

# RECOMENDACIONES URBANISTICAS PARA EL MUNICIPIO DE PAYA

## ASPECTOS GENERALES

Llama la atención que el desarrollo urbanístico de Paya permanezca inalterado desde hace muchos años y que su poblamiento mantenga una especie de equilibrio; tal vez debido a la escasa conectividad con otros centros de producción y/o consumo, al olvido estatal o a que no haya establecido una caracterización de potencialidades económicas que ubique al municipio como proveedor, abastecedor o generador de servicios. Paya hoy se enfrenta a nuevos y determinantes escenarios que pueden alterar el mencionado equilibrio como lo es la consolidación de la vía vehicular hacia Labranzagrande y la posibilidad del hallazgo de yacimientos petroleros.

El municipio deben enfocar su dinámica a desarrollar **CALIDAD DE VIDA** mejorando la cobertura de servicios básicos de forma eficiente y sostenible, dotando de equipamientos que garanticen condiciones de servicio e higiene óptimos y garantizando a los habitantes espacios de esparcimiento e integración cultural, que permitan perpetuar su memoria colectiva, por tal razón es importante ver el asentamiento urbano desde tres enfoques distintos sobre los cuales se fundamentará el desarrollo de Paya: Poblamiento y ocupación del territorio, Medio Ambiente y Movilidad

### • **POBLAMIENTO Y OCUPACION DEL TERRITORIO**

Se deben orientar políticas municipales para densificar el suelo actual (dotado de servicios públicos) antes que pensar en expandir el perímetro urbano, hecho que redundaría en inversiones onerosas para dotar de redes de servicios al nuevo suelo urbano, máxime si se tiene una densidad habitacional demasiado baja. Se debe tratar de mantener la tipología de las viviendas procurando permanecer en el concepto de viviendas sostenibles (en cuanto a especies menores y minicultivos básicos) y establecer una frontera urbana mediante elementos ambientales que permitan definir el alcance de la expansión que se desarrollara a muy largo plazo, solamente cuando la ocupación del trazado actual contenga unos índices aceptables.

- **MEDIO AMBIENTE**

Dada la característica del territorio, la topografía y las bondades en los cuerpos de agua, es imprescindible implementar políticas y proyectos que se encaminen a la protección, potencialización e implementación de nuevos elementos ambientales, incorporando las nociones del ecourbanismo, planteando establecer RONDAS DE RIOS como lo es la ronda de la QUEBRADA GUAJIBERA, con la intención de convertirse en parque lineal y a su vez de establecer un límite ambiental al actual casco urbano, áreas de protección de humedales y fronteras ambientales que aseguran una protección del frágil paisaje natural contra la posible expansión urbana en terrenos de ladera que redundaría a la postre en procesos erosivos que pondría en riesgo a la población.

La implementación de plantas de tratamiento de agua potable, de aguas residuales como también de lugares para la disposición de basuras, deben ser prioridades a corto plazo, como también la construcción de redes adecuadas para que estos servicios sean sostenibles.

- **MOVILIDAD**

Se debe empezar a consolidar una política tendiente a mejorar la comunicación con Labranzagrande y Pisba, para que pueda existir una integración regional, un flujo de mercado y posibilidad de intercambio, que den a Paya una nueva tendencia que propicie una plataforma de sostenibilidad y crecimiento económico. Mientras exista movilidad es posible desarrollar pequeñas industrias artesanales, en mercadeo de productos que hagan sostenible los equipamientos como la plaza de mercado o el matadero municipal y proyectarlos como servicios de alcance regional. La construcción de una vía paralela a la quebrada GUAJIBERA, contendrá la ocupación urbana en la ronda de río y establecerá la conectividad entre poblaciones cercanas como lo es Labranzagrande y Pisba.

### 1. DEFINICION DEL SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN

Dada la estabilidad poblacional del municipio, antes de ampliar la cobertura urbana debe aplicarse mecanismos para reducirla; si bien, existe una estructura urbana ya definida, al interior de cada manzana el escenario que se encuentra, es el de grandes lotes sin urbanizar y su ocupación inmobiliaria es mínima, por tal razón, se deben enfocar los esfuerzos para tener racionalidad en el gasto y las inversiones se realicen en el área realmente prioritaria, que en nuestro criterio, la zona central del municipio, entre la calle 2 a la calle 5 y entre la carrera 3 y la proyección de la carrera 5, obligando con esto a establecer una densidad ocupacional en el centro que le permita al municipio tener control sobre la inversión, disminuir el área de intervención (por el cambio de acueducto y alcantarillado) y poder obtener eficiencia en la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Con esto, el actual casco urbano del Paya sería más reducido, se plantearía una zona de expansión a mediano plazo desde la calle 5 hacia el norte y al oriente de la quebrada Guajibera, área que si bien dispone de servicios de acueducto y alcantarillado, no tiene una densidad inmobiliaria atractiva para ser incorporado al suelo urbano.

