



MEETING DATE: March 25, 2026

PRESENTED BY: Xavier Cervantes, AICP, CPM – Director of Planning

AGENDA ITEM: Public hearing and take action to consider a special accommodation request to allow a 0' garage setback instead of the required 18' for a 20' x 20' existing carport, being Lot 146, Mission Palm Estates Subdivision, located at 1729 Dalobo Boulevard, as requested by Maria Elizabeth Munguia – Cervantes

NATURE OF REQUEST:

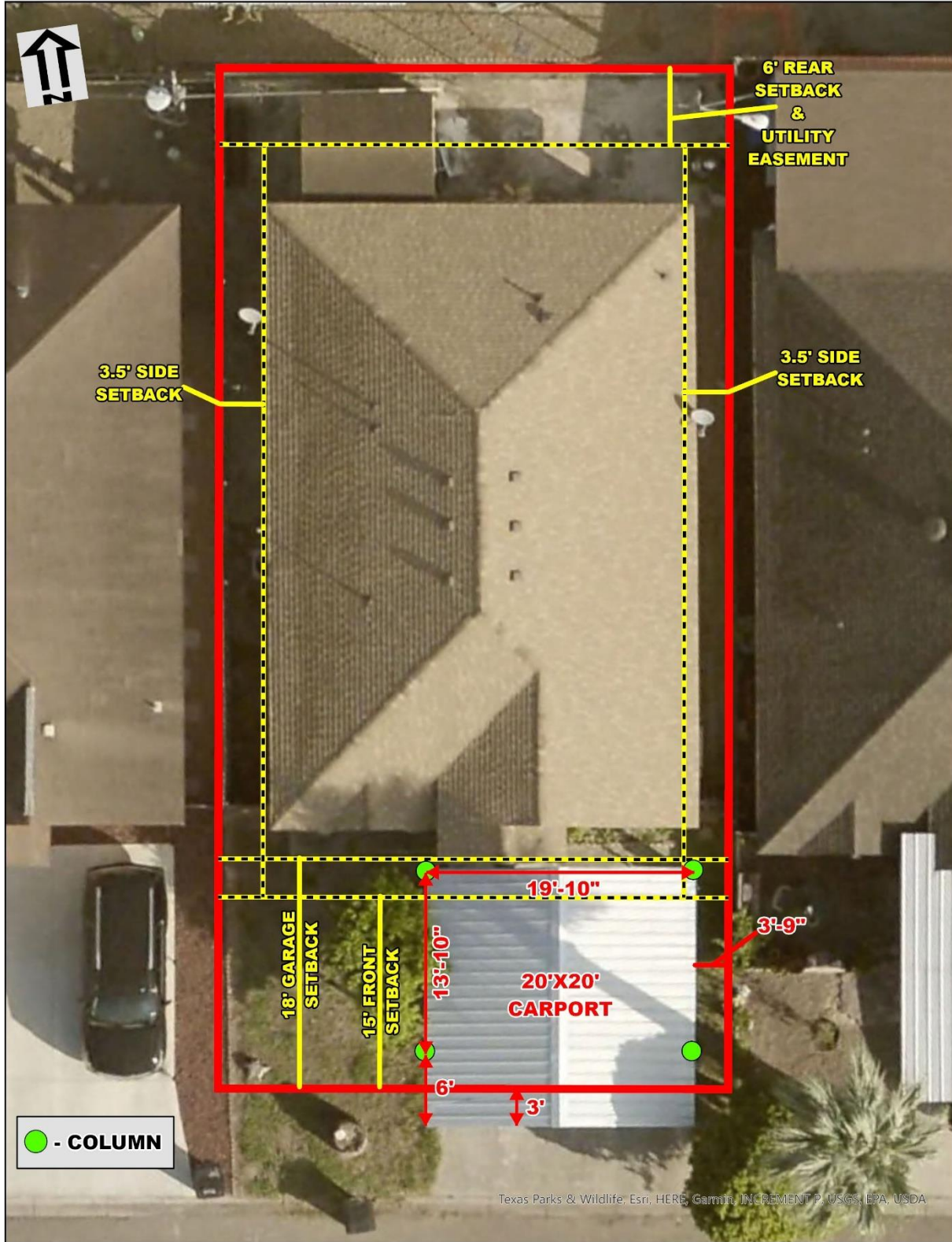
Project Timeline:

- November 4, 2025 – Application for Accommodations Review Board submitted to the City.
- March 13, 2026 – In accordance with State and local law, notice of the required public hearings was mailed to the property owner of the subject tract.
- March 25, 2026 – Public hearing and consideration of the requested special accommodation by the Accommodations Review Board.

