualquier espacio de estacionamiento en cualquier forma sea eliminado y no reemplazado junto con el desarrollo de una ADU.

Comentario público

Antes de las sesiones de estudio de la Comisión de Planificación, el Fondo de Defensa de la Vivienda de California presentó una carta de comentarios (anexo 5) sugiriendo enmiendas adicionales que se incorporaron a la ordenanza propuesta. Los cambios incorporados incluyen eliminar la referencia a que las ADU cumplan con los estándares de la “zona subyacente”, reforzar la sección de Estándares de Desarrollo para enumerar todas las unidades exentas del Estado y sus estándares de desarrollo requeridos; y eliminar el requisito de una restricción de escritura para las ADU según lo exige la ley estatal.

CONFORMIDAD DEL PLAN GENERAL:

El Elemento de Vivienda del Sexto Ciclo aprobado por la Ciudad incluye el Programa 3E que establece "continuar promoviendo la construcción de ADU como parte de un plan general de vivienda". La enmienda de ordenanza propuesta es consistente con el Plan General en el sentido de que brinda mayores oportunidades para las ADU de conformidad con la ley estatal actual de ADU.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL:

El proyecto está exento de revisión ambiental según la Ley de Calidad Ambiental de California (“CEQA”) de conformidad con la Sección 21080.174 del Código de Recursos Públicos y la Sección 15282(h) de las Directrices CEQA, “la adopción de una ordenanza sobre segundas unidades en una zona unifamiliar o multifamiliar por parte de una ciudad o condado para implementar las disposiciones de las Secciones 65852.1 y 65852.2 del Código de Gobierno” relacionadas con viviendas “abuelitas” y “segunda unidad”. ordenanzas” están exentos de los requisitos de CEQA. De manera similar, la aprobación ministerial de una ADU no sería un “proyecto” de conformidad con los propósitos de la CEQA (consulte la Sección 15378 de las Pautas), y no se requiere una revisión ambiental con la revisión/aprobación de solicitudes de ADU individuales.

ALTERNATIVAS:

1. **Dar primera lectura con modificaciones.** El Concejo Municipal puede recomendar la aprobación con modificaciones siempre que las revisiones sean consistentes con la ley estatal.
2. **No adoptar los cambios a las disposiciones de la ADU de la Ciudad.** El Concejo Municipal puede optar por no adoptar las enmiendas propuestas al Código.
3. **Continuar la revisión de la Ordenanza hasta una fecha determinada.** El Concejo Municipal puede continuar con el tema hasta una fecha determinada con instrucciones para que el personal regrese con información adicional, cambios y/o aclaraciones.

AVISO PÚBLICO:

De conformidad con la Sección 65854(a) del Código gubernamental, se publicó un aviso público una vez en el periódico Daily Pilot el 1 de marzo de 2025, excediendo el mínimo de 10 días antes de la audiencia pública del 18 de marzo de 2025.

REVISIÓN FISCAL:

La adopción de la Ordenanza propuesta aumenta la cantidad de ADU permitidas en lotes de viviendas tanto “unifamiliares” como “multifamiliares”, lo que puede resultar en un aumento de la cantidad total de ADU dentro de la ciudad. Los ingresos obtenidos por el aumento de las ADU formarán parte del fondo general (Fondo 101) y del Fondo de tarifas de desarrollo de parques (Fondo 208).

REVISIÓN LEGAL:

La Resolución propuesta, el borrador de Enmienda al Código y el informe han sido preparados y revisados en conjunto con la Oficina del Fiscal de la Ciudad.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este tema apoya el siguiente objetivo del Concejo Municipal:

- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad

CONCLUSIÓN:

Las enmiendas a la Ordenanza de ADU son consistentes con el Plan General y se proponen para aclarar las disposiciones existentes de ADU y cumplir con las leyes estatales de ADU recientemente adoptadas. La adopción propuesta de la Enmienda al Código de Unidades de Vivienda Accesorias permitiría aclaraciones y cumplimiento de la ley estatal para la construcción y conversión de nuevas ADU y JADU.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-136

Fecha de la Junta: 18/03/2025

TÍTULO: VIVIENDA ASEQUIBLE / ACUERDO DE DISPOSICIÓN Y DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO DE TERRENO, SUBDIVISIÓN DE LA PROPIEDAD EN CUESTIÓN EN DOS PARCELAS Y PLAN MAESTRO CON BONIFICACIÓN DE DENSIDAD, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ASEQUIBLE PARA PERSONAS MAYORES DE 70 UNIDADES UBICADO EN UNA PARTE DEL ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO PARA PERSONAS MAYORES EN 695 WEST 19TH STREET

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ECONÓMICOS Y DE DESARROLLO/DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

PRESENTADO POR: VÍCTOR MÉNDEZ, PLANIFICADOR

INFORMACIÓN DE CONTACTO: VÍCTOR MÉNDEZ, PLANIFICADOR, (714) 754-5276

RECOMENDACIÓN:

La Comisión de Planificación recomienda al Concejo Municipal:

1. Encuentre que el proyecto está categóricamente exento de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) según las Pautas de CEQA Sección 15332 (Clase 32), Proyectos de Desarrollo en Relleno.
2. Aprobar el Acuerdo de Vivienda Asequible / Disposición y Desarrollo (AH/DDA) (incluido un Acuerdo Regulatorio) y el Contrato de Arrendamiento de Terreno, sujeto a los cambios no sustanciales que puedan ser aprobados por la Administradora de la Ciudad y la Abogada de la Ciudad.
3. Aprobar el Plan Maestro (PMAP-24-0001) con Bono de Densidad y Mapa Tentativo de Parcelas 2023-160.

SOLICITANTE O AGENTE AUTORIZADO:

El solicitante es Tish Kelly, en nombre de Jamboree Housing Corporation (JHC) a través de un acuerdo de opción de arrendamiento con la ciudad de Costa Mesa.

