

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

REUNIÓN REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

AGENDA – MODIFICADA

martes, 7 de octubre 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" 4:00 P.M. Sesión Cerrada**

El Concejal Buley asistirá a la reunión a través de Zoom:
Mission Inn Hotel & Spa
3649 Mission Inn Ave.
Riverside, CA 92501

Las reuniones 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 reunión 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 reuniones 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.

Los miembros del público son bienvenidos a hablar durante la reunión cuando el alcalde habrá los comentarios públicos. No es necesario registrarse con anticipación ni completar una tarjeta para hablar. Cuando llegue el momento de comentar, haga fila en uno de los dos podios de la sala y espere su turno. Cada orador tendrá hasta 3 minutos (o según se le indique) para dirigirse al Concejo Municipal.

Para mantener un ambiente respetuoso y ordenado durante la reunión, uso de bocinas o altavoces amplificados están prohibidos. Se pueden traer letreros y accesorios con la condición de que no obstaculicen la

visibilidad de los otros asistentes. La posesión de postes o palos está estrictamente prohibida.

Todos los asistentes deben permanecer sentados mientras estén en la cámara hasta que el oficial indique que se pueda acercarse y hacer fila para comentarios públicos. Para garantizar la seguridad y mantener el orden durante los procedimientos, estar de pie o congregarse en los pasillos o vestíbulo está estrictamente prohibido.

Más información sobre las normas de la Ciudad y cómo dirigirse al Concejo Municipal y la conducta esperada durante las reuniones está disponible en los siguientes enlaces.

Título 2: Administración

§ 2-61: Conducta al dirigirse al Concejo.

<https://ecode360.com/42609578>

Título 2: Administración.

§ 2-64: Desorden de los miembros de la audacia.

<https://ecode360.com/42609598>

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

<https://us06web.zoom.us/j/86098580031?pwd=3B9LF32StrAXk7IRxtPGKRQC6TQO1r.1>

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

Ingresa ID del Webinar: 860 9858 0031 / Contraseña: 230425

- Si Zoom aún no está instalado en su computadora, haga clic en “Descargar y ejecutar Zoom.” en la página 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 período 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 860 9858 0031 / Contraseña: 230425

Durante el período 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 Camara 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 reunión, 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 reunión. [28 CFR 35.102.35.104 ADA Title II]

SESIÓN CERRADA - 4:00 P.M.

LLAMADA AL ORDEN

PASE DE LISTA

COMENTARIOS PÚBLICOS

Los miembros del público son bienvenidos a dirigirse al Concejo Municipal sólo en los puntos del orden del día de la sesión privada. Cada miembro del público tendrá un total de tres minutos para hablar sobre todos los puntos de la sesión a puerta cerrada.

PUNTOS DE LA SESIÓN CERRADA:

1. **CONFERENCIA CON UN ASESOR LEGAL – INICIO DE LITIGIO – UN CASO**
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(4) del Código de Gobierno de California, Litigios Potenciales
2. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL – ANTICIPACIÓN DE LITIGIOS – UN CASO**
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(2) del Código de Gobierno de California, Litigios Potenciales
3. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California
Nombre del caso: Ciudad de Costa Mesa; Pueblo del Estado de Cal. v. D'Alessio Investments LLC, et al.
440 Fair Dr. y 1779 Newport Blvd.
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2020-01170520
4. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California
Nombre del caso: D'Alessio Investments LLC v. Ciudad de Costa Mesa
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2020-01132646
5. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California
Nombre del caso: D'Alessio v. Ciudad de Costa Mesa, et al.,
Tribunal de Distrito de los Estados Unidos, Distrito Central de California, Caso No. 8:25-cv-00679-DOC-DFM
6. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL – LITIGIOS EXISTENTES**
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California
Nombre del caso: Farrell Harrison v. Ciudad de Costa Mesa, et al.,
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2025-01495293-CU-WM-CJC

REUNIÓN REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

7 DE OCTUBRE 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

CECILIA GALLARDO-DALY
Administradora Municipal Interina

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. Proclamación: Mes de Concentración Sobre el Cancel de Mama
2. Reconocimiento de las Estrellas de Softbol Femenino 8U de Newport Mesa
3. Reconocimiento al jugador de las Pequeñas Ligas de Costa Mesa, Gavin Brandon

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 Gameros
2. Concejal Marr
3. Concejal Reynolds
4. Concejal Pettis
5. Concejal Buley

-
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](#) 25-525
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](#) 25-526
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal reciba y archive las reclamaciones recibidas por la Secretaria de la Ciudad y autoriza al personal rechazar las reclamaciones: Lydia Bolanos, Mike Carrillo, Carolyn Hanson, Ana Ruiz.

3. [ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO](#) 25-441
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe la Resolución de Orden No. 2471

ANEXOS: 1. [Resumen de Registro de Cheques 05-09-2025](#)
2. [Resumen de Registro de Cheques 11-09-2025](#)
3. [Resumen de Registro de Cheques 18-09-2025](#)
4. [Resumen de Registro de Cheques 22-09-2025](#)

4. [MINUTOS](#) 25-527
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe los minutos de la reunión ordinaria del 2 de septiembre de 2025 y la reunión aplazada del 9 de septiembre de 2025.

ANEXOS: 1. [Minutos \(Borrador\) – 02-09-2025](#)
2. [Minutos \(Borrador\) – 09-09-2025](#)

5. [ENMIENDA PROPUESTA AL ACUERDO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EVERETT DOREY, LLP PARA SERVICIOS LEGALES](#) 25-520
RECOMENDACIÓN:
El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe la Primera Enmienda propuesta al Acuerdo de Servicios Profesionales para Everett Dorey, LLP para servicios legales y determine la fecha de vigencia de la enmienda, y autorice al Administrador de la Ciudad y al Secretario de la Ciudad a ejecutar la enmienda.

-
- ANEXOS: 1. [Everett Dorey LLP – PSA Para Brindar Servicios Legales \(2/19/19\)](#)
2. [CM-CC PSA Everett Dorey LLP – Enmienda 1 \(09/17/25\)](#)

6. **ACEPTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS FONDOS DE LA OPERACIÓN STONEGARDEN (OPSG)** 25-524

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar el Acuerdo para los Fondos de la Operación Stonegarden (OPSG) y autorizar al Administrador de la Ciudad, o su designado, a ejecutar el acuerdo por un período de desempeño desde el 1 de septiembre de 2024 hasta el 31 de mayo de 2027.
2. Adoptar la Resolución No. 2025-XX autorizando la aceptación de los Fondos de la OPSG y autorizando al Administrador de la Ciudad, o su designado, a aceptar los fondos por un monto de \$170,000.
3. Aprobar asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$170,000 para los Fondos OPSG.

- ANEXOS: 1. [Memorando de Acuerdo de la OPSG de 2024](#)
2. [Anexo A – Hoja de Calculo de Presupuesto de la OPSG para 2024](#)
3. [Anexo B – Anexo de Garantías Estándar de OPSG 2024 y Garantías Estándar](#)
4. [Resolución – Autorización de Aceptación de Fondos OPSG Año Fiscal 2024](#)

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

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

AUDIENCIA PUBLICAS:

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

1. [UNA INFORME FINAL DE IMPACTO AMBIENTAL \(SCH NO. 2024060115\), ENMIENDA DEL PLAN GENERAL, REZONIFICACIÓN, ENMIENDA DEL PLAN ESPECÍFICO, PLAN MAESTRO, MAPA TENTATIVO DE PARCELAS CON DERECHOS ADQUIRIDOS, BONIFICACIÓN DE DENSIDAD Y ACUERDO DE DESARROLLO PARA HIVE LIVE, UN DESARROLLO RESIDENCIAL TRIFÁSICO DE 1,050 UNIDADES CON UN COMPONENTE MINORISTA DE 3,692 PIES CUADRADOS EN 3333 SUSAN STREET](#) 25-519

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal cierre la audiencia pública abierta y continúe con el proyecto hasta una fecha incierta.

- ANEXOS: 1. [Solicitud de Continuación](#)

2. [APELACIÓN DE LA SOLICITUD DE PLANIFICACIÓN 23-14 Y MAPA DE PARCELAS TENTATIVO 2023-117 PARA UNA SUBDIVISIÓN DE LOTES PEQUEÑOS RESIDENCIALES PARA CREAR DOS PARCELAS, CADA UNA CON UNA NUEVA RESIDENCIA UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE DE DOS PISOS Y UN GARAJE ADJUNTO PARA DOS AUTOS EN 2308 SANTA ANA AVENUE](#) 25-440

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

-
1. Determinar que el proyecto propuesto está exento de las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con las Pautas de CEQA Sección 15315 (Clase 15), Divisiones de tierras menores para la solicitud de mapa de parcelas y Sección 15303 (Clase 3), Nueva construcción o conversión de estructuras pequeñas para la solicitud de revisión de diseño.
 2. Encontrar el proyecto legalmente exento de los requisitos de CEQA de conformidad con la sección 21080.66 del Código de Recursos Públicos.
 3. Aprobar el Mapa de Parcelas No. 2023-117 y la Revisión de Diseño PA-23-14 en función de los hallazgos de hecho y sujeto a las condiciones de aprobación.

- ANEXOS: 1. [Resolución \(Borrador\)](#)
2. [Apelación Presentada](#)
3. [Planes de Paisajismo Revisados](#)
4. [Resolución de la Comisión de Planificación](#)
5. [Informe de la Comisión de Planificación](#)
6. [Comentarios Públicos de la Comisión de Planificación](#)
7. [Minutos de la Comisión de Planificación](#)
8. [Planes Aprobados de la Comisión de Planificación](#)

ASUNTOS ANTIGUOS:

1. [PROGRAMA PILOTO DE VALES DE OPCIONES DE MOVILIDAD LIMPIA PARA EL TRÁNSITO COMUNITARIO - ENMIENDA UNO](#) 25-518

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Enmienda Uno al Acuerdo de Servicios de Contratistas (CSA) con Circuit Transit, Inc. para el Programa Piloto de Vales de Opciones de Movilidad Limpia (CMO) por un monto que no exceda los \$650,000 anuales, por un período de dos (2) años.
2. Autorizar un aumento de la asignación de los Servicios de Tránsito de Movilidad Limpia - On Demand de \$500,000 a \$650,000 para el año fiscal 2025-26.
3. Autorizar al Administrador Interino de la Ciudad y al Secretario Municipal a ejecutar el acuerdo y futuras enmiendas al acuerdo.

- ANEXOS: 1. [Acuerdo de Bono – Enmienda 1](#)
2. [Enmienda 1 al CSA con Circuit Transit](#)

2. [ADOPTAR UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COSTA MESA, CALIFORNIA, QUE MODIFICA EL TÍTULO 13 \(PLANIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN Y DESARROLLO\) DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE COSTA MESA PARA PROPORCIONAR ACTUALIZACIONES Y ACLARACIONES TÉCNICAS \(ENMIENDA DEL CÓDIGO PCTY-25-0001\)](#) 25-445

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal adopte la Ordenanza No. 2025-XX que aprueba la Enmienda al Código de Zonificación PCTY-25-0001, modificando el Título 13 del Código Municipal de Costa Mesa (Planificación, Zonificación y Desarrollo) para modificar el Código de Zonificación de la Ciudad para proporcionar actualizaciones y aclaraciones técnicas.

- ANEXOS: 1. [Ordenanza \(Borrador\)](#)
2. [Resumen Legislativo](#)

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 #: 25-441

Fecha de la reunión : 07/10/2025

TÍTULO: ADOPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE LA ORDEN

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. 240.

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:

Registro de Nómina de Financiamiento No. 25-18 en ciclo por 4,243,653.20, 25-19 en ciclo por 3,997,253.17 y 25-18 "A" fuera de ciclo por 1,1840.46, y gastos operativos de la Ciudad por \$5,469,802.82.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Articulo #: 25-527

**Fecha de la reunión :
07/10/2025**

TÍTULO: MINUTOS

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

RECOMENDACIÓN:

El Concejo Municipal aprueba las actas de la reunión ordinaria del 2 de septiembre de 2025 y la reunión aplazada del 9 de septiembre de 2025.



CIUDAD DE COSTA MESA
REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-520

Fecha de la reunión: 07/10/2025

TÍTULO: ENMIENDA PROPUESTA AL ACUERDO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EVERETT DOREY, LLP PARA SERVICIOS LEGALES

DEPARTAMENTO: OFICINA DEL FISCAL DE LA CIUDAD

PRESENTADO POR: KIMBERLY HALL BARLOW, ABOGADA DE LA CIUDAD

INFORMACIÓN DE CONTACTO: KIMBERLY HALL BARLOW, ABOGADA DE LA CIUDAD (714) 754-5399

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe la Primera Enmienda propuesta al Acuerdo de Servicios Profesionales para Everett Dorey, LLP para servicios legales y determine la fecha de vigencia de la enmienda, y autorice al Administrador de la Ciudad y al Secretario de la Ciudad a ejecutar la enmienda.