Summary:

- The request is for a special accommodation not to comply with Section 1.371 – R-1 (Single Family Residential District), which states:
 - Minimum Front/Garage Setback: 18 feet
 - Minimum Side Setback: 3.5' feet
 - Minimum Rear Setback: 6' feet
 - Where a building setback has been established by plat or ordinance and such setback requires a greater or lesser front yard setback than is prescribed by this article for the district in which the building is located, the required front yard setback shall comply with the building line so established by such plat or ordinance.
- The property is located at 1729 Dalobo Boulevard, being Lot 146, Mission Palm Estates East Subdivision.
- The applicant is seeking the Board's consideration to keep a 20' x 20' carport within the 18' front setback. The carport was constructed without obtaining a building permit.
- The carport was constructed for medical reasons, to prevent falls and provide protection. Due to Osteoarthritis and Hypertension.
- The lot measures 40' in width by 80' in depth for a total of 3,200 square feet.
- The lots to the north, south, east, and west are developed as Townhouse Residential.
- Staff notes that the Code Enforcement Department had a case in this property for construction without a permit.
- The Planning staff has not received any objections to the request from the surrounding property owners. Staff mailed a notice to the property owner.
- No variances have been processed in this subdivision
- The Accommodation Review Board may review the application and issue a ruling that grants the variance, grants the variance with conditions, or denies the application. If the application is approved, it is only for the person with the medical condition. Once the need is no longer there, the carport would need to be removed.

ARIEL MAP



ATTACHMENTS



Solicitud a la Junta de Revision de Adaptaciones

Solicitud de Adaptaciones Razonables #: _____

POR FAVOR ESCRIBA O IMPRIMA CON TINTA NEGRA O AZUL

Si necesita ayuda para llenar esta solicitud, pregunte al personal del Departamento de Inspecciones llamando at (956) 580-869 o visitando el Departamento hubicado en el 1201 E. 8th Street, Mission, Texas 78572.

TENGA EN CUENTA: No envíe información como números de Seguro Social, fecha de nacimiento, registros médicos o listas de medicamentos.

Las solicitudes de adaptaciones razonables pueden aprobarse cuando sea necesario para proporcionar a una persona con una discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda.

Cualquier persona con una discapacidad, su representante o un desarrollador o proveedor de viviendas para personas con discapacidades puede presentar una solicitud de adaptaciones razonables a la Junta de Revisión de Adaptaciones.

A LA HONORABLE JUNTA DE REVISIÓN DE ADAPTACIONES:

Maria Elizabeth Munguia 956-588-3458
Solicitante Número de Telefono del Solicitante

1729 Dalobo Blvd Mission TX 78572
Direccion del Solicitante Ciudad Estado Codigo Postal

Ubicación de la vivienda relacionada con la Solicitud:

1729 Dalobo Blvd Mission TX
Direccion: Distrito de Zonificación:

Numero de Lote: Cuadra: Subdivisión:

Describe cómo el solicitante (o las personas en cuyo nombre el solicitante solicita la adaptación) sufre de una discapacidad según lo define la Ley de Enmienda de Vivienda Justa:

Osteoarthritis, Hypertension, Urinary Incontinence

Identifique las adaptaciones razonables solicitadas y las regulaciones, políticas o procedimientos específicos de los cuales se solicita la exención o desviación.

Continue with use of Carpet

Dar la razón por la que puede ser necesaria una adaptación para el uso y disfrute de la vivienda.

To prevent Falls, Protection

ATTACHMENTS

Adjunte cualquier documento que desee proporcionar para respaldar su solicitud de adaptación. En la mayoría de los casos, los registros médicos de una persona o la información detallada sobre la naturaleza de la discapacidad de la persona no son necesarios para esta solicitud.

