

Monterrey N.L. a 20 de febrero de 2025

**Asunto: Se realizan manifestaciones debido a la Consulta Pública de la Modificación parcial al plan municipal de desarrollo urbano de Ciénega de Flores, N.L. 2024-2040.**

**Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras públicas y Ecología  
Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Ciénega de Flores, Nuevo León.**

Presente.-

**LA SOCIEDAD DE URBANISMO REGION MONTERREY A. C.** en los términos del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (de ahora en adelante la LEY) y del Aviso del inicio del proceso de **Consulta Pública de la Modificación parcial al plan municipal de desarrollo urbano de Ciénega de Flores, N.L. 2024-2040**, con fecha para recibir comentarios y propuestas del 13 de enero de 2025 al 24 de febrero de 2025, señalando como domicilio de esta asociación para el efecto de recibir toda clase de notificaciones el ubicado en la calle Zona Poniente #390 sur, Col. Centro, San Nicolás de los Garza, CP 66400, y correo electrónico surmac.org@gmail.com, en mi calidad de Presidenta, respetuosamente nos permitimos manifestar los siguientes planteamientos:

1. Sugerimos se revise la concordancia al artículo 56 de la Ley, respecto al proceso establecido para la consulta pública, particularmente las siguientes fracciones señaladas:

...

Fracción IV. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30-treinta a 60-sesenta días hábiles según disponga la convocatoria, mínimo en las oficinas de la Secretaría o de la Dependencia Municipal competente en materia de desarrollo urbano, **así como en sus respectivos portales de internet**



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA  
CIÉNEGA DE FLORES, N.L.  
ADMUN. 2024 - 2027

24 FEB 2025

Fracción V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la o las autoridades competentes, según el caso, deberán:

...

b) También al inicio del plazo de consulta pública, en un término máximo de 5- cinco días hábiles posteriores a la primera audiencia, **se deberá celebrarse un audiencia con los integrantes del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, o con el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de la zona conurbada,** según corresponda, con el propósito de exponer el proyecto de plan o programa o sus modificaciones al vigente.

De dicha audiencia también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y

c) **Una vez concluido el proceso de consulta la autoridad competente verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas;**

2. Respecto al impacto de movilidad de la propuesta de modificación planteada, no se considera el impacto vial de eliminar las calles señaladas en el Plano 05 “Estrategia de Infraestructura vial”. Es necesario **conocer las proyecciones de crecimiento, incremento en el tráfico a largo plazo,** desconocemos la carga vial y el ancho de vía de las vialidades 10 “Av. Entre sectores” y vialidad marcada en color azul que se propone eliminar.