FONDO:

Jamboree Housing Corporation (JHC) ha presentado solicitudes para desarrollar un proyecto de vivienda asequible para personas mayores y de apoyo permanente de 70 unidades en la esquina noreste del estacionamiento del Senior Center, que está ubicado en 695 West 19th Calle. El sitio del proyecto está directamente frente a un proyecto de viviendas para personas mayores existente conocido como "La Torre en 19th." Jamboree Housing Corporation (JHC) es un desarrollador local de

viviendas asequibles sin fines de lucro que ha construido aproximadamente 100 proyectos de viviendas asequibles en todo California que constan de más de 2000 unidades desde 1990.

Desde el Elemento de Vivienda del Cuarto Ciclo en 2008, el estacionamiento del Centro para Personas Mayores ha sido identificado como un sitio contemplado para viviendas asequibles para personas mayores. Este concepto se ha incluido tanto en el quinto ciclo anterior como en el actual sexto ciclo del Elemento de Vivienda. Específicamente, Programa de Vivienda 2D de la Costa Mesa 6ⁿ Cycle Housing Element establece "Buscar oportunidades para viviendas para personas mayores en la parcela del Centro para personas mayores identificada como parte del análisis del sitio de vivienda candidato y/u otros sitios dentro de la ciudad".

El 21 de julio de 2020, el Concejo aprobó un Acuerdo de Negociación Exclusiva (ENA) con JHC. La ENA brindó una oportunidad exclusiva para que JHC estudiara la viabilidad de adquirir un derecho de arrendamiento a largo plazo en el sitio con el fin de desarrollar un proyecto de viviendas asequibles para personas mayores. Si bien la exclusividad de la ENA expiró en 2022, las conversaciones entre la Ciudad y JHC continuaron.

El 20 de febrero de 2024, el Concejo Municipal revisó el concepto de JHC ("selección") para un proyecto de viviendas asequibles para personas mayores en el estacionamiento del Centro para Personas Mayores. El proyecto propuesto en ese momento incluía una combinación de 60 unidades de vivienda independiente y de apoyo permanente ubicadas en un edificio de cuatro pisos estilo podio sobre estacionamiento en superficie. El Concejo Municipal apoyó el plan de desarrollo propuesto y también sugirió más unidades y servicios, incluidas mejoras para los peatones, y apoyó una reducción en el estacionamiento debido a la ubicación del proyecto en un área transitable y rica en tránsito.

El informe de la agenda del 20 de febrero de 2024 y el vídeo de la reunión se pueden ver en los enlaces siguientes:

Informe: <https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=6504116&GUID=ADB4CE5A-CCEE-4094-9DA6-10D826406BD9>

Vídeo: https://costamesa.granicus.com/player/clip/4088?view_id=14&redirect=true

Posteriormente, el 16 de julio de 2024, el Concejo aprobó una Opción de Arrendamiento con JHC. El propósito de la Opción era que JHC y la Ciudad negociaran la forma y los términos del Acuerdo de Vivienda Asequible requerido y que JHC buscara las aprobaciones necesarias del proyecto. El 31 de octubre de 2024 se firmó una enmienda a la Opción de Arrendamiento, extendiendo el plazo hasta el 28 de febrero de 2025. El 18 de febrero de 2025, el Concejo extendió el plazo de la Opción de Arrendamiento hasta el 30 de abril de 2025.

El 9 de diciembre de 2024, la Comisión de Planificación revisó la propuesta de JHC para un proyecto de viviendas para personas mayores de 70 unidades para residentes de 55 años o más. Como parte de su revisión, el personal recomendó que la Comisión de Planificación tomara las siguientes acciones:

1. Determinar que el arrendamiento y el uso de la propiedad de la Ciudad para fines de vivienda asequible para personas mayores son consistentes con el Plan General en cuanto a ubicación, propósito y extensión, según lo exige la Sección 65402 del Código de Gobierno de California;

-
2. Recomendar al Concejo Municipal la aprobación del Plan Maestro (PMAP-24-0001) con Bonificación de Densidad y Mapa de Parcelas Tentativo 2023-160 (modificado para reflejar una servidumbre identificada como Nota 17 para áreas de acceso público y estacionamiento); y
 3. Determinar que el proyecto califica para una exención categórica de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) según la Sección 15332 (Clase 32) de las Directrices CEQA, para proyectos de desarrollo de relleno.

Los comentarios públicos en la reunión de la Comisión de Planificación reflejaron una combinación de apoyo e inquietudes al proyecto. Los partidarios enfatizaron la alineación del proyecto con los objetivos del Elemento de Vivienda del Plan General para ampliar las opciones de vivienda para personas mayores, el sitio del proyecto está cerca del transporte público y los servicios, y la necesidad crítica de viviendas asequibles para personas mayores con ingresos fijos. Las preocupaciones del público incluyeron la posible escasez de estacionamiento durante la construcción, el aumento del tráfico en West 19th Street, los impactos en la programación del Centro para personas mayores y la reducción de los espacios de estacionamiento del Centro para personas mayores.

La Comisión de Planificación analizó el estacionamiento fuera del sitio, los servicios compartidos, los impactos de la construcción, las mejoras en el sitio y las mejoras fuera del sitio en Pomona Avenue. Una condición relacionada con las mejoras de Pomona Avenue no se ha incluido en el proyecto de resolución del Concejo Municipal.

La Comisión de Planificación votó (5-0-2, con el vicepresidente Toler y el comisionado Zich ausentes) para adoptar la Resolución PC 2024-30, determinando que la propuesta de arrendamiento a largo plazo de bienes inmuebles para el desarrollo de viviendas asequibles para personas mayores cumple con el Plan General de la Ciudad de Costa Mesa, y recomienda al Concejo Municipal la aprobación de un Mapa de Parcelas Tentativo actualizado con una servidumbre identificada como Nota 17 para áreas de acceso público y estacionamiento, Plan Maestro con Bonificación de Densidad y Vivienda Asequible/Disposición y Desarrollo. Acuerdo (AH/DDA) (incluido un Acuerdo Regulador) y Arrendamiento de Terreno.