FONDO:

El 19 de febrero de 2019, el Concejo Municipal contrató a Everett Dorey, LLP para ayudar a la Ciudad a defenderse contra los litigios presentados por varios hogares de vida contra la Ciudad, así como para buscar la reducción de los hogares grupales que operaban ilegalmente y se negaron a operar dentro de los requisitos legales de los códigos municipales de la Ciudad. El acuerdo original se proporciona como Anexo 1. El acuerdo no contiene una fecha de finalización; sin embargo, permite a la Ciudad evaluar el desempeño del consultor y rescindir el acuerdo si el desempeño del consultor se considera insatisfactorio.

ANÁLISIS:

La enmienda propuesta aumentaría la tarifa por hora para los socios de \$265 a \$365, los asociados de \$250 a \$315 y los asistentes legales de \$120 a \$140. Desde que se aprobó el acuerdo original, Everett Dorey ha defendido con éxito múltiples casos y ha obtenido medidas cautelares y sentencias contra viviendas no permitidas. No han tenido un aumento en sus tarifas por hora desde que se aprobó el acuerdo a principios de 2019.

Everett Dorey ha solicitado que los aumentos propuestos se aprueben retroactivamente al 2 de septiembre de 2025.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal podría aprobar la enmienda efectiva en el momento de la aprobación o con

vigencia retroactiva según lo solicitado. El Concejo Municipal podría negar la aprobación de la enmienda; sin embargo, esta alternativa no se recomienda.

REVISIÓN FISCAL:

La Ciudad ha utilizado los servicios de Everett Dorey, LLP por un monto de aproximadamente \$108,000 anuales, durante los últimos tres años fiscales. Se estima que la enmienda aumentará el contrato en un 27%, o tendrá un impacto de \$29,000 adicionales al año, pero puede variar según el uso. La financiación de este acuerdo está presupuestada en el Fondo General de Fondos No Departamentales (Fondo 101).

REVISIÓN LEGAL:

El Abogado de la Ciudad preparó este informe y la enmienda propuesta.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo logra los objetivos del Concejo Municipal:

1. Fortalecer la seguridad del público y mejorar la calidad de vida.
2. Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad.

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe la propuesta de la Primera Enmienda al Acuerdo de Servicios Profesionales para Everett Dorey, LLP, determine la fecha de vigencia de la enmienda y autorice al Administrador de la Ciudad y al Secretario de la Ciudad a ejecutar la Enmienda.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-524

Fecha de la reunión: 07/10/2025

TÍTULO: ACEPTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS FONDOS DE LA OPERACIÓN STONEGARDEN (OPSG)

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE POLICÍA

PRESENTADO POR: JAMES BROWN, SARGENTO

INFORMACIÓN DE CONTACTO: JAMES BROWN (714) 754-5058

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar el Acuerdo para los Fondos de la Operación Stonegarden (OPSG) y autorizar al Administrador de la Ciudad, o su designado, a ejecutar el acuerdo por un período de desempeño desde el 1 de septiembre de 2024 hasta el 31 de mayo de 2027.
2. Adoptar la Resolución No. 2025-XX autorizando la aceptación de los Fondos de la OPSG y autorizando al Administrador de la Ciudad, o su designado, a aceptar los fondos por un monto de \$170,000.
3. Aprobar asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$170,000 para los Fondos OPSG.

FONDO:

Las organizaciones de narcotráfico continúan representando amenazas significativas en todo el estado de California, incluida la ciudad de Costa Mesa. Estas organizaciones se han vuelto cada vez más sofisticadas y utilizan contra vigilancia, tácticas de distracción, dispositivos de visión nocturna y comunicaciones seguras mientras realizan operaciones. Además, los contrabandistas utilizan con frecuencia tácticas peligrosas como no ceder el paso, conducir en sentido contrario y agredir a los agentes de policía para promover el tráfico de narcóticos en todo Estados Unidos. Estos narcóticos están plagando las calles de Costa Mesa, causando adicción y muerte a los miembros de nuestra comunidad.

La misión del Departamento de Seguridad Nacional, las agencias estatales y locales de aplicación de la ley, incluido el Departamento de Policía de Costa Mesa que opera en los condados de Riverside, Orange y Los Ángeles, colaborarán para interrumpir y degradar las organizaciones criminales transnacionales, mejorar las capacidades de detección e interdicción terrestres y costeras en la lucha contra organizaciones sofisticadas de tráfico de narcóticos y expandir la comunicación formal. protocolos de inteligencia y oportunidades no tradicionales de inteligencia / fusión para superar la afluencia de drogas mortales y detener eficazmente estas organizaciones de tráfico de narcóticos para una comunidad más segura.

Para ayudar a combatir estas organizaciones criminales, la Oficina de Servicios de Emergencia de California en nombre de FEMA otorgará subvenciones a los condados dentro de California. FEMA proporcionó dinero de subvención al Departamento del Sheriff de Riverside, y otorgarán subreceptores dentro de los condados de Riverside y Orange, incluida la ciudad de Costa Mesa.

En marzo de 2024, el Departamento de Policía de Costa Mesa (CMPD) presentó una solicitud de financiamiento de la Oficina de Servicios de Emergencia de California en nombre de FEMA por \$170,000 en fondos para la compra de un generador de imágenes de rayos X portátil, reembolso de millaje del vehículo y horas extras operativas del personal.

ANÁLISIS:

En octubre de 2024, la Oficina de Servicios de Emergencia de California, en nombre de FEMA, aprobó la solicitud de CMPD para la compra de un generador de imágenes de rayos X portátil, reembolso del kilometraje del vehículo y horas extras operativas del personal por un monto de \$170,000. Estos fondos se distribuirán a la ciudad de Costa Mesa desde el Departamento del Sheriff de Riverside. El período de desempeño del programa de subvenciones de OPSG es del 1 de septiembre de 2024 al 31 de mayo de 2027.

El Departamento de Policía de Costa Mesa lleva a cabo operaciones tácticas proactivas de control de narcóticos para identificar y dismantelar organizaciones de tráfico de drogas. Estos traficantes están involucrados en el contrabando y la venta de narcóticos y armas de fuego ilegales. Es común que los narcotraficantes utilicen compartimentos ocultos para ocultar su contrabando. El generador de imágenes de rayos X de mano nos permitirá localizar el contrabando oculto de forma rápida y eficaz en compartimentos ocultos. Este dispositivo nos ayudará en la identificación, arresto e incautación de narcóticos con mayor precisión. Además, mejorará la seguridad de los oficiales y mejorará la capacidad de realizar operaciones dentro de la Ciudad de Costa Mesa y en las ciudades circundantes dentro del Condado de Orange.

La Unidad de Investigaciones Especiales del Departamento de Policía de Costa Mesa utilizará los fondos de horas extras de OPSG para apoyar las operaciones de la siguiente manera: Continuar las operaciones de colaboración con nuestros socios locales, estatales y federales dirigidas a la actividad delictiva organizada de narcóticos dentro de la Ciudad de Costa Mesa y en todo el Condado de Orange; Las operaciones de múltiples agencias incluirán la recopilación de inteligencia y el intercambio entre los equipos de OPSG; Identificación y dismantelamiento de organizaciones de narcotráfico y lavado de dinero.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede optar por no aceptar los Fondos. Sin embargo, esta alternativa no se recomienda ya que se necesitarían fuentes de financiamiento alternativas, como el Fondo General de la Ciudad, para financiar la compra de equipos, el reembolso de millas y las horas extras operativas.

REVISIÓN FISCAL:

Tras la aprobación y aceptación de los fondos del OPSG, se establecerán asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$ 170,000 respectivamente en el Fondo de Subvenciones Estatales (Fondo 231).

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe y lo ha aprobado en cuanto a su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo apoya la siguiente meta del Concejo Municipal: Fortalecer la seguridad del público y mejorar la calidad de vida.

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar el Acuerdo para los Fondos de la Operación Stonegarden (OPSG) y autorizar al Administrador de la Ciudad, o su designado, a ejecutar el acuerdo por un período de desempeño desde el 1 de septiembre de 2024 hasta el 31 de mayo de 2027.
2. Adoptar la Resolución No. 2025-XX autorizando la aceptación de los Fondos de la OPSG y autorizando al Administrador de la Ciudad, o su designado, a aceptar los fondos por un monto de \$170,000.
3. Aprobar asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$170,000 para los Fondos OPSG.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-519

Fecha de la reunión: 07/10/2025

TÍTULO: INFORME FINAL DE IMPACTO AMBIENTAL (SCH NO. 2024060115), ENMIENDA DEL PLAN GENERAL, REZONIFICACIÓN, ENMIENDA DEL PLAN ESPECÍFICO, PLAN MAESTRO, MAPA TENTATIVO DE PARCELAS CON DERECHOS ADQUIRIDOS, BONIFICACIÓN DE DENSIDAD Y ACUERDO DE DESARROLLO PARA HIVE LIVE, UN DESARROLLO RESIDENCIAL TRIFÁSICO DE 1,050 UNIDADES CON UN COMPONENTE MINORISTA DE 3,692 PIES CUADRADOS EN 3333 SUSAN STREET

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:

El personal recomienda que el Concejo Municipal cierre la audiencia pública abierta y continúe con el proyecto hasta una fecha incierta.

FONDO:

El proyecto fue notificado para una audiencia pública el 15 de julio de 2025. Después del aviso, el solicitante solicitó continuar con el tema hasta la reunión del Concejo Municipal del 5 de agosto de 2025. Posteriormente, el solicitante solicitó que el proyecto continuara hasta la reunión del Concejo Municipal del 2 de septiembre de 2025 y luego hasta la reunión del Concejo Municipal del 7 de octubre de 2025. El solicitante ha solicitado que el proyecto continúe hasta una fecha incierta. (Anexo 1)

ANÁLISIS:

El solicitante solicita que el proyecto continúe hasta una fecha incierta para permitir tiempo adicional para coordinar con el dueño de la propiedad. La Ciudad volvería a publicar y enviar nuevos avisos para cualquier tema futuro de la agenda relacionado con el proyecto.

ALTERNATIVAS:

No hay alternativas recomendadas en este momento.

REVISIÓN FISCAL:

La revisión fiscal se incluirá como parte del paquete de la agenda futura.

REVISIÓN LEGAL:

La revisión legal se incluirá como parte del paquete de la agenda futura.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

El análisis de las metas y prioridades del Concejo Municipal se incluirá como parte del paquete de agenda futura.

CONCLUSIÓN:

El proyecto propuesto se volverá a publicar y la Ciudad enviará un nuevo aviso para cualquier tema futuro de la agenda relacionado con el proyecto.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-440

Fecha de la reunión: 07/10/2025

TÍTULO: APELACIÓN DE LA SOLICITUD DE PLANIFICACIÓN 23-14 Y MAPA DE PARCELAS TENTATIVO 2023-117 PARA UNA SUBDIVISIÓN DE LOTES PEQUEÑOS RESIDENCIALES PARA CREAR DOS PARCELAS, CADA UNA CON UNA NUEVA RESIDENCIA UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE DE DOS PISOS Y UN GARAJE ADJUNTO PARA DOS AUTOS EN 2308 SANTA ANA AVENUE

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

PRESENTADO POR: CAITLYN CURLEY, ASISTENTE DE PLANIFICACIÓN

INFORMACIÓN DE CONTACTO: CAITLYN CURLEY, ASISTENTE DE PLANIFICACIÓN, 714-754-5692

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Determinar que el proyecto propuesto está exento de las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con las Pautas de CEQA Sección 15315 (Clase 15), Divisiones de tierras menores para la solicitud de mapa de parcelas y Sección 15303 (Clase 3), Nueva construcción o conversión de estructuras pequeñas para la solicitud de revisión de diseño.
2. Encontrar el proyecto legalmente exento de los requisitos de CEQA de conformidad con la sección 21080.66 del Código de Recursos Públicos.
3. Aprobar el Mapa de Parcelas No. 2023-117 y la Revisión de Diseño PA-23-14 en función de los hallazgos de hecho y sujeto a las condiciones de aprobación.

FONDO:

El 11 de agosto de 2025, por 7 votos a favor y 0 en contra, la Comisión de Planificación aprobó la revisión del diseño y el plano tentativo de parcelas para una subdivisión residencial de lotes pequeños, con condiciones, en la propiedad en cuestión. La moción adoptada incluyó una enmienda a la recomendación del personal para que colaborará con el solicitante en la sustitución de palmeras por alternativas más adecuadas y la adición de vegetación de protección a lo largo de la Parcela Dos para abordar las preocupaciones sobre la privacidad. El 18 de agosto de 2025, el vecino de la vivienda adyacente presentó una apelación oportuna.

