

4. EL TERRITORIO MUNICIPAL. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTAS DE ORDENACION

4.1. EL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

La extensión del Suelo No Urbanizable en el Plan vigente comprende una superficie de 60.957 Has. El Plan General vigente divide el Suelo No Urbanizable en las siguientes categorías en función de la características, aptitudes y destino principal del territorio en cada unidad homogénea:

- Suelo No Urbanizable Protegido, definido como aquel al que el Plan somete a especiales medidas de protección que implican, por una parte, una restricción en su utilización respecto del régimen general de la Ley por razón de sus características y de su utilización; y por otra parte, potenciación de dichas características cuando éstas representan valores o recursos agrícolas, ecológicos y paisajísticos, y ambientales. El Suelo No Urbanizable Protegido comprende a su vez las siguientes divisiones:
 1. De Protección de sistemas naturales: Fluvial y Forestal
 2. De Protección del Sistema General de espacios verdes recreativos
 3. De Protección del Regadío
 4. De Protección de Areas Especiales
 5. De Protección del sistema de comunicaciones
- Suelo No Urbanizable Genérico, definido como aquel al que el Plan no somete a medidas especiales de protección.

4.1.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES

El Sistema General de Espacios Naturales del Municipio de Ejea de los Caballeros está constituido por los siguientes espacios:

- Montes de utilidad pública
- Ribera de las dos Arbas

En ellos y con carácter general estará prohibido todo tipo de edificación, además de estar sujetos a las determinaciones que a continuación se establecen.

Montes de utilidad pública

Los montes de la Bárdena Alta y Baja y los Montes de Farasdués, catalogados de utilidad pública, constituyen el área de mayor calidad biológica del término. Su delimitación, abarca una superficie de 2.625 Has.

Según se señala en el Programa de Actuación, este espacio estará sujeto a una "Actuación de conservación y uso", programada para el segundo cuatrienio, que deberá contemplar la racionalización de los usos y aprovechamientos.

Ribera de los Arbas

El municipio de Ejea de los Caballeros es atravesado por cuatro cauces fluviales naturales que suman 55,5 km. de recorrido. En ellos existen, por un lado, 16 km. de bosque de ribera y grandes tramos notoriamente deteriorados, que evidencian un grave desequilibrio del medio natural del municipio.

Con el propósito de invertir la tendencia y de provocar un alto impacto visual en el paisaje, el Plan establece en el Programa de Actuación (2ª cuatrienio) una "Actuación de protección de las riberas fluviales" y la "Repoblación con aprovechamiento maderero" de 40 km. de soto fluvial en los Arbas, en los tramos que aparecen grafiados en el plano 1:50.000 del Plan.

4.1.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS VERDES RECREATIVOS. DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES

El Sistema General de Espacios Verdes Artificiales del municipio de Ejea de los Caballeros está constituido por los siguientes espacios:

- Parque Boalares El Gancho
- Lagunazo de Moncayuelo
- Estanca de Bolaso
- Embalse de San Bartolomé

Cuya delimitación, ordenación y determinaciones que les afectan se señalan a continuación

Parque Boalares-El Gancho

El Parque Boalares-El Gancho, situado al Sur del núcleo principal, tiene carácter suburbano. Su delimitación abarca 225 Has. Su ejecución se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación.

Lagunazo de Moncayuelo

Comprende una superficie de 39,62 Has., de las que 17,14 Has. corresponden a la lámina de agua. Se trata de un espacio natural con usos recreativos, al que se accederá por la vía perimetral procedente de la carretera local Pinsoro-El Bayo. Los vehículos de motor se estacionarán de manera obligatoria en la zona señalada, que tiene una capacidad máxima de 400 vehículos. El área contará con una superficie para acampada, cuyo acondicionamiento no implicará la tala de masa arbórea existente. Se establece por otro lado la oportunidad de repoblar de especies salíceas la zona señalada a tal efecto en el gráfico al Norte del área. Todo ello se implementará de acuerdo con el punto C-4-1 del Programa de Actuación, cuya ejecución se contempla en el primer cuatrienio.

Estanca de Bolaso

La ordenación del Plan vigente, pretende un uso más intensivo del área, cuya delimitación abarca una superficie de 41,85 Has. de las que 20,30 corresponden a la lámina de agua.

La repoblación del área situada al Sur, así como el acondicionamiento de las áreas de acogida y aparcamiento (500 turismos de capacidad máxima) se ejecutarán de acuerdo con el punto C-4-2 del Programa de Actuación Urbanística en el 2ª cuatrienio de programación.

Embalse de San Bartolomé

El embalse de San Bartolomé constituye un espacio de singular importancia medio ambiental y recreativa del municipio, si bien se encuentra escasamente amueblado y acondicionado en el momento de la aprobación del Plan. El área de actuación abarca una superficie de 55,51 Has. y se ejecutará según lo previsto en el punto C-4-3 del Programa de Actuación Urbanística y en el listado de actuaciones del primer cuatrienio de programación.

4.1.3. AREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Constituyen las áreas de especial protección, las huertas viejas de los Arbas, sobre una superficie de 3.175 Has.

El PGOU vigente los califica como los de mayor calidad de municipio y expone que "dado que son el fruto del trabajo de decenas de generaciones de hombres y mujeres de Ejea de los Caballeros que a lo largo de más de 9 siglos invirtieron en ellos lo mejor de sus vidas, constituyen un patrimonio único y colectivo de todo el municipio".

4.2. ESTRUCTURA TERRITORIAL

El término municipal de Ejea de los Caballeros ocupa un amplio rectángulo imperfecto de unos treinta kilómetros de este a oeste por unos veinte de norte a sur. Posee 615 km² y es el segundo en extensión después de Zaragoza a nivel provincial. Al Nordeste, la zona de Farasdués forma un triángulo apuntando al norte, apoyado al este en la Sierra de Marcuera. Otras alturas relevantes son: al oeste las laderas de Las Bardenas (La Loma Negra, 646 m.) y al sureste las laderas de los montes de Sora (Montes de Castejón, 750 m.).

Además de la propia Villa el municipio engloba los núcleos tradicionales de Rivas (373 m.) y Farasdués (465 m.) y seis pueblos de colonización: Bárdena, El Bayo, Pinsoro, El Sabinar, Valareña y Santa Anastasis. Ejea de los Caballeros es, por tanto, un municipio polinucleado.

Elementos estructurantes

El territorio municipal queda estructurado por los siguientes elementos territoriales:

- Núcleos:
 - El núcleo principal de Ejea
 - Seis núcleos de colonización: Pinsoro, El Bayo, Bárdena, Valareña, Sta. Anastasia y El Sabinar
 - Dos barrios históricos: Rivas y Farasdués
 - El polígono industrial de Valdeferrín
- Carreteras:
 - De rango regional: la A-127, en sentido Norte-Sur, y la A-125, en sentido Este-Oeste.
 - De rango comarcal: la A-1204 (Ejea-Luesia), la A-1102 (Ejea-Castejón-Villanueva de Gállego) todavía inconclusa, y la que conecta entre sí los núcleos de colonización.
- Ríos:
 - Los Arbas (de Biel y de Luesia) que se encuentran aguas abajo del núcleo de Ejea.

- El Riguel, que discurre por el sector de Bárdenas I muy próximo a los núcleos de Pinsoro, El Bayo, Valareña, Santa Anastasia y El Sabinar.
- El Farasdués, que desemboca en el Arba de Luesia, aguas arriba del núcleo de Rivas.
- Canales y Acequias:
 - Canal de Bárdenas: discurre paralelo a la línea Pinsoro-El Bayo-Bárdena por el término de Sádaba y se introduce en el sector nor-este del T.M., muy próximo al núcleo de Farasdués.
 - Acequia de las Cinco Villas, recorre la falda de la Bárdena en el sector oeste del T.M., delimitando el área regada.
 - Acequia de Sora: discurre por el sector oeste del T.M., en las faldas de los Montes de Sora.
- Zonas húmedas:
 - Lagunazo del Moncayuelo
 - Estanca del Bolaso
 - Pantano de San Bartolomé
 - Estanca del Gancho
 - Estanca de El Sabinar
 - Balsa del Escorón
- Grandes superficies forestadas:
 - Faldas de la Bárdena, en el extremo Oeste
 - Montes de Farasdués y la Marcuera, en el extremo Nor-Este
 - Montes de Sora, en el extremo Sur-Este.

Los núcleos urbanos se encuentran homogéneamente repartidos en la cubeta central del T.M., que queda definida en sus extremos por los montes de Bárdena y Sora e irrigados por los cursos naturales de los Arbas y del Riguel.

Este sistema polinuclear queda densamente mallado por una red de carreteras, caminos, acequias y canales que aportan al paisaje del T.M. un alto grado de "paisaje transformado" o "antropizado". El paisaje agrícola de Ejea de los Caballeros posee una serie de elementos constitucionales con el carácter de medio transformado que, por sus específicas cualidades medioambientales y paisajísticas, deben de ser preservados desde las determinaciones del Plan General.

Entre ellas cabe mencionar:

- Elementos lineales de vegetación: los caminos y acequias, que constituyen cursos lineales generalmente acompañados de plantaciones de hileras de árboles (Alamos, Chopos, etc...) que proporcionan pantallas vegetales de efectos muy característicos en el paisaje extensivo del T.M.
- Enclaves de vegetación: tanto la existencia de "bosquetes" naturales o de repoblación, como los "bosquetes" de los núcleos de colonización, y los numerosos enclaves húmedos del T.M., configuran unas secuencias de espacios de altas cualidades medioambientales con un efecto asimismo importante en el paisaje ejeano.

4.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

- Las protecciones de espacios naturales propuestas en el ámbito municipal deben coordinarse con las existentes más allá de los límites municipales, ya sean éstas de rango local o autonómico.
- Es preciso establecer un sistema integrado entre los ámbitos urbanos, los espacios verdes recreativos y los espacios naturales sometidos a protección. El término municipal constituye una entidad polinuclear y presenta además una estructura dispersa de enclaves medioambientales de interés. Esta circunstancia debe ser potenciada al objeto de consolidar un territorio de alta calidad ambiental, de baja presión urbana pero de fácil acceso a la población ejeeana a través de itinerarios de conexión entre los ámbitos urbanos y los naturales.
- El Suelo de Regadío configura un terreno insustituible para realizar la transición entre los ámbitos urbanos y los espacios naturales o recreativos, y un factor potencial de calidad del medio como recurso medio ambiental y como recurso productivo.

4.4. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA

- Construcción de una nueva carretera, de rango local, entre la localidad de Bárdena y el núcleo de Rivas. De esta forma se consolidaría el itinerario Pinsoro-El Bayo-Bárdena-Rivas-carretera Ejea-Luesia.
- Variante del núcleo de Ejea: Se propone el trazado que por el arco noroeste de la ciudad conectará la carretera de Tauste con la carretera de Erla. El primer tramo (carretera de Tauste-carreteras de Tudela y Sádaba), se considera prioritario. A medio plazo se contempla la conexión de esta Variante con el Polígono Industrial de valdeferrín. El resto del trazado de la variante se plantea más como reserva de suelo a largo plazo que como actuación con carácter prioritario.
- Programa de mejora del firme de las carreteras de los barrios (CHE-DGA-Ayuntamiento).

2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES

- Inclusión de las Faldas de la Bárdena en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Aragón con la categoría de Reserva Natural que debería tener una gestión coordinada con la desarrollada en las tres Reservas Naturales declaradas en las Bárdenas Reales de Navarra. La conservación de la naturaleza en la Bárdena pasa por una gestión global del territorio y por cambios profundos en los usos y actividades, gestión global que podría estar enmarcada en un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Es necesaria la regulación del uso turístico-recreativo, que al proliferar desordenadamente puede causar perjuicios tanto a los aprovechamientos tradicionales como a los valores ecológicos. La promoción ordenada será una fuente de ingresos para la zona y proporcionará al mismo tiempo un enriquecimiento cultural de los visitantes.
- Inclusión del Dominio Público Hidráulico, en el sistema general de espacios naturales, de las riberas de los ríos Riquel y Farasdués.

3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS VERDES RECREATIVOS

- Inclusión de la Estanca de "El Sabinar" en el Sistema General de espacios verdes recreativos.
- Inclusión de los "bosquetes" de los núcleos de colonización en el Sistema General de espacios verdes recreativos.
- Se elimina la clasificación de suelo no urbanizable de Protección de Areas Especiales, pasando el área de las huertas viejas de los Arbas o formar parte del SNU de protección de regadío.
- Inclusión del espacio comprendido entre la Acequia de Sora y el límite del T.M. en el Sistema General de Espacios Naturales, al objeto de integrar este espacio en el Area de Especial Protección Urbanística "Pinares de Zuera y Monte de Sora" (Decreto 85/1990 de la D.G.A.).