Nota: La Ciudad puede solicitar cualquier otra información según sea necesario para hacer los hallazgos requeridos por el Apéndice A (Zonificación) Artículo IV-A, Sección 1.03 y siguientes del Código de Ordenanzas de la Ciudad de Mission. De acuerdo con las leyes locales, estatales y federales aplicables de Vivienda Justa. Cualquier información personal relacionada con el estado de discapacidad identificada por un solicitante como confidencial se conservará de manera que se respeten los derechos de privacidad del solicitante y/o de la persona con discapacidad y no se pondrá a disposición del público para su inspección, excepto según lo exija la ley.

Una adaptación razonable para un aumento en el número de residentes termina si la propiedad deja de ser operada como vivienda para personas discapacitadas, según se define en la Ley de Enmienda de Vivienda Justa.

Este folleto es solo para fines informativos y no se debe confiar en él en lugar de las regulaciones y/o políticas oficiales. La Ciudad de Mission no hace representaciones ni garantías en cuanto a la exactitud, integridad, vigencia o idoneidad de la información proporcionada a través del folleto. Los clientes y ciudadanos son personalmente responsables de cumplir con todas las leyes locales, estatales y federales relacionadas con los proyectos dentro de la ciudad. Las copias de los códigos adoptados por la Ciudad de Mission y la Ordenanza de Zonificación se pueden encontrar en el sitio web de la ciudad en www.missiontexas.us o en la Ciudad de Mission en 1201 E. 8th Street, Mission, Texas 78572.

POR FAVOR, MARQUE UNO:

Yo presentare esta solicitud de adaptaciones razonables en la reunion de la Junta de Revision de Adaptaciones,

No podre representar esta solicitud esta adaptacion razonable en la reunion de la Junta de Revision de Adaptaciones, Mi representante autorizado que representara esta adaptacion razonable ante la Junta de Adaptaciones Razonables es:

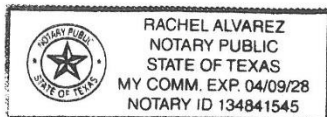
Maria Elizabeth Munquira Mission Texas 78572
Nombre Dirección: Ciudad Estado Codigo Postal

Por la presente certifico que las declaraciones anteriores son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender.