La consideración de una apelación por parte del Concejo Municipal se considera *de nuevo*, Esto significa que el Concejo Municipal puede ejercer su juicio independiente sobre la totalidad del proyecto, y no solo por las razones expuestas en la apelación. Para más información sobre el criterio de revisión, consulte la página 10 de este informe.

La propiedad en cuestión se ubica en el número 2308 de la Avenida Santa Ana. Limita con la Avenida Santa Ana y viviendas unifamiliares al oeste; un desarrollo multifamiliar al norte y al este; y viviendas unifamiliares al sur. El terreno está designado como "Residencial de Densidad Media" por el Elemento de Uso del Suelo del Plan General y está zonificado como "Residencial Multifamiliar de Densidad Media" (R2-MD).

Figura 1: Mapa de alrededores

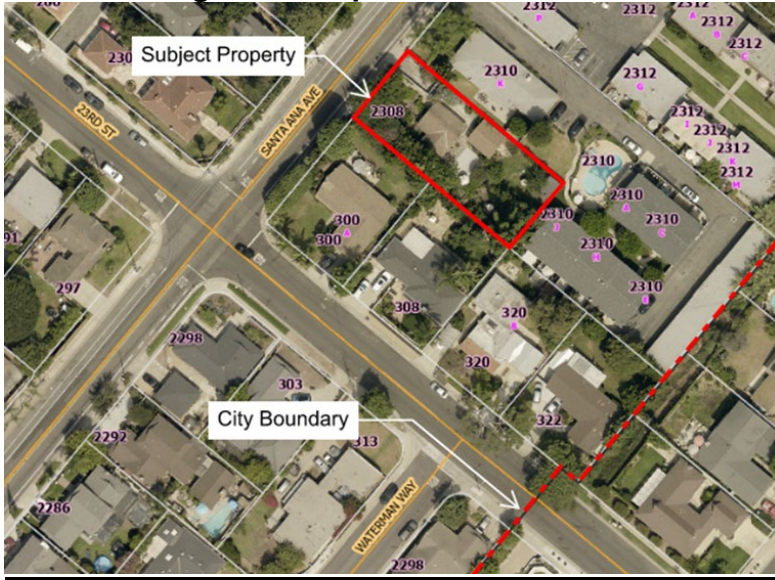
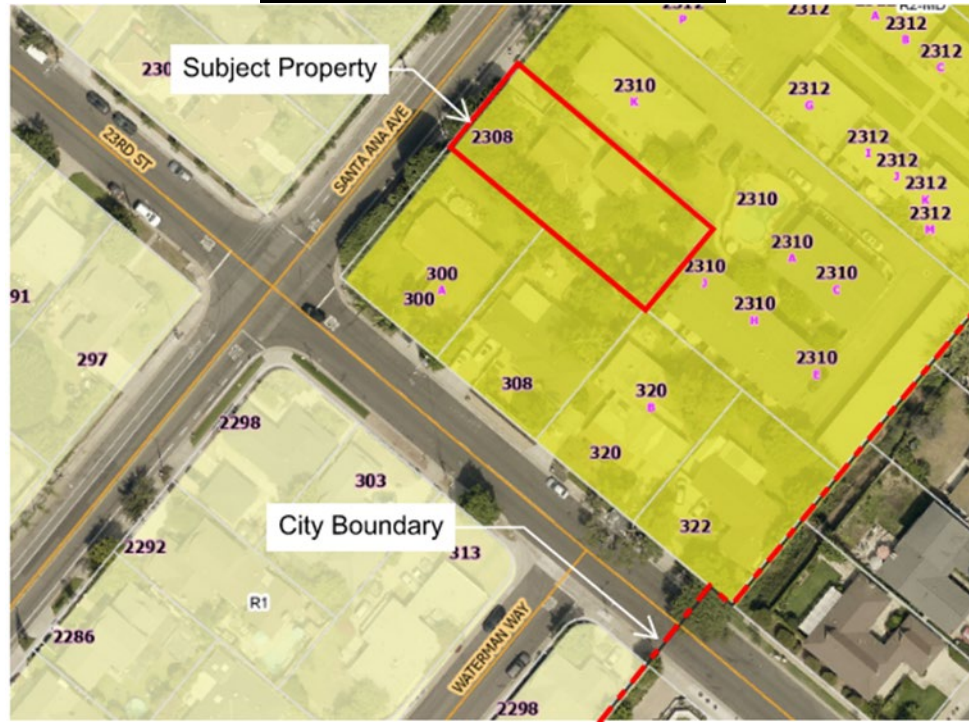


Figura 2: Mapa de zonificación



La propiedad en cuestión tiene aproximadamente 9,450 pies cuadrados y actualmente cuenta con una vivienda unifamiliar y un garaje independiente. La vivienda se construyó entre 1938 y 1947, basándose en fotografías aéreas históricas; no existe permiso de construcción en el Concejo Municipal para la construcción de la vivienda debido a su antigüedad.

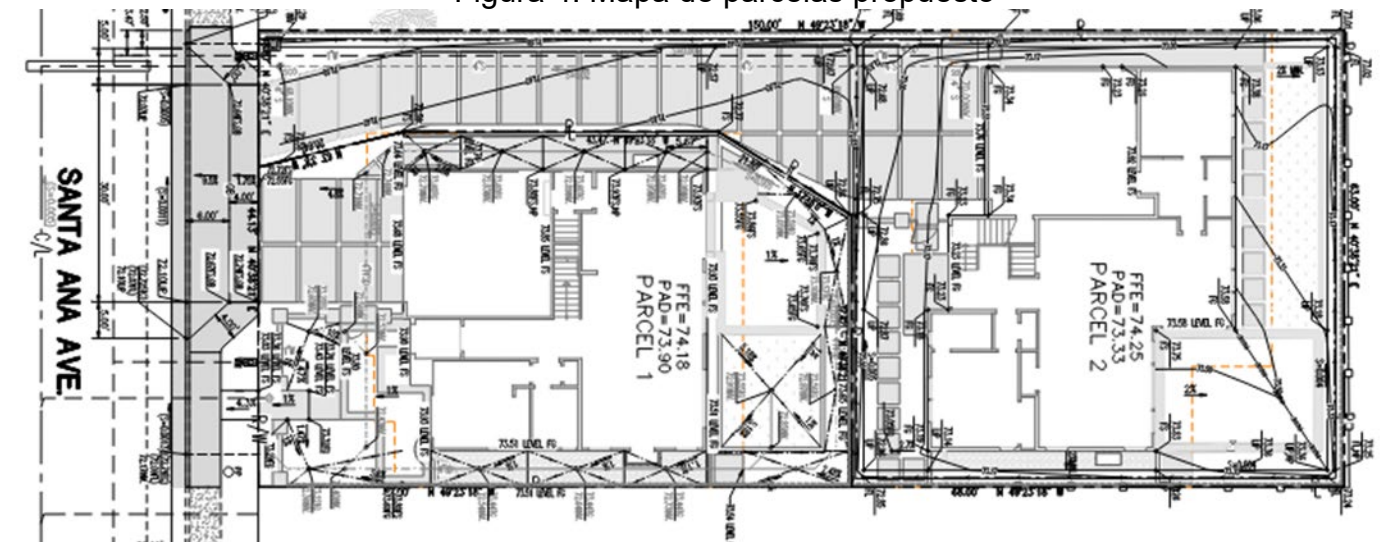
Figura 3: Vista de calle



PEDIDO:

El solicitante solicita la aprobación de una Subdivisión de Lotes Pequeños para el desarrollo de dos residencias unifamiliares de dos pisos y garajes adjuntos, cada una en su propia parcela. Las Subdivisiones de Lotes Pequeños están permitidas en el distrito de zonificación R2-MD de conformidad con la Sección 13-42 del Código Municipal de Costa Mesa (CMMC), con la aprobación de un Mapa Tentativo de Parcelas y solicitudes de Revisión de Diseño. La parcela frontal, Parcela 1, tendrá una superficie aproximada de 3862 pies cuadrados y se propone que tenga una forma aproximadamente rectangular con aproximadamente 44 pies y 1.5 pulgadas de frente a la calle a lo largo de la Avenida Santa Ana. La Parcela 2, se propone que tenga una superficie aproximada de 5588 pies cuadrados con aproximadamente 18.75 pies de frente a la calle a lo largo de la Avenida Santa Ana en una configuración de troncos de bandera. La Figura 4 a continuación ilustra el plano del sitio propuesto y la distribución de la parcela.

Figura 4: Mapa de parcelas propuesto



El proyecto propone un total de dos viviendas unifamiliares de dos plantas, con cuatro dormitorios (quinto dormitorio opcional), cuatro baños, garajes adjuntos para dos coches y dos plazas de aparcamiento en la entrada. Las figuras 5, 6, 7 y 8 muestran las elevaciones del edificio. Cada vivienda cumple con el Código de Zonificación y las Normas de Desarrollo Residencial. La Tabla 1 describe las características de las viviendas unifamiliares propuestas en relación con las respectivas parcelas.

Figura 5: Elevaciones frontal/oeste



Figura 6: Elevación este/trasera



Figura 7: Elevación izquierda/norte

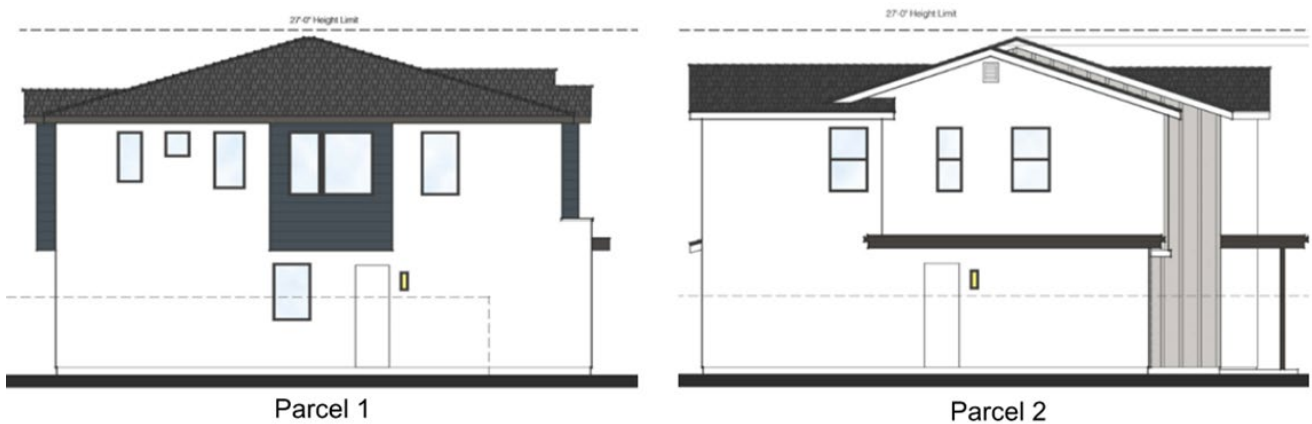


Figura 8: Elevación derecha/sur

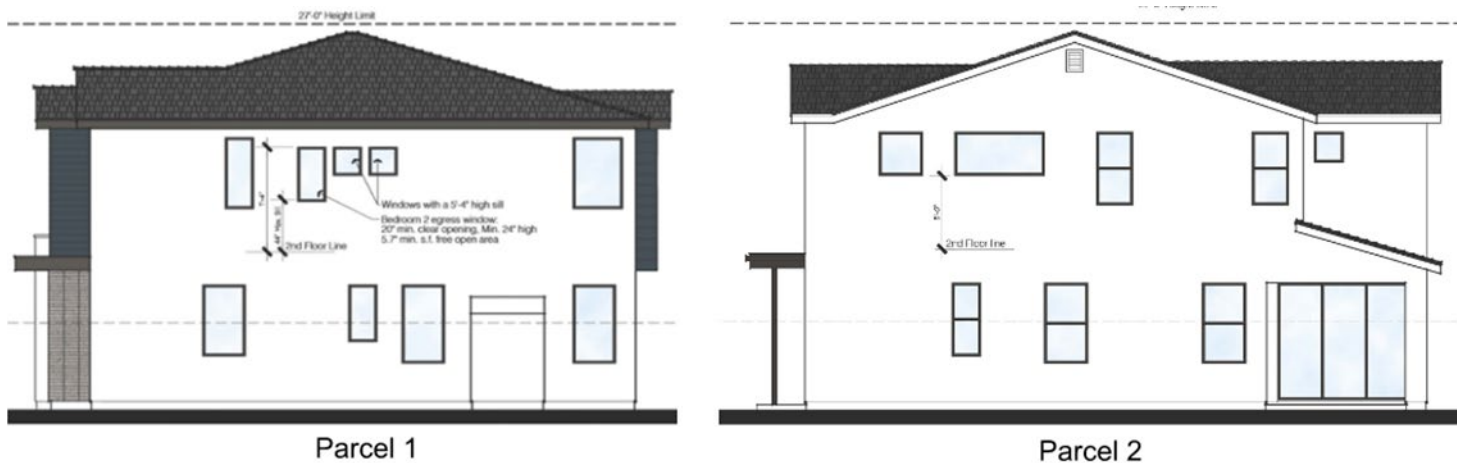


Tabla 1: Características de las unidades por parcela

Paquete N°	Área del lote	1 ^a calle Superficie e del piso	Área de garaje	2 ^a Dakota del Norte Superficie e del piso	Relación de superficie construida residencial
Parcela 1	3,862 pies cuadrados	1,118 pies cuadrados	434 pies cuadrados	1,528 pies cuadrados	0.985
Parcela 2	5,588 pies cuadrados	1,4442 pies cuadrados	430 pies cuadrados	1,618 pies cuadrados	0.864