El informe de la agenda del 9 de diciembre de 2024 y el video de la reunión se pueden ver en los enlaces a continuación:

Informe: [CIUDAD DE COSTA MESA - Archivo #: 25-102](#)

Video: https://costamesa.granicus.com/player/clip/4198?view_id=14&redirect=true

Participación pública

JHC, en colaboración con el personal de la ciudad, también celebró dos reuniones de extensión comunitaria para involucrar a los residentes y partes interesadas con respecto al proyecto propuesto. La primera reunión tuvo lugar el 1 de febrero de 2024 en el Centro para personas mayores, con aproximadamente entre 40 y 50 asistentes, incluido el personal de la ciudad. La segunda reunión se llevó a cabo el 3 de diciembre de 2024, también en el Centro para Personas Mayores, con aproximadamente entre 40 y 50 asistentes, incluido el personal de la Ciudad. El objetivo de ambos eventos fue recopilar opiniones de la comunidad y considerar y abordar las inquietudes sobre el proyecto. Durante ambas reuniones, JHC realizó presentaciones visuales y respondió a las preguntas de los asistentes al evento. Varios de los temas discutidos por los asistentes incluyeron,

entre otros, el costo de las unidades, la elegibilidad de las unidades, la seguridad del sitio, los impactos del estacionamiento de las nuevas viviendas en las operaciones del centro para personas mayores, el ruido y el polvo durante la construcción y el estacionamiento y el acceso durante el período de construcción del proyecto.

A lo largo del proceso de planificación, la Ciudad y JHC han priorizado la comunicación abierta y la participación comunitaria para garantizar que el proyecto se alinee tanto con las expectativas de la comunidad como con las necesidades de vivienda. Las reuniones de divulgación pública brindaron una oportunidad para que los residentes compartieran comentarios y expresaran inquietudes sobre los impactos del proyecto. En respuesta, JHC y el personal de la Ciudad han trabajado en colaboración para abordar cuestiones clave, incluida la elegibilidad, la seguridad, el estacionamiento y el acceso a la construcción.

El público expresó varias preocupaciones con respecto al proyecto de viviendas asequibles para personas mayores. La investigación pública incluyó la aclaración de personas/rangos de ingresos elegibles para alquilar, qué prioridad se les daría a los residentes de Costa Mesa y cómo calificarían los inquilinos. Además, había preocupaciones sobre la seguridad, particularmente debido a la falta de iluminación adecuada en la zona durante la noche. Muchos también expresaron su preocupación por la pérdida de espacios de estacionamiento y la disponibilidad de estacionamiento durante la construcción, así como los posibles impactos en la programación del Centro para Personas Mayores.

Por seguridad, el proyecto incorpora puntos de acceso seguros, áreas comunes bien iluminadas y características de diseño que mejoran la seguridad de los residentes. En respuesta al estacionamiento impactos, los estudios de estacionamiento confirman la disponibilidad adecuada tanto para el Centro para personas mayores como para el proyecto de vivienda, complementado por un Plan de Gestión de Estacionamiento para optimizar el uso y mitigar las preocupaciones de desbordamiento durante las horas pico o eventos especiales. En cuanto a la construcción del proyecto y acceso a el Sénior Centro, JHC ha coordinado un plan integral de construcción de estacionamiento y acceso, que incluye estacionamiento temporal fuera del sitio, servicios de valet y transporte para minimizar las interrupciones en las operaciones del Centro para personas mayores. Estos esfuerzos demuestran un enfoque colaborativo para equilibrar las necesidades de la comunidad con los beneficios del desarrollo propuesto.

ANÁLISIS:

La propiedad del Centro para personas mayores tiene un tamaño de 2,66 acres y actualmente está ocupada por el edificio y el estacionamiento del Centro para personas mayores de la ciudad de Costa Mesa. El sitio en cuestión es un lote de esquina ubicado en la esquina sureste de West 19th Calle y Avenida Pomona. Al oeste del sitio del proyecto (al otro lado de Pomona Avenue) se encuentra Smart & Final, una cadena de supermercados minoristas, y al sur hay propiedades residenciales multifamiliares de uno y dos pisos a lo largo de Plumer Avenue. Al este del sitio del proyecto existen usos comerciales que incluyen restaurantes y tiendas minoristas.

El sitio del proyecto está designado como Comercial General por el Elemento de Uso del Suelo del Plan General de la Ciudad y está clasificado en la zona C1 (Distrito Comercial Local). La designación Comercial General está destinada a una amplia gama de usos comerciales que satisfacen necesidades tanto locales como regionales, como tiendas minoristas, teatros, restaurantes y establecimientos de servicios. La zona C1 permite una amplia gama de bienes y servicios similares con un enfoque en servir al vecindario local. El sitio está ubicado dentro del Plan Urbano 19 Oeste, que fue adoptado como zona residencial superpuesta por el Concejo Municipal de