4. CONSECUCCIÓN DE UNA RED DE ITINERARIOS DE CONEXIÓN ENTRE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS NATURALES Y ESPACIOS VERDES RECREATIVOS

- Balizamiento, acondicionamiento de caminos rurales, vías pecuarias, etc.
- Se han delimitado dos áreas en el Plano de Ordenación, que conectan la zona de las Bardenas con los espacios del río Riguel y de la Estanca del Sabinar.

5. EJEA CIUDAD. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Uno de los objetivos de la Revisión del Plan General es establecer acciones que consigan una ciudad integrada y articulada, donde no se produzcan discontinuidades ni fracturas. La forma de conseguir este objetivo es prestar una especial atención a la vertebración de los sistemas estructurantes de la ciudad, jerarquizando los elementos que los componen y estableciendo acciones y funciones diferenciadas para cada uno de ellos.

En este capítulo se analizan cuatro sistemas estructurantes de Ejea Ciudad:

- El Sistema de Parques y Espacios Libres
- El Sistema de Comunicaciones
- El Sistema de Equipamientos, y
- El Sistema de Infraestructuras urbanas.

5.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

5.1.1. ELEMENTOS DEL SISTEMA

El Sistema General de Espacios Libres de Ejea Ciudad queda conformado por una diversidad de enclaves que tienen una definición formal y adquieren funciones urbanas diferenciadas. Es preciso realizar una clasificación previa de estos espacios para establecer el sistema de actuación en cada uno de ellos.

Se distinguen los siguientes elementos:

- Elementos naturales estructurantes (elementos fluviales y "canteras")
- Parques y enclaves ajardinados de la ciudad
- Espacios de huerta
- Espacios de protección en Suelo no Urbanizable

Elementos Naturales estructurantes

Los elementos fluviales (los ríos Arba de Biel y Arba de Luesia y la Estanca del Gancho), junto con los barrancos o "Canteras" de los cerros del Casco Antiguo y de los barrios de Eras Altas y La Llana, conforman los elementos naturales estructurantes del paisaje de Ejea. Se trata de elementos asociados a la red hidrográfica natural o a las condiciones topográficas sobresalientes del asentamiento de la ciudad.

- El **río Arba de Biel** constituye un espacio lineal verde de encuentro entre las zonas urbanas del Ensanche de Luchán y el barrio de La Llana. Se trata de un espacio accesible desde las áreas residenciales y de equipamientos, urbanizado y con un área, el Parque Central, que polariza la actividad lúdica que se vuelca sobre las márgenes del río. La existencia de equipamientos deportivos (piscinas municipales, campo de fútbol, plaza de toros, etc.), y las obras de canalización y plantación de arbolado en las márgenes han consolidado el uso de este espacio como pieza básica en el Sistema de Parques de Ejea. El tramo aguas abajo del puente de la carretera a Tauste carece en la actualidad de tratamiento urbano.

- Un carril-bici conecta el Parque Grande con el puente del Camino del Molino. Desde aquí, las riberas no poseen tratamiento urbano. en el meandro abandonado del río se han realizado algunas plantaciones recientemente.
- El **río Arba de Luesia** constituye un espacio lineal heterogéneo. En el tramo correspondiente entre su encuentro con el Arba de Biel y la carretera de Sádaba, el río no posee contacto con la ciudad aunque presenta grandes potencialidades para hacerlo en un futuro, debido a su proximidad con las áreas centrales de la ciudad. El tramo aguas arriba de la carretera de Sádaba, hasta el puente de salida hacia la carretera de Rivas, el río ha sido objeto de unas obras de canalización y estabilización de taludes en la ladera del barrio de la Corona que le han dotado de una imagen urbana, con dos caminos o paseos (de 4 y 3 m. de anchura respectivamente). El Parque de Bañera, en la margen derecha y al otro lado de la carretera de Rivas, queda muy próximo del cauce, conformando una ampliación del espacio ribereño. El acceso a la ciudad en este tramo se produce con gran dificultad respecto al casco Antiguo, situado a una cota muy superior. No existe ningún puente o pasarela intermedio entre los dos puentes citados. El tramo aguas arriba del puente de la carretera de Rivas está delimitado por la "cantera" del barrio de Eras Altas y la huerta Norte de Ejea, no existiendo recorridos paralelos al cauce del río.
 - El espacio de confluencia de los dos ríos posee un carácter estratégico para el crecimiento futuro de Ejea.
- La **Estanca del Gancho**, que ocupa unas 10 Has. de extensión, conforma junto con el cercano parque de Boalares, un espacio verde que articula el borde Sur-Este de la ciudad.
- Los barrancos o áreas ataludadas sobre los cauces se denominan en Ejea "**Canteras**" y constituyen un elemento básico en la definición de la forma urbana de la ciudad, ya que conforman las siluetas del Casco Antiguo y de los barrios urbanos. De esta manera, la "cantera" de la Corona separa el Casco Antiguo del río Arba de Luesia, el barrio de La Llana queda delimitado por "canteras" entre el río Arba de Biel y la Estanca del Gancho, el barrio de Eras Altas también queda delimitado por "canteras" entre el río Arba de Luesia, la carretera de Erla y el Casco Antiguo.

Enclaves ajardinados de la ciudad

- *Plazas y jardines urbanos*
Enclaves de centralidad ubicados en el tejido urbano, con una formalización urbana identificable: plaza de España, plaza de la Oliva, plaza de Marmande, plaza de la Diputación, plaza de la Merced.
- *Paseos y Avenidas urbanas*
Espacios lineales arbolados: Paseo del Muro (entre la Iglesia de San Salvador y la Avda. Cosculluela), Paseo de la Constitución, Avenida de Cosculluela.
- *Parques*
Espacios ajardinados de amplias dimensiones, asociado a alguno o algunos de los elementos naturales estructurantes. Poseen funciones de articulación entre la ciudad y los espacios naturales. Pueden tener distinto tratamiento en función de su grado de urbanización, desde parques urbanos a parques ecológicos, etc.: Parque de Boalares, Parque Grande, Parque de Bañera, Parque de la Cantera de La Corona, etc.

Espacios de huerta

El espacio de huerta limita con la ciudad de Ejea en el borde de Luchán y en el borde Nor-Oeste, en la ribera del Arba de Luesia. Se trata de un espacio con una estructura densa de caminos rurales y acequias, que debe ser considerada como áreas con un orden propio, capaz de contribuir a consolidar una ciudad en equilibrio con su entorno medioambiental.

- *Itinerarios de Conexión*

Algunos de los caminos rurales poseen funciones de conexión entre distintos enclaves del Sistema de Espacios Libres. En la actualidad las actuaciones en los cauces de los ríos han llevado a cabo la construcción de caminos o carriles-bici que cumplen esta función de conexión.

5.1.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

La intervención del PGOU en el Sistema de Espacios Libres de Ejea debe plantearse con carácter "positivo", es decir deben preservarse y protegerse aquellos espacios de interés ambiental pero con una atención expresa a la regeneración de los espacios y ambientes existentes. En definitiva debe estar presente la idea de "proteger el territorio sin bloquear el desarrollo".

En las propuestas debe estar presente la idea de **continuidad** de los espacios libres, donde la ciudad se integre con el paisaje rural circundante.

Las actuaciones en los Elementos naturales estructurantes del Sistema no deben ir encaminados a un mero "adecentamiento" de los espacios sino a configurar enclaves integrados en la estructura urbana de la ciudad.

5.1.3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

1. Política de consolidación de áreas ajardinadas en el tejido urbano

- Peatonalización
- Transformación de la Avenida de Fernando el Católico en un paseo arbolado.
- Mejora del Paseo del Muro en su tramo entre la Avenida de Cosculluela y la Plaza de la Oliva.
- Consecución de un Paseo transversal en el Ensanche (calle Justo Zoco).

2. Consecución de un sistema integrado de espacios verdes: "Anillo Verde" de Ejea

- Continuar las labores de reforestación de "Canteras"
- Conexión mediante un Itinerario de Conexión entre los barrios de La Llana y Eras Altas, en el borde Este de la Ciudad. Se prevé la construcción de una pasarela peatonal sobre el río Arba de Biel.
- Conexión Eras Altas- Parque de Bañera en el borde Norte de la ciudad, siguiendo el itinerario previsto para la variante norte de la ciudad.
- **Parque del Arba de Biel.** El tratamiento de la ribera del Arba de Biel, en el tramo de contacto con los crecimientos previstos en la huerta de Luchán, debe configurar un Parque que debe entenderse como la prolongación natural del Parque Grande.

- **Arco Sur-Este de la ciudad.** El arco formado por el parque de Boalares- Estanca del Gancho- carretera de Tauste debe ser objeto de actuaciones de reforestación y consolidación como un entorno lúdico de la ciudad.

3. Espacios ecológicos

Pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres se han considerado dos espacios que deberán tener un tratamiento blando no urbanizado, de conservación de los valores naturales:

- Espacio de encuentro entre los dos Arbas, y
- Soto abandonado del río Arba de Biel en la huerta de Luchán.

5.2. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

5.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

Tráfico interurbano

La intensidad de los tráficos interurbanos que atraviesan actualmente la ciudad de Ejea son en la actualidad bajos. La calle Joaquín Costa canaliza todos los flujos interurbanos, existiendo un intersección semaforizada en el encuentro con el Paseo del Muro y la calle Concordia.

El Paseo de la Constitución no actúa en la actualidad como vía de canalización del “tráfico a través” en la ciudad. Sin embargo, la capacidad de esta vía asegura a medio plazo la solución de absorber el tráfico Este-Oeste en Ejea (dirección Tudela-Huesca).

El PGOU vigente establece una zona de reserva para la construcción de una Variante que conecte la carretera de Tauste con la rotonda de la carretera de Sádaba, que conecta a su vez con la carretera de Tudela y con el Polígono de Valdeferrín. Sin embargo, no se prevé la construcción de un Variante para los flujos con la carretera de Erla (dirección Huesca).

A medio plazo, a pesar de que pueda incrementarse el volumen de tráfico y las comunicaciones entre las ciudades dinámicas del espacio circundante de Ejea (Tudela-Sanguesa-Pamplona-Huesca-Corredor del Ebro), no parece oportuno pensar en una infraestructura de circunvalación totalmente ajena a la estructura urbana de Ejea.

Viario urbano. Conflictos

Existen varias calles sin urbanización, especialmente en el barrio de Eras Altas, así como algunos conflictos de tráfico, como el acceso a la fábrica de Heinz.

Transporte público

En el capítulo 3, punto 3.1.3., se ha analizado la situación actual de las compañías de transporte de viajeros que operan en Ejea. Se manifestaba la necesidad de construir una Estación Central de Autobuses.

5.2.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- Eliminar los flujos interurbanos del centro de la ciudad, proponiendo soluciones de "Variante" que no queden desligadas del Modelo de ciudad propuesto.
- Establecer itinerarios o circuitos completos y cerrados en las redes de los distintos niveles jerárquicos señalados.
- Consecución de un sistema integrado entre forma urbana general y forma de la red viaria
- Adecuación de los itinerarios viarios con los elementos del Sistema de Espacios Libres por los que atraviesa.

5.2.4. PROPUESTAS

Modelo de comunicación interurbana

Ejea se encuentra atravesada por dos ejes de comunicación de rango comarcal:

- El eje N-S conocido como eje de las Cinco Villas
- El eje E-O de Tudela a Ejea y Huesca/Zuera

El eje de las Cinco Villas tiene una intensidad de tráfico mayor, y la evolución privisible a medio plazo reforzará esta tendencia.

El Plan prevé la ejecución de dos variantes de circunvalación en torno a Ejea para dichos ejes, pero con carácter distinto:

- Variante Oeste del Eje de las Cinco Villas. Se prevé su ejecución a medio plazo. Se planea su trazado por el Oeste del Arba, desde el desvío de la carretera de Castejón hasta el Polígono del Trillar, en la rotonda del cruce donde arranca la carretera de Sádaba. A medio plazo, si se consolidan las expectativas del eje Tudela-Huesca, esta rotonda deberá rediseñarse dando prioridad al flujo proveniente de la carretera de Zaragoza. Esta revisión deja una zona de protección amplia para esta posibilidad. El Plan contempla la construcción de una conexión viaria entre la Variante y el Polígono Industrial de Valdeferrín.
- Variante Norte del Eje Tudela-Huesca: Su ejecución se contempla a largo plazo. Arrancaría de la Rotonda del polígono El Trillar, como continuación de la variante anterior, enlazaría con la actual carretera de Rivas, pasaría por el Norte del Barrio Eras Altas para enlazar con la carretera de Erla.