Maria Munquira
Firma del Solicitante

ESTADO DE TEXAS
CONDADO DE HIDALGO

Suscribete y jura ante mí este 4th día de November de 2025



[Signature]
Notario Público
Mi Comisión Expira: 04/09/28

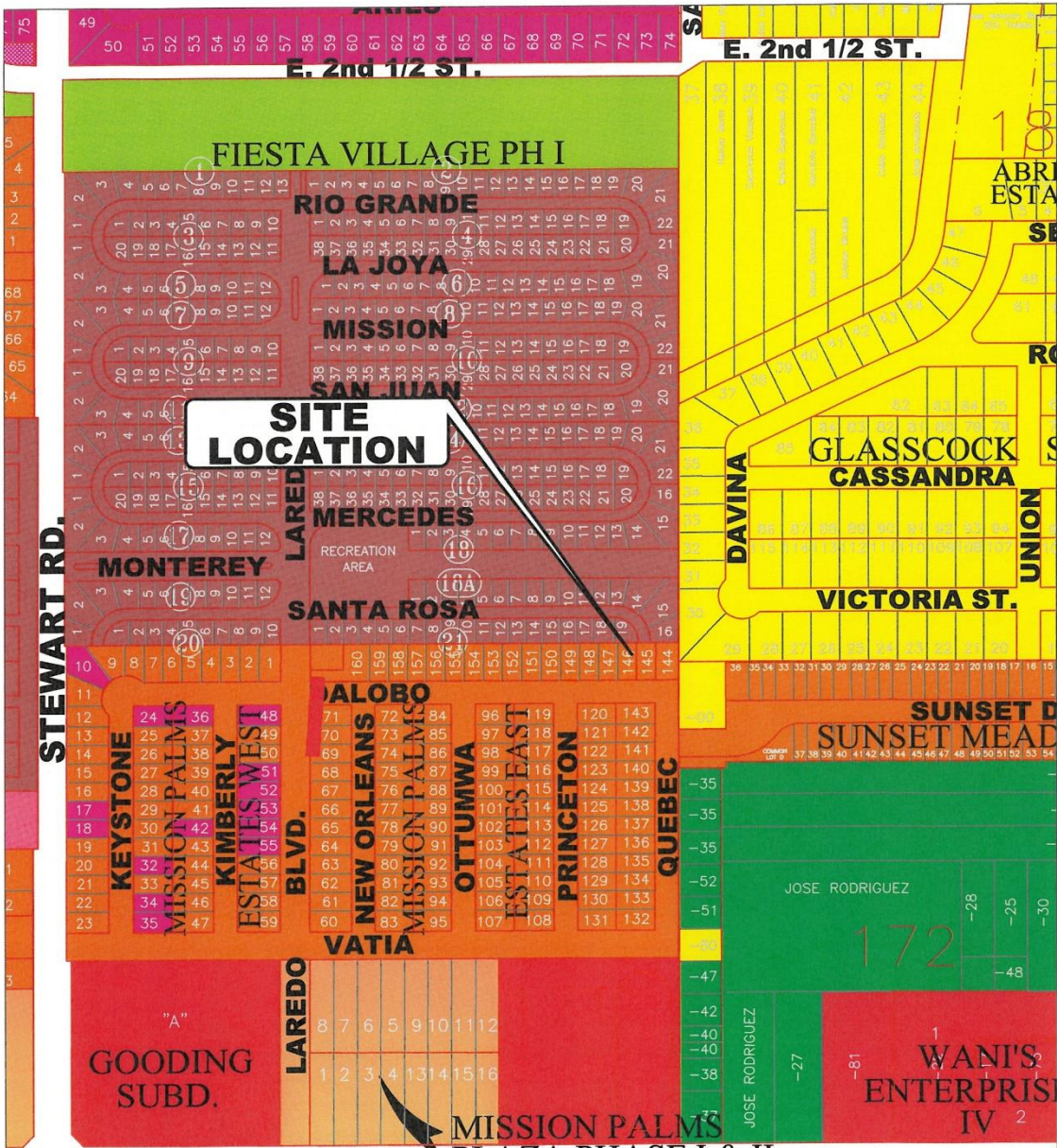
PICTURES



PICTURES



ZONING MAP



U.S. EXPRESSWAY 83

ZONING MAP



CITY OF MISSION
HIDALGO COUNTY, TEXAS

1201 E. 8th Street
MISSION, TX 78572
PH: (956) 580-8672
FAX: (956) 580-8680

No.

