

Propósito de la reunión previa al desarrollo

- Ayudar a los solicitantes a familiarizarse con las políticas, planes y requisitos de desarrollo de la ciudad.
- Revisar y debatir las características generales del sitio y del proyecto propuesto.
- Coordinar las solicitudes, permisos y procedimientos necesarios.

Importante: Solo Reunión Asesora

Las Reuniones Previas al Desarrollo no pretenden proporcionar todos los detalles asociados al proceso de desarrollo. Están destinados a servir como herramienta para intercambiar información entre el personal municipal y el solicitante. La información proporcionada durante una Reunión Previa al Desarrollo es solo para fines informativos y no constituye una aprobación formal. La revisión formal se realiza después de que las solicitudes completas y los documentos requeridos se presenten a través de OpenGov. Todos los proyectos están sujetos a la [Ordenanza de Desarrollo Unificado](#), el [Código Municipal de Ordenanzas](#), los [Estándares de Diseño de Infraestructura](#) de la Ciudad de Ennis, los códigos de construcción adoptados, los códigos de incendios adoptados y cualquier otro plan o norma adoptado por la Ciudad de Ennis.

Los solicitantes deben llevar o presentar

- Dirección de la propiedad o mapa de ubicación
- Plano conceptual de la ubicación o ocupación
- Descripción del uso propuesto
- Información conocida sobre la propiedad
- Preguntas para el personal municipal
- Preocupaciones conocidas sobre servicios públicos, drenaje, tráfico, acceso o llanura de inundación

Planificación

☐ Anexión

- ¿La propiedad está dentro de los [límites de la ciudad](#)?
- ¿La propiedad tiene un acuerdo de no desarrollo, de no anexión u otro acuerdo?
- Si es necesaria la anexión, presenta una [solicitud de anexión](#) y todos los documentos de apoyo a través de OpenGov.

☐ Zonificación / Uso futuro del suelo

- ¿Está permitido el uso del suelo propuesto [por derecho](#) bajo la [actual zonificación](#) de la propiedad?
- ¿El uso propuesto requiere un Permiso de Uso Específico (SUP)?
- ¿Es la solicitud coherente con el Plan de Uso Futuro del Suelo?
- Si se solicita un cambio de zonificación:
 1. Presenta una [solicitud de cambio de zonificación](#) y documentos de apoyo a través de OpenGov.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE REUNIONES PREVIAS AL DESARROLLO

- El personal revisará la presentación para comprobar su exhaustividad, recaudará tasas a través de OpenGov, asignará fechas para las audiencias, preparará avisos públicos de audiencias y envíos postales según lo exige el Capítulo 211 del Código de Gobierno Local de Texas, y programará la solicitud para la consideración de la Comisión de Planificación y Zonificación y la Comisión Municipal.
- La Comisión de Planificación y Zonificación tendrá una audiencia pública y hace una recomendación a la Comisión Municipal.
 1. La Comisión Municipal tendrá una audiencia pública y tomará la decisión final.
 2. La reclasificación de la clasificación entra en vigor mediante ordenanza municipal.
([UDO, Sección 3.3.1](#))

☐ Permiso de Uso Específico (SUP)

- Si se solicita un SUP:
 1. Presenta una [solicitud de Permiso de Uso Específico](#) y documentos de apoyo a través de OpenGov.
 2. El personal revisará la presentación para comprobar su exhaustividad, recaudará tasas a través de OpenGov, asignará fechas para las audiencias, preparará avisos públicos de audiencias y envíos postales según lo exige el Capítulo 211 del Código de Gobierno Local de Texas, y programará la solicitud para la consideración de la Comisión de Planificación y Zonificación y la Comisión Municipal.
 3. La Comisión de Planificación y Zonificación tendrá una audiencia pública y hace una recomendación a la Comisión Municipal.
 4. La Comisión Municipal tendrá una audiencia pública y toma la decisión final.
 5. Un SUP entra en vigor por ordenanza municipal. (Ref. [UDO, Sección 3.3.3](#))