Las ideas que sustentan este modelo son:

- **Equilibrado de la malla de comunicaciones:** Ejea cuenta ya con un sistema de circunvalación Sur-Este (Avda. Constitución) y debe complementarlo con una intervención de circunvalación Nor-Oeste.
- **Protección de Boalares-El Gancho:** Ejea tiene un sistema natural de mucho interés formado por la Ribera del Arba de Biel, el Parque de Boalares y la Estanca del Gancho. El modelo de comunicaciones propuesto evita este espacio y lo preserva como área natural.
- **Comunicación y potenciación del Polígono Valdeferrín:** El trazado propuesto de las variantes y su conexión al Polígono "acerca" Valdeferrín a la Ctra. de Tauste, al no tener que pasar por Ejea para acceder al Polígono.
- **Liberación del tráfico pesado interior:** Ejea se convierte en una ciudad con tránsitos interiores menores. El trazado de las variantes permitirá, a largo plazo convertir el Pº del Muro en un eje más peatonal y arbolado, con un tráfico mucho menos denso.

- **Nuevo modelo de crecimiento residencial:** El modelo Nor-Oeste de comunicaciones supone sentar las bases para que el crecimiento residencial y de equipamientos siga las mismas pautas. Esto supondría limitar el crecimiento residencial Este por la Ctra. de Erla más allá de la zona deportiva y apostar por un crecimiento Oeste a medio plazo, al otro lado del Arba de Luesia.

Avenida de la Constitución: eje vertebrador de los nuevos crecimientos

La Avenida de la Constitución debe ser potenciado como el eje estructurante de la ciudad y de los nuevos crecimientos en Ejea, mediante la prolongación de sus dos extremos: hacia el Norte, para conectar con el borde del barrio de Las Eras Altas, y hacia el Oeste, para conectar con la Variante Oeste.

Conexiones viarias con un carácter “blando”

Se trata de vías que completan el sistema viario pero que absorben un tráfico reducido, y su diseño permite incorporar elementos de integración con los espacios verdes de la ciudad (carriles bici, caminos rurales, paseos, etc.).

- Anillo del Norte: conectará la Carretera de Erla con la Carretera de Rivas y quedará conformado por la adaptación del camino existente en el barranco al Este del barrio de Las Eras Altas, hasta alcanzar la carretera de Rivas, en el margen opuesto del río Arba.
- Anillo del Sur: conectará los siguientes puntos: rotonda de la carretera de Sádaba, Agrópolis, borde sur del barrio de la Llana, puente del Camino del Molino. Constituirá el borde sur de la ciudad.

Mejora de las conectividades rodadas y peatonales entre los barrios.

Con carácter especial se precisa mejorar las siguientes:

- Accesos al Casco Viejo. Se propone el estudio de una vía de penetración que, con un trazado paralelo al Paseo del Muro, y a las calles Mediavilla y Ramón y Cajal, conectase de forma fluida la carretera de Sádaba con los accesos a Las Eras Altas.

Estación Central de autobuses

Se propone su ubicación en el solar del Antiguo Matadero municipal (hoy en ruinas). La proximidad a la variante proyectada, y a las dos salidas de la ciudad más frecuentadas (carretera de Tauste y carretera de Sádaba), así como su proximidad al Casco Histórico y al Ensanche y a áreas previstas para nuevos equipamientos de rango comarcal, avalan la conveniencia de este emplazamiento.

5.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

5.3.1. SITUACIÓN ACTUAL

Distribución del equipamiento estructurante

El equipamiento de carácter estructurante en la ciudad se concentra en el **Ensanche**. El Paseo del Muro y la Avenida de Coscolluela constituyen los espacios centrales de la actividad financiera y comercial (bancos, agencias aseguradoras, Delegación de Hacienda, Ayuntamiento, Pasajes Comerciales, Supermercados, Tiendas, etc.). La Avenida de la Constitución, especialmente en el sector de la carretera de Erla, alberga la mayoría de los equipamientos educativos y deportivos, así como algunas dependencias de administración comarcal dependientes de la administración autonómica. Se trata de una banda de equipamientos muy consolidada que ocupa el borde Sur Oeste del Paseo de la Constitución. El resto de equipamientos estructurantes se encuentran dispersos por el Ensanche especialmente en su sector Oeste (Juzgados, Ambulatorio de la Seguridad Social, etc.).

El **Casco Antiguo** posee un número muy escaso de equipamientos:

- De carácter religioso: iglesia de Santa María, Iglesia del Salvador.
- De carácter cultural: Instituto de Estudios de las Cinco Villas y Casa del Carlista (en construcción).
- La **Plaza de la Oliva** se configura como un centro importante de equipamientos con tres edificios de importancia: el Centro Cultural de la Villa (Biblioteca Pública, Instituto musical "Xeya", Escuela Oficial de Idiomas, centro Público de Educación de adultos "EXEA", etc.), la iglesia de la Oliva, y el Teatro de la Villa.

5.3.2. ELEMENTOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

Estableciendo una diferenciación entre equipamientos de rango local o de barrio, municipal o comarcal, el capítulo 3.4. enumera los equipamientos existentes en la actualidad en el término municipal de Ejea de los Caballeros.

5.3.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

1. Esta revisión del PGOU parte de la idea de que los equipamientos públicos son un bien escaso y un **instrumento privilegiado** para reforzar el desarrollo y la identidad de la ciudad.
2. Se propone **evitar la "acumulación"** de equipamientos en zonas de la ciudad según criterios de "zoning" hoy en desuso.
3. Se sugiere una ubicación estratégica de los nuevos equipamientos que sirva como incentivo para favorecer el desarrollo urbanístico o la reforma interior en las zonas que interesa a la ciudad. La ubicación de los aquellos equipamientos con capacidad estructurante debe utilizarse como estrategia de crecimiento de la ciudad, considerándolos como los elementos que dinamizan el crecimiento de la ciudad hacia una determinada área. En este sentido, en el Area de Equipamientos Oeste, entre el río Arba de Luesia y la variante Norte-Sur, deberán localizarse los equipamientos más importantes, aquellos que sean capaces de contrarrestar y corregir el actual desequilibrio Este-Oeste existente en Ejea.
4. **Apuesta por los equipamientos del terciario superior.** Es decir, aquellos equipamientos capaces de inducir desarrollo económico y de generar empleo y LIDERAZGO COMARCAL:
 - Estación Central de Autobuses
 - Hospital comarcal
 - Recinto Ferial
 - Centros de enseñanza de nivel medio y universitario

- Centros de investigación en materias agrícolas
 - Centro asistencial (con un carácter supracomarcal)
5. Se propone un REEQUILIBRIO de EQUIPAMIENTO, ubicando nuevos equipamientos de carácter comarcal en la zona Oeste de la Ciudad y en la zona Norte, de manera que se compense la sobreabundancia en las zonas Sur (Parque del Arba, piscinas, plaza de toros) y Este (Institutos, Colegios, zona deportiva y zonas verdes). Este REEQUILIBRIO favorecería fundamentalmente al Casco Viejo y al Sector Oeste del Ensanche de Luchán, que son los tejidos urbanos más obsoletos y necesitados de "reciclaje urbano".
 6. **Modelo Comarcal.** El modelo comercial en Ejea. La revisión del Plan debe acometer la definición de un modelo comercial para la ciudad de Ejea. La regularización de grandes superficies en el futuro deberá recoger determinaciones estrictas que aseguren la correcta implantación del equipamiento comercial en la trama urbana. El mantenimiento del Ensanche como gran espacio comercial, con las adecuadas previsiones de peatonalización en algunos casos, debe ser un factor determinante en el Modelo.

Equipamiento en áreas exteriores de la ciudad

- **Oferta de suelo para Zonas de Servicios.** Es preciso solucionar la situación existente en los suelos urbanos de los polígonos de El Trillar y la carretera de Tauste. Parece oportuno considerar las oportunidades de integración de estos usos en la trama urbana, antes que adoptar a priori modelos ajenos a la tradición de un entorno urbano complejo pero eficiente.

5.3.4. PROPUESTAS

- Construcción de un **Espacios destinados a Equipamientos** en la huerta de Luchán que tendrá un Bulevar Central como espacio identificativo y la Plaza de Toros como edificio auxiliar del Complejo Ferial.
- Construcción de una **Estación Central de Autobuses** en los terrenos del Antiguo Matadero Municipal.
- Reserva de espacio para la construcción del **Hospital Comarcal** de Ejea de los Caballeros (en la UE-13 o en el Sector 3)
- **Area mixta de uso comercial-residencial** y de talleres en la margen de la carretera de Sádaba entre la ciudad y la rotonda.
- Consolidación del **Polígono Industrial de la carretera de Tauste**, con una calle posterior de acceso y tratamiento arbolado en el borde de la carretera de Tauste.
- Consolidación de la margen Este de la carretera de Tauste como **área de equipamientos locales y comarcales**: ampliación del Cementerio extendiéndose de forma paralela a la carretera de Tauste, hacia la Estación Transformadora de ERZ.

5.4. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

5.4.1. SITUACIÓN ACTUAL

La calidad de vida de las ciudades depende de muchos factores: nivel económico de sus habitantes, grado de equipamientos y servicios, cohesión social, etc., pero cada vez cobra mayor importancia el modo en que la ciudad resuelve sus infraestructuras básicas de

funcionamiento (abastecimiento de agua, saneamiento integral, tratamiento de residuos sólidos urbanos, necesidades energéticas, sistemas de telecomunicación, etc.). De su correcta resolución se derivarán evidentes ventajas para sus habitantes y para el entorno natural donde la ciudad se sitúa.

Analizamos cada una de dichas infraestructuras básicas en el núcleo de Ejea de los Caballeros.

Abastecimiento de agua

Se han terminado las obras de abastecimiento de agua que darán servicio a las necesidades futuras del municipio de Ejea. Dicho sistema consiste en una nueva planta potabilizadora situada junto al Embalse de Camarales, conectado con el Embalse de San Bartolomé de mayor capacidad y por tanto con mayor garantía de suministro.

Junto a la planta existe un depósito regulador de 12.000 m³ y nueva conducción hasta Ejea de diámetro 500 mm.

Para el Polígono Industrial se sigue utilizando el depósito regulador de 4.500 m³ y la conducción existente 500 mm.

Al mismo tiempo se realiza una nueva conducción entre Ejea de los Caballeros y el Polígono Industrial para garantizar el suministro al mismo por dos puntos.

Ya en el núcleo urbano la red de abastecimiento se encuentra mallada en un 70 %.

Es en el Casco Viejo donde la red municipal presenta mayores problemas, necesitando de un depósito regulador situado en la plaza de Santa María, para reducir la presión de la red hasta que la misma permita las presiones de suministro del resto del núcleo urbano.

Actualmente, el riego de los jardines se realiza con agua potable, lo que supone un importante volumen de agua, teniendo en cuenta además la falta de riegos por goteo y otras técnicas de ahorro de agua.

La fábrica de conservas HEINZ era la principal consumidora de agua de la población, llegando en algún momento a afectar al suministro del barrio de La Llana, sobre todo en los últimos pisos.

Saneamiento

Actualmente no existe ningún sistema de depuración de aguas residuales ni de la población urbana ni del polígono industrial.

Se está ejecutando el Proyecto de Construcción de una E.D.A.R. situada aguas abajo del río Arba junto al actual vertido del Polígono de Valdeferrín. Dicha estación depuradora cubriría las necesidades actuales y futuras, tanto de Ejea como de su Polígono Industrial.

Telefonía. Sistemas de Comunicación

Los nuevos sistemas de telecomunicación están afectando de una forma importante a la imagen de las ciudades y a la vida cotidiana de los ciudadanos. Antenas de telefonía móvil, T.V. por cable, autopistas de información, etc..., son ya realidades y conviene tomar medidas para ordenar el sector.

Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

Recientemente ha entrado en funcionamiento un vertedero controlado de R.S.U. ejecutado por la Mancomunidad de Municipios de las Bajas Cinco Villas. La recogida se realiza diariamente en Ejea y cada dos días en el resto de núcleos de población, realizando una recogida de enseres una vez al mes.

Suministro de Energía

Ejea presenta una falta de suministro de gas natural que parece va a ser resuelto en un futuro próximo.

Existe ya una parcela en la carretera de Erla destinada a albergar el depósito de gas natural, así como un proyecto de distribución enterrada del gas hasta las principales calles de Ejea.

5.4.2. PROPUESTAS

Abastecimiento de agua

Resueltas las necesidades de agua de Ejea, se proponen pequeñas *reformas* que incidan en un mayor ahorro y mayor uso del agua:

- Seguir mejorando las redes urbanas, sobre todo en el Casco Viejo.
- Mallar la parte no realizada de la red municipal.
- Utilizar para riego de parques y jardines agua no potabilizada, así como emplear técnicas de mayor ahorro de agua sobre todo red de goteo en arbolado, etc...
- Solucionar el suministro a la fábrica de conservas HEINZ, para que no afecte negativamente al barrio de La Llana.

Saneamiento

El proyecto de la Estación depuradora debería aprovechar las financiaciones disponibles, sin renunciar a conseguir un equipamiento adecuado a la escala y a la capacidad de mantenimiento del Ayuntamiento de Ejea.