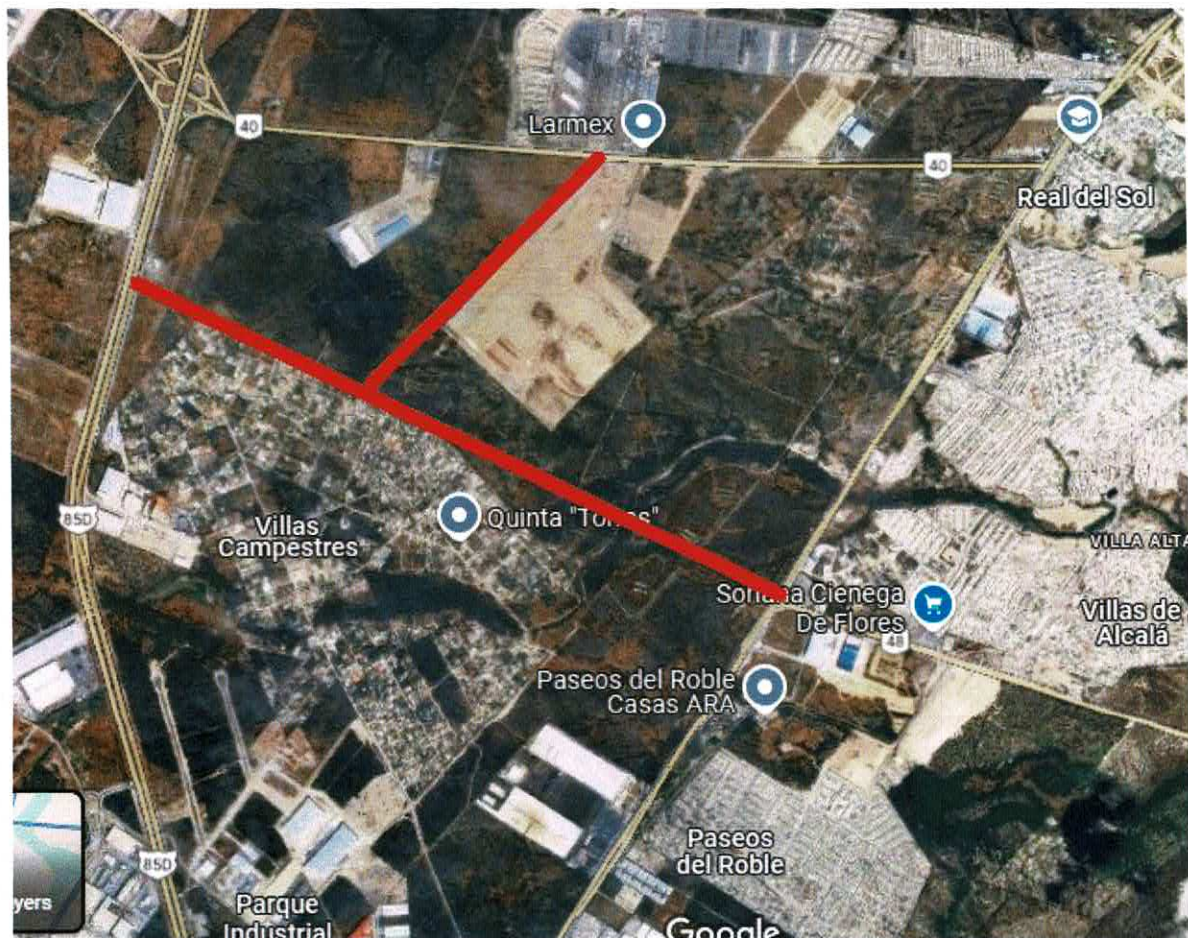
**La cancelación de estas vías no ofrece alternativas de solución a futuro para la interconexión** intermedia del fraccionamiento “Villas campestres” con la carretera y los desarrollos futuros.

**El proyecto que motivó la propuesta de modificación indudablemente incrementará el número de vehículos en la zona, especialmente el de los vehículos de carga. Esto es especialmente preocupante porque este tipo de vehículos llegan a tener equivalencias de hasta 3 veces respecto a los vehículos ligeros,** no obstante, y en contrasentido, la propuesta de modificación al Plan reduce la capacidad vial en la zona inmediata y cancela la posibilidad de una conexión directa entre la zona poniente y la zona centro.



En tales condiciones no se ve un argumento para aprobar dicho cambio. De ser el caso, el municipio y el desarrollador tendrían que generar propuestas que restablezcan la capacidad y conectividad prevista en el plan y dictaminar en consecuencia.

Por lo anterior, aunque desconocemos la carga vial, consideramos que es necesario establecer alternativas para que sea posible eliminar la vialidad planteada, ofreciendo soluciones de conectividad con la carretera al fraccionamiento "Villas campestres" y los desarrollos futuros a ubicarse en el polígono delimitado por la Autopista a Nuevo Laredo, la carretera de Monterrey a Salinas Victoria y la carretera libre a Nuevo Laredo. Es necesario contar con una vialidad que conecte de norte-sur así como otra que conecte oriente-poniente en este polígono debido a las largas distancias del mismo, pudiendo quedar vialidad a como se muestra en la siguiente figura en color rojo:





Actualmente y en el corto plazo posiblemente no se requiera la vialidad propuesta a eliminar, sin embargo, a futuro si se requiere una vialidad norte-sur y una oriente poniente en el polígono mencionado. **La perspectiva de los planes de Desarrollo Urbano es una visión de largo plazo**, así como la conectividad directa entre las dos partes del municipio y una cierta capacidad - dos calles de un cierto ancho - útil al escenario futuro.

**La propuesta de modificación implica una mayor demanda vial, generada por la empresa que se instalará**, con la mitad de la capacidad vial propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano y una pérdida de la conexión directa entre las dos partes del municipio, la frontera de la partes es la carretera a Nuevo Laredo. No hay alternativas de conexión directa entre las dos partes del municipio, ese es el principal efecto de la propuesta de modificación.

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 79 de la ley, se debe de considerar la movilidad peatonal y la no motorizada en las vialidades, para lo cual es necesario conocer la sección vial propuesta integrando espacios adecuados de banqueta e infraestructura para bicicleta, así como establecer todas las facilidades e infraestructura para la movilidad en transporte público.