☐ Trazado

- ¿Está la propiedad planificada?
- Si la propiedad no está actualmente parcelada, la Comisión de Planificación y Zonificación debe presentar y aprobar un Plano Preliminar y un Plano Final, salvo que la UDO permita lo contrario.
- Si la propiedad está actualmente parcelada, puede ser necesario volver a enganchar para combinar los lotes o reconfigurar las líneas de los lotes.
- Los tipos de planos incluyen Plano Preliminar ([UDO, Sección 3.3.12](#)), Plano Final ([UDO, Sección 3.3.13](#)), Plano Menor ([UDO, Sección 3.3.14](#)), Reparcelación ([UDO, Sección 3.3.15](#)), Plano de Enmienda ([UDO, Sección 3.3.16](#)) y Vacaciones de Plano ([UDO, Sección 3.3.17](#)).
- Si se necesita un plano, presenta una solicitud de plano y documentos de respaldo a través de OpenGov.
- Algunos planos pueden ser aprobados administrativamente por el personal de la Ciudad. Otros son aprobados por la Comisión de Planificación y Zonificación, incluyendo los Planos Preliminares, los Planos Finales y algunos Reparcelaciones. Consulte la sección UDO correspondiente para cada tipo de parcela.
- La ciudad de Ennis tiene autoridad para parcelar propiedades ubicadas únicamente dentro de los límites de la ciudad. El trazado de propiedades situadas en la jurisdicción extraterritorial (ETJ) de la ciudad de Ennis es gestionado por el condado de Ellis conforme al acuerdo interlocal de 2019 entre la ciudad de Ennis y el condado de Ellis.
- Los nombres propuestos de calles deben ser revisados por el personal de planificación, el Departamento de Bomberos, el Departamento de Policía y la dirección 911 del condado de Ellis, según corresponda, para evitar duplicaciones o confusiones.
- Se requieren planes civiles aprobados por Obras Públicas antes de la aprobación del Plano Final, Parcela Menor o Relabración, según corresponda. Todas las solicitudes de revisión de planes civiles se envían a través del portal OpenGov bajo Obras Públicas.

☐ **Asignaciones de Direcciones**

- Todos los asuntos que aborden deben coordinarse directamente con el Planificador Senior.
- Las direcciones propuestas para urbanizaciones residenciales y desarrollos multifamiliares deben ser presentadas por el equipo de diseño/desarrollo en una copia del plano final aprobado.
- Utiliza el Mapa Web del Condado de Ellis para referenciar puntos de dirección adyacentes y alinearte con la numeración de las cuadras en toda la ciudad.
- El equipo de desarrollo debe presentar todas las direcciones solicitadas en una sola presentación, incluyendo las direcciones de contadores de riego, contadores eléctricos adicionales, bombas de estanques, contadores de franquicia, armarios, pedestales y otras instalaciones.

☐ **Revisión del plano del emplazamiento**

- Plano de Sitio Tipo I: El plano del sitio cumple con todos los estándares de desarrollo y diseño especificados por la UDO. La aprobación la hace el personal. ([UDO, Sección 3.3.5](#))
- Plano de Sitio Tipo II: El plan del sitio se desvía de los estándares de desarrollo y diseño especificados por la UDO. La revisión la realiza la Comisión de Planificación y Zonificación, con la aprobación final de la Comisión Municipal. ([UDO, Sección 3.3.6](#))

☐ **Requisito de la HOA / POA**

- Puede ser necesario que se requiera una asociación de propietarios cuando una urbanización incluye áreas comunes, canales de drenaje, muros de pantalla, instalaciones privadas no mantenidas por la Ciudad, o jardinería, aceras o servicios en el derecho de paso público que requieren un acuerdo de licencia.
- Los documentos del poder notarial deben ser aprobados durante el proceso preliminar de parcela y archivados antes de que se registre el plano final. ([UDO, Sección 9.3.4](#))

☐ **Acuerdo de Aparcamiento**

- Se requiere un acuerdo de aparcamiento cuando se solicita aparcamiento fuera de las instalaciones o aparcamiento compartido para cumplir con los requisitos de aparcamiento. ([UDO, Sección 7.2.7](#))

☐ **Acuerdo de Desarrollo**

- Un acuerdo de desarrollo es un contrato legalmente vinculante entre la Ciudad y un promotor. Detalla las obligaciones de ambas partes y los estándares y condiciones que regirán el desarrollo de la propiedad, especialmente las mejoras públicas que finalmente deben ser aceptadas por la ciudad.
- Para todas las mejoras públicas se requieren acuerdos estándar de desarrollo firmados por el promotor y la ciudad. ([UDO, Sección 9.4.1\(9\)](#))

☐ **Torres de telecomunicaciones**

- Las torres de telecomunicaciones requieren un Permiso de Uso Específico (SUP) según la Tabla de Usos Permitidos. Se aplican estándares de uso adicionales. ([UDO, Sec. 5.2.5\(4\) y \(6\)](#))

☐ **Plantas temporales de cemento**

- Las plantas temporales de cemento por lotes requieren un Permiso de Uso Específico (SUP). Las solicitudes deben cumplir con los requisitos de [la UDO, Sección 3.3.3](#). Debe establecerse y hacer cumplir una fecha de caducidad mediante ordenanza municipal.