Las fábricas de conservas son grandes consumidoras de agua y dado su pequeño grado de contaminación (orgánica) permitiría con un tratamiento "in situ", reutilizar el agua para usos agrícolas, riego, etc.

Telefonía. Sistemas de Comunicación

Sería conveniente una ordenanza de entornos protegidos para instalación de antenas de telefonía móvil.

En las nuevas urbanizaciones y/o en las reparaciones de obras existentes se debieran prever conducciones para uso de T.V. por cable y otros sistemas de telecomunicación que permitan a Ejea contar con los servicios que se vayan implantando.

Así mismo, en el interior de los edificios se debiera obligar a realizar las conducciones interiores que permitan la conexión con las instalaciones urbanas previstas.

Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

El vertedero existente cumple las necesidades actuales y futuras por lo que las propuestas de mejora irían hacia una mayor reutilización, potenciando la recogida selectiva tal como se está haciendo con el vidrio, el papel, las pilas, etc...

Suministro de Energía

Cada vez resulta más importante el sistema o sistemas de energía que se emplean en la industria y sobre todo en la edificación.

La calidad del medio ambiente depende de los consumos energéticos que utilizamos para nuestra actividad diaria debiendo potenciar las energías renovables (solar, eólica, biomasa, etc.) o menos contaminantes (gas natural, propano, etc.), evitando las más contaminantes y no renovables (gasóleo, carbón, etc.).

Así mismo, consideramos que se deberían potenciar el uso de energías alternativas como la solar, eólica, biomasa, etc., por tanto apuntamos la posibilidad de realizar alguna promoción de viviendas sociales con uso de energía solar para agua caliente.

6. EJEA CIUDAD. AREAS URBANAS

La división de la ciudad en áreas urbanas o barrios que presentan características urbanísticas homogéneas facilita las labores de análisis y diagnóstico y posibilita una referenciación más clara de las propuestas contenidas en este documento.

Se han diferenciado diez áreas urbanas:

1. Casco histórico
2. Ensanche de Luchán
3. Eras Altas
4. Barrio de la Estación
5. La Llana
6. Huerta de Luchán. Borde Este
7. Carretera de Tauste
8. Borde Oeste: Agrópolis
9. Carretera de Erla
10. Otras dos piezas exentas: Polígono el Trillar y Polígono de Valdeferrín

6.1. CASCO HISTORICO

6.1.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- El Casco Antiguo de Ejea presenta una gran heterogeneidad entre sus partes, detectándose grandes diferencias y distintas problemáticas. En general, se puede hablar de un abandono del Casco Antiguo por los ejeanos para ocupar los nuevos ensanches, con una calidad de vida superior en cuanto a comodidad, equipamientos, servicios, etc. Este abandono ha provocado una degradación del Casco, y su posterior ocupación por clases sociales de un nivel económico más bajo, bajo lo que se produce conflicto social entre viejos y nuevos ocupantes, y bolsas de pobreza de difícil erradicación. Este conflicto es más acusado en unas zonas (la Corona, Carasoles...) que en otras (el Cuco, y zonas próximas al Ensanche, como las calles Ramón y Cajal y Mediavilla)
- Existe un problema de borde junto al río, que se está resolviendo parcialmente con las obras en el cauce y en las laderas de la "cantera" de la Corona, pero que deberían acometerse de una forma mucho más global.
- Existe un déficit absoluto de equipamientos (comercial, educativo, sanitario, asistencial, etc.)
- Existen un buen número de edificios en mal estado por abandono de sus propietarios. Algunos de ellos forman parte del Catálogo de edificios a conservar, lo que paradójicamente ha provocado su mayor deterioro.
- En algunas zonas del Cuco y la Corona hay pocas viviendas y muchos almacenes agrícolas de todo tipo, situación que provoca un cierto "vacío urbano".
- A pesar de que en general la accesibilidad es buena, a algunas zonas concretas sólo se puede llegar subiendo escaleras pronunciadas.

- Las actuaciones urbanas realizadas recientemente (Plaza de Santa María, Plaza de España, Casa del Carlista...) han sido importantes, pero insuficientes para provocar o producir un cambio de tendencia.
- Existen algunas construcciones nuevas, generalmente de vivienda unifamiliar (zona del Cuco y Carasoles) que hay que potenciar.
- El grado de urbanización es muy aceptable, aunque la calidad de ejecución de algunos servicios no fue óptima.
- Las normas estéticas de construcción parecen ser muy rígidas en cuanto a dimensionamiento de huecos en planta baja para facilitar el acceso a vehículos.

Patrimonio Cultural

- El Decreto 130/1995, de 16 de Mayo, de la Diputación General de Aragón, declara el Casco Antiguo de Ejea de los Caballeros como **Zona de Rehabilitación preferente**. Esta declaración supone la inclusión del Casco Histórico en los programas anuales de rehabilitación y restauración que se lleven a cabo por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón. En desarrollo de este Decreto pueden establecerse convenios entre la D.G.A. y el Ayuntamiento de Ejea, en los que se concretarán las actuaciones definidas en los programas anuales citados. El Catálogo es muy extenso. Habría que revisarlo y actualizarlo.

Dentro del ámbito del Casco Antiguo, existe una gran diversidad de edificaciones, tipologías constructivas y ambientes urbanos que es preciso remodelar, revitalizar y potenciar. La degradación del Casco no ha llegado a límites irreversibles, y es posible todavía revitalizar esta área de la ciudad.

6.1.2. PROPUESTAS

Recuperación de espacios de interés histórico

Se trataría de hacer intervenciones directas sobre aquellos núcleos de especial interés histórico: Consolidación de los restos de muralla para su conservación, en tanto ejemplo más antiguo del desarrollo urbanístico de una villa medieval, Recuperación en mejores condiciones de La Portaza, auténtica zona de entrada de la primera muralla medieval, etc.

Creación de zonas verdes

- Zonas ajardinadas. En el Casco Antiguo de Ejea no existen zonas verdes, salvo aquellos pequeños espacios públicos que los propios vecinos han convertido en modestas zonas ajardinadas. Esta curiosa experiencia del "jardín vecinal" debería incentivarse mediante la prestación de apoyo técnico, material e incluso humano para su asentamiento y extensión.
- Parque de la "Cantera de La Corona". Las obras de estabilización de la carretera han separado el cauce del río Arba de Luesia respecto a la Cantera, dejando un camino de 4 metros de anchura que posibilita el recorrido desde el puente de la carretera de Rivas hasta el puente antiguo de la carretera de Sádaba. Facilitar el acceso a este sistema de caminos, próximo al cauce, desde las calles del Casco Antiguo junto con una estrategia de repoblación de las laderas de la Cantera son labores necesarias para dotar al Casco Antiguo de una zona verde de amplias dimensiones.

Obras de remodelación

- Reforma y Mejora de las escaleras de acceso al Casco Antiguo. Estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.
- Mejora de los miradores localizados en la parte más alta del Casco Antiguo y creación de otros nuevos. Estas zonas constituyen unos auténticos lugares de interés social y de observación del paisaje. Esta mejora de los miradores consistiría en establecer un sistema de vallado acorde con el entorno acompañado de un embellecimiento con elementos vegetales.

Operaciones complejas

1. **UE-1. Ribera del Arba de Luesia.** Se propone la conexión del Casco Antiguo con el Parque de Bañera mediante la construcción de un puente-pasarela. Asimismo, la reconsideración de la alineación de la manzana próxima al Puente antiguo sobre el Arba, permitirá establecer una conexión en todo el perímetro, favoreciendo por tanto la renovación en este tramo de la fachada de la ciudad hacia el río.
2. **OE-2. Manzana Carasoles.** Actuación en una manzana muy degradada con nuevas alineaciones, y promoción de viviendas sociales y locales para la ubicación de algún equipamiento básico (pequeño comercio, etc.) o tiendas de antigüedades, club social, con porches. Posible ubicación de mercadillo al aire libre, rastro, etc.
3. **OE-3. Manzana en Plaza de Santa María.** Se trata de una manzana con grandes posibilidades para configurar un espacio-mirador sobre el casco y sobre la ciudad. Para ello, se debe acometer una actuación de mediana escala, mediante la redacción de un Plan Especial o Estudio de Detalle, que regule la edificación en esta manzana al objeto de liberar parcialmente unos porches en la cota de la Plaza de Santa María.

Actuaciones urbanísticas puntuales

- El Plan General contempla numerosas modificaciones de carácter puntual en alineaciones, nuevas aperturas de calles o callejones, etc. que mejorarán sensiblemente la imagen del Casco Histórico.

6.2. ENSANCHE DE LUCHAN

6.2.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- El Ensanche constituye la pieza urbana central de Ejea. Con una gran actividad comercial y presencia de equipamientos y dotaciones, el Ensanche presenta en general una imagen terminada, bien urbanizada y de buena calidad ambiental. Las calles más dinámicas son el Paseo del Muro y la Avenida de Cosculluela. La Avenida de Fernando el Católico, la tercera vía estructurante del Ensanche posee un carácter mucho menos dinámico que las anteriores.
- Podríamos distinguir tres partes diferenciadas:
 - El Ensanche Oeste, comprendido entre la calle Joaquín Costa y la Avenida de Cosculluela, presenta un aspecto terminado, aunque con una serie de deficiencias con respecto al Ensanche central.
 - El Ensanche Central, comprendido entre la Avenida de Cosculluela y el Paseo de Fernando el Católico, presenta un aspecto muy uniforme, con edificación residencial en bloque.

- El Ensanche Este, comprendido entre el Paseo de Fernando el Católico y la carretera a Erla, presenta un aspecto heterogéneo, con predominio de vivienda unifamiliar con jardín en su zona oeste y de usos industriales o talleres en su zona Este.
- El fachada del Ensanche a la Avenida de la Constitución se encuentra en un gran tramo todavía sin edificar. Ello se debe a que las Unidades de Ordenación U.A.-3, U.A.-4, U.A.-5, U.A.-8 y U.A.-9, previstas en el PGOU vigente, se encuentran sin ejecutar.
- Es preciso reformar la imagen urbana en algunas calles, mediante actuaciones de plantación de arbolado, peatonalización de algunas calles e, incluso, construcción de monumentos significativos en algunos puntos importantes.

6.2.2. PROPUESTAS

1. Replantear las Unidades de Ordenación U.A.-3, U.A.-4, U.A.-5, U.A.-8 y U.A.-9, de forma que se consiga una mayor integración entre la Avenida de la Constitución y el Ensanche (calle Isabel la Católica, Alfonso I,...), y evitar los patios interiores que han dado resultados espacialmente anodinos en las Unidades ya ejecutadas (U.A.-2, p.e.).
2. Operaciones de cirugía urbana:
 - Revisión del sistema de Alineaciones propuesto en el PGOU vigente en la calle Eras Bajas (acceso a calle Santa Cruz).
3. Inclusión en el Catálogo de la Edificación de los siguientes inmuebles:
 - Inmueble sito en esquina Pº del Muro/calle Molino Bajo
 - Naves industriales sitas en esquina calles Molino Bajo/Doctor Fleming
 - Grupo de viviendas baratas comprendido entre las calles Independencia/23 de Abril/Alfonso I/ Avda. Fdo. el Católico.
4. Peatonalización y plantación de arbolado en la calle Justo Zoco, creando un Paseo de disposición transversal a las Avenidas de Coscolluela y Fernando el Católico, que una los tres sectores del Ensanche

6.3. ERAS ALTAS

6.3.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Eras Altas constituye una reserva de Suelo Urbano muy importante para el desarrollo de Ejea, que por distintos motivos todavía no se ha puesto en marcha. Hay que potenciar esta zona, apostando claramente por su desarrollo, mejorando sus conexiones con la ciudad, y estableciendo medidas que faciliten su gestión.

Existe un problema de indefinición del borde urbano, tanto en la "cantera" de Erla en su parte Norte, como en todo el perímetro de Eras Altas.

En la zona de la Cuesta de la Fuente, actualmente calificada como zona verde, existen unas construcciones de vivienda marginal de muy baja calidad urbanística. Es preciso acometer actuaciones para erradicar esta situación, buscando alternativas en las promociones futuras de vivienda social.

6.3.2. PROPUESTAS

Comunicaciones

1. Terminación del Nuevo acceso proyectado como conexión de Eras Altas con la Avenida de la Constitución, más directa.
2. Prolongación de los ejes internos estructurantes del barrio hasta el proyectado trazado de la Variante Norte de la ciudad.

Escena urbana

1. Creación de **Itinerario Verde** que cierre el anillo verde por el Norte, enlazándolo con el eje verde que acompaña a los dos ríos. Se considerará la creación de una Reserva de Espacio para la futura conexión Tudela-Huesca, por el Norte de Ejea.
2. **Recualificación urbana del borde Norte** de la carretera de Erla, adaptando los límites a la topografía y apostando por un uso residencial, dada su proximidad a equipamientos y favoreciendo la salida de enclaves industriales, evitando su enquistamiento como en otras ocasiones.