Artículo 79. Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente Ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:

**I. Garantizar la máxima interconexión entre vialidades que permitan mayor diversidad de rutas entre Destinos y que faciliten el acceso a los satisfactores por medio de la movilidad peatonal y la no motorizada;**

**II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;**

III. Promover los Usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y



servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

**V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular;**

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;

VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad urbana;

VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual.

IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;

X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidente automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefacientes; y

XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a **racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta**, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

(ADICIONADA, P.O. 25 DE NOVIEMBRE DE 2022)

XII. Promover que los inmuebles públicos y privados, sean de oficinas, universidades, colegios, escuelas, centros comerciales, centros culturales, centros recreativos, y edificios de departamentos, que cuenten con una capacidad de uso de 30 personas o más, **cuenten con estacionamientos para las bicicletas**. Los estacionamientos de bicicletas deben ser accesibles, incluyentes, visibles, cómodos, de fácil uso y espaciosos.

La Secretaría expedirá un programa de nivel de zona conurbada o metropolitana, sin perjuicio de que pueda tener alcance regional para la movilidad integral urbana sustentable, éste programa se deberá revisar y en su caso actualizar o confirmar cada 3-tres años.

3. Respecto a los usos de suelo propuestos, es notable que la nueva zona de industria pesada colinda de forma directa con zona de vivienda unifamiliar en el fraccionamiento “Villas Campestres”. De acuerdo con el artículo 141 la industria pesada es incompatible con el uso de suelo residencial.  
“Artículo 141. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.  
Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.”

Adicionalmente, conforme el artículo 165 de la Ley, **en el plan o programa de desarrollo urbano se determinarán las dimensiones y características de las zonas de salvaguarda, por lo que esto debe de agregarse en el “plano 03 Estrategia de zonificación secundaria” de la modificación propuesta.**

“Artículo 165. Respetando las dimensiones mínimas en los artículos anteriores, las dimensiones y características de las zonas de salvaguarda se determinarán en los planes o programas de desarrollo urbano atendiendo a los diversos usos que las requieran, cuando se trate de predios o instalaciones en que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos, así como en aquellas en que se deban establecer por causas naturales o factores socio-organizativos para prevenir contingencias urbanas o



ambientales. Será obligación de los propietarios de dichos predios o instalaciones contemplar el establecimiento de las zonas de salvaguarda que señalen los planes o programas al interior de los mismos y mantenerlas libres de construcciones e instalaciones, así como habilitarlas y conservarlas como áreas ajardinadas.”

Adicionalmente, conforme al Art 86, “Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán contener, además de lo estipulado en el artículo 56 de esta Ley, lo siguiente:

...

III. Tanto en las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento se determinarán las zonas de riesgo, conforme al atlas de riesgo municipal, o a falta de éste conforme al atlas de riesgo estatal, desarrollo controlado y de salvaguarda, que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas que sean consideradas de seguridad nacional, o áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en que se requieran establecer por causas naturales o factores socio organizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;

La autoridad o dependencia municipal preverán, y por consiguiente establecerán una **zona de salvaguarda que considere prudente, para que los fraccionamientos o conjuntos habitacionales sujetos a régimen de condominio horizontal no se ubiquen en las inmediaciones, colindancias, aledaños, alrededor o próximos de las edificaciones o predios con usos del suelo**, edificaciones o instalaciones existentes, autorizadas o en proceso de autorización, tanto en el área urbana existente como en el área de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, **que realicen o tengan las actividades siguientes:**

...

**o) Industrias pesadas;**

...

**IV. La distancia de separación la determinará la autoridad competente tomando en cuenta mediante estudio técnico realizado por un profesional en la materia que se trate, que demuestre que la distancia es suficiente;**

**V. En las zonas de salvaguarda los usos del suelo permitidos o condicionados serán aquellos que sirvan como transición entre la zona de referencia y la zona habitacional;”**

Por lo anterior, **es necesario conocer la distancia de separación de acuerdo con los estudios técnicos realizados, y establecer en el “plano 03 estrategia de zonificación secundaria” una franja de industria ligera o cualquier uso de suelo de menor impacto que se ubique entre la zona de industria pesada y el uso habitacional del fraccionamiento Villas Campestres.** En este uso de suelo de transición se podrán ubicar bodegas, accesos u oficinas que son de menor impacto para la vivienda.