Notas / Comentarios del personal / Asuntos de seguimiento

Tema	Notas / Seguimiento	Parte responsable

Obras públicas

☐ Agua

- Confirma si la propiedad está atendida por la Ciudad de Ennis o si está ubicada dentro de otro Certificado de Conveniencia y Necesidad (CCN).
- Todos los lotes parcelados **deben** estar conectados a un sistema público de agua que suministre agua para fines de salud y emergencias. El sistema de agua debe ser coherente con el sistema de agua de la ciudad de Ennis planificar, adoptar códigos y ordenanzas municipales, y Normas de Diseño de Infraestructuras. ([UDO, Sección 9.3.2\(2\)](#))

☐ Alcantarillado Sanitario

- Todos los lotes trazados deben estar conectados a un sistema público de recopilación y tratamiento de alcantarillado sanitario cuando esté disponible. Los sistemas de tratamiento de alcantarillado sanitario en el lugar solo están permitidos si no hay alcantarillado público disponible a menos de 1.000 pies de la propiedad y deben cumplir con los estándares adoptados por la ciudad para el alcantarillado sanitario en el lugar. El sistema de alcantarillado sanitario debe ser coherente con cualquier Modelo y Plan Director adoptado de sistemas de aguas residuales y con los estándares de diseño de infraestructuras municipales. ([UDO, Sección 9.3.2\(3\)](#))

☐ Drenaje y gestión de aguas pluviales

- Se requiere un drenaje adecuado y una gestión de aguas pluviales. ([UDO, Sección 9.3.2\(4\)](#))

☐ Acceso a la calle

- Todos los lotes trazados deben contar con acceso seguro y fiable por carretera para uso diario y emergencias. Todos los lotes trazados deben tener acceso directo a una calle pública pavimentada, una calle privada o una servidumbre de acceso aprobada. Los requisitos mínimos de acceso a la carretera dependen de la zonificación. ([UDO, Sección 9.3.2\(1\)](#))
- Puede ser necesario que se implique TxDOT para aproximaciones de conducción desde el derecho de vía de TxDOT, carriles de desaceleración o aceleración, carriles de giro o cualquier otro trabajo propuesto en el derecho de paso de TxDOT.

☐ Llanura de inundación

- Si parte o la totalidad de la propiedad se encuentra en la llanura de inundación, el solicitante debe consultar con el Administrador de la Llanura de Inundación y el Ingeniero de la Ciudad antes de proceder. No se permite la construcción temporal ni el relleno en la llanura de inundación.

☐ Requisitos del Plan Civil

- Se requieren planes civiles de nivel preliminar para los planos preliminares.
- Se requieren planos civiles completos a nivel de construcción para los planos finales, replanos y planos menores.

Notas / Comentarios del personal / Asuntos de seguimiento

Tema	Notas / Seguimiento	Parte responsable

Departamento de Bomberos

☐ Requisitos comunes del Código de Incendios

- Esta lista mínima se aplica a la mayoría de los desarrollos comerciales; No es todo incluido. Cada proyecto, instalación o alteración de desarrollo será revisado en función de la clasificación de ocupación definida en el Capítulo 2. La clasificación de ocupación determinará todos los sistemas y requisitos de seguridad de la vida aplicables.
- Código Internacional de Incendios 2021.
- Las normas NFPA aplicables más recientes y las normas IFC Capítulo 80 referencian.
- Permisos del Capítulo 1, incluyendo un plano del emplazamiento que muestra los retranqueos de edificios y límites de propiedad, así como planos interiores.
- Capítulo 5 Características del Servicio de Bomberos y Apéndice D requisitos de acceso a la carretera de vehículos contra incendios, incluyendo la identificación de las instalaciones; carriles de fuego de 24 pies, o carriles de fuego de 26 pies donde se requiere acceso a vehículos aéreos; un radio de giro interior de 30 pies; giros aprobados para calles sin salida superiores a 150 pies; dos entradas para edificios que superan los 62.000 pies cuadrados; dos entradas para edificios de más de tres plantas o 30 pies de altura; capacidad de peso de 85.000 libras para el aparato; Llaverío de emergencia Knox Rapid Access; y cobertura de radio para emergencias.
- Capítulo 6 servicios y sistemas de edificios, incluyendo cocinas comerciales por ocupación y la Sección 607.
- Capítulo 9 sistemas de protección contra incendios y seguridad de vida, incluyendo sistemas de rociadores por clasificación de ocupación; conexión remota al departamento de bomberos a menos de 75 pies de una boca de incendios, si procede; alarmas de incendio por clasificación de ocupación; y extintores ABC de 5 libras, etiquetados y montados para que la distancia de viaje no supere los 75 pies.
- Medios de salida del Capítulo 10, incluyendo señalización de salida iluminada con iluminación de emergencia, puertas de salida exteriores abatibles con herrajes antipánico cuando sea necesario, y distancia de salida conforme a la Tabla 1017.2.
- Requisitos del Capítulo 11 para edificios existentes.
- Sistemas fotovoltaicos solares del Capítulo 12, incluyendo autorizaciones requeridas, etiquetado rápido de dispositivos y instalación eléctrica conforme a la NFPA 70 / NEC.
- Capítulo 33: seguridad contra incendios durante la construcción.
- Capítulo 57 tanques de almacenamiento de combustible para líquidos inflamables y combustibles.
- Requisitos de caudal de incendios del Apéndice B según la Tabla B105.1, pero no menos de 1.000 GPM.
- Espaciado y distribución de hidrantes del Apéndice C, incluyendo especificaciones de hidrantes según los Estándares de Diseño de Infraestructura de la Ciudad de Ennis; espaciamiento comercial de 300 pies; espacio residencial de 500 pies; aumento del espaciamiento cuando se