6.4. BARRIO DE LA ESTACION

6.4.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- Actualmente la franja comprendida entre la calle Estación y la calle Joaquín Costa (a partir de los silos) y el río Arba de Luesia está casi exclusivamente dedicado a uso industrial, servicios y equipamientos (excepción hecha de algunas recientes promociones, como las de viviendas de promoción pública en el extremo Sur).
- La calle Joaquín Costa, que tiene funciones de carretera y canaliza los flujos interurbanos entre la carretera de Tauste y las de Erla y Sádaba, posee características de elemento frontera entre el Ensanche Oeste de Luchán y el Barrio de la Estación.
- Se trata de un Area Urbana con grandes potencialidades, por su proximidad al río Arba de Luesia y por su posición, muy próxima al Ensanche y al Casco Histórico. Conformar una de las fachadas urbanas de la ciudad.

6.4.2. PROPUESTAS

Equipamientos

1. Estación Central de Autobuses

- Se ubicaría en el solar del antiguo matadero municipal, hoy en ruinas. Su posición, como elemento final del eje del Parque Lineal del Arba, lo convierte en una pieza clave en la operación de potenciación de este borde de la ciudad. Debería apostarse por un edificio con capacidades de albergar, además de funciones estrictamente relacionadas con el intercambio de pasajeros y mercancías de la ciudad, otras funciones relacionadas con el desarrollo de actividades comerciales.

Operaciones de conexión de la ciudad con el Barrio de la Estación y con la ribera del Arba

1. Prolongación del Paseo del Muro hasta el Parque lineal del Arba.
2. Prolongación de la Avenida de la Constitución, hasta el Parque lineal y, desde aquí, cruzando el Arba, hasta alcanzar el trazado de la Variante.
3. Potenciación de conexiones peatonales entre la calle Joaquín Costa y la calle Estación.

Consolidación de la calle Joaquín Costa como eje urbano

1. El desvío de los tráficos interurbanos a través de la variante posibilitará reconvertir la calle Joaquín Costa en un entorno de funciones estrictamente urbanas, por lo que deberán acometerse actuaciones de urbanización de aceras, arbolado, etc.

6.5. LA LLANA

6.5.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- La Llana es un barrio equilibrado, muy bien dotado de equipamientos, y prácticamente colmatado, en el que los problemas urbanísticos planteados son principalmente de remate de bordes y de reforma interior de alineaciones.
- El arco Sur del barrio tiene un valor medioambiental muy importante, por la presencia de espacios naturales de interés (Parque de Boalares y Estanca del Gancho).

6.5.2. PROPUESTAS

Comunicaciones. Nuevos accesos a La Llana

1. Construcción de un paseo inferior de borde por el Sur, que conecte el espacio Parque de Boalares-Estanca del Gancho con el encuentro de los Arbas y el Parque lineal del Arba de Luesia. Esta conexión, además de reforzar la idea del Cinturón verde de Ejea, facilita una nueva conexión de La Llana con el Ensanche y una salida de La Llana hacia la Variante.
2. Nuevo acceso rodado a través del puente ya existente del Molino Viejo, y conexión con el paseo inferior de borde antes descrito.

Uso residencial

1. Se propone la terminación de algunas manzanas incompletas en el borde Sur, que completen la trama existente.
2. Se propone la construcción de alguna manzana nueva en los terrenos actualmente propiedad de la CHE, que den fachada a paseo inferior de borde planteado.
3. En el encuentro del barrio con la actual carretera a Tauste, se propone un uso mixto de residencia-comercial-equipamientos, con el objeto de integrar el Barrio en la trama residencial de Ejea.

Equipamientos

1. Se propone la reubicación de una zona verde en el extremo Este del barrio, ocupada en el PGOU vigente por un área de equipamientos.

6.6. HUERTA DE LUCHAN

6.6.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Este Area está localizada al Este de la ciudad, y queda delimitada por el paseo de la Constitución, la Zona Deportiva, el río Arba de Biel y las viviendas unifamiliares de reciente construcción de la calle Canal de Bárdenas.

El nivel de equipamientos del sector es ya muy alto, debido a la existencia de equipamientos de rango local y comarcal situados en el lado Este del la Avenida de la Constitución: Parque Grande, Piscinas municipales, Plaza de Toros, Campo de Fútbol, Colegio Público Rector Mames Esperabe, Instituto de Bachillerato Reyes Católicos, Instituto de Formación Profesional Cinco Villas, Supermercado Sabeco, Ciudad Deportiva, etc.

La construcción de las dos fases de vivienda unifamiliar en las calles Canal de Bárdenas, Ordesa y Broto ha supuesto una rotura en la continuidad de la trama urbana, que se integrará parcialmente a la ciudad con el desarrollo del Area II pero que habría que recomponer de forma completa con el diseño de un ensanche residencial en la Huerta de Luchán.

Conviene limitar el crecimiento Este de Ejea y dar un tratamiento de remate a la ciudad por este borde. En caso contrario, un crecimiento más grande supondría unos flujos de tráfico por el Sur y podría exigir una variante sur desde la carretera de Tauste, que entraría en conflicto con la potenciación del espacio natural Boalares-El Gancho.

6.6.2. PROPUESTAS

Comunicaciones

1. Conseguir la continuidad de calles, tanto desde las nuevas unifamiliares como desde el Ensanche para garantizar la integración de ambas partes de la ciudad con el nuevo polígono residencial.
2. **Bulevar Central**, desde la Plaza de Toros al puente del Molino Viejo, que estructure el crecimiento del Polígono y conecte la Avenida de la Constitución con el Cinturón Verde, facilitando la salida desde el Ensanche al río.
3. **Paseo de Borde**, con carril bici y tránsito peatonal paralelo al río reforzando y prolongando el Cinturón Verde desde el Parque Central hasta el meandro abandonado del río.

Usos propuestos

1. **Equipamientos**: se propone la ubicación del Recinto Ferial, en el espacio comprendido entre el Bulevar Central y el Parque lineal del Arba de Biel.
2. **Zonas Verdes**: se propone una superficie muy grande de parque a lo largo del río así como paseos arbolados (Paseo del Molino Viejo y Paseo de borde). Estos espacios se integran en el Sistema General de Espacios Libres y Zonas verdes. El área ocupada por el meandro abandonado del río Arba de Biel pasa a formar parte del Sistema de Espacios Libres, con categoría de Parque Ecológico.
3. **Residencial**: se propone mezclar el uso de zonas de vivienda colectiva y unifamiliar. Se contemplan dos Sectores de Suelo Urbanizable delimitado: Sector 1 y Sector 2.

6.7. CARRETERA DE TAUSTE

6.7.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

La carretera de Tauste constituye una de las entradas principales a la ciudad de Ejea ya que conecta la Ciudad con el Eje del Ebro, el espacio económico más dinámico de la Comunidad Autónoma.

La situación actual de almacenes de chatarra, zona industrial deficientemente urbanizada y falta de ordenación de las naves y almacenes y naves existentes se considera muy negativa.

6.7.2. PROPUESTAS

Trazado de la Variante

Con ligeras variaciones, se mantiene el trazado propuesto en la Adaptación-Modificación 94 del PGOU. La construcción de la Variante pondrá en funcionamiento necesariamente el suelo comprendido entre la Variante y la ciudad. Se propone un nuevo acceso desde la Variante a la zona industrial de servicios existente y su futura ampliación.

Polígono de Servicios

Se propone la ubicación al Oeste de la carretera y al Sur del río de un nuevo Polígono de Servicios (Polígono Verde), que permita la mejora de la situación industrial existente y dote a la ciudad de una imagen digna en su entrada más representativa. Se proponen las siguientes operaciones de reforma:

- Ejecución de obras de saneamiento y abastecimiento de agua.
- Ejecución de franjas arboladas de pino en ambos lados de la carretera actual, que separe la vía del polígono y proporcione una entrada verde a la ciudad.
- Regulación de la fachada de las industrias a la carretera mediante una Ordenanza industrial que controle los aspectos volumétricos y de alineaciones.

Franja lineal de equipamientos

1. El lado Oeste de la carretera debe consolidarse como área para la ubicación de grandes equipamientos que requieran una buena accesibilidad y no necesiten una integración en la trama urbana de la ciudad: se prevén áreas para la ampliación del equipamiento de la Dirección de carreteras de la D.G.A, para la ampliación del Cementerio (que deberá desarrollarse de forma paralela a la carretera), y para otros equipamientos, adecuadamente separados por franjas verdes que conectan el paseo arbolado central con el pinar existente en las lomas arboladas situadas al Oeste.
2. **Hospital Comarcal:** se considera favorable su ubicación en este Area por las siguientes razones: facilidad de acceso, desde la Variante, desde la ciudad y desde la Comarca, disponibilidad de suelo para aparcamientos, facilidad de obtención del Suelo mediante cesión anticipada en el Sector 3.

6.8. CARRETERA DE ERLA

6.8.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El acceso a la ciudad por la carretera de Erla presenta en la margen derecha una escena urbana de baja calidad urbanística. La existencia de talleres, establecimientos industriales, etc., en un entorno urbanístico disperso existe una actuación global del ámbito.

6.9.2. PROPUESTAS

Zonas verdes

1. Tratamiento de la zona de las "Canteras" como espacios lineales integrados en el Sistema General de Espacios Libres.
2. Consolidación, mediante plantación de arbolado, de la franja verde prevista en el PGOU vigente.

Comunicaciones

1. Urbanización de las calles interiores del Area y de la calle que conecta con el trazado previsto de la Variante Norte.
2. Prolongación de la calle Eras Altas hasta la carretera de Erla, configurando un eje paralelo a la carretera de Erla en la cota superior.

Equipamientos

1. Creación de una Unidad de Ejecución que posibilite la consolidación de esta Zona como Area de Servicios.

7. BARRIOS RURALES

7.1. ENFOQUE GLOBAL

7.1.1. NÚCLEOS HISTÓRICOS Y POBLADOS DE COLONIZACIÓN

El municipio de Ejea cuenta además del núcleo principal con ocho núcleos de población: dos barrios históricos y seis poblados de colonización.

Los dos barrios históricos, Rivas y Farasdués, se localizan en la carretea que conecta Ejea con Luesia, a 5 Km. y 14 Km. de distancia respecto a Ejea-Ciudad.

Los seis poblados de colonización del término municipal de Ejea de los Caballeros fueron proyectados por el Arquitecto José Beltrán Navarro: El Sabinar, Bardena, y Santa Anastasia en el año 1953, y El Bayo, Pinsoro y Valareña en 1954. Posteriormente, en algunos de ellos se realizan proyectos de ampliación: el Arquitecto Antonio Barbany Bailo realiza la ampliación de Santa Anastasia y José Borobio Ojeda las ampliaciones de Pinsoro y El Bayo. En las ampliaciones de Valareña y Bárdena del Caudillo colaboran ambos arquitectos.

Parcelación y edificación en los núcleos de colonización

Todos los pueblos tienen una **estructura parcelaria** muy regular. Los tamaños oscilan entre los 600 m² las mas grandes y 125 m² para viviendas de braceros. Una gran mayoría tiene como superficie alrededor de 300 m² a 400 m².

Salvo algunos ejemplos excepcionales, las parcelas no han sufrido todavía segregaciones o ampliaciones, y son de forma regular en rectángulo. La longitud de fachada en la mayoría de los casos oscila alrededor de los 15 m.

La **edificación** de estos nuevos pueblos se efectuaba mediante la elección de uno o varios tipos de casa para uno de ellos. Con un número no superior a 20 tipos, distribuidos aparentemente sin ningún criterio fijo, se consolidaron todos los barrios.

La ocupación de la parcela no sobrepasa el 50% de la misma contando la edificación secundaria.

La economía de medios era el criterio principal de los diseñadores de estos tipos. Las características de la edificación más importantes pueden resumirse en los siguientes apartados:

1. Una o dos plantas como máximo
2. Se proyectaban también las edificaciones secundarias para uso agrícola. También de una o dos plantas.
3. Estructura con muro de carga de ladrillo o mampostería rústica.
4. Los programas de estas viviendas varían según el tipo de que se trate. Oscilan entre: tres dormitorios con cocina-comedor y aseo para vivienda, más granero y cuadras en el tipo A, con superficie total construida 133,52 m²; hasta cuatro dormitorios, cocina-comedor,

zaguán, despensa para vivienda, más granero y cuerdas en el tipo C, con 181 m² construidos.