ANÁLISIS:

Subdivisión de lotes pequeños residenciales / Mapa tentativo de parcelas

El CMMC exige que la densidad máxima de una subdivisión de lotes pequeños sea coherente con el distrito de zonificación subyacente (R2-MD, Distrito Residencial Multifamiliar, Densidad Media), y los estándares de desarrollo requeridos se especifican de conformidad con la Sección 13-42.3(b)(1-6) del CMMC. Las parcelas de más de 7,260 pies cuadrados (666 m²) de área tienen permitida una densidad de 1 unidad por cada 3,630 pies cuadrados (340 m²) de área de lote. El proyecto propone dos parcelas, cada una con un área de lote mínima de más de 3,630 pies cuadrados (340 m²), y por lo tanto cumple con los requisitos de densidad. Se proporciona una comparación de los estándares de desarrollo requeridos y el proyecto propuesto en la tabla "Comparación de Estándares de Desarrollo" más arriba. Como se indica en esta tabla, el proyecto está diseñado de conformidad con los estándares de la Ciudad. Además, el proyecto ha sido revisado por la División de Edificación y se han incluido condiciones de aprobación para garantizar el cumplimiento del Código de Edificación de California.

La propiedad existente de 9,540 pies cuadrados (894 m²) tiene forma rectangular, 150 pies de fondo y 63 pies de ancho. La solicitud del Mapa Tentativo de Parcelas propone la creación de dos lotes: la Parcela 1 (3,862 pies cuadrados) y la Parcela 2 (5,588 pies cuadrados). La Parcela 1 se propone de forma rectangular, colindando con la Avenida Santa Ana con aproximadamente 45 pies de frente a la

calle, y la Parcela 2 se propone ubicarse principalmente detrás de la Parcela 1, con el límite frontal de la propiedad extendiéndose hasta la Avenida Santa Ana para el acceso vehicular. La Parcela 2 tiene un frente a la calle de 18.75 pulgadas (47 cm) sobre la Avenida Santa Ana. Las normas de la Ciudad para la Subdivisión de Lotes Residenciales Pequeños no exigen un tamaño mínimo de lote.

Revisión de diseño

El desarrollo propuesto incluye dos nuevas viviendas unifamiliares de dos plantas, de aproximadamente 240 metros cuadrados (Unidad 1) y 280 metros cuadrados (Unidad 2), con garajes adjuntos para dos coches y cuatro dormitorios. La altura máxima de las viviendas será de 8 metros y 6 pulgadas.

De conformidad con la Sección 13-42.2 del CMMC, un nuevo proyecto de desarrollo residencial en lotes pequeños se procesará de acuerdo con los procedimientos de Revisión de Diseño de la Ciudad (Sección 13-29 del CMMC). El proceso de solicitud de Revisión de Diseño de la Ciudad garantiza que el desarrollo propuesto cumpla con el Código de Zonificación de Costa Mesa y la intención del...*Pautas de diseño residencial*. Ver información adicional a continuación.

Pautas de diseño residencial

El desarrollo propuesto (como se muestra en las Figuras 5 a 8 anteriores) cumple con la intención de las *Pautas de diseño residencial de la Ciudad* como sigue:

- **Diseño de segundo piso y masa de construcción:** Las Directrices de Diseño Residencial de la Ciudad recomiendan que la superficie del segundo piso (incluidos los balcones) no supere el 100 % de la superficie del primer piso (incluidos los garajes anexos). El segundo piso de la Unidad 1 se ha diseñado con una superficie equivalente al 98,5 % de la superficie del primer piso, y la Unidad 2, con una superficie equivalente al 86,4 % de la superficie del primer piso. Cada residencia propuesta se ha diseñado con articulación y desniveles en las distintas elevaciones para evitar una apariencia cuadrada. Las elevaciones del desarrollo propuesto incluyen múltiples planos de edificación y diversas formas de techo para suavizar la masa del segundo piso. Las elevaciones también incluyen diversas fachadas y articulaciones con revestimiento de ladrillo, revestimiento horizontal de madera y estuco.
- **Retrocesos del segundo piso:** Según las *Pautas de diseño residencial*, "la elevación lateral interior del edificio del segundo piso debe estar retranqueada un promedio de 10 pies, pero no debe estar a menos de cinco pies de la línea lateral de la propiedad". Sin embargo, las *Pautas* especifican que solo se requiere un retranqueo de 1,5 metros en el segundo piso para unidades de menos de 250 metros cuadrados (2700 pies cuadrados) de superficie habitable. La Unidad 1 se propone con 250 metros cuadrados (2646 pies cuadrados) y, por lo tanto, está exenta del requisito de retranqueo en el segundo piso. La Unidad 2 tiene una superficie construida de 280 metros cuadrados (3060 pies cuadrados) y se ha diseñado con retranqueos laterales promedio de 3 metros (10 pies) para cumplir con esta norma.
- **Tratamientos de elevación:** Todas las unidades cuentan con diversas proyecciones e incluyen articulación en cada pared, además de diferentes tipos y materiales de techo. Los materiales de construcción incluyen revestimiento de ladrillo y revestimiento horizontal de madera, estuco blanco y techo de tejas compuestas.
- **Colocación de ventanas:** Se ha considerado el diseño y la privacidad al ubicar las ventanas en la propiedad. El solicitante presentó un estudio de la línea de visión que demuestra que las ventanas del segundo piso, orientadas al norte y al sur, no tienen vistas directas a las estructuras

vecinas. Las ventanas con vistas directas a los patios laterales y traseros útiles brindan privacidad, ya sea con acristalamiento o con un alféizar de 1,5 metros de altura. Se requiere una ventana en el dormitorio 2 de la unidad 1 para cumplir con los requisitos de salida del Código de Construcción de California. En este caso, la ventana se diseñó para cumplir con el tamaño mínimo requerido por el Código de Construcción para cumplir con los requisitos de salida y así mitigar el impacto en la privacidad del patio trasero vecino. Las ventanas del primer piso se ubican detrás del muro de bloques de 1,8 metros propuesto. Se propone construir el muro de bloques en el límite de la propiedad entre las propiedades vecinas, lo que eliminaría aún más el impacto en la privacidad de las propiedades vecinas existentes.

- **Coherencia en el diseño arquitectónico:** El diseño propuesto incluye arquitectura moderna costera de California con materiales y acabados duraderos que requieren un mantenimiento mínimo. Además, cada fachada presenta una variedad de aleros, materiales y formas de techo, lo que proporciona interés visual y articulación a la fachada. Asimismo, el vecindario circundante presenta una colección diversa de estilos arquitectónicos, incluyendo otras residencias con influencias modernas y eclécticas, así como residencias con características artesanales, estilos eclécticos y estilos tradicionales (véase la Figura 9 a continuación). El uso variado de materiales, desde estuco y revestimiento de ladrillo hasta revestimiento de madera, y el uso de articulaciones y desniveles en residencias de dos plantas son comunes en todo el vecindario, lo cual sería compatible con el diseño propuesto.

Figura 9. Vecindario circundante



Espacio abierto

El CMMC exige que cada unidad cuente con un mínimo de 200 pies cuadrados de espacio abierto, sin que ninguna dimensión sea menor de 10 pies. Se propone que las unidades se construyan de acuerdo con el CMMC sobre espacios abiertos privados. La Unidad 1 ofrece 1213 pies cuadrados de espacio abierto privado con un mínimo de 10 pies de profundidad, y la Unidad 2, 1598 pies cuadrados de espacio abierto privado con un mínimo de 10 pies de profundidad. De acuerdo con el CMMC, cada unidad también deberá contar con espacio suficiente en el exterior para tres contenedores de basura, sin invadir el espacio del garaje ni ser visible desde la vía pública.

Estacionamiento y Circulación

De acuerdo con los Estándares de subdivisión de lotes pequeños de la Ciudad y según lo dispuesto por el proyecto, las unidades propuestas con cuatro dormitorios requieren dos garajes y dos espacios de estacionamiento abiertos para cada parcela (consulte la Tabla 2 a continuación).

Tabla 2. Requisitos de estacionamiento

	Requisito	Propuesto
Plazas de aparcamiento en garaje	4 espacios (2 por unidad)	4 espacios
Estacionamiento abierto	4 espacios (2 por unidad para unidades de 3 o más habitaciones)	4 espacios

De acuerdo con las normas de la Subdivisión de Lotes Residenciales Pequeños, el ancho de la entrada vehicular debe ser de 3 metros. El proyecto cumple con una entrada vehicular de 5 metros de ancho en la Parcela 1 y otra de 3 metros de ancho en la Parcela 2. Cada entrada vehicular da acceso al garaje para dos autos de la unidad respectiva y a dos plazas de aparcamiento abiertas ubicadas en cada una. Tanto el Departamento de Bomberos y Rescate de la Ciudad como el Departamento de Obras Públicas han revisado el diseño de acceso del proyecto para garantizar que cumpla con los criterios mínimos de seguridad y acceso. Según lo exige el CMMC y según las condiciones, todos los estacionamientos y entradas vehiculares serán de hormigón decorativo, adoquines u otros materiales, sujetos a la revisión del Director de Servicios de Desarrollo.

Vallas y muros

De conformidad con la Sección 13-75 del CMMC, el proyecto requiere la instalación de un muro de mampostería de seis pies de altura alrededor del perímetro del terreno propuesto. El diseño final de los muros se revisará durante la tramitación del permiso de construcción. Cualquier modificación futura a los muros y cercas del terreno estará sujeta a la revisión y aprobación de la División de Planificación y podría requerir la emisión de permisos de construcción antes de la instalación. La altura y la ubicación de los muros y cercas deberán cumplir con los requisitos del CMMC, así como con las normas de visibilidad aplicables para la seguridad vial.

Paisajismo e iluminación

Según la Sección 13-106 del CMMC, todas las áreas de paisajismo requeridas deberán consistir en material vegetal resistente a la sequía y cumplir con el número mínimo de tipos de plantas según la superficie total del paisaje. El proyecto propone un total de 2428 pies cuadrados de paisajismo, con una combinación de paisajismo utilizable y decorativo. El número de plantas y árboles requeridos y propuestos se detalla en la Tabla 3 a continuación.

Tabla 3. Requisitos de paisajismo

	Requisito	Propuesto
Conteo de árboles	15 (un árbol de 15 galones o más grande por cada 200 pies)	16

	cuadrados de área de paisaje)	
Recuento de arbustos	305 (un arbusto por cada 25 pies cuadrados de área de paisaje)	305
Cobertura del suelo	70% y el área restante se incorporará compost/mantillo no contaminado.	70%

Como parte de la revisión del plan de permiso de construcción, los planos de paisajismo serán preparados y certificados por un arquitecto paisajista con licencia de California, confirmando el cumplimiento de las pautas de paisajismo CMMC y de eficiencia hídrica, que muestran los planos de paisajismo propuestos para las Parcelas 1 y Parcela 2. El solicitante ha proporcionado un plan de paisajismo conceptual para su revisión, que demuestra el cumplimiento de los requisitos de paisajismo (Anexo 3).