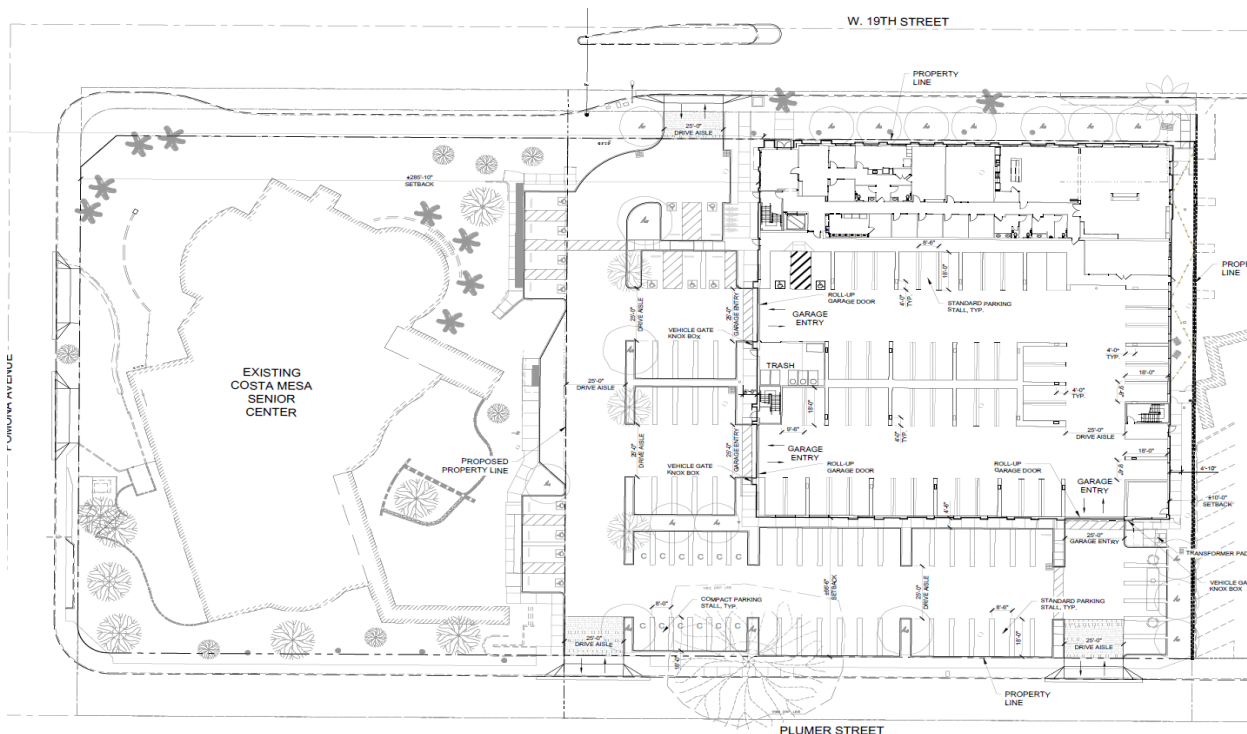
Costa Mesa el 4 de abril de 2006. El propósito del Plan Urbano es incentivar el desarrollo de uso mixto, incluido el desarrollo de proyectos residenciales, en el lado oeste de Costa Mesa. Cuando se aprueba una solicitud de Plan Maestro, los estándares de desarrollo del distrito de zonificación subyacente son reemplazados por los 19 estándares del Plan Urbano Oeste.

El sitio del proyecto también se encuentra dentro de un corredor de la “Medida K”. Esta Medida, aprobada por los votantes de Costa Mesa el 8 de noviembre de 2022, tiene como objetivo revitalizar los corredores comerciales mediante la promoción de nuevas viviendas en áreas comerciales e industriales y al mismo tiempo preservar el carácter de los vecindarios residenciales adyacentes.

Descripción del proyecto

El proyecto propone subdividir la propiedad del Centro para personas mayores para crear una nueva parcela de 1,5 acres en la parte este de la propiedad, actualmente ocupada por el estacionamiento del Centro para personas mayores. El desarrollo se propone en la nueva parcela en la esquina noreste del estacionamiento del Senior Center. El proyecto propuesto incluye un edificio de cuatro pisos de 93,972 pies cuadrados (incluida el área de estacionamiento del primer piso) con 70 unidades residenciales diseñadas sobre un garaje tipo podio. La altura máxima del edificio es de aproximadamente 57,5 pies. El edificio residencial está diseñado en un estilo de renacimiento español que incluye balcones utilizables para residentes, ventanas decorativas y está diseñado con cambios en el plano de elevación para proporcionar articulación y luz.

Figura 1 – Plano del sitio



Según lo propuesto, 35 de las unidades de vivienda estarían restringidas a hogares de personas mayores de bajos ingresos (60% o menos del ingreso medio del área), y 34 unidades estarían restringidas a unidades de vivienda de apoyo permanente ocupadas por hogares de personas mayores de muy bajos ingresos (30% o menos del ingreso medio del área). Según JHC, los servicios de vivienda de apoyo incluirían trabajo de casos para residentes y servicios de mejora de la vida, como clases financieras y asistencia laboral; sin embargo, no incluiría ningún servicio médico

dedicado en el lugar. Una unidad no tendrá restricciones y estará ocupada por un administrador residente en el lugar. Las unidades de un dormitorio constituyen 68 de las 70 unidades del proyecto. Hay tres planos de planta diferentes para las unidades de un dormitorio que varían en tamaño desde 566 pies cuadrados hasta 614 pies cuadrados. Se propone que las dos unidades de dos dormitorios, que incluyen la unidad del administrador en el lugar, tengan 855 pies cuadrados.

Derechos de proyecto requeridos

Mapa tentativo de parcelas 2023-160

Se requiere un Mapa de Parcela Tentativo (TPM) de conformidad con el Código Municipal, Capítulo III, Aplicaciones de Planificación, Sección 13-28(r) para la subdivisión propuesta de la propiedad existente de 2,66 acres en dos parcelas. Una de las parcelas será para una porción de 1,5 acres de la propiedad que JHC propone arrendar a la Ciudad, y a la que se puede hacer referencia específicamente en otros documentos donde JHC necesita demostrar “control del sitio” con el fin de obtener financiamiento para el proyecto. El TPM incluye una servidumbre sobre la parcela propuesta de 1,5 acres (que será terreno arrendado) para conservar el acceso público y al Centro para personas mayores y las áreas de estacionamiento. Independientemente del contrato de arrendamiento del terreno, la propiedad de la propiedad en cuestión seguirá siendo de la Ciudad.

Plan Maestro PMAP-24-001

Se requiere un Plan Maestro de conformidad con el Capítulo III Aplicaciones de planificación del Código Municipal, Sección 13-28(g) para establecer el plan de desarrollo general (es decir, diseño del sitio, ubicación del edificio, arquitectura, planos de planta, estacionamiento y paisajismo, etc.) para el proyecto residencial propuesto. En este caso, un Plan Maestro aprobado dará como resultado que las regulaciones del distrito de zonificación subyacente de la propiedad sean reemplazadas por las disposiciones de zona superpuestas del Plan Urbano 19 Oeste.