ATTACHEMENT

PUBLIC CARD WITH SKETCH 2026-0-0										Valuation Method: cost/local		November 19, 2025																																			
PROPERTY ID AND LEGAL DESCRIPTION					OWNER ID, NAME, AND ADDRESS					EXEMPTIONS		VALUES																																			
240799 1729 DALOBO BLVD, MSSION TX					MUNGUIA MARIA ELIZABETH 1309461 100.0000					HS, OV655		2025	2026																																		
MISSION PALMS ESTATES EAST LOT 146 TYPE: R DBA: GEO ID: MS20-00000146-00 Ref ID: 255036 Ref ID2: R240799 SUBTYPE: RES LEGAL ACREAGE:					1729 DALOBO BLVD MISSION TX 78572					<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td>CAD</td><td>100.00</td><td>CMB</td><td>100.00</td><td>DR1</td><td>100.00</td></tr> <tr><td>GHD</td><td>100.00</td><td>JCC</td><td>100.00</td><td>SBL</td><td>100.00</td></tr> <tr><td>SST</td><td>100.00</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>		CAD	100.00	CMB	100.00	DR1	100.00	GHD	100.00	JCC	100.00	SBL	100.00	SST	100.00					IMPROVEMENTS	103,256	100,809															
CAD	100.00	CMB	100.00	DR1	100.00																																										
GHD	100.00	JCC	100.00	SBL	100.00																																										
SST	100.00																																														
<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td>PROP USE:</td><td>AS CODE:</td><td>MAP ID:</td></tr> <tr><td>M622000</td><td>M622000</td><td>CMS VOL 25</td></tr> <tr><td>MKT AREA:</td><td>MAPSCO:</td><td></td></tr> <tr><td>SSLA007</td><td>TIF:</td><td></td></tr> <tr><td>SUB MKT:</td><td>EFF SIZE:</td><td></td></tr> <tr><td>APPR VAL METHOD:</td><td>cost/local</td><td></td></tr> </table>					PROP USE:	AS CODE:	MAP ID:	M622000	M622000	CMS VOL 25	MKT AREA:	MAPSCO:		SSLA007	TIF:		SUB MKT:	EFF SIZE:		APPR VAL METHOD:	cost/local		AGENT: EFF DATE: EXP DATE:					<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td>MARKET VALUE</td><td>128,216</td><td>125,769</td></tr> <tr><td>SPECIAL USE EXCL</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>APPRAISED VALUE</td><td>128,216</td><td>125,769</td></tr> <tr><td>HS VALUE LIMIT</td><td>16,654</td><td>3,051</td></tr> <tr><td>CIRCUIT BRKR LIMIT</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>NET APPRAISED</td><td>111,562</td><td>122,718</td></tr> </table>		MARKET VALUE	128,216	125,769	SPECIAL USE EXCL	0	0	APPRAISED VALUE	128,216	125,769	HS VALUE LIMIT	16,654	3,051	CIRCUIT BRKR LIMIT	0	0	NET APPRAISED	111,562	122,718
PROP USE:	AS CODE:	MAP ID:																																													
M622000	M622000	CMS VOL 25																																													
MKT AREA:	MAPSCO:																																														
SSLA007	TIF:																																														
SUB MKT:	EFF SIZE:																																														
APPR VAL METHOD:	cost/local																																														
MARKET VALUE	128,216	125,769																																													
SPECIAL USE EXCL	0	0																																													
APPRAISED VALUE	128,216	125,769																																													
HS VALUE LIMIT	16,654	3,051																																													
CIRCUIT BRKR LIMIT	0	0																																													
NET APPRAISED	111,562	122,718																																													
<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><td>UTILITIES:</td><td>ALL</td><td>GBA:</td><td>0</td></tr> <tr><td>TOPOGRAPHY:</td><td>LVL</td><td>NRA:</td><td>0</td></tr> <tr><td>ROAD ACCESS:</td><td>PCG</td><td>UNITS:</td><td>0</td></tr> <tr><td>ZONING:</td><td>RS</td><td>RENT:</td><td>0</td></tr> </table>					UTILITIES:	ALL	GBA:	0	TOPOGRAPHY:	LVL	NRA:	0	ROAD ACCESS:	PCG	UNITS:	0	ZONING:	RS	RENT:	0	REMARKS (2025) NEW CAN (2019) ADJ %: NEW ROOF (2016) NEW STG (2013) ADJ CL 2013(2013) ADJ CL 2013(2009) ADJ CL 07(2008) ADJ CL 07(2007) ADJ CL 07(2006) ADJ CL 04(2005) ADJ CL 04					SKETCH 																					
UTILITIES:	ALL	GBA:	0																																												
TOPOGRAPHY:	LVL	NRA:	0																																												
ROAD ACCESS:	PCG	UNITS:	0																																												
ZONING:	RS	RENT:	0																																												