5. En casi todos los casos, los programas así construidos han resultado insuficientes. Se trata de una arquitectura de supervivencia fruto de los tiempos en que se hizo pero no acorde con las necesidades actuales. La estrechez de estos programas unida al vertiginoso cambio sufrido durante los 60 y 70 en la manera de vivir de sus habitantes ha obligado a modificar y ampliar las viviendas a un ritmo cada día más vertiginoso.
6. Los materiales empleados, a causa de la gran crisis existente, no eran de buena calidad, especialmente en lo referente a hormigones y morteros. Este hecho provoca una progresiva degradación de las edificaciones.
7. Las características compositivas de sus fachadas son:
 - a) Fachada plana con ausencia total de vuelos tanto balcones como miradores.
 - b) Predominio del muro sobre el vano, en ningún caso la superficie ocupada por los huecos es superior al 40% de la total de fachada.
 - c) Huecos pequeños y generalmente cuadrados de lado 1 m.
 - d) En algunos casos existe un pequeño porche de entrada.
 - e) Los materiales de fachada son: ladrillo, piedra o reboco de color blanco.
 - f) Tejados de teja curva árabe de tonos claros, amarilla principalmente. Cubiertas a dos aguas.

Evolución de la edificación en los núcleos de colonización

En el transcurso de los años las necesidades de los colonos han sufrido variaciones considerables que tienen su materialización física en las transformaciones introducidas en sus casas. Donde más clara se nota esta transformación es en los pueblos de mayor nivel de renta, donde las posibilidades de acometer estas transformaciones han sido viables.

7.1.2. FACTORES DE DINAMICIDAD

Cada uno de los barrios rurales de Ejea desempeña un papel diferente en el contexto económico y territorial del Municipio. La proximidad o lejanía al núcleo principal y el nivel poblacional del núcleo son factores clave en el grado de dinamicidad que presenta cada uno de estos barrios.

Los pueblos de mayor dinamicidad son: Rivas, Bárdena, Santa Anastasia y Pinsoro, mientras que Farasdués, El Sabinar, El Bayo y Valareña registran índices de dinamicidad muy inferiores.

7.1.3. INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento de agua

- **Rivas.** El núcleo de población de Rivas aprovecha el sistema de suministro de Ejea de los Caballeros, mediante una derivación desde la tubería de suministro. Por tanto el sistema es óptimo y resuelve las necesidades actuales y futuras de la población.
- **Farasdués.** Tiene una toma directa con grupo de bombeo del canal de Bardenas hasta unas balsas de almacenamiento de 2.000 m³ de capacidad y una pequeña estación de cloración para su potabilización. El sistema es similar al del resto de los núcleos de

población, estando garantizado el suministro pero con un sistema de potabilización poco riguroso.

- **Núcleos de colonización.** En todos ellos el sistema es similar:
 - Captación de acequia próxima.
 - Balsas de almacenamiento de 1.500 a 3.000 m³.
 - Sistema de cloración en salida.

Sería deseable que los núcleos de población aprovecharan la estación potabilizadora de Ejea para garantizar su suministro y calidad, empezando por los núcleos más próximos a Ejea como Bárdena y Santa Anastasia. En todo caso un sistema más integrador mejoraría las costas de mantenimiento y garantizaría el suministro y la calidad del agua.

Saneamiento

- **Rivas.** Existe una depuradora situada junto al nuevo cementerio pero no funciona. Su sistema es de fangos activados y permitiría su puesta en funcionamiento. Se propone la puesta en funcionamiento de la depuradora.
- **Farasdués.** No existe ningún sistema de depuración. Es preciso prolongar el emisario hasta el río porque da problemas de olores. Las casas de la margen Este de la carretera no tienen saneamiento.
- **Núcleos de colonización.** Todos los núcleos de colonización cuentan con unos sistemas de depuración conocidos como tanques INHOFF, ninguno de los cuales se encuentra en funcionamiento, vertiendo directamente a la red de acequias con el correspondiente peligro de contaminación. Se propone la puesta en funcionamiento de los sistemas existentes, que consideramos suficiente.
- En un futuro a medio plazo se podrían conectar con la Estación Depuradora de Ejea. Esta solución es similar a las depuradoras de mancomunidades de municipios, tendiendo más a la concentración que a la dispersión, facilitando las funciones de mantenimiento.

7.1.4. EQUIPAMIENTOS

Los barrios de colonización son núcleos urbanos diseñados como entidades autónomas, exclusivamente desde una óptica del sector primario. Las necesarias actuaciones en aras a conseguir una creciente complejización en el funcionamiento de estos núcleos, que deben desarrollar y potenciar su papel como integrantes de un sistema polinuclear en el territorio, deberán tener un claro reflejo en el futuro PGMO de Ejea de los Caballeros. En este sentido, el planteamiento de compatibilización de la actividad medioambiental y agrícola debe ser un referente obligado en todas las propuestas del Plan que conllevarán la necesidad de previsión de suelos para la implantación de equipamientos y actividades relacionadas con el turismo rural y el agro turismo.

Las zonas de uso industrial están, en general, sin servicios. Se aprecia una demanda clara en casi todos los núcleos de colonización de zonas de servicios agrarios, es decir pequeñas parcelas para construir naves de almacenamiento, etc...

7.1.5. PATRIMONIO CULTURAL

Destacan las iglesias de Ntra. Sra. de la Esperanza de Farasdués (renacentista, siglo XVI) y de San Miguel de Rivas (barroco, siglo XVIII).

Al margen de estos ejemplos principales, encontramos los restos de una iglesia de la Orden del Temple en el lugar de Añesa (románico, siglo XIII) y las ruinas de El Bayo (románico, comienzos del siglo XIII).

7.1.6. PROPUESTAS

Ordenanzas de la edificación

Se propone la redacción de una Ordenanza de Edificación que regule las condiciones de la edificación que deben regular toda actuación edificatoria en los barrios rurales de Ejea, al objeto de evitar en el futuro el "desorden actual" en el uso de materiales en fachadas, volumetrías agresivas, etc. Se diferenciará una Ordenanza para los barrios históricos y otra para los poblados de colonización.

Catálogo

Se propone la inclusión en el Catálogo de la Edificación del PGOU de los inmuebles o espacios que deban tener un grado de protección arquitectónica o ambiental. Este catálogo debería incluir, entre otros, los siguientes inmuebles, espacios o elementos.

Pinsoro

- Conjunto urbano de la Plaza Mayor, formado por la Iglesia, los dos edificios laterales y el arco de acceso a la Plaza.

El Sabinar

- Conjunto urbano de la Plaza Mayor

Farasdués

- Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Esperanza
- Arco antiguo y escaleras
- Edificio de Bodegas (1912)
- Casas en la calle Barrio Verde
- Protección ambiental

Rivas

- Iglesia parroquial de San Miguel
- Antigua tapia conventual
- Antigua calle San Víctor nº 4?
- Protección ambiental Plaza de la Fuente
- Plaza de España nº 10
- Lavadero en c/ Lavadero
- Inmueble en c/ Lavadero

El Bayo

- Protección ambiental al conjunto de la Plaza Mayor que incluye el Arco y la Iglesia
- Protección ambiental al conjunto de la Estanca

Bárdena

- Protección ambiental al conjunto formado por la Iglesia, la casa del médico, antiguo Ayuntamiento y Arco.

Sta. Anastasia

- Protección ambiental al conjunto de la Estanca

Valareña

- Iglesia
- Protección ambiental al conjunto formado por la Pza. Mayor, Pza. de la Iglesia, Ayuntamiento, Iglesia y Paseo del Caudillo

Rehabilitación del parque de viviendas existente

Potenciar la construcción o rehabilitación de las parcelas desocupadas o no construidas (39), así como favorecer la densificación urbana, subdividiendo las parcelas existentes.

7.2. BARDENA

7.2.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Carretera

- La carretera de rango comarcal, que enlaza los poblados de colonización (Pinsoro, El Bayo, Bárdena, etc.) con la A-127, atraviesa el pueblo y lo divide en dos. Tiene escaso tráfico, y está en muy mal estado de conservación.

Trama urbana

- Ha sido concebida en tres fases diferenciadas:
 - Zona Norte. Fase I: Pueblo viejo de colonización.
 - Zona Sur. Fase II: Pueblo nuevo de colonización.
 - Zona Sur. Fase III: Cooperativa de VPO Virgen de Bárdena. Construida hacia 1982. Son 7 manzanas al Sur y al Oeste del pueblo nuevo de colonización.

El centro del núcleo se localiza en torno al edificio del Baile y del Centro de la Tercera Edad.

Las tramas residenciales de nuevos crecimientos propuestos en el PGOU vigente ocupan el área del Parque y no son muy apropiadas para la tipología que se demanda en la actualidad, teniendo geometrías muy complejas que dificultarían la ejecución de las promociones residenciales.

Bosquetes

- Su superficie es excesiva. Están relativamente bien mantenidas y tienen un carácter "exterior" al pueblo. Se utilizan poco, excepto el situado entre los dos barrios que tiene un carácter más central.

Equipamientos

Posee un alto nivel de equipamientos: Baile, Cine, Hogar del jubilado, Consultorio, Piscinas, frontón.

Industria

- Funciona la Cooperativa de colonización San Francisco de Asís, con suelo libre disponible por el Sur (actualmente campos de cultivo). Su posición respecto al pueblo es bastante buena. Se encuentra en el barrio Sur separado del pueblo por la calle de la Brújula.
- Se propone una nueva zona industrial al otro lado del camino respecto a la Cooperativa. De esta forma se posibilitarán nuevas implantaciones industriales con fácil acceso desde la carretera.

7.2.2. PROPUESTAS

Ideas generales

Como idea general de crecimiento se propone la potenciación del "bosquete" entre la carretera, la calle del Sol, la calle Laurel y la zona deportiva como un Parque Central dentro de Bárdena, en el que confluyan tanto el barrio Norte como el Sur.

Esta operación se refuerza con la conexión de la calle Laurel y la Avenida de Zaragoza, a través de un Paseo arbolado de acceso a dicho Parque Central.

Trama urbana

1. Se propone un crecimiento de la zona residencial siguiendo la estructura urbana del pueblo viejo de colonización, prolongando la calle del Canal, que se configurará como una calle Ronda del pueblo viejo. La capacidad total de esta operación es alrededor de 100 viviendas.
2. Se califican como zona residencial dos viviendas de las casas de los Maestros que han sido vendidas o arrendadas por el Ayuntamiento.
3. Prolongación de la calle de las Ranas en el sector del Pueblo viejo para abrir un nuevo acceso a la zona deportiva.

Espacios verdes

1. Se propone la transformación del "bosquete" existente en un Parque Central. Esta propuesta supone el "clareo" de parte del arbolado y la construcción de accesos al Parque y de caminos peatonales interiores.
2. Se suprime una zona calificada en el PGOU vigente como zona de equipamientos en la esquina del Parque junto a la calle del Sol.

Equipamientos

Su ubicación se proyecta en la prolongación de la calle Laurel, en el borde de la carretera, de forma que tenga fácil acceso desde ambos barrios y refuercen el carácter central y de encuentro del pinar intermedio.

Se califica como zona de equipamiento la manzana de la Plaza de Toros.

Zona industrial

La situación de la Cooperativa se considera muy favorable y se propone clasificar una superficie pequeña de Suelo de Reserva industrial y de almacenaje para el caso que sea necesario su crecimiento por el Sur. En cualquier caso, se propone mantener y potenciar el Paseo de la Brújula que separa el pueblo de la Cooperativa.

7.3. EL BAYO

Este pueblo de colonización de 427 habitantes se construye en 1954 en las proximidades de un antiguo poblado que le da su nombre, "El Vaío", abandonado en el último tercio del siglo XIV y situado actualmente en el enclave del T.M. de Biotá (Finca del Bayo). De esta población primitiva, situada en dos cerros estratégicos quedan importantes restos: dos torres redondas de sillería, (antiguos molinos de viento) y dos iglesias románicas, restos de dos monasterios cistercienses.

7.3.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Situación actual

El pueblo posee una estructura urbana de malla ortogonal muy ordenada, con un espacio central: el bulvar que partiendo de la carretera llega hasta el edificio de la Iglesia.

Se considera que la zona con mayor valor ambiental es el pinar existente entre la carretera y el pueblo, así como la balsa situada en el acceso al mismo. Se valora especialmente el carácter de separación entre el pueblo y la carretera.

7.3.2. PROPUESTAS

Zona de crecimiento residencial

Se proponen dos etapas:

1. **Crecimiento Norte:** Completaría las manzanas que se están ejecutando actualmente en la calle de los Riberanos con viviendas unifamiliares y una calle de cierre de borde. La capacidad de este área se estima en 20 viviendas.
2. **Crecimiento Este:** respetando los "bosquetes" en mejor estado, como parques urbanos interiores, este crecimiento ocuparía con edificación los que están en peor estado. Este crecimiento supone la prolongación por el Este de la calle Costa, la calle Clavel y la calle de las Escuelas. Un paseo central arbolado, estructuraría el nuevo crecimiento y su prolongación conectará el nuevo crecimiento con la carretera. La capacidad de este área se estima en 30 viviendas.