permitía para edificios con rociadores; y señalización azul con reflectores centrales de la carretera.

Notas / Comentarios del personal / Asuntos de seguimiento

Tema	Notas / Seguimiento	Parte responsable

Departamento de Parques y Recreación

☐ Cuota de Dedicación de Parkland

- La dedicación de parques o el pago de tasas pueden ser necesarios para el desarrollo residencial conforme a los requisitos aplicables de la ciudad.

Notas / Comentarios del personal / Asuntos de seguimiento

Tema	Notas / Seguimiento	Parte responsable

Permisos

☐ Códigos de construcción

- La ciudad de Ennis ha adoptado los Códigos Internacionales de 2021, incluyendo el Código Internacional de Edificación, Código Internacional de Viviendas, Código Internacional de Incendios, Código Internacional de Conservación de Energía, Código Internacional de Fontanería, Código Mecánico Internacional, Código Internacional de Gas Combustible, Código Internacional de Edificios Existentes y Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades, junto con enmiendas locales aplicables. Consulte [el Código de la Ciudad Sección 5-51](#) para la lista completa de códigos y enmiendas adoptados.
- Las enmiendas locales incluyen disposiciones relacionadas con los requisitos de los rociadores automáticos del Grupo M y las inspecciones de cumplimiento de fugas de aire según el Código Internacional de Conservación de la Energía, entre otras.

☐ Cómo solicitar permisos de construcción

- Nota: La ubicación de toda la maquinaria pesada, edificios de trabajo temporales, oficinas temporales y depósitos debe ser preaprobada con un plano de emplazamiento antes de poder permitirse.
- Todos los permisos deben solicitarse a través del [portal OpenGov](#).
- La información del contratista general y subcontratista [debe estar registrada](#) en OpenGov antes de poder presentar una solicitud de permiso, incluyendo número de teléfono, dirección de correo electrónico y dirección comercial.
- Los planos de construcción deben incluir planos arquitectónicos e ingenieros estampados por los profesionales del diseño correspondientes.
- [Solicitud de Permiso Básico de Construcción \(BBP\)](#): Requerida para reformas sencillas, ventanas, puertas, revestimientos, electricidad, solar, fontanería, HVAC/mecánica, cubiertas, cimentaciones, almacenes de menos de 400 pies cuadrados, planos, demolición y ladrillo.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE REUNIONES PREVIAS AL DESARROLLO

- Solicitud de permiso de construcción (BP): Requerida para edificios residenciales y comerciales nuevos. Se requiere un conjunto completo de planos sellados por los profesionales de diseño adecuados.

☐ Revisión del Plan

- Dependiendo del tamaño y la complejidad del proyecto, el Responsable de Construcción puede requerir una revisión del plano acreditada por un tercero. Si la Ciudad realiza la revisión, el tiempo de revisión para los comentarios iniciales puede ser de hasta 14 días laborables.

☐ Nivelación / Terraplén Antes de la Concesión del Permiso de Construcción

- Planificación y Desarrollo puede permitir el nivelado antes de la concesión del permiso de construcción si Obras Públicas ha autorizado el trabajo, todas las medidas SWPPP/control de erosión están implementadas y publicadas, y un baño portátil está en el lugar y asegurado.
- La ubicación de toda la maquinaria pesada, edificios de trabajo temporal, oficinas temporales y depósitos debe ser aprobada previamente con un plano del emplazamiento antes de poder permitirse.

Notas / Comentarios del personal / Asuntos de seguimiento

Tema	Notas / Seguimiento	Parte responsable

Aviso legal de referencia de código

Las referencias de código se proporcionan por conveniencia y están sujetas a cambios. Los solicitantes son responsables de cumplir con todas las ordenanzas, códigos, normas y políticas adoptadas vigentes en el momento de la solicitud.