<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><th>TAXING UNIT CD</th><th>TAXING UNIT NAME</th><th>PCT</th></tr> <tr><td>CAD</td><td>APPRAISAL DISTRICT</td><td>100.00%</td></tr> <tr><td>CMB</td><td>CITY OF MISSION</td><td>100.00%</td></tr> <tr><td>DR1</td><td>DRAINAGE DISTRICT #1</td><td>100.00%</td></tr> <tr><td>GHD</td><td>HIDALGO COUNTY</td><td>100.00%</td></tr> <tr><td>JCC</td><td>SOUTH TEXAS COLLEGE</td><td>100.00%</td></tr> <tr><td>SSL</td><td>SHARYLAND ISD</td><td>100.00%</td></tr> <tr><td>SST</td><td>SOUTH TEXAS SCHOOL</td><td>100.00%</td></tr> </table>					TAXING UNIT CD	TAXING UNIT NAME	PCT	CAD	APPRAISAL DISTRICT	100.00%	CMB	CITY OF MISSION	100.00%	DR1	DRAINAGE DISTRICT #1	100.00%	GHD	HIDALGO COUNTY	100.00%	JCC	SOUTH TEXAS COLLEGE	100.00%	SSL	SHARYLAND ISD	100.00%	SST	SOUTH TEXAS SCHOOL	100.00%	PICTURE 																		
TAXING UNIT CD	TAXING UNIT NAME	PCT																																													
CAD	APPRAISAL DISTRICT	100.00%																																													
CMB	CITY OF MISSION	100.00%																																													
DR1	DRAINAGE DISTRICT #1	100.00%																																													
GHD	HIDALGO COUNTY	100.00%																																													
JCC	SOUTH TEXAS COLLEGE	100.00%																																													
SSL	SHARYLAND ISD	100.00%																																													
SST	SOUTH TEXAS SCHOOL	100.00%																																													
<table border="1" style="font-size: 8px;"> <tr><th colspan="5">DEED HISTORY</th></tr> <tr><th>DATE</th><th>TYPE</th><th>BOOK/PG</th><th>BUYER</th><th>SELLER</th></tr> <tr><td>2025-03-21</td><td>ADH</td><td>/</td><td>MUNGUIA MARIA</td><td>MUNGUIA DAVID</td></tr> <tr><td>2002-12-17</td><td>WDV</td><td>null/null</td><td>MUNGUIA DAVID</td><td>MATA JOSE</td></tr> <tr><td>2002-12-04</td><td>WD</td><td>null/null</td><td>MATA JOSE</td><td>NOLANA</td></tr> </table>					DEED HISTORY					DATE	TYPE	BOOK/PG	BUYER	SELLER	2025-03-21	ADH	/	MUNGUIA MARIA	MUNGUIA DAVID	2002-12-17	WDV	null/null	MUNGUIA DAVID	MATA JOSE	2002-12-04	WD	null/null	MATA JOSE	NOLANA																		
DEED HISTORY																																															
DATE	TYPE	BOOK/PG	BUYER	SELLER																																											
2025-03-21	ADH	/	MUNGUIA MARIA	MUNGUIA DAVID																																											
2002-12-17	WDV	null/null	MUNGUIA DAVID	MATA JOSE																																											
2002-12-04	WD	null/null	MATA JOSE	NOLANA																																											
IMPROVEMENT VALUATION																																															
#	TYPE	DESCRIPTION	MODEL CLASS	AREA	UN	PRC	UNITS	STY	BUILT	EF	YR	COND	FEAT	AM/F	VALUE	DEP	PHYS	ECON	FUNC	COMP	ADJ	VALUE	#	ADJ TYPE	ADJ AMT	ADJ %	DESC	CODE																			
1	MA	Residential Main	RES BRKFA	1,356	84.50	1	1	2002	2010	AV	AV	0	114,582	81.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.81	92,811					Heating/Cooling	AND																				
	POR	PORCH	RES BRKFA	36	21.13	1	1	2002	2010	AV	AV	0	761	81.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.81	616					Roof Style	MX																				
	STG	STORAGE	RES BRKFA	80	8.5	1	1	2005	2010	*	*	0	680	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.75	510					Plumbing	Z																					
	CAN	CANOPY	RES BRKFA	324	4.0	1	1	2020	2020	00	00	0	1,296	90.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.90	1,196					Roof Covering	Cmp5																					
	1	RESIDENTIAL	STCD: A1	1,796	Area:	1,356	Homesite:	Y (100.00%)					117,319	AS Code:	100.00%	Market Area:	106.00%					100,809					Custom	0																			
		Style:	Finish Out: 100		Quality:	FA	Structure:										Ext. Wall:	BRK								BATH	2																				
																										WALL HEIGHT	8																				
																										Number of	3.00																				
																										ROOF HEIGHT	HP																				
																										Flooring	TIL																				
																										Interior Finish	SRK																				
																										Construction	RES																				
																										Exterior Wall	DBRK																				
																										Foundation	SLB																				
LAND VALUATION										LAND ADJUSTMENTS					PRODUCTIVITY VALUATION																																
LF DESCRIPTION	TYPE	SOIL	CLS	TABLE	SC	HS	METH	DIV	UNIT	PRC	ADJ	MAJ	VAL SRC	MKT VAL	SEQ	ADJ TYPE	ADJ AMT	ADJ %	AG USE	TABLE	UNIT	AG VALUE																									
1 LOT	L			M622000	A1	Yes	SF	3200.00	sf	7.80	1.000		A	24,960					No		0.00	0																									
								AS Code:	100.00%	Market Area:	100.00%											0																									