Bono de densidad

El proyecto se propone como un desarrollo de vivienda 100 por ciento asequible y, por lo tanto, está sujeto a las disposiciones de la Ley de Bonificación de Densidad Estatal. La Ley Estatal de Bonificación de Densidad (Código de Gobierno Sección 65915, et seq.) y la Sección 13-152 del Código Municipal de Costa Mesa (CMMC) (Bonos de Densidad y otros Incentivos) otorgan a los solicitantes derecho a aumentos de densidad, incentivos o concesiones, exenciones o reducciones de los estándares de desarrollo y proporciones de estacionamiento reducidas para fomentar la construcción de unidades de vivienda asequibles. JHC no propone aumentar el número de unidades de vivienda de conformidad con la Ley de Bonificación de Densidad Estatal; sin embargo, como proyecto calificado, tienen derecho a cinco incentivos o concesiones y un número ilimitado de exenciones que resultan en reducciones de costos identificables para ayudar en el desarrollo de unidades asequibles. JHC está solicitando la aprobación de cuatro de sus cinco concesiones permitidas por la Ley de Bonificación de Densidad Estatal para los siguientes estándares de desarrollo: (1) espacio abierto del lote de desarrollo, (2) espacio abierto de la unidad residencial, (3) retroceso frontal y (4) ancho del puesto de estacionamiento cuando se ubica junto a la columna de soporte.

Acuerdo de Vivienda Asequible y Plan de Vivienda Asequible

Debido a que el proyecto tiene al menos 50 unidades residenciales para alquiler, de conformidad

con la Ordenanza del Concejo Municipal 2024-02 (Código Municipal de Costa Mesa Sección 13-333), el solicitante debe presentar un borrador de acuerdo de vivienda asequible y un plan de vivienda asequible con sus solicitudes de planificación. Estos documentos normalmente están sujetos a revisión por parte del Departamento de Servicios Económicos y de Desarrollo para determinar si están completos y cumplen sustancialmente con los requisitos aplicables. Sin embargo, este proyecto es único porque se llevará a cabo en terrenos propiedad de la Ciudad y, por lo tanto, el Acuerdo de Vivienda Asequible se ha integrado en el Acuerdo de Disposición y Desarrollo para ser considerado por el Concejo Municipal. El Plan de Vivienda Asequible está incluido en la presentación del proyecto.

Acuerdo de desarrollo/disposición y vivienda asequible (AH/DDA) (incluido el acuerdo regulatorio) y arrendamiento de terreno

La ubicación del proyecto propuesto en propiedad de la Ciudad requiere la aprobación del Concejo Municipal de un AH/DDA (incluido un Acuerdo Regulatorio) y un Arrendamiento del Terreno. Los proyectos de acuerdo se incluyen colectivamente como **Anexo C** dentro de la resolución. Los términos del AH/DDA y el arrendamiento del terreno se describen a continuación:

La Ciudad y JHC han negociado y preparado conjuntamente el AH/DDA y los documentos asociados. Hay algunos puntos que aún están bajo discusión y finalización con el equipo del Jamboree. Los borradores de documentos incluyen los siguientes componentes:

Plazo de asequibilidad residencial

La AH/DDA exige que el desarrollo residencial tenga un plazo de asequibilidad de 99 años, lo que excede el mínimo requerido de 55 años exigido por las regulaciones estatales y municipales.

Obligaciones del desarrollador

- La AH/DDA requiere que JHC sea el desarrollador del proyecto asequible para personas mayores. El AH/DDA no se puede asignar a otro desarrollador sin el consentimiento de la Ciudad, lo que podría requerir renegociar los acuerdos.
- JHC debe proporcionar a la Ciudad los estados financieros anuales dentro de los cinco días posteriores a la fecha de vigencia del AH/DDA y cada 1 de diciembre después de eso.
- JHC debe mantener y realizar las reparaciones necesarias en el área de arrendamiento de terreno de 1.5 acres, incluido el futuro proyecto residencial, los terrenos, las entradas de vehículos, las áreas de estacionamiento y el paisajismo.
- JHC debe crear una Reserva de Reemplazo de Capital y depositar \$300 por Unidad por año en el fondo, con planes de mejora que utilicen los fondos que serán aprobados por la Administradora de la Ciudad.
- JHC debe preparar y presentar la solicitud de créditos del Comité de Asignación de Créditos Fiscales (TCAC) tan pronto como sea posible después de la Fecha de Entrada en Vigor (fecha de aprobación del Concejo Municipal).
- JHC debe notificar a la Ciudad cada vez que se aprueben fondos identificados adicionales para el proyecto.
- JCH debe pagar una tarifa de servicios sociales de \$2,203 por unidad (con un aumento anual del 3%) por servicios sociales con un plan que será aprobado por la Ciudad.
- Presupuesto Operativo Anual que se presentará para revisión y aprobación de la Ciudad.

El Desarrollador es responsable de asegurar el financiamiento para todas las fases del proyecto, incluida la construcción, el mantenimiento, las reparaciones y las operaciones en curso. El uso del

terreno de la Ciudad constituye la principal contribución financiera de la Ciudad para este proyecto, con asistencia financiera adicional identificada a continuación.

Calendario de actuación

El Anexo 4 del AH/DDA establece un cronograma de desempeño para hitos específicos. El Cronograma incluye el momento en que el Desarrollador envía cierta información a la Ciudad, el momento en que se firman los acuerdos, la apertura y el cierre del depósito en garantía y los cronogramas de construcción.

La construcción del proyecto debe realizarse dentro de los 194 días posteriores a que JHC reciba la asignación de créditos fiscales del 9 % del TCAC. Aunque JHC ha indicado que la construcción probablemente durará 22 meses, el cronograma de desempeño requiere que la construcción se complete dentro de tres años, para adaptarse a cualquier retraso imprevisto.