Servicios públicos

El CMMC exige que las nuevas construcciones incluyan la instalación subterránea de todos los servicios públicos en el sitio, incluyendo los postes existentes. Según se requiera, todos los servicios públicos, tanto nuevos como existentes, se instalarán bajo tierra. Las condiciones de aprobación exigen que cualquier dispositivo antirreflujo o equipo relacionado se instale fuera del retranqueo del jardín frontal y se oculte de la vista desde cualquier punto, dentro o fuera del sitio. Según lo exige el CMMC, todos los medidores de servicios públicos se oculten de la vista de la vía pública y las propiedades vecinas. Las condiciones de aprobación exigen que, antes de la aprobación del permiso de construcción, el solicitante presente para su aprobación un plan integral de servicios públicos para garantizar la adecuación de las redes de agua y alcantarillado, y se requerirán mejoras en los servicios públicos si la infraestructura existente no lo es. El plan será revisado tanto por la División de Edificación de la Ciudad como por el Departamento de Obras Públicas al momento de la presentación del permiso de construcción.

Revisión de la Comisión de Planificación

En su revisión del proyecto, la Comisión de Planificación consideró la solicitud de revisión de diseño y un plano tentativo de parcelas. Durante las deliberaciones, la Comisión indagó sobre las preocupaciones relacionadas con el impacto en la privacidad, la inclusión de palmeras en el proyecto y los plazos de notificación. El personal y el solicitante respondieron a las preguntas e informaron a la Comisión que se citó la Condición de Aprobación n.º 3 para abordar las preocupaciones de la Comisión de Planificación sobre la privacidad de las ventanas del segundo piso.

Antes de la audiencia pública, se recibió un comentario público sobre este proyecto del vecino que reside en 300 23rd Calle (también apelante). El público expresó inquietudes, incluyendo los períodos de notificación y revisión, el impacto en la privacidad de las ventanas del segundo piso, los problemas actuales de drenaje y alcantarillado en la propiedad, la protección de los árboles existentes, el impacto de la iluminación, las inconsistencias en el plano y la ubicación de los árboles.

Cinco (5) oradores brindaron comentarios públicos en la audiencia de la Comisión de Planificación y expresaron sus inquietudes sobre los períodos de notificación y revisión, el tráfico, la circulación, el

ruido, los impactos en el drenaje y el alcantarillado, los impactos en la privacidad de las ventanas del segundo piso, los impactos en el carácter del vecindario, las palmeras propuestas, los paneles solares y las ubicaciones de las unidades de aire acondicionado.

La Comisión de Planificación aprobó el proyecto por unanimidad, sujeto a las condiciones de aprobación, y adoptó la Resolución n.º PC-2025-05 (Anexo 4). Como parte de su moción, la Comisión solicitó una Condición de Aprobación adicional para retirar la mayoría de las palmeras propuestas del proyecto e instalar árboles a lo largo del límite sur de la parcela 2 para aislar el desarrollo propuesto de las propiedades vecinas y así brindar mayor privacidad. Esta condición especial se incluye en la resolución adoptada como Condición n.º 14.

Una descripción detallada de las mejoras a la propiedad se describe en el informe del personal de la Comisión de Planificación del 11 de agosto de 2025 (también proporcionado como Anexo 5) y los anexos, vinculados a continuación:

<https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=A&ID=1330212&GUID=926CA0B9-452E-41DD-8714-4665BA14F287>

Los comentarios públicos y las actas de la reunión de la Comisión de Planificación se proporcionan como Anexos 6 y 7 de este informe y el video de la reunión se encuentra a continuación:

https://costamesa.granicus.com/player/clip/4291?view_id=14&redirect=true

Apelación de la aprobación de la Comisión de Planificación

El 18 de agosto de 2025, el residente de una propiedad adyacente, 300 23, presentó una apelación contra la aprobación del proyecto por parte de la Comisión de Planificación. rdCalle. En resumen, la solicitud de apelación señaló los siguientes temas/áreas de preocupación:

- Cronología de notificaciones públicas y revisiones
- Pruebas y supuestos sobre la decisión de la Comisión
- Impactos adversos en propiedades vecinas
- Condiciones vagas de aprobación

El recurso presentado y su justificación se adjuntan como Anexo 2 del presente informe.

Audiencia “De Novo” del Concejo Municipal

De conformidad con el Capítulo 9 de CMMC, Procedimientos de Apelación y Revisión, el Concejo Municipal realizará una nueva revisión del asunto. El Concejo Municipal podrá ejercer su criterio y discreción al tomar una decisión, y la audiencia de apelación no se limita a los fundamentos de la revisión ni a las pruebas presentadas previamente a la Comisión de Planificación. La decisión del Concejo Municipal sobre el asunto es definitiva.

El personal ha adjuntado un borrador de la resolución del Concejo Municipal para su aprobación, con base en la decisión de la Comisión de Planificación del 11 de agosto de 2025. No obstante, si el Concejo Municipal decide revocar la decisión de la Comisión de Planificación, el personal solicita que el Concejo Municipal explique las razones de la denegación basándose en las conclusiones requeridas, para que pueda incorporarlas en una resolución que se presentará al Concejo Municipal para su consideración en una futura audiencia.

De conformidad con el Código Municipal de Costa Mesa (CMMC), la aprobación de cada una de las

solicitudes del proyecto debe basarse en evidencia en el registro administrativo que respalde sustancialmente los siguientes criterios y hallazgos de revisión:

Planes de paisajismo revisados

El personal se ha reunido con el solicitante para discutir modificaciones al diseño del proyecto con el fin de mitigar el impacto en la privacidad. El solicitante ha presentado un plan de paisajismo actualizado para cumplir con las Condiciones n.º 3 y n.º 14. No se proponen cambios en las ventanas por el momento; sin embargo, el solicitante ha revisado el plan de plantación (Anexo 3) para incluir árboles adicionales para proteger las ventanas y la estructura propuestas. El plan revisado indica que se plantarán pinos tejo a lo largo del lado sur de la propiedad, y las palmeras de viento se reemplazaron por árboles de crespón Zuni Crape Myrtle para proporcionar una protección adicional. Dado que se trata de una de nuevo revisión del proyecto, el personal solicita que el Concejo Municipal revise los planes propuestos, las condiciones de aprobación y determine si se deben realizar cambios al proyecto para mitigar aún más los impactos en la privacidad de las propiedades vecinas.

Recomendaciones:

La Comisión de Planificación aprobó el Mapa Provisional de Parcelas de la SLO (TPM 2023-117) y la Revisión de Diseño (PA-23-14). Al aprobar una solicitud de planificación, la autoridad de revisión final deberá determinar que la evidencia presentada en el expediente administrativo cumple sustancialmente con las condiciones requeridas en virtud del Título 13, Capítulos 13-29(g)(13) y (14). A continuación, se presentan las conclusiones adoptadas por la Comisión de Planificación el 11 de agosto de 2025.

Hallazgos del mapa provisional de parcelas (Título 13, Sección 3-29(g)(13))

- *La creación de la subdivisión y las mejoras relacionadas es coherente con el plan general, cualquier plan específico aplicable y el Código de Zonificación.*

El proyecto cumple con este hallazgo en que la designación de uso de suelo del Plan General Residencial de Densidad Media establece una densidad máxima permisible de 12 unidades por acre. La parcela en cuestión tiene un área de 9,450 pies cuadrados. El mapa de parcelas permitiría un nuevo proyecto residencial que sería consistente con la designación de uso de suelo del Plan General de Residencial de Densidad Media y la zona R2-MD que permite una unidad por cada 3,630 pies cuadrados de área de lote. El diseño del proyecto también cumple con los estándares de desarrollo aplicables para una subdivisión residencial de lotes pequeños. El mapa de parcelas propuesto es consistente con los Objetivos de Uso de Suelo del Plan General LU-1A y LU-2A, en que la subdivisión permite un proyecto que promovería oportunidades de propiedad de vivienda y mejoraría el equilibrio entre viviendas de alquiler y propiedad en la Ciudad, y el mapa de parcelas permitiría la reurbanización de una parcela existente que mejoraría y mantendría la calidad del vecindario mediante una mejor arquitectura, estética y paisajismo.

- *El uso propuesto de la subdivisión es compatible con el Plan General.*

El proyecto cumple con esta conclusión, ya que la propiedad en cuestión cuenta con una designación de uso del suelo del Plan General de Residencial de Densidad Media, lo que permite usos residenciales multifamiliares con un máximo de 12 unidades de vivienda por acre. La parcela en cuestión tiene una superficie de 9,450 pies cuadrados. El Mapa de Parcelas propone un uso residencial que no excedería la densidad máxima permitida por el Plan General. Además, la

subdivisión permite un proyecto que promovería las oportunidades de propiedad de vivienda y mejoraría el equilibrio entre la vivienda de alquiler y la vivienda en propiedad en la Ciudad, y el mapa de parcelas permitiría la reurbanización de una parcela existente, lo que mejoraría y mantendría la calidad del vecindario mediante mejoras arquitectónicas, estéticas y paisajísticas, de conformidad con los Objetivos de Uso del Suelo LU-1A y LU-2A del Plan General.

- *La propiedad en cuestión es físicamente adecuada para acomodar la subdivisión en términos de tipo, diseño y densidad de desarrollo, y no resultará en daños ambientales sustanciales ni problemas de salud pública, con base en el cumplimiento del Código de Zonificación y el Plan General, y la consideración de la información ambiental apropiada.*

El proyecto cumple con esta conclusión, ya que la propiedad presenta una topografía relativamente plana, se encuentra en un barrio residencial consolidado, actualmente en desarrollo residencial y es adecuada para albergar dos unidades residenciales. El tamaño del lote también es adecuado, ya que el desarrollo propuesto cumple con todos los estándares de desarrollo aplicables, incluyendo retranqueos, estacionamiento y espacios abiertos. El mapa de parcelas propone subdividir una parcela en dos lotes que no excedan la densidad máxima mínima R2-MD de una unidad de vivienda para un área de lote de 3630 pies cuadrados. Existe la infraestructura adecuada para el proyecto propuesto y este no resultará en la pérdida de ningún hábitat, ni tendrá un impacto negativo en el medio ambiente en su conjunto, ni requerirá mejoras importantes de infraestructura para brindar servicio al sitio.

- *El diseño de la subdivisión prevé, en la medida de lo posible, futuras oportunidades de calefacción y refrigeración pasivas o naturales en la subdivisión, como lo exige la sección 66473.1 del Código de Gobierno Estatal.*

El proyecto cumple con esta conclusión, ya que proporciona un 45.8% de espacio abierto para el desarrollo general y cada unidad contará con al menos 200 pies cuadrados de espacio abierto privado. Este espacio abierto permitirá la jardinería paisajística, que podrá implementarse en todo el terreno, con retranqueos adecuados para la ventilación y árboles para la sombra. Se propone que el proyecto incluya ventanas operables y esté completamente aislado, según lo exige el código de construcción.

- *La división y el desarrollo no interferirán irrazonablemente con el ejercicio libre y completo de los derechos de paso y/o servidumbres de la entidad pública y/o de los servicios públicos dentro del terreno.*

El proyecto cumple con esta conclusión ya que ha sido revisado por el Departamento de Obras Públicas y no existen conflictos con los derechos de paso o servidumbres de la Ciudad u otras agencias de servicios públicos.

- *La descarga de aguas residuales de esta división de tierras al sistema de alcantarillado público no violará los requisitos de la reunión de Control de Calidad del Agua Regional del Estado de conformidad con la División 7 (que comienza con la sección 13000 del Código de Agua del Estado).*

El proyecto cumple con esta conclusión, ya que el lote cuenta actualmente con conexiones al sistema de alcantarillado público para la unidad residencial existente. El mapa de parcelas permitiría un proyecto residencial que no incluyera modificaciones físicas en el lote que resultaran en vertidos al sistema de alcantarillado público, lo que infringiría los requisitos estatales. Además, el solicitante deberá cumplir con las regulaciones establecidas por el Distrito de Saneamiento de

Costa Mesa y el Distrito de Aguas de Mesa. El cumplimiento con el Distrito de Saneamiento de Costa Mesa y el Distrito de Aguas de Mesa implica la implementación de un Plan de Prevención de la Contaminación de Aguas Pluviales (SWPPP) para las actividades de construcción, que especificará las mejores prácticas de gestión (BMP) que el proyecto deberá implementar durante las actividades de construcción para garantizar que todos los posibles contaminantes preocupantes (incluidos los sedimentos) se prevengan, minimicen o traten adecuadamente antes de su vertido de la propiedad en cuestión.

Como se indicó anteriormente, el proyecto cumple con las conclusiones anteriores para aprobar el Mapa Provisional de Parcelas. Además, de conformidad con la Ley de Mapas de Subdivisión, artículo 66474 del Código de Gobierno, se debe denegar un mapa de parcelas si se presentan una o más conclusiones:

- *Que el mapa propuesto no es consistente con los planes generales y específicos aplicables según se especifica en la sección 65451;*

Esta conclusión no se puede realizar, ya que el mapa de subdivisión propuesto es coherente con las metas, objetivos, políticas y designaciones de uso del suelo del Plan General aplicable y de cualquier Plan Específico pertinente adoptado para la zona. El proyecto cumple con todas las normas aplicables de uso del suelo, circulación y desarrollo, y promueve la intención de los documentos de planificación de la Ciudad.