En ambos casos será necesario enterrar las líneas de Alta Tensión existentes o, al menos, desviar su trazado hacia posiciones más alejadas del Suelo Urbano.

Zona de crecimiento industrial

1. Se propone reducir la delimitación actual en la zona de la carretera, para evitar que la industria llegue a dar fachada al pueblo en el acceso desde Pinsoro. Como alternativa, queda el crecimiento de la Cooperativa por el Oeste hasta llegar a la carretera de Sádaba.
2. Como suelo de ampliación industrial se propone una nueva zona industrial al otro lado del camino que conecta la calle Caleros con la carretera a Sádaba.

Zonas verdes y equipamientos

1. Se propone la potenciación de la zona verde entre la carretera y el núcleo con nuevas plantaciones y la construcción de caminos interiores de carácter "blando" que faciliten el acceso y la utilización de este espacio. También debe considerarse su ampliación hacia el Este, de forma coordinada con el crecimiento residencial propuesto en el borde Este.
2. Se propone la creación de nuevo suelo de equipamientos en la prolongación de la calle Costa, apoyado en la nueva zona verde (actual "bosquete") y en el nuevo crecimiento residencial. También se propone el crecimiento de equipamientos en la franja actual al Sur, junto a las Escuelas, abierto al parque.

7.4. FARASDUÉS

7.4.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Estructura urbana general

- Asentado sobre un promontorio sobre el río Agonía, también denominado Farasdués, el núcleo de Farasdués presenta un borde urbano muy definido. En la parte posterior, la carretera Ejea-Luesia pasa tangente en su extremo Sur-Este, y ha generado una localización de viviendas, naves, almacenes que se extienden de forma dispersa hacia el Este.
- El núcleo se apiña en torno al recorrido que une el punto más alto de la loma, la Plaza de San Roque, y la Plaza mayor, con la presencia de la Iglesia parroquial de N^{ra} S^a de la Esperanza.
- La fachada norte del núcleo se adapta a la topografía del escarpe sobre el río Agonía, ofreciendo numerosos puntos con carácter de "mirador", con amplias vistas sobre el valle. Existen varios puntos de acceso al río, creándose varios itinerarios entre el puente y la fuente vieja, con un paseo ajardinado de gran calidad.

Situación actual

- El núcleo de Farasdués presenta dos áreas con problemáticas urbanísticas muy diferenciadas:
 - el área correspondiente al núcleo antiguo, en torno a la Plaza mayor y la Plaza de San Roque, posee un grado de urbanización de gran calidad, con un ambiente urbano extraordinario, y edificaciones que deberían estar catalogadas. Esta parte del pueblo, con edificaciones de piedra de gran sabor popular, debería potenciarse por su valor turístico.

- Las áreas correspondiente a los bordes de la carretera Ejea-Luesia y la calle de Fernando el Católico, presentan un aspecto heterogeneo (naves, talleres y nuevas edificaciones), inconcluso (calles sin pavimentar, etc.) y caótico (algunas edificaciones no han seguido las alineaciones fijadas en el Plan), debido fundamentalmente a la ausencia de nuevas edificaciones que terminen las manzanas iniciadas.

- Farasdués presenta una dinamica poblacional muy baja, con una población muy envejecida, y practicamente ningún servicio. Se manifiesta como un núcleo que tiene vida en la temporada estival, pero que el resto del año muestra una vitalidad decadente.

Comentarios al PGOU vigente

- La delimitación del Suelo Urbano se adapta con bastante rigurosidad a las edificaciones existentes, de tal forma que los crecimientos previstos se encuentran formando parte de manzanas o áreas semiconsolidadas en la actualidad. Las manzana propuestas ex-novo, como la de la calle del Llano o la contigua al abandonado Cuartel de la Guardia Civil, no han sido edificadas.

7.4.2. PROPUESTAS

1. Propuesta de nueva alineación de edificaciones, en el encuentro de la calle Ramón y Cajal y calle La Corona, al objeto de ampliar la anchura de una de las calles que sirven de entrada al centro del núcleo. La propuesta afectaría a una edificación en ruinas y a un ensanchamiento existente en la acera.
2. Apertura de una calle que conectase la Plaza de San José con la calle de la Corona. Esta operación, que afectaría a varias edificaciones en ruina, contribuiría a mejorar el aspecto de un área importante por su valor arquitectónico y ambiental, prolongando los recorridos por la parte histórica del pueblo.
3. Potenciación y mejora de los accesos al río desde el pueblo, así como de itinerarios por las orillas del río Agonía.
4. Actuaciones de plantación de arbolado en el sector Sur de la localidad, como actuación de mejora de la fachada urbana y como creación de un itinerario en torno al pueblo que, junto con el arbolado de ribera del río, consolide un entorno urbano rodeado de espacios verdes.
5. Catálogo: Incluir Fuente Vieja, Iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Esperanza, casas en la calle Barrio Verde, Arco antiguo, edificio de bodegas (1912), etc. Protección ambiental al conjunto del núcleo histórico.
6. Urbanizar y terminar las calles previstas en el PGOU.
7. Asumir la demanda de vivienda con jardín. Exige redactar una ordenanza de tipología adosada con alineación a fachada en manzanas exteriores a la zona de protección ambiental y con una regulación específica del vallado de las parcelas.

7.5. PINSORO

7.5.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

La estructura urbana de Pinsoro se compone de tres agrupaciones de manzanas de viviendas separadas entre ellas con masas de bosque. Estos cortes en la trama urbana, heredados del planteamiento inicial, han evolucionado produciéndose nuevas manzanas intercaladas que tienden a unir el conjunto. El paquete central es el más antiguo y en él se encuentran situados todos los edificios singulares en torno a la Plaza Mayor. A ella se accede por un arco característico, en el lado opuesto de la iglesia, de torre cuadrada. Esta plaza, donde dos laterales los forman construcciones con arcos, es amplia y ajardinada. El edificio del ayuntamiento preside la plaza; al fondo, cerrando el rectángulo, la iglesia y el edificio de la Hermandad Sindical.

La estructura urbana responde a un esquema de realización del pueblo por fases, en que el núcleo central corresponde a la primera fase, el núcleo Norte a la segunda fase y el núcleo Sur a la Tercera. La malla de manzanas es del tipo mixto, combinando calles de trazado recto con trazado curvo. Sorprende en este caso que el encuentro de la carretera de El Bayo con la comarcal Ejea-Sádaba no tenga una continuidad espacial en el eje de penetración a la plaza mayor del núcleo central.

En los alrededores, además de los importantes bosquetes de pino carrasco, existen grandes choperas.

- Pinsoro es el núcleo de colonización más importante del término municipal. Su tamaño y dinámica lo consolidan como un núcleo clave en el esquema territorial del municipio.
- Bastante dinámico con construcción nueva, rehabilitación y alguna subdivisión de parcela existente.
- Buen nivel de equipamientos y servicios.
- Existen 39 viviendas desocupadas, en mal estado o no construidas.
- Gran superficie de arbolado, tanto en el perímetro como separando los tres barrios de Pinsoro, lo que provoca una cierta discontinuidad urbana.

7.5.2. PROPUESTAS

1. Modificación en el diseño de la manzana de viviendas en diente de sierra, mejorando su diseño y conexión con las manzanas existentes, abriendo una nueva calle en la parte posterior. Capacidad aproximada: 13 viviendas.
2. Modificación en el diseño de la manzana de viviendas en curva, por otra que mantiene una zona central y remata la edificación ya construida en la manzana anterior. De esta forma se sigue el criterio existente en espacios verdes de reducidas dimensiones, conectados con la red viaria, de Pinsoro Norte.
3. Mejora de la unión de la carretera con el núcleo urbano, creando una plaza y una zona de equipamiento (comercial, etc.), incluyendo la “casa del Perito” en Suelo Urbano como zona de Equipamiento. Se propone la apertura de una conexión entre la carretera a Ejea con la calle del Acuerdo para facilitar los movimientos circulatorios de entrada y salida al núcleo.
4. Inclusión en el Catálogo de la Edificación el conjunto urbano de la Plaza mayor, formado por la Iglesia, los dos edificios laterales y el arco de acceso a la Plaza.
5. Mantenimiento como Parque urbano de zona verde arbolada existente entre el Núcleo Central y el Sur, eliminando las manzanas residenciales previstas en el PGOU vigente.

6. Creación de tres nuevas manzanas residenciales en la zona de menor arbolado del borde Oeste, que garantiza la continuidad de la calle Rodacha hasta la calle Don Quijote y mejora el diseño de la trama general.
7. Regularización de la manzana triangular prevista en el PGOU vigente en el extremo Sur Este, creando una calle posterior prolongación de la calle del Acuerdo..
8. Ampliación de suelo industrial en los terrenos municipales contiguos a la zona industrial vigente de la Cooperativa, con un acceso que continúa el trazado de la calle Doctor Fleming.
9. Recoger la Plaza de toros y la zona de barbacoas como zona de equipamiento.
10. Propuesta de nueva manzana residencial de 8 viviendas en la parte posterior de la Plaza Nueva, pasando de zona verde a zona residencial.
11. Recalificación de las dos casas de los maestros de la calle del Pez como zona de uso residencial.
12. Recalificación de la vivienda sita en Pza. Mayor, nº 9 sita en la manzana del Ayuntamiento como zona residencial.
13. Recalificación del edificio del Consultorio médico como zona de equipamiento

7.6. RIVAS

7.6.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- Municipio dinámico y con calidad de vida, próximo a Ejea (5 km.), lo que potenciará su desarrollo.
- Existencia de la zona de El Paso (calle Cristóbal Colón) sin definición urbana y con usos indefinidos (naves industriales, dos viviendas, etc...). Posee vocación de zona de servicios.
- Falta zona industrial y de servicios que potencie su desarrollo.
- Indefinición del eje de la carretera en cuanto a su carácter urbano.
- Existencia del cementerio (ya clausurado) dentro del núcleo urbano. La zona próxima al antiguo cementerio es un área de muy baja consolidación y la población muestra muy pocos deseos de ocupar y construir viviendas en este sector.

7.6.2. PROPUESTAS

1. Continuar potenciando el eje del río como zona verde lineal y soporte de equipamientos deportivos y de otro tipo. Para consolidar el río en sus dos orillas será preciso construir alguna pasarela peatonal, que posibilite la creación de recorridos circulares en torno al cauce.
2. Creación de Anillo verde rodeando la zona residencial y a lo largo de la carretera. Ello obliga a retranquear la alineación fijada por el PGOU vigente en algunas manzanas todavía no construidas. Este anillo verde de la carretera se completa con el parque lineal del río Arba de Luesia.
3. Consolidación de la zona de El Paso (c/ Cristóbal Colón), como zona industrial agrícola y de servicios. Se le da más fondo a la franja existente en la margen izquierda de la calle Cristobal Colón. Ampliación de una franja industrial en la margen de la carretera. Se delimita un área en la que se permiten los usos residenciales que existen en la actualidad.

4. Definición del espacio entre las calles Alfonso el Batallador y Miguel Servet con la carretera mediante la creación de:
 - dos equipamientos, uno ya existente, y otro el el parque lineal del Arba para potenciar su uso.
 - tres manzanas de vivienda unifamiliar conectadas con el núcleo, teniendo en cuenta además las edificaciones y construcciones existentes.
5. Inclusión en Catálogo de edificios de la antigua tapia conventual permitiendo en todo caso el acceso a las fincas particulares, pero no su total eliminación, así como de otros edificios y elementos: Iglesia, Fuente, Antigua posada, Ermita de San Vitorian.
6. Creación de polideportivo junto al campo de futbol ampliando la zona deportiva existente hasta unirla con la actual zona de piscinas posibilitando posteriores ampliaciones.

7.7. SABINAR

Este poblado se construyó en medio de un salobral (saladar) alrededor del cual existían algunas sabinas, origen de este nombre. Eran unos parajes tradicionalmente ganaderos, con vocación encharcadiza (en el lugar de la iglesia existía una balsa) lo que requirió importantes obras de saneamiento.

7.7.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Estructura urbana general

- El Sabinar está situado en un escarpe sobre el río Riguel, con unas vistas excelentes sobre la vega del Riguel, y muy próximo a la Sierra de Bardenas. Posee tres accesos desde la carretera de Valareña, a la Cooperativa, a la Ronda de Sancho Abarca y a la calle del Sábado, siendo este último, que constituye un eje visual con final en la torre de la Iglesia, de planta circular, el más enfático.
- El núcleo posee una disposición concéntrica, en forma de almendra, con calle curvas alrededor del núcleo o conjunto urbano central, formado por el volumen de la Iglesia y una edificación anexa residencial, de traza cóncava, que envuelve la Plaza del Caudillo, auténtico enclave arbolado e hito forestal del Sabinar. La manzana entre las calles del Riguel y del Trigo se aparta de este esquema de "almendra" y se plantea como un ensanche de traza ortogonal. La Cooperativa, en la calle la Luz, sigue la línea de la terraza sobre el río Riguel.
- Los equipamientos originales (Iglesia, Ayuntamiento, antiguas Escuelas, etc.) se localizaban en el centro del pueblo, situándose los más recientes (nuevas Escuelas, Bar, Piscinas, Frontón, etc.) en la franja Sur de la localidad. El campo de fútbol, hoy en desuso y con el edificio de vestuarios en ruina, se localiza en el borde Este.