Acuerdo Regulador

El Anexo 5 del AH/DDA incluye disposiciones para la operación y gestión continua del proyecto residencial con alquileres de alquiler asequibles. Por ejemplo, JHC debe presentar a la Ciudad para su aprobación la persona o entidad propuesta para ser el Administrador de la propiedad. El Acuerdo Regulador también requiere que la Ciudad apruebe los siguientes planes operativos:

- Plan de gestión de la propiedad, incluida la selección de inquilinos.
- Programa de servicios sociales
- Plan de gestión del aparcamiento

El Acuerdo Regulador incluye una sección de prioridad de alquiler que requiere que JHC haga todo lo posible para brindar prioridad de alquiler a los residentes de Costa Mesa, incluidos aquellos desplazados por la actividad de la Ciudad, o aquellos que viven y/o trabajan en la Ciudad. El Acuerdo Regulador también contempla la coordinación de la programación residencial con el Centro de Mayores para permitir eventos especiales. También existe una disposición de “flotación” en caso de que los subsidios de alquiler dejen de estar disponibles durante el plazo del arrendamiento, lo que permitiría aumentos temporales de alquiler de unidades de muy bajos ingresos (30% AMI) a alquileres de bajos ingresos (60% AMI). Esto podría requerir identificar unidades adicionales de muy bajos ingresos en el Elemento de Vivienda de la Ciudad o proporcionar subsidios de alquiler.

El Acuerdo Regulador incluye un requisito de Monitoreo Anual, incluido el pago de una pequeña tarifa de monitoreo a la Ciudad por el tiempo del personal asociado con la revisión de las presentaciones requeridas y los informes de monitoreo.

Arrendamiento de terreno

JHC propone arrendar el terreno de la parcela propuesta de 1,5 acres a la Ciudad durante 99 años, a un monto de \$1 por año. JHC es responsable de los impuestos, evaluaciones, imposiciones, tarifas y servicios públicos de la propiedad. El arrendamiento del terreno también prevé el pago de un “alquiler adicional” a la Ciudad (después del pago de todos los préstamos de la Ciudad) con los ingresos residuales del proyecto y con los ingresos de la refinanciación. El arrendamiento del terreno incluye una opción de reapertura a los 55 años para considerar cambios relacionados con el alquiler del terreno, los servicios sociales y el acceso al estacionamiento y el plan de gestión, si

cualquiera de las partes lo solicita. Además del AH/DDA, el contrato de arrendamiento del terreno exige que JHC construya el proyecto y que el área de arrendamiento del terreno se utilice continuamente durante el plazo del arrendamiento para un proyecto residencial para personas mayores asequible para personas mayores de bajos ingresos. JHC debe mantener un seguro en la propiedad y cumplir con las leyes y regulaciones gubernamentales. JHC debe indemnizar a la Ciudad por responsabilidad y daños. JHC es responsable de reparar los daños a la propiedad y al edificio. En determinadas circunstancias, como la falta de disponibilidad de financiación, se puede rescindir el contrato de arrendamiento y eliminar las mejoras. El contrato de arrendamiento del terreno incluye términos para abordar situaciones si JHC incumple el contrato de arrendamiento. Se registrará una servidumbre de acceso, salida y estacionamiento del público contra el terreno arrendado, y estas servidumbres no estarán subordinadas a ningún otro gravamen sobre la propiedad arrendada.

Al finalizar el contrato de arrendamiento del terreno, luego de una escritura de renuncia válida y registrable, todas las mejoras del proyecto pasarán a ser propiedad de la Ciudad, libres y claras, o todos los gravámenes, gravámenes y escrituras de fideicomiso, excepto aquellos sobre el título con el consentimiento o solicitud de la Ciudad. Las mejoras del proyecto deben estar en buen estado y en condiciones habitables en este momento, excepto por desgaste razonable. Existen disposiciones para la inspección municipal de la propiedad.

Asistencia financiera de la ciudad

La Ciudad de Costa Mesa está brindando asistencia financiera a este proyecto de varias maneras diferentes. Además del arrendamiento del terreno de \$1 por año para el uso de terrenos de la Ciudad, la Ciudad ofrece lo siguiente: 1) aplazamiento inicial del permiso de la Ciudad y las tarifas de impacto del desarrollo de hasta \$700,000, que se reembolsarán mediante un préstamo; 2) uso potencial de fondos HOME (sujeto a un proceso de solicitud competitivo) por un monto de \$1,5 millones, que, de aprobarse, sería en forma de préstamo a reembolsar.

Estacionamiento en el sitio y acceso al centro para personas mayores

Aparcamiento

Como proyecto de vivienda 100 por ciento asequible, la Ley Estatal de Bonificación de Densidad da derecho al desarrollo propuesto a estar exento del requisito de estacionamiento. De conformidad con el Plan Urbano 19 Oeste, los proyectos residenciales generalmente están sujetos a un requisito de proporción de estacionamiento de 1.5 espacios de estacionamiento por cada unidad de un dormitorio y dos espacios de estacionamiento por cada unidad de dos dormitorios, lo que habría resultado en un requisito de 141 espacios de estacionamiento (106 espacios para inquilinos y 35 espacios para huéspedes). El sitio del proyecto también está sujeto al Proyecto de Ley de la Asamblea (AB) 2097, que prohíbe a la Ciudad imponer requisitos mínimos de estacionamiento para desarrollos ubicados dentro de media milla de una parada de tránsito importante (hay dos paradas de tránsito principales ubicadas dentro de media milla del sitio del proyecto). Como tal, la Ciudad no puede exigir espacios de estacionamiento según sus regulaciones locales de uso de suelo. Sin embargo, la Ciudad puede requerir estacionamiento a través de su contrato de arrendamiento de terreno.

El solicitante propone 133 espacios de estacionamiento en el sitio, incluidos 59 espacios ubicados dentro del espacio/podio del nuevo edificio y 74 espacios de estacionamiento ubicados en el estacionamiento de superficie (ver Anexo 1). Todas las áreas de estacionamiento en superficie permanecerán abiertas, con pasillos de entrada completamente interconectados, lo que garantizará

un acceso fluido sin puertas que restrinjan la entrada desde las calles. Además, se instalarán puertas de garaje enrollables en el garaje del podio. Estas puertas permanecerán abiertas durante el horario comercial del Centro para personas mayores, brindando acceso a los residentes, empleados del centro para personas mayores e invitados. Después del horario comercial, las puertas estarán cerradas por motivos de seguridad, pero los residentes y empleados de la ciudad podrán acceder a ellas con un llavero. Todos los espacios de estacionamiento y pasillos de entrada permanecerán interconectados para mantener un flujo eficiente en todo el sitio.