- *Que el diseño o mejora de la subdivisión propuesta no es consistente con los planes generales y específicos aplicables;*

Esta conclusión no se puede formular, ya que el diseño y las mejoras propuestas para la subdivisión, incluyendo la configuración de los lotes, el acceso y la infraestructura, se ajustan a las políticas y normas aplicables del Plan General y del Plan Específico. Las mejoras son coherentes con la red de infraestructura planificada y el patrón de desarrollo previsto para la zona.

- *Que el sitio no sea físicamente adecuado para el tipo de desarrollo;*

Esta conclusión no se puede realizar, ya que el terreno es físicamente adecuado para el tipo de desarrollo propuesto. La topografía, las condiciones existentes y la ausencia de restricciones físicas, como zonas inundables o riesgos geológicos, permiten un desarrollo seguro y viable. Se pueden proporcionar los servicios públicos y la infraestructura necesarios para el uso propuesto.

- *Que el diseño de la subdivisión o las mejoras propuestas puedan causar daños ambientales sustanciales o dañar de manera sustancial y evitable a los peces o la vida silvestre o su hábitat;*

No se puede llegar a esta conclusión ya que el diseño de la subdivisión y las mejoras asociadas no causarán daños ambientales sustanciales ni afectarán de manera significativa y evitable el hábitat de los peces o la vida silvestre, ya que no hay áreas ambientalmente sensibles dentro o alrededor del sitio.

- *Que el diseño de la subdivisión o el tipo de mejoras puedan causar graves problemas de salud pública; y*

Esta conclusión no se puede realizar, ya que el diseño de la urbanización y las mejoras propuestas no causarán problemas graves de salud pública. El proyecto cumplirá con todos los códigos de construcción, las normas sanitarias y las normas de seguridad aplicables. Los servicios públicos necesarios, como la protección contra incendios, el agua y las aguas residuales, están disponibles y son suficientes para el desarrollo.

- *Que el diseño de la subdivisión o el tipo de mejoras entren en conflicto con las servidumbres, adquiridas por el público en general, para el acceso o uso de la propiedad dentro de la subdivisión propuesta. En este sentido, el órgano rector podrá aprobar un plano si determina que se proporcionarán servidumbres alternativas, para el acceso o uso, y que estas serán sustancialmente equivalentes a las previamente adquiridas por el público. Esta subsección se aplicará únicamente a las servidumbres registradas o a las servidumbres establecidas por sentencia de un tribunal de jurisdicción competente y por la presente no se otorga autoridad a un cuerpo legislativo para determinar que el público en general ha adquirido servidumbres para el acceso o uso de la propiedad dentro de la subdivisión propuesta.*

Esta conclusión no se puede realizar, ya que la subdivisión no entra en conflicto con ninguna servidumbre pública de acceso o uso. Se han identificado y preservado adecuadamente todas las servidumbres públicas existentes registradas, o se proporcionarán servidumbres alternativas de utilidad sustancialmente equivalente cuando sea necesario. El mapa propuesto garantiza el acceso público continuo y la conectividad de los servicios públicos según sea necesario.

Hallazgos de la revisión del diseño (Título 13, Sección 3-29(g)(14))

- *El proyecto cumple con el Código de Zonificación de la Ciudad de Costa Mesa y cumple con el propósito y la intención de las directrices de diseño residencial, cuyo objetivo es promover la excelencia en el diseño de nuevas viviendas, considerando la compatibilidad con la comunidad residencial establecida. Esta revisión del diseño incluye la planificación del sitio, la preservación del espacio abierto general, el paisajismo, la apariencia, la masa y la escala de las estructuras, la ubicación de las ventanas, las diversas formas y cortes de los techos, y cualquier otra característica de diseño aplicable.*

El proyecto cumple con este hallazgo al proponer una densidad máxima de una unidad de vivienda por cada 3630 pies cuadrados de área de lote, lo cual es consistente con la densidad máxima permitida para la Zona R2-MD y la designación de uso de suelo Residencial de Densidad Media. El proyecto cumple con todos los demás estándares aplicables del Código de Zonificación, incluyendo retiros, estacionamiento y espacio abierto. El diseño del proyecto incorpora elevaciones con variadas formas y proyecciones de techo, incluyendo aleros y voladizos para proporcionar interés visual como se ve desde la calle. Los materiales exteriores incluyen revestimiento de ladrillo y revestimiento de madera horizontal, estuco blanco y techo de tejas compuestas. La arquitectura de las casas incluye diversas formas de techo, planos de pared y materiales exteriores, lo que le permite evitar un diseño cuadrado de dos pisos. El paisajismo en todo el proyecto cumple con los requisitos del código y el proyecto introduciría 22 nuevos árboles en el sitio. 11 de los cuales son palmeras. El proyecto no afectará la privacidad de las residencias circundantes según los patrones de fenestración de ventanas propuestos y los retiros propuestos de las propiedades vecinas.

- *En lo que respecta a los desarrollos de vivienda multifamiliar asequible, el proyecto cumple con los estándares de densidad máxima permitidos por el plan general y ofrece vivienda asequible a hogares de ingresos bajos o muy bajos, según la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California. El proyecto incluye cláusulas de*

asequibilidad a largo plazo, de conformidad con la legislación estatal.

El proyecto cumple con este hallazgo ya que la solicitud no incluye un componente de desarrollo de viviendas multifamiliares asequibles y, por lo tanto, el requisito de incluir un pacto de asequibilidad no es aplicable al proyecto.

RESPUESTAS A LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LA APELACIÓN:

Como se señaló anteriormente, la solicitud de apelación (Anexo 2) señaló los siguientes temas/áreas de preocupación:

- Cronología de notificaciones públicas y revisiones
- Pruebas y supuestos sobre la decisión de la Comisión
- Impactos adversos en propiedades vecinas
- Condiciones vagas de aprobación

A continuación, se presenta una respuesta a cada una de las alegaciones de apelación.

Cronograma de notificaciones públicas y revisiones

El proyecto fue notificado según lo exige el CMMC 13-29(d), que requiere los siguientes procedimientos de notificación pública:

- CMMC 13-29(d)(1): *Se requiere aviso enviado por correo.* Los avisos de la audiencia se enviarán por correo a todos los propietarios y ocupantes de propiedades dentro de un radio de 500 pies del sitio del proyecto... El aviso se enviará por correo no menos de 10 días antes de la audiencia o determinación sobre la solicitud.
- CMMC 13-29(d)(2): *Se requiere publicación en el sitio.* Se proporcionará un aviso adicional mediante la publicación de un aviso en cada frente de calle del sitio del proyecto, no menos de 10 días antes de la fecha establecida para la audiencia o determinación sobre la solicitud.
- CMMC 13-29(d)(3): *Publicación periódica.* Cuando se requiera audiencia pública, también se publicará aviso una sola vez en la ciudad en un periódico de circulación general, no menos de 10 días antes de la fecha fijada para la audiencia pública.

La reunión de la Comisión de Planificación se llevó a cabo el 11 de agosto de 2025. Por lo tanto, todos los avisos debían enviarse antes del 1 de agosto de 2025. Para este proyecto, los avisos se enviaron por correo el 30 de julio de 2025, se publicaron en el sitio el 31 de julio de 2025 y se publicaron en el periódico Daily Pilot el 1 de agosto de 2025. Estas fechas de notificación cumplen con CMMC 13-29(d).

La Ley Brown exige que se publique una agenda, que contiene una breve descripción general de cada punto que se tratará o discutirá en la reunión, al menos 72 horas (o 3 días completos) antes de la reunión ordinaria. La agenda de la reunión, el informe de la agenda del proyecto y los anexos correspondientes para la reunión de la Comisión de Planificación del 11 de agosto de 2025 se publicaron en el sitio web de la Ciudad a media mañana del 7 de agosto de 2025, más de 4 días antes de la reunión y de conformidad con la Ley Brown.

Pruebas insuficientes y suposiciones incorrectas sobre la decisión de la Comisión

Durante la audiencia, se presentó a la Comisión de Planificación todos los materiales relevantes relacionados con el proyecto. Estos incluyeron un informe de agenda que detallaba el proyecto y el análisis de la solicitud por parte del personal; un borrador de resolución que incluía los hechos detallados del personal que respaldaban las conclusiones requeridas y las condiciones de aprobación recomendadas; una descripción del proyecto proporcionada por el solicitante; y los planos del proyecto, que incluían planos arquitectónicos, civiles y de paisajismo, así como un análisis de privacidad del segundo piso. Durante la audiencia, se proporcionó a la Comisión de Planificación un resumen de la solicitud en una presentación de PowerPoint proporcionada por el personal. La Comisión de Planificación revisó los materiales proporcionados por el solicitante y el análisis del personal, y tomó la decisión informada y deliberada de aprobar el proyecto, sujeto a las condiciones de aprobación revisadas (descritas anteriormente). La correspondencia pública recibida antes de la audiencia se proporcionó a la Comisión, y se presentaron comentarios públicos durante la audiencia pública.

Impactos adversos en propiedades vecinas

El apelante no expresó preocupaciones específicas sobre los impactos adversos en las propiedades vecinas. Por lo tanto, es difícil dar una respuesta detallada a sus objeciones. Durante la audiencia, la Comisión de Planificación revisó el proyecto para determinar posibles impactos adversos en las propiedades vecinas, revisó la carta presentada por el apelante y los comentarios públicos. Como se mencionó anteriormente, los testimonios recibidos expresaron inquietudes sobre los períodos de notificación y revisión, el tráfico, la circulación, el ruido, el impacto en el drenaje y el alcantarillado, la pérdida de privacidad causada por las ventanas del segundo piso, el impacto en el carácter del vecindario, las palmeras propuestas, los paneles solares y la ubicación de las unidades de aire acondicionado.

Tras una audiencia pública, la Comisión abordó las preocupaciones sobre la privacidad de los patios traseros vecinos al sur de la propiedad en cuestión. Se discutió la ubicación de las ventanas y la instalación de mamparas adicionales para árboles.

Durante la audiencia, la Comisión de Planificación determinó que se debían tomar medidas adicionales para proteger la privacidad de los patios traseros vecinos. La Comisión hizo hincapié en la Condición de Aprobación n.º 3, que establece: «Se hará todo lo posible por mantener la privacidad de los propietarios de las propiedades colindantes. Antes de emitir un permiso de construcción, el solicitante deberá presentar un estudio de la ubicación de las ventanas que demuestre el cumplimiento de esta condición». Además, la Comisión de Planificación añadió la Condición de Aprobación n.º 14, que exige la plantación de árboles a lo largo del límite sur de la parcela 2 para aislar el nuevo desarrollo de las propiedades vecinas.

Como se indicó anteriormente, el personal se reunió con el solicitante para discutir modificaciones al diseño del proyecto y mitigar el impacto en la privacidad. El solicitante presentó un plan de paisajismo actualizado (Anexo 3) para cumplir con las Condiciones n.º 3 y n.º 14. No se proponen cambios en las ventanas por el momento. El personal solicita al Concejo Municipal que revise los planes propuestos y las condiciones de aprobación, y determine si se deben realizar cambios en el proyecto para mitigar aún más el impacto en la privacidad de las propiedades vecinas. Además, si el Concejo Municipal considera que el impacto en la privacidad se minimiza, el personal sugiere modificar la Condición n.º 3 para eliminar la necesidad de un estudio adicional sobre la ubicación de las ventanas.

Condiciones vagas de aprobación

Todas las condiciones de aprobación previstas por recomendación del personal y aprobadas por la Comisión de Planificación, con excepción de la Condición 14, añadida por la Comisión, son condiciones estándar de aprobación utilizadas para proyectos similares tramitados en toda la Ciudad. Estas condiciones de aprobación se han aplicado y ejecutado en el pasado sin problemas sustanciales por parte de la Ciudad ni de los solicitantes. Además, la Comisión de Planificación adoptó la Condición n.º 14 para paisajismo adicional.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal tiene las siguientes alternativas:

1. Aprobar la solicitud. El Concejo Municipal podrá adoptar la Resolución adjunta, ratificando la decisión de la Comisión de Planificación y aprobar la solicitud tal como se propone; o
2. Aprobar la solicitud con modificaciones. El Concejo Municipal podrá ratificar la decisión de la Comisión de Planificación y aprobar la solicitud con los cambios específicos necesarios para abordar las inquietudes; o
3. Continuar el tema. El Concejo Municipal podrá aplazarlo a una próxima reunión para permitir modificaciones o análisis adicionales; o
4. Denegar la solicitud. Si el Concejo Municipal considera que no existen suficientes pruebas para fundamentar las conclusiones de la aprobación, podrá denegar la solicitud. No se podrá presentar una solicitud similar durante al menos seis meses.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL

El proyecto está categóricamente exento de las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), de conformidad con la Sección 15315 (Clase 15) de las Directrices de la CEQA, Divisiones de Terrenos Menores, para la solicitud de mapa de parcelas, y la Sección 15303 (Clase 3), Nueva Construcción o Conversión de Estructuras Pequeñas, para la solicitud de revisión de diseño. Además, este proyecto está legalmente exento de los requisitos de la CEQA, de conformidad con la Sección 21080.66 del Código de Recursos Públicos.