El municipio adoptará una estrategia de expansión, teniendo en cuenta, no solo la cantidad de recursos para inversión, sino también, la tendencia de crecimiento, ya que si se mantiene la actual, no será necesario ampliarla. Se plantean dos áreas de expansión a largo plazo ubicadas al occidente de la quebrada Guajibera entre las calles cuarta y octava y la franja de complemento que define la malla urbana ubicada al oriente de la carrera 3 y entre las calles 4 y 8 que se incorporarán al suelo urbano solamente cuando el casco urbano actual esté consolidado. Esta definición del perímetro urbano y de expansión, servirá para calcular una red de servicios domiciliarios óptima.

Es urgente direccionar las iniciativas gubernamentales, para que se profundice el estudio de la problemática urbana, de preparar los insumos (definición predial, tendencias de uso, demografía, cobertura de servicios, proyección escolar, etc.) para una implantación de planes reales de ordenamiento territorial, para encontrar la vocación de Paya y establecer políticas de gestión, tanto internas como externas, que encaminen al municipio a un futuro con calidad de vida para sus habitantes.

## **2. CARACTERIZACION URBANA**

El municipio debe procurar mantener la tipología de viviendas, enfocando las iniciativas privadas para la densificación en superficie y no en altura, para conservar las características arquitectónicas, que dan identidad a los pueblos. La misma estructura vial debe ser consecuente con la arquitectura propuesta, teniendo en cuenta que el crecimiento a lo largo de los años ha sido por y para el peatón, por lo que se plantea una vía perimetral que bordea la quebrada Guagibera para que en lo posible los vehículos no accedan al área central de municipio.

Con base en lo dictaminado en el plan de ordenamiento territorial, se ubicaran los ejes de actividades múltiples, los equipamientos secundarios, el entorno ambiental, la definición volumétrica de los elementos inmobiliarios, que permitan caracterizar a Paya. Así mismo el POT definirá las prioridades de inversión y proporcionara la carta de navegación a las administraciones siguientes que se pueda enfocar la inversión y la gestión. Por esto es urgente que la administración municipal prosiga con la dinámica de planear un municipio de cara al futuro.

## **3. VOCACION AMBIENTAL**

La protección de los cuerpos de agua como son los ríos, quebradas, humedales, deben ser la política de gestión mas importante del municipio; como también la mantener la frágil estructura geológica de ladera evitando que el proceso de urbanización provoque procesos erosivos, particularmente en la ladera occidental de la quebrada Alcaparrosa. En este lugar se debe mantener la vegetación natural, detener los procesos erosivos y establecer políticas urbanas que impidan cualquier tipo de construcción.

## **4. DEFINICION PREDIAL**

Es urgente, que municipio desarrolle una cartografía general unificada que contenga toda la información de redes, áreas de riesgo, cursos de agua, división predial y demás que permitan analizar, diseñar y poner en practica los mecanismos de gestión para poder financiar el proceso de consolidación urbana del municipio. El conocer la división predial por ejemplo, permitirá definir criterios de lotes mínimos, índices de ocupación, índices de construcción y volumetrías permitidas que no riñan con el objetivo de caracterizar arquitectónicamente al municipio.

## 5. DEFINICION VIAL

Es importante que una vez establecida la división predial, se profundice en el estudio de la caracterización arquitectónica que permita definir cual es el perfil vial, por lo menos de la zona céntrica, que se debe manejar en cuanto anchos de vía, de andenes, áreas verdes, etc., elementos estos que potencializarán la imagen del municipio, máxime si una de las expectativas futuras es la de explotar la condición turística de corte histórico y ambiental.

## EQUIPAMIENTOS E INVERSIONES SUGERIDAS

En términos generales el objetivo primario debe ser el de mejorar la calidad de vida de los habitantes de Paya, enfocando los esfuerzos a suplir las necesidades de los servicios básicos domiciliarios, especialmente acueducto y alcantarillado, optimizar el funcionamiento de la planta de agua potable y la planta de tratamiento de aguas servidas. Esta inversión colocara al municipio ante la expectativa de involucrar mecanismos de gestión, como el cobro del suministro de agua, y de implementar tarifas de alcantarillado, que permitan ser sostenibles los sistemas.

- En cuanto a los equipamientos municipales, es importante concentrar los esfuerzos en el relleno sanitario, el cual no debe ser una carga contaminante, procurando implementar en lo posible la cultura del reciclaje, separando en la fuente los elementos orgánicos, higiénicos e industriales, pudiéndose plantear economías alternas generadoras de empleo.
- El matadero en especial, deben disponer de planta de tratamiento de aguas residuales, manejo adecuado de subproductos como sangre, viseras y rumen, que no pongan en riesgo la red general de alcantarillado del municipio.
- La plaza de mercado se sugiere ubicarla a la salida a Labranzagrande para darle la condición de conectividad que permita el fácil acceso a camiones que transporten los insumos que se van a comercializar. Es indispensable, que se desarrollen políticas regionales para mejorar las condiciones de las vías que unen a Paya con otras cabeceras municipales, para que este equipamiento sea sostenible.
- A mediano plazo, se debe implementar en el casco urbano del municipio un polideportivo como elemento de encuentro e integración, también para la diversificación de actividades deportivas

y culturales que promuevan el intercambio con otras poblaciones de la región.

En plano anexo se especifican las localizaciones sugeridas y se esquematiza la intervención inicial para el municipio de Paya.