Anexo 1 Resumen de distribución de estacionamiento

Aparcamiento	Número de espacios de estacionamiento proporcionados
Actual	145
Ubicación del estacionamiento	
Cubierto - Bajo Podio	59 (40 reservados para viviendas)
Superficie - Sitio del Jamboree	66
Superficie - Sitio del centro para personas mayores	8
Total	133

Plan de fases de construcción

El solicitante indica que el proyecto se construirá en dos fases que abarcarán un período de 22 meses desde el cierre del depósito en garantía, tentativamente desde noviembre de 2025 hasta septiembre de 2027. La “Fase 1” implica la demolición y nivelación del sitio, junto con la instalación de infraestructura, el inicio de mejoras en el derecho de vía pública y la construcción de la estructura del podio del edificio. La “Fase 2” se centrará en modificaciones de entrada y salida, finalización de mejoras en el derecho de paso y finalización del trabajo de construcción y del sitio, incluido el paisajismo.

JHC se compromete a garantizar que el proyecto se construya de manera eficiente y oportuna (consulte el Anexo 2 a continuación), para cumplir con los plazos de financiamiento y los requisitos del programa. Para minimizar las interrupciones, el equipo administrativo de JHC y los gerentes de construcción mantendrán una comunicación abierta con el personal de la ciudad y los operadores del Centro para personas mayores.

Anexo 2: Hitos de la construcción

<i>Hito</i>	<i>Tiempo proyectado</i>
Cierre de depósito en garantía	noviembre 2025
Inicio de construcción	noviembre 2025
Finalización de la construcción	Septiembre 2027
Comienza el arrendamiento	Septiembre 2027
100% Ocupación Calificada	febrero 2028

Gestión del estacionamiento para mantener el acceso al centro para personas mayores durante la construcción

Al reconocer que la actividad de construcción afectará la forma en que los miembros utilizan el Centro para personas mayores durante el período de construcción temporal, JHC ha preparado un plan de gestión del estacionamiento de construcción. Según lo contemplado por JHC, siempre habrá una cantidad variable de estacionamiento disponible durante la construcción según las actividades de construcción y las fases específicas de la construcción. En respuesta a las limitaciones de estacionamiento del Centro para personas mayores, JHC también colaborará activamente con empresas cercanas, como “Smart & Final”, y propietarios como “The Lighthouse Church” para explorar posibles soluciones de estacionamiento fuera del sitio durante las fases de construcción del proyecto. El personal de la ciudad está revisando actualmente un plan de gestión de estacionamiento en construcción que incorpora el uso de camionetas para transportar a las personas hacia y desde los estacionamientos remotos cuando lo soliciten, y el uso de valet gratuito. El personal y JHC están analizando la necesidad de proporcionar suficiente estacionamiento que sea seguro y cumpla con la ADA y proporcione señalización clara de orientación. Durante la construcción, la situación del estacionamiento también se anunciará activamente a los usuarios del Centro para personas mayores y será gestionada por un servicio profesional de operación de estacionamiento. JHC también se ha comprometido a realizar “registros” periódicos con el personal del Centro para personas mayores para evaluar el éxito o los desafíos del sistema de transporte y realizar ajustes de inmediato en respuesta a las necesidades de los usuarios del Centro para personas mayores. JHC también se compromete a ser un buen vecino y colaborará con el Centro para personas mayores y la comunidad adyacente antes de comenzar la construcción para compartir horarios y buscar opiniones colaborativas sobre cómo resolver posibles inquietudes.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL:

Como se detalla con más detalle en el informe del personal de la Comisión de Planificación, el proyecto califica para una exención Clase 32 de conformidad con CEQA, ya que es un desarrollo de relleno sin impactos significativos previstos con respecto al tráfico, el ruido, la calidad del aire o la calidad del agua. Los estudios de estacionamiento confirman disponibilidad suficiente para satisfacer la demanda combinada del Centro para Personas Mayores y el proyecto de vivienda. Los impactos

de la construcción se gestionarán a través de un plan de estacionamiento y acceso, asegurando una interrupción mínima a las operaciones del Centro para personas mayores. Por último, el Departamento de Obras Públicas y las compañías de servicios públicos revisaron el desarrollo propuesto y descubrieron que puede contar adecuadamente con todos los servicios públicos y servicios públicos requeridos. En consecuencia, se puede determinar que el proyecto puede estar exento de acciones adicionales de la CEQA bajo la exención Clase 32.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede optar por no seguir adelante con la propuesta de Acuerdo de Desarrollo/Disposición y Vivienda Asequible (AH/DDA) (incluido el Acuerdo Regulador) y el Arrendamiento del Terreno, el Mapa de Parcelas Tentativo y el Plan Maestro con Bonificación de Densidad; sin embargo, este proyecto crearía una valiosa oportunidad de vivienda en Costa Mesa, abordando las necesidades de la creciente población de personas mayores y contribuyendo a la diversidad de opciones de vivienda, al tiempo que mejoraría la salud, la seguridad y el bienestar de la comunidad de Westside al proporcionar viviendas seguras y estables para personas mayores, promoviendo la conectividad social y mejorando el acceso a servicios y comodidades esenciales.

El Concejo Municipal podría seguir adelante, pero solicitar revisiones del Acuerdo de Vivienda/Disposición y Desarrollo (AH/DDA) propuesto (incluido el Acuerdo Regulador) y el Arrendamiento del Terreno, el Mapa de Parcelas Tentativo y el Plan Maestro con Bonificación de Densidad.