Según la Clase 15, la división de propiedades en áreas urbanizadas está exenta de las disposiciones de la CEQA si la subdivisión: está zonificada para uso residencial, se subdivide en cuatro parcelas o menos, cumple con el Plan General y el Código de Zonificación, es accesible y cuenta con servicios públicos, no se ha dividido una parcela mayor en los dos años anteriores y tiene un pendiente promedio inferior al 20 %. El proyecto propuesto cumple con las condiciones mencionadas en la Sección 15315 de la CEQA, ya que:

- El proyecto está ubicado dentro de la ciudad de Costa Mesa y es consistente con la designación de zonificación R2-MD y la designación del Plan General Residencial de Densidad Media porque propone áreas de lotes y desarrollo en cumplimiento con los requisitos de zonificación y propone una densidad permitida por la Densidad de Uso del Suelo del Plan General;
- El sitio del proyecto cuenta con servicio de todos los servicios públicos y es accesible al derecho de paso público;
- La parcela no ha estado involucrada en una subdivisión previa en los dos años anteriores; y
- La parcela ha sido previamente nivelada, es relativamente plana y tiene un pendiente

promedio menor al 20 por ciento.

Además, según la Sección 15303 (Clase 3), un proyecto está exento de las disposiciones de la CEQA si incluye la construcción o conversión de menos de tres nuevas viviendas unifamiliares en una zona urbanizada. El proyecto propuesto cumple con este requisito, ya que incluye la sustitución de una vivienda unifamiliar existente por dos nuevas viviendas unifamiliares en una zona urbana. Por último, no se aplica ninguna de las excepciones que impiden la aplicación de una exención categórica, según la Sección 15300.2 de las Directrices de la CEQA. En concreto, el proyecto no generaría un impacto ambiental acumulativo; no tendría un efecto significativo en el medio ambiente debido a circunstancias inusuales; no dañaría los recursos paisajísticos; no se ubicaría en un sitio o ubicación peligrosa; y no afectaría a ningún recurso histórico.

REVISIÓN FISCAL:

La vivienda se construyó entre 1938 y 1947 en el terreno, que sería demolido, y se construirían dos nuevas viviendas unifamiliares en el terreno subdividido. Permitir la subdivisión y la construcción resultaría en un aumento neto de los impuestos prediales para la ciudad.

Es probable que, dada la antigüedad de la vivienda actual en la propiedad, los impuestos se estén evaluando a un valor mucho menor en comparación con las tasas actuales del mercado.

Al demolerse la antigua vivienda para construir dos nuevas, se reevaluaría el valor total de las nuevas estructuras y la Ciudad no solo obtendría más impuestos debido a los valores catastrales actuales, sino que también recibiría impuestos por dos propiedades recientemente tasadas. Con base en esta tasación, se estima que el impuesto predial del Condado para la parcela subdividida sería de \$25,000 a \$35,000 más que para la parcela individual. La parte del impuesto predial que le corresponde a la Ciudad es de \$0.15 por cada dólar recaudado. La aprobación de esta partida tendría un impacto neto positivo estimado de entre \$3,750 y \$5,250 anuales para la Ciudad en el Fondo General (Fondo 101).

REVISIÓN LEGAL:

La Procuraduría de la Ciudad ha revisado este informe y lo ha aprobado en cuanto a su forma.

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 no menos de 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 de propiedades dentro de un radio de 500 pies del sitio del proyecto el 25 de septiembre de 2025. El radio de aviso requerido se mide desde los límites externos de la propiedad.
2. **Publicación en el sitio.** El 25 de septiembre de 2025 se publicó un aviso público en cada frente de calle del sitio del proyecto.
3. **Publicación periodística.** Se publicó un aviso público en el periódico Daily Pilot el 26 de septiembre de 2025.

Cualquier comentario público recibido antes de la reunión del Concejo Municipal del 7 de octubre de 2025 se puede ver en este enlace: [CIUDAD DE COSTA MESA - Calendario \(legistar.com\)](https://legistar.com/CIUDAD_DE_COSTA_MESA_Calendar)

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo apoya el objetivo del Concejo Municipal de:

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

CONCLUSIÓN:

El personal apoya la solicitud del solicitante de desarrollar una Subdivisión Residencial de Lotes Pequeños, ya que el desarrollo propuesto se ajusta a la designación de zonificación R2-MD de la Ciudad y al Plan General. El proyecto brindaría oportunidades de propiedad de vivienda para mejorar el equilibrio entre el alquiler y la vivienda en propiedad en la Ciudad. Además, el desarrollo propuesto cumple con las normas de Revisión de Subdivisión y Desarrollo de la Ciudad y con las Directrices de Diseño Residencial de la Ciudad. Por último, la Ley de Responsabilidad de Vivienda del Estado (Código de Gobierno, artículo 65589.5) se aplica a este proyecto y, por lo general, exige que las ciudades aprueben proyectos de vivienda que se ajusten al Plan General y la zonificación, a menos que la Ciudad pueda formular resoluciones estatales específicas para su denegación.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-518

Fecha de la reunión: 07/10/2025

TÍTULO: PROGRAMA PILOTO DE VALES DE OPCIONES DE MOVILIDAD LIMPIA PARA EL TRÁNSITO COMUNITARIO - ENMIENDA UNO

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS / DIVISIÓN DE SERVICIOS DE TRANSPORTE

PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

INFORMACIÓN DE CONTACTO: BRETT ATENCIO THOMAS, COORDINADOR DE TRANSPORTE ACTIVO, (714) 754-5275

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Enmienda Uno al Acuerdo de Servicios de Contratistas (CSA) con Circuit Transit, Inc. para el Programa Piloto de Vales de Opciones de Movilidad Limpia (CMO) por un monto que no exceda los \$650,000 anuales, por un período de dos (2) años.
2. Autorizar un aumento de la asignación de los Servicios de Tránsito de Movilidad Limpia - On Demand de \$500,000 a \$650,000 para el año fiscal 2025-26.
3. Autorizar al Administrador Interino de la Ciudad y al Secretario Municipal a ejecutar el acuerdo y futuras enmiendas al acuerdo.

FONDO:

El Programa Piloto de Vales de CMO es una iniciativa estatal que proporciona fondos basados en vales para compartir automóviles de cero emisiones, viajes compartidos / camionetas, servicios de tránsito innovadores y servicios de viajes compartidos a pedido en las comunidades históricamente desatendidas de California. Los objetivos del programa CMO son:

- Aumentar las opciones de movilidad limpia para las comunidades de bajos ingresos y desfavorecidas.
- Proporcionar soluciones de movilidad impulsadas por la comunidad en todo el estado.
- Mejorar el acceso a opciones de movilidad limpia que sean seguras, confiables, convenientes y asequibles.
- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los contaminantes criterio.

El personal de la ciudad presentó una solicitud de subvención en agosto de 2023 en cooperación con Circuit Transit Inc. para obtener fondos de CMO para crear e implementar un programa piloto de transporte comunitario a pedido. El 9 de octubre de 2023, el administrador del programa CMO notificó a la Ciudad su intención de otorgar fondos de CMO por un monto de \$1,500,000 por un

período de subvención de tres años (\$500,000 por año durante tres años). El 16 de enero de 2024, el Concejo Municipal adoptó la Resolución No. 2024-01 para aprobar la participación en el programa CMO y aceptar fondos. El 6 de junio de 2024, el Concejo Municipal otorgó un CSA a Circuit Transit, Inc. para operar el servicio de viaje compartido a pedido.

El 2 de febrero de 2025, en respuesta a la disponibilidad de fondos adicionales para el programa, el personal de la Ciudad presentó una solicitud para su expansión. El 12 de junio de 2025, el administrador de CMO notificó a la Ciudad de la ejecución de la Enmienda 1 al Acuerdo de Vales inicial para aumentar los fondos del programa de \$1,500,000 a \$1,800,000 dentro del período de subvención original, y autorizó a la Ciudad a expandir el área de servicio y agregar un vehículo adicional (Anexo 1).

Los servicios de tránsito a pedido para el Programa Piloto de Vales de CMO se ampliarían como se señaló en el otoño de 2025, luego de la ejecución de la Enmienda Uno de CSA propuesta con Circuit Transit, Inc (Anexo 2).

ANÁLISIS:

En la solicitud original de agosto de 2023 para el Programa Piloto de Vales de CMO, la Ciudad propuso asociarse con Circuit Transit, Inc., un proveedor experimentado de microtránsito, para operar un proyecto de tránsito "bajo demanda" con una flota de vehículos totalmente eléctricos. La solicitud del proyecto para el Programa Piloto de Vales CMO con Circuit Transit, Inc. incluía un plan de operaciones propuesto y un presupuesto para los servicios de tránsito a pedido que incluyan un total de tres (3) vehículos eléctricos que operaban 10 horas al día, 7 días a la semana.

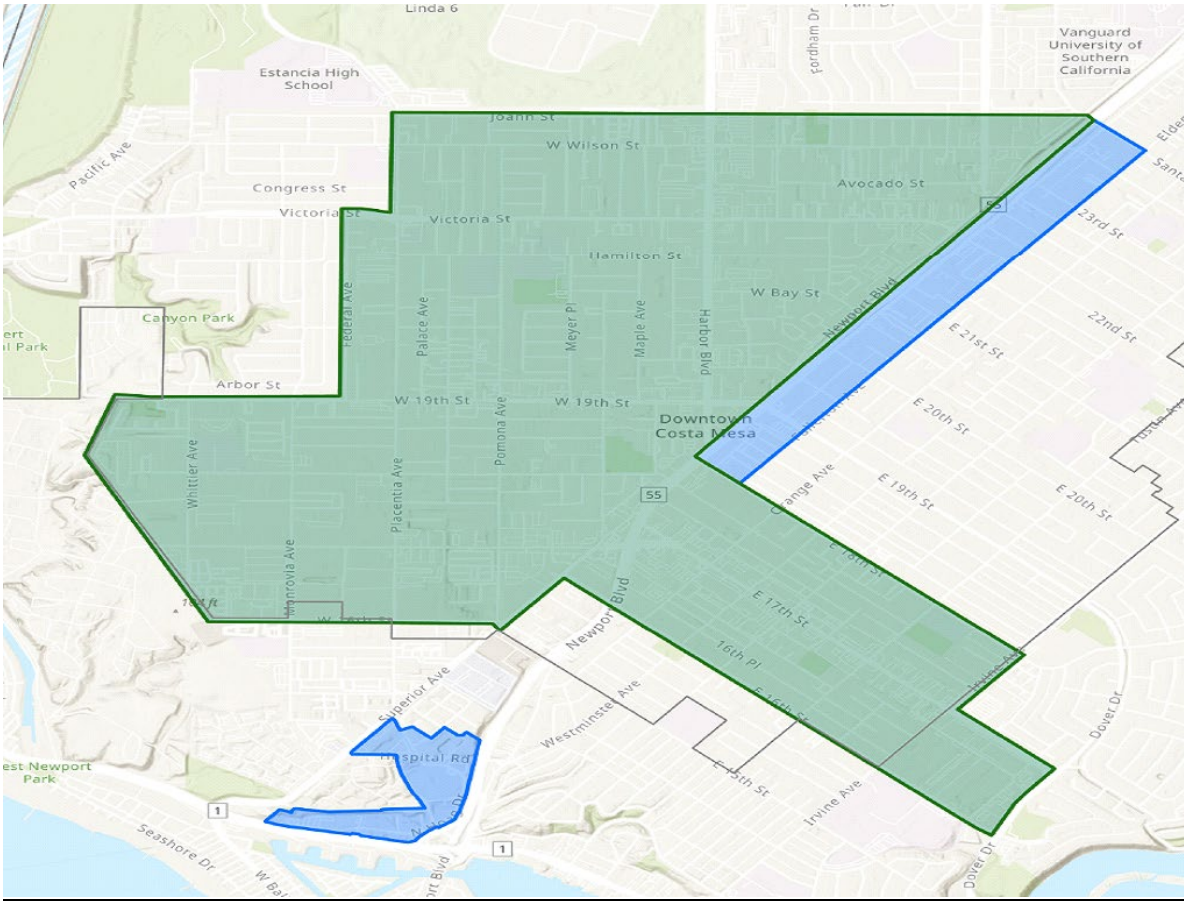
Tras la adjudicación, Circuit comenzó a operar el servicio el 24 de octubre de 2024, con dos (2) sedanes y una (1) camioneta accesible para personas con discapacidades con espacio para guardar sillas de ruedas. Según el Acuerdo de Vales de CMO, Circuit Transit, Inc. arrendó los tres vehículos eléctricos, y la Ciudad proporciona tres espacios de estacionamiento dedicados con instalaciones de carga en el City Yard como parte del compromiso con el Programa Piloto de Vales de CMO.