De ser el caso, en la autorización de los proyectos correspondientes para el establecimiento de la industria pesada, se requerirá contar con Dictamen de Impacto Urbano Regional para evaluar las afectaciones y mecanismos de mitigación correspondientes.

4. A reserva de revisar lo contenido al respecto en el estudio de Impacto Urbano Regional del presente proyecto, así como de los estudios hidrológicos e hidráulicos específicos, nos permitimos realizar los siguientes comentarios y propuestas:

En cumplimiento al Ar. 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de N.L., con el fin de mitigar las planicies de inundación de las corrientes aledañas se deberán realizar obras de retención de agua de lluvia garantizando que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial así como su aprovechamiento interno respectivo.

Esta asociación ve con agrado que cada vez se observa mayor interés y participación ciudadana en el ejercicio de la planeación urbana.





Es importante el seguimiento al Plan municipal de desarrollo urbano una vez autorizado y publicado, así como la claridad en el reglamento para dar certeza a las partes involucradas.

Nos sumamos a esta consulta pública con este documento que les hacemos llegar con las observaciones que consideramos enriquecerán el trabajo que han realizado.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente,

Mtra. Pricila Dávila Paez

Presidenta Consejo Directivo 2025-2026  
Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C.





# Ciénega de Flores

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027



CIÉNEGA DE FLORES  
Gobierno Municipal 2024-2027

OFICIO No. SEDUOP-085/2025.  
ASUNTO: CONTESTACIÓN A OFICIO DE FECHA 20/02/2025.  
CIÉNEGA DE FLORES A 25 DE FEBRERO DE 2025.

**MTRA. PATRICIA DAVILA PAEZ**  
**PRESIDENTA DEL CONSEJO CONSULTIVO 2015-2026**  
**SOCIEDAD DE URBANISMO REGION MONTERREY A.C.**  
**PRESENTE. -**

Por medio del presente oficio me permito enviarle un cordial saludo y a la vez dar contestación a su atento oficio emitido con fecha 20 de febrero de 2025 y recibido ante esta Secretaría de Desarrollo urbano, Obra Pública y Ecología del Municipio de Ciénega de Flores a mi cargo el día 24 de febrero de 2025, le informamos lo siguiente:

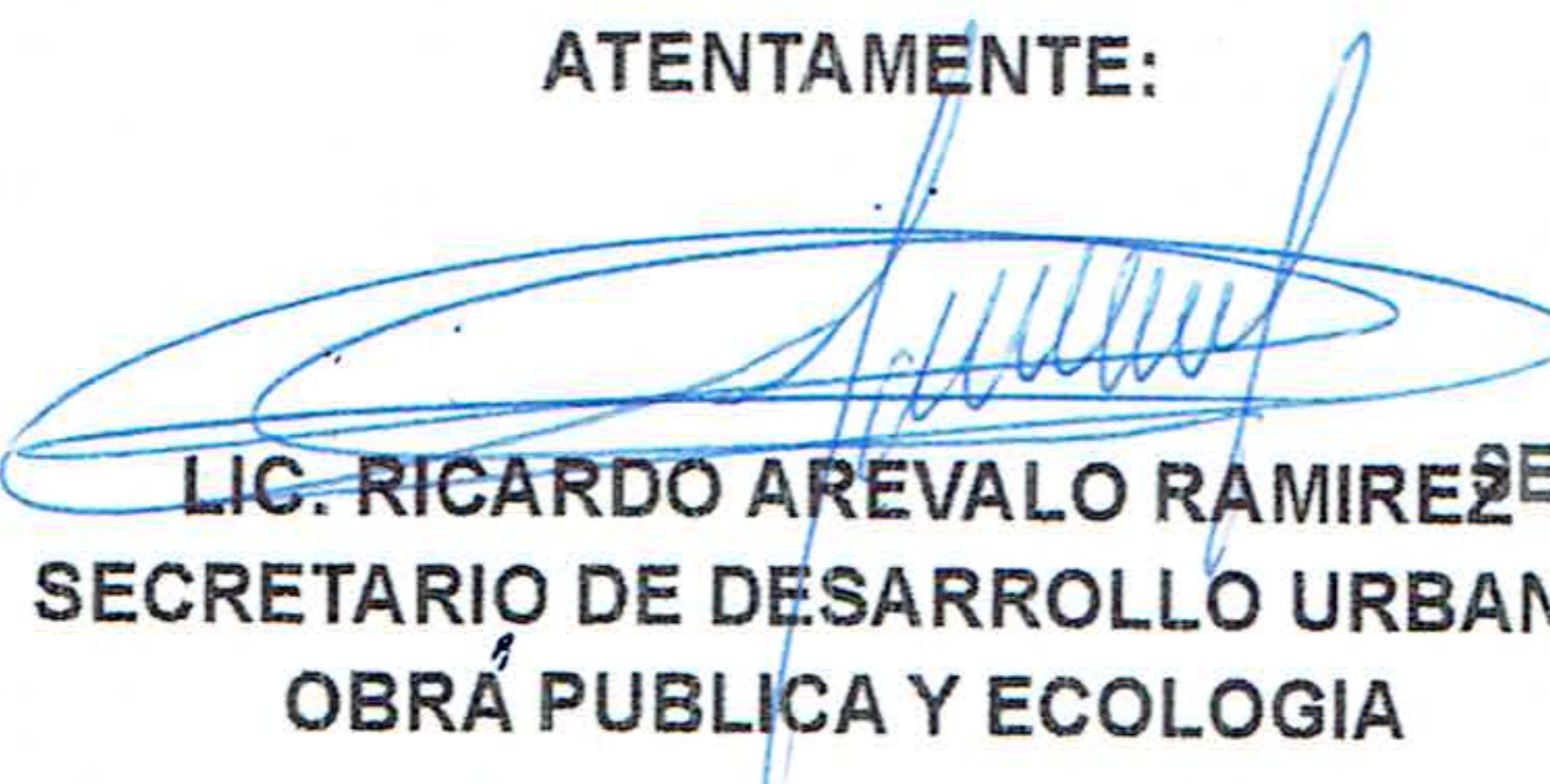
En el oficio se nos sugiere que se revise la concordancia del artículo 56 de la Ley, respecto al proceso establecido para la consulta públicas; Comentando a usted que el proceso de consulta estuvo disponible durante 30-treinta días hábiles como dispuso la convocatoria, así como en el portal de internet de Ciénega de Flores, N.L; Al inicio de la consulta pública y dentro de los 5-cinco días hábiles que se indican en la ley, se celebró la audiencia con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano; También al inicio de la consulta pública se envió a las Dependencias Prestadoras de Servicios el proyecto para verificar su congruencia. Mismas de las cuales no se obtuvo ninguna observación al proyecto presentado.

El proyecto presentado es una Modificación Parcial al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ciénega de Flores, N.L., donde se propone un cambio de uso de suelo de industria ligera a industria pesada para terrenos específicos, así mismo se toma la decisión de eliminar una propuesta de vialidad proyectada con 22.00 mts, en el plan municipal vigente, la cual nos serviría como conexión ente el área habitacional privada y el área industrial; se considera factible la omisión de esta, debido a que la vialidad colindante a los predios donde se pretende el cambio de uso de suelo, es una vialidad de 64.00 metro de sección, esta vialidad tiene conexión con la Autopista Monterrey-Laredo y Carretera Libre Monterrey-Laredo; El Campestre Habitacional denominado Villas Campestres cuenta ya con la conexión existente hacia la Carretera Libre Monterrey-Laredo. La vialidad sugerida en su oficio no procede en esta modificación parcial ya que no está justificada la conexión con la autopista Monterrey-Laredo

En conjunto con la Modificación Parcial al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ciénega de Flores se llevará a cabo la modificación a los reglamentos vigentes aplicables en Desarrollo Urbano donde se marcará una zona de amortiguamiento entre la industria y la zona habitacional. Así mismo se hace mención que al momento de otorgar los permisos correspondientes a los predios en cuestión el municipio les requerirá todos los estudios requeridos para los proyectos de acuerdo a la ley y reglamentos aplicables.

Cuando la Modificación a el Plan Municipal de Desarrollo Urbano se lleve a cabo, se tomarán en cuenta las recomendaciones mencionadas. Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterarle mi más atenta y distinguida consideración, quedo de Usted.

ATENTAMENTE:

  
**LIC. RICARDO AREVALO RAMIREZ**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,**  
**OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA**



**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,**  
**OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA**  
**CIÉNEGA DE FLORES, N.L.**  
ADMON. 2024 - 2027

C.O.P. ARCHIVO

Juárez # 115 ote. Centro Ciénega de Flores, N.L.  
C.P. 65550 Tel. 81 9690 2300