La decisión de la Ciudad sobre si seguir adelante con el Arrendamiento del Terreno y AH/DDA es completamente discrecional ya que la Ciudad es propietaria de la propiedad. Sin embargo, si se aprueban el arrendamiento del terreno y el AH/DDA, si el Concejo Municipal niega las aprobaciones del proyecto o ordena una reducción en la densidad propuesta del proyecto de vivienda, y se determina que el desarrollo es consistente con los estándares y criterios aplicables y objetivos del plan general, la zonificación y la subdivisión, incluidos los estándares de revisión del diseño, entonces el Concejo Municipal debe realizar las siguientes conclusiones por escrito: (1) El proyecto de desarrollo de viviendas tendría un impacto adverso específico sobre la salud o la seguridad pública a menos que el proyecto sea desaprobado o aprobado con la condición de que el proyecto se desarrolle a una densidad más baja; y (2) No existe ningún método factible para mitigar o evitar satisfactoriamente el impacto adverso, aparte de la desaprobación del proyecto de desarrollo de viviendas o la aprobación del proyecto con la condición de que se desarrolle a una menor densidad. (Viable significa capaz de lograrse de manera exitosa dentro de un período de tiempo razonable, teniendo en cuenta factores económicos, ambientales, sociales y tecnológicos).

REVISIÓN FISCAL:

Según lo requerido por el Arrendamiento del Terreno, la Ciudad recibirá un pago de arrendamiento nominal de un dólar por año del desarrollador por un período de 99 años. Este pago de arrendamiento nominal no tiene como objetivo generar ingresos, sino más bien brindar una contraprestación por el arrendamiento para asegurar el acceso del desarrollador a la propiedad durante el plazo del arrendamiento para obtener financiamiento y emprender la construcción y operación del proyecto de vivienda asequible. El proyecto de apartamentos residenciales multifamiliares asequibles para personas mayores está sujeto a varios permisos y tarifas de impacto en el desarrollo de aproximadamente \$700,000, que son tarifas únicas asignadas para pagar los costos relacionados con la emisión de permisos y para financiar mejoras específicas a la infraestructura en toda la ciudad. La Ciudad anticipa ofrecer un aplazamiento inicial de las siguientes

tarifas por: 1) aproximadamente \$350,000 para Tarifas de Impacto del Desarrollo del Parque, o una tasa de \$5,000 por unidad para el desarrollo de las 70 unidades; 2) cargo estimado por impacto en el tráfico de \$51,710; 3) una tarifa de impacto de drenaje aproximada de \$57,530; 4) y una tarifa aproximada de desarrollo del sistema contra incendios de \$27,000. El proyecto también requeriría tarifas de permiso de aproximadamente \$220,000 que también se aplazarían. Las tarifas diferidas se reembolsarían durante el plazo del arrendamiento de conformidad con un pagaré y una escritura de fideicomiso con cargo a los ingresos operativos netos.

Si el desarrollador solicita con éxito los fondos HOME disponibles, estos fondos también se reembolsarían con los ingresos operativos netos. El alquiler adicional se pagará con cargo a los ingresos operativos netos después de que los préstamos de la Ciudad se hayan pagado en su totalidad.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe y lo aprueba en su forma. La Oficina del Fiscal de la Ciudad también negoció y redactó los términos del Acuerdo de Vivienda Asequible/Disposición y Desarrollo, Pagaré, Escritura de Fideicomiso, Acuerdo Regulador y Arrendamiento del Terreno.

AVISO PÚBLICO:

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(d), del Código Municipal de Costa Mesa, se han completado tres tipos de notificación pública al menos 10 días antes de la fecha de la audiencia pública:

1. **Aviso enviado por correo.** Se envió un aviso público por correo a todos los propietarios y ocupantes dentro de un radio de 500 pies del sitio del proyecto el jueves 6 de marzo de 2025. El radio de aviso requerido se mide desde los límites externos de la propiedad.
2. **Publicación en el sitio.** Se publicó un aviso público en cada frente de la calle del sitio del proyecto el viernes 7 de marzo de 2025.
3. **Publicación de periódico.** Se publicó un aviso público una vez en el periódico Daily Pilot el sábado 8 de marzo de 2025.

Cualquier comentario público recibido antes de la reunión del Concejo Municipal del 18 de marzo de 2025 se puede ver en este enlace: [CIUDAD DE COSTA MESA - Calendario \(legistar.com\)](https://legistar.com/locations/ciudad-de-costa-mesa/)

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este tema respalda los objetivos del Concejo Municipal de “Diversificar, estabilizar y aumentar las viviendas para reflejar las necesidades de la comunidad” y el Objetivo Estratégico del Concejo Municipal de “Presentar al Concejo Municipal para su consideración un plan de desarrollo y documentación de uso del suelo para viviendas asequibles para personas mayores en el sitio del Centro para Personas Mayores”.

CONCLUSIÓN:

El proyecto propuesto apoya directamente el objetivo del Concejo Municipal de diversificar, estabilizar y aumentar las viviendas para reflejar las necesidades de la comunidad, proporcionando viviendas

asequibles para personas mayores que tanto necesitan. El proyecto brinda oportunidades para que un grupo con necesidades especiales (población de personas mayores) permanezca en la comunidad, cerca de servicios vitales y rodeado de un entorno de apoyo. El proyecto no solo aborda la escasez de viviendas para una población vulnerable, sino que también refleja el compromiso de Costa Mesa con la inclusión y la revitalización de la comunidad. Por último, se han contemplado viviendas en este sitio desde el desarrollo original del Centro para personas mayores, y se identificó específicamente viviendas asequibles para ser facilitadas en este sitio por el Elemento de Vivienda del Plan General adoptado por la Ciudad.

La Comisión de Planificación revisó el proyecto propuesto de viviendas asequibles para personas mayores y determinó por unanimidad que el desarrollo propuesto cumplía con el Plan General y recomendó que el Concejo Municipal aprobara el proyecto.

Por ello, se recomienda al Concejo Municipal:

1. Determinar que el proyecto está categóricamente exento de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) según la Sección 15332 (Clase 32) de las Directrices de la CEQA, Proyectos de desarrollo de relleno.
2. Aprobar el Acuerdo de Vivienda Asequible/Disposición y Desarrollo (AH/DDA) (incluido el Acuerdo Regulador) y el Arrendamiento del Terreno, sujeto a las revisiones no sustanciales que aprueben la Administradora de la Ciudad y la Abogada de la Ciudad.
3. Aprobar el Plan Maestro (PMAP-24-0001) con Bono de Densidad y Mapa Parcelario Tentativo 2023-160.