Desde el lanzamiento del programa, el servicio se ha brindado principalmente en las comunidades desfavorecidas SB 535 y las comunidades de bajos ingresos AB 1550 al oeste de Newport Boulevard y conectando estos vecindarios con los corredores de West 19th Street y 17th Street. El servicio ha proporcionado importantes conexiones de tránsito a las rutas 35, 55, 43 y 47 de OCTA; Supermercados; compras; instalaciones educativas y centros de trabajo. Hasta el 31 de julio de 2025, el programa había proporcionado más de 11,000 viajes.

El éxito del programa llevó al personal de la Ciudad a presentar una solicitud de fondos adicionales para permitir la inclusión de un sedán adicional y la expansión del área de servicio para incluir el lado este de Newport Boulevard, incluido el sitio Project Homekey recientemente inaugurado ubicado en 2274 Newport Boulevard, y al Hospital Hoag en Newport Beach, que es un importante centro de servicios de empleo y salud. brindando acceso a la atención médica a muchos residentes del área de servicio. En julio de 2025, se notificó a la ciudad de Newport Beach la intención de expandir el área de servicio al Hospital Hoag.

El enfoque del área de servicio seguirá estando en destinos clave para la población local y los visitantes, incluidos la atención médica, los centros de transporte, los supermercados, las instalaciones para personas mayores, la educación, el empleo y otros destinos. El Anexo 1 ilustra la expansión propuesta al área de servicio para el Programa Piloto de Vales de CMO con verde que muestra el área de servicio actual y púrpura que muestra la expansión del área de servicio propuesta.

Anexo 1: Expansión del área de servicio propuesta para el programa piloto de vales de CMO



La Enmienda Uno del Programa Piloto de Vales de CMO proporcionará fondos adicionales de \$300,000 durante los próximos dos (2) años restantes del programa de subvenciones, aumentando el financiamiento total de \$1.5 millones a \$1.8 millones. Después de tres años de operación, se gastarán los fondos de la subvención para el Programa Piloto de Vales de CMO. Para que el servicio continúe más allá del tercer año, la Ciudad necesitaría identificar otros fondos para mantener el programa. El costo estimado para operar los cuatro (4) vehículos eléctricos hasta 10 horas por día durante los 7 días de la semana es de \$650,000 por año, que incluye arrendamientos de vehículos, conductores, seguros, administración de programas y divulgación y marketing.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede optar por no aprobar la Enmienda Uno del Acuerdo de Servicios del Contratista (CSA) propuesta con Circuit Transit, Inc. Sin embargo, esto resultaría en que la Ciudad renuncie a los fondos adicionales del Programa Piloto de Vales de CMO por un monto de \$300,000.

REVISIÓN FISCAL:

Los fondos para el acuerdo propuesto con Circuit Transit, Inc. son proporcionados por la subvención de tres años del Programa Piloto de Vales de CMO por un total de \$1.8 millones. La enmienda aumentará el monto anual de \$500,000 a \$650,000 durante los últimos dos (2) años del acuerdo.

El Programa Piloto de Vales de CMO para Servicios de Tránsito a Pedido está incluido en el presupuesto del año fiscal 2025-26 en el Fondo de Otras Subvenciones (Fondo 232) por un monto de \$500,000. El personal solicita aumentar la consignación a 650.000 dólares para la ampliación

aprobada del servicio.

El Programa Piloto de Vales de CMO requiere el compromiso de la Ciudad para implementar la expansión del proyecto propuesto. Se requiere tiempo del personal de la ciudad, incluida la publicidad y la administración en las redes sociales, así como electricidad para los cuatro cargadores de vehículos eléctricos y espacios de estacionamiento dedicados en el patio de la ciudad. Estos costos adicionales están financiados por el Acuerdo de cupones modificado entre CALSTART, Inc. y la Ciudad de Costa Mesa.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe, ha preparado la Enmienda Uno propuesta y las aprueba en cuanto a su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo apoya los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad pública y mejorar la calidad de vida.
- Promover la sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática.

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Enmienda Uno al Acuerdo de Servicios de Contratistas (CSA) con Circuit Transit, Inc. para el Programa Piloto de Vales de Opciones de Movilidad Limpia (CMO) por un monto que no exceda los \$650,000 anuales, por un plazo de (2) dos años.
2. Autorizar un aumento de la asignación de los Servicios de Tránsito de Movilidad Limpia - On Demand de \$500,000 a \$650,000 para el año fiscal 2025-26.
3. Autorizar al Administrador Interino de la Ciudad y al Secretario Municipal a ejecutar el acuerdo y futuras enmiendas al acuerdo.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-445

Fecha de la reunión: 07/10/2025

TÍTULO: ADOPTAR UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COSTA MESA, CALIFORNIA, QUE MODIFICA EL TÍTULO 13 (PLANIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN Y DESARROLLO) DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE COSTA MESA PARA PROPORCIONAR ACTUALIZACIONES Y ACLARACIONES TÉCNICAS (ENMIENDA DEL CÓDIGO PCTY-25-0001)

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

PRESENTADO POR: CAITLYN CURLEY Y FROYLAN GARCÍA, PLANIFICADORES ASISTENTES, DANIEL INLOES AICP, ADMINISTRADOR DE DESARROLLO ECONÓMICO

INFORMACIÓN DE CONTACTO: CAITLYN CURLEY, ASISTENTE DE PLANIFICACIÓN, 714-754-5692

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal adopte la Ordenanza No. 2025-XX que aprueba la Enmienda al Código de Zonificación PCTY-25-0001, modificando el Título 13 del Código Municipal de Costa Mesa (Planificación, Zonificación y Desarrollo) para modificar el Código de Zonificación de la Ciudad para proporcionar actualizaciones y aclaraciones técnicas.

FONDO:

El 23 de junio de 2025, la Comisión de Planificación celebró una sesión de estudio sobre la propuesta de enmienda al Código de Zonificación. La Comisión recibió la presentación del personal y ofreció comentarios sobre el proyecto. Los detalles de la reunión de la Comisión de Planificación, así como el informe y el borrador de la ordenanza correspondientes, están disponibles en el siguiente enlace:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7443282&GUID=AE089610-AFA1-4E8F-AA29-232D3985B67B>

El 28 de julio de 2025, la Comisión de Planificación revisó la propuesta de Enmienda al Código de Zonificación. La Comisión apoyó la ordenanza y votó 6-0 para recomendar que el Concejo Municipal la aprobara con modificaciones menores. Los detalles de la reunión de la Comisión de Planificación, el informe correspondiente y el borrador de la ordenanza están disponibles en el siguiente enlace:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7493951&GUID=CC465AE1-17DB-42DC-AFFE-DE83EDDAF04B>

En su sesión ordinaria del 16 de septiembre de 2025, el Concejo Municipal celebró una reunión con citación legal y presentó en primera lectura una ordenanza que modifica el Título 13 del Código Municipal de Costa Mesa (Planificación, Zonificación y Desarrollo). En la reunión, el Concejo

Municipal debatió las Enmiendas al Código de Zonificación, formuló preguntas específicas al personal y solicitó la opinión pública. El Concejo Municipal votó por unanimidad, con la ausencia del concejal Reynolds, a favor de presentar en primera lectura, únicamente por título, la Ordenanza n.º 2025-XX. Consulte los enlaces a continuación para ver el Informe de la Agenda del Concejo Municipal del 16 de septiembre de 2025 y el video:

16 de septiembre de 2025, Informe de la agenda:

<https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=F&ID=14765688&GUID=EB261462-ABBC-4577-B60C-024DE1007D59>

Vídeo de la reunión del 16 de septiembre de 2025:

https://costamesa.granicus.com/player/clip/4307?view_id=14&redirect=true

ANÁLISIS:

La depuración técnica propuesta del código incluye varios cambios para mejorar la claridad del código de zonificación. Las actualizaciones implican la codificación de las determinaciones vigentes del Administrador de Zonificación que el personal aplica regularmente en su práctica diaria, así como la realización de las modificaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de la legislación estatal. La Comisión de Planificación ha revisado las actualizaciones propuestas y ha recomendado su aprobación con modificaciones menores.

Las determinaciones y normas que se propone codificar son interpretaciones habituales que se utilizan a diario en el mostrador de planificación. La actualización propuesta codifica la norma vigente sobre cercas y muros, que actualmente se describe en un folleto, incorporándola directamente al Código Municipal. También codifica varias determinaciones del Administrador de Zonificación, comenzando por la adición de una definición de "asesoramiento individual" y la aclaración de que este uso se estacionará a la tarifa de oficina de 4 espacios por cada 1000 pies cuadrados. Con base en los comentarios de la Comisión de Planificación, la actualización aclara además que los usos de asesoramiento grupal también se estacionarán a la tarifa de oficina. Para mejorar la calidad visual en toda la ciudad, la actualización codifica las determinaciones que prohíben las tuberías y conductos exteriores, aclara los requisitos de protección para equipos de antena instalados en el suelo, limita la cobertura excesiva de las ventanas mediante una definición actualizada de "contiguo", establece normas claras para la ubicación de equipos instalados en el suelo cerca de propiedades residenciales y excluye las áreas de equipos mecánicos y eléctricos de los cálculos de estacionamiento, incentivando así la instalación de equipos en el interior. Además, la actualización introduce un nuevo lenguaje para garantizar que las cubiertas elevadas cumplan con los retrocesos de la estructura principal para abordar las preocupaciones sobre la privacidad.

Además de codificar las decisiones del Administrador de Zonificación, la actualización garantizará el cumplimiento de la Ciudad con la legislación estatal. La actualización incorpora los comentarios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HCD) sobre la ordenanza municipal de Unidades de Vivienda Auxiliares (ADU) para aclarar que las ADU y las ADU Secundarias no exigen la instalación de rociadores contra incendios en la vivienda principal, y establece normas objetivas para las escaleras que conducen a las ADU del segundo piso. La actualización también codifica la ordenanza municipal SB 9 y aclara los requisitos de acceso para vehículos, los espacios mínimos de estacionamiento y el número de unidades permitidas.

La Ordenanza se presenta para su aprobación final. De aprobarse, entraría en vigor 30 días después de su adopción, el 6 de noviembre de 2025.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL:

Las enmiendas propuestas están exentas de revisión ambiental bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (“CEQA”) de conformidad con la Sección 15061(b)(3) (Regla general) de las Pautas de la CEQA, ya que no hay posibilidad de que las actualizaciones técnicas menores a las disposiciones del Código Municipal de la Ciudad tengan un impacto significativo en el medio ambiente.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede adoptar la Ordenanza tal como se propone, modificarla o no adoptarla. Si el Concejo Municipal decide realizar modificaciones sustanciales a la Ordenanza después de su introducción, la Ordenanza modificada deberá volver a presentarse en una reunión futura para su adopción.

REVISIÓN FISCAL:

La adopción de la Ordenanza propuesta contribuirá a aumentar la eficiencia del proceso de permisos de construcción, al hacer que el Código Municipal de la Ciudad sea más claro y predecible. Esto permitirá un proceso más eficiente de verificación de planos y permisos, lo que podría agilizar la emisión de permisos.

REVISIÓN LEGAL:

La Procuraduría de la Ciudad ha revisado este informe y lo aprueba en cuanto a su forma.

AVISO PÚBLICO:

De conformidad con la sección 65854(a) del Código de Gobierno, se publicó un aviso público una vez en el periódico Daily Pilot el 2 de octubre de 2025, excediendo el mínimo de 5 días antes de la audiencia pública del 7 de octubre de 2025.

Hasta la fecha de este informe, no se han recibido comentarios públicos por escrito. Cualquier comentario escrito adicional que se reciba se enviará por separado.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo apoya el siguiente objetivo del Concejo Municipal:

- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad
- Lograr la sostenibilidad fiscal a largo plazo

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal adopte la Ordenanza No. 2025-XX que aprueba la Enmienda del Código PCTY-25-0001, que enmienda el Título 13 del Código Municipal de Costa Mesa para modificar el Código de Zonificación de la Ciudad para proporcionar actualizaciones técnicas y aclaraciones.