Estado actual

- El núcleo mantiene un grupo de calles de gran valor ambiental, con edificaciones y jardinería muy ciudadanas (calle de Riguel, calle del Sábado, etc.). Otras calles presentan un aspecto más abandonado debido a que no existen portales en ellas, como por ejemplo, en algunos tramos de la calle Sancho Abarca y de la calle Oriente, etc.
- El espacio entre la Iglesia y las antiguas Escuelas (hoy edificio de la Cooperativa) presenta una gran indefinición espacial debido a su amplitud e indefinición de los bordes, en los que quedan algunas parcelas sin edificar.

- Del primitivo proyecto del núcleo, quedó una zona sin edificar, quedando un solar que deja al descubierto las traseras de los almacenes de una crujía de la manzana.
- Todas las viviendas presentan una tipología muy característica. Se trata de viviendas pareadas, de una o dos alturas, con la vivienda dando fachada a la calle, y un cuerpo de almacén de dos alturas, que ocupa todo el fondo de la parcela. Un cuerpo más bajo conecta la vivienda con este cuerpo de almacén. Las esquinas de las manzanas quedan conformadas siempre por una vivienda.

Comentarios al PGOU vigente

- La manzana prevista en la calle del Trigo posee un fondo insuficiente para la construcción de viviendas unifamiliares.
- La manzana en la Ronda de Sancho Abarca rompe la línea de "bosquetes" y la idea de borde de la Ronda Sancho Abarca.
- La manzana prevista entre la calle Riguel y calle del Trigo no se adapta a la estructura viaria ni a la tipología de manzanas del núcleo.
- La zona industrial correspondiente a la Cooperativa ocupa zonas de "bosquetes", situadas al otro lado de la calle de la Luz, en el borde del escarpe sobre el río Riguel.
- La delimitación del Suelo Urbano incluye terrenos cultivados en el sector Sur-Este.

7.7.2. PROPUESTAS

Suelo Residencial

1. Completar con tres manzanas residenciales el sector Sur-Este del núcleo, reforzando la vocación de centro de equipamientos existente alrededor de las Piscinas y Frontón. Construcción de calle de borde, que conectaría el acceso principal al núcleo con la calle del Trigo.
2. Recalificar la manzana de la casas de los maestros sita en calle Escuelas, pasándola de Equipamiento a Zona residencial.
3. Recalificar el solar existente en c/ de la Bárdena nº 4 como zona de equipamiento.
4. Ampliación del fondo de la manzana residencial de la calle del Trigo.

Suelo Industrial

1. Ajustar la delimitación de la zona industrial a las zonas ocupadas por la Cooperativa, excluyendo las zonas ocupadas actualmente por "bosquetes".
2. Propuesta de nueva área industrial, apoyada en el camino de acceso a la Cooperativa desde la carretera. Se prolongaría la calle Mayor para facilitar la conexión con el núcleo.

Equipamientos y Zonas verdes

1. Calificación como zona verde la plaza ajardinada situada junto a la Ronda de Sancho Abarca.
2. Modificación de la zona de equipamientos correspondiente al edificio de la Cooperativa del Cable.
3. Ampliación de la zona verde de bosquetes hasta el camino de acceso a la Cooperativa desde la carretera.

4. Creación de una plaza junto a la calle del Trigo.

7.8. SANTA ANASTASIA

7.8.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- Barrio dinámico dada su proximidad a Ejea (7 Km.) y al Polígono industrial de Valdeferrín (3,5 Km.), lo que permite que se convierta en "barrio residencial" de Ejea.
- Optimo estado de la edificación, urbanización, jardinería y buen nivel de equipamientos.
- No existen viviendas desocupadas o deterioradas.
- Algunas de las manzanas previstas de viviendas ocupan la mejor zona de "bosquetes", y en concreto la situada junto a las Escuelas en posición central, y con una vivienda ya en construcción.
- Existe una consideración de los habitantes de que existen dos pueblos diferenciados (pueblo de abajo y pueblo de arriba), que corresponde con las fases de construcción del poblado de colonización.

7.8.2. PROPUESTAS

1. Eliminación de las manzanas lineales situadas en los "bosquetes" en la fachada Este.
2. Conservación de manzana nueva junto a la Cooperativa, eliminando el entrante y enlazando con un vial por la parte posterior, prolongación de la calle del Cierzo, integrandola mejor en la trama urbana. Posee una capacidad aproximada de 12 viviendas.
3. Ampliación y redefinición de manzana de viviendas existente y en construcción con las siguientes operaciones:
 - Reparcelación de la manzana de uso industrial con la idea de mínimo coste de urbanización.
 - Creación de zona industrial, separada con una calle de 12 m.
4. Creación de dos nuevas manzanas de viviendas en el límite Sur en zona de huertos de titularidad municipal, que compensen las eliminadas y contribuyan a equilibrar la trama urbana, potenciando el espacio central. Capacidad aproximada: 30 viviendas
5. Creación de una zona de equipamientos central junto a las Escuelas, que absorba las futuras necesidades deportivas (Pista de tenis, espacio cubierto, polideportivo) y educativas, asistenciales, etc. manteniendo el arbolado en su mayor parte. Esta zona de equipamientos refuerza y articula la existente actualmente.
6. Con las propuestas indicadas se crea suelo para unas 100 viviendas unifamiliares, que se considera un número suficiente para absorber el crecimiento de los próximos años.
7. Prolongación de la calle la Paloma hasta la carretera.
8. Catálogo: conjunto de la plaza de la Iglesia.
9. En el Plan de Cooperación se prevé el arreglo del acceso al cementerio.

7.9. VALAREÑA

7.9.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El pueblo está construido a ambos lados de la carretera de rango regional (A-125) que divide el pueblo en dos mitades claramente diferenciadas. Este es un hecho atípico en los trazados de ordenación de la inmensa mayoría de los pueblos de colonización, que responden al esquema tangencial, y, sin embargo, es un modelo clásico en los núcleos históricos que surgían como travesía de caminos.

Las dos barriadas separadas por la carretera en este caso, tienen distinta entidad al quedar el centro cívico enclavado en una de ellas, la más antigua. El centro cívico se forma con dos puntos focales unidos por un bulevar. En un extremo, el Ayuntamiento y el cine delimitan una pequeña plaza abierta, encontrándose en el otro extremo, la iglesia y el edificio social. En la otra barriada predomina el uso residencial, salvo los edificios del centro cooperativo.

Los límites edificados que dan fachada a la carretera, están separados por franjas arboladas, aislando de este modo a las dos partes de una vía de tráfico rápido.

- Alto número de viviendas abandonadas. Sobre un total de 231 viviendas, 51 se encuentran abandonadas. Estas viviendas son todas de propiedad del Ayuntamiento.
- Prácticamente no existe construcción nueva en los últimos años lo que representa una falta de dinamismo de la población.
- Equipamientos en desuso: El campo de fútbol está abandonado; Utilización parcial de las instalaciones escolares; Equipamiento abandonado en la zona sur.
- La carretera separa en dos el núcleo con el correspondiente Polígono.
- La urbanización de algunas calles se encuentra deteriorada.

7.9.2. PROPUESTAS

1. Ante la existencia de más de 50 viviendas abandonadas, la mayoría de ellas de propiedad municipal, es preciso acometer una política de rehabilitación de las viviendas existentes, o bien de derribo y posterior construcción de viviendas nuevas, más acordes con las necesidades actuales en cuanto a programa, tamaño de parcela, etc.
2. Se desclasifica la manzana de viviendas situada al Norte en la zona de bosquetes.
3. Se mantienen las dos nuevas manzanas de viviendas situadas al Oeste, mejorando su integración urbana: prolongación de calles existentes, y calle de acceso posterior. Todo ello con la idea de mejorar el límite del núcleo urbano por el Oeste, configurado por equipamientos deportivos y escolares, actualmente muy deteriorado y sin comunicación.
4. Potenciar la reducción del tamaño de las parcelas, para aumentar la densidad de población permitiendo así construir dos viviendas donde actualmente solo hay una.
5. Incluir en Catálogo la Iglesia y algún otro edificio, así como aprobar unas Ordenanzas estéticas de composición de materiales.
6. Mejora de la comunicación y seguridad en la carretera a su paso por el núcleo urbano mediante la utilización de señales acústicas (bandas sonoras), semáforo (limitación de velocidad) y, si se ve necesario, pasarela de comunicación aérea o subterránea.

8. DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

8.1. OBJETIVOS

8.1.1. DEL DIAGNOSTICO AL PROCESO DE SELECCION DE LOS OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA URBANA

El Modelo actual de la ciudad de Ejea de los Caballeros

El Documento I: Memoria del presente PGOU presenta un Análisis y Diagnóstico de la situación actual del territorio municipal de Ejea de los Caballeros, de los barrios rurales y del núcleo urbano de Ejea Ciudad.

El modelo urbano propuesto en el Plan General de Ejea queda caracterizado por un Sistema urbano polinuclear con un núcleo urbano principal, seis núcleos de colonización (Bárdena, El Bayo, Pinsoro, Sabinar, Santa Anastasia y Valareña), dos barrios históricos (Rivas y Farasdués) y los polígonos industriales de Valdeferrín y el Trillar, como enclaves industriales aislados en la carretera de Sádaba y Tudela.

A nivel regional, Ejea se muestra como la quinta ciudad de Aragón, una ciudad básica en el contexto de la comunidad autónoma que se encuentra relativamente aislada de los grandes ejes y corredores de desarrollo económico (Eje Norte-Sur, Corredor del Ebro, eje Pamplona-Jaca, etc.) y que lidera la comarca de las Cinco Villas, con un importante peso específico en Aragón (27 municipios, 2975 km² de superficie y 32.000 habitantes) y que, aunque presenta una sobresaliente calidad urbanística, todavía presenta grandes déficits estructurales y de equipamientos de rango comarcal que será preciso subsanar a corto plazo.

La Revisión del PGOU vigente contempla la ciudad de Ejea en el Tercer Milenio desde un punto de vista diferente al criterio expansionista de los años 1960 a 1980. Esta nueva óptica parte de las siguientes premisas:

- El crecimiento de población en el periodo de vigencia del Plan va a ser muy reducido.
- El número de viviendas total apenas va a crecer. La construcción de viviendas en suelo nuevo supondrá el abandono de partes de la ciudad como el Casco Viejo o La Llana.
- Ejea debe abordar desde el PGOU el planteamiento de operaciones de reforma interior:
- Mejora de calles y paseos
- Actuaciones de pavimentación
- Arborización
- Ajardinamiento y peatonalización
- Transformación de tejidos residenciales en el casco Histórico para evitar la ruina y obsolescencia de una trama urbana que está convirtiéndose en un "cáncer" interno de la ciudad
- Las nuevas expansiones se justifican por la necesidad de ofrecer nuevas tipologías de vivienda (unifamiliar ciudad-jardín), pero sobre todo por la necesidad de nuevos equipamientos de carácter comarcal, usos terciarios y polígonos de servicios que demandan gran cantidad de suelo.

Tendencias actuales

La selección de los objetivos del Modelo Territorial no puede ignorar una serie de tendencias experimentadas en otras ciudades similares a las de Ejea, de las que señalamos cuatro puntos importantes:

Las ciudades que se han mostrado últimamente más activas han sido capaces de responder a **nuevas necesidades y modos de organización**, bien porque se ha incrementado su valor en el panorama de las nuevas preferencias sociales de localización o de modos y escenarios de vida y de actividad, y han formulado objetivos adecuados a la satisfacción de las nuevas demandas sociales, ampliando los tipos y modelos urbanos disponibles para organizar la ciudad, y finalmente corregir la espontaneidad de algunos de estos fenómenos, reconduciéndolos hacia términos y parámetros racionales.

Unas acertadas **actuaciones de reordenación del sistema viario de comunicaciones** interurbanas pueden poner en valor áreas urbanas consolidadas, hasta ahora excesivamente condicionadas por su situación de canalización de tráfico, o áreas de nuevo crecimiento inducidas por una nueva oportunidad.

Refuerzo de la imagen de la Ciudad

Cuando el área central de las ciudades incrementa sus atractivos **como distrito de cultura y ocio**, el conjunto del municipio y su comarca se benefician del valor de imagen y atracción del centro. Es una componente, por tanto, de la eficiencia del espacio, por su capacidad de atracción de actividad e inversión y por que induce y refuerza la percepción social y empresarial de la calidad de la ciudad.

Hoy se ha difundido una idea del espacio urbano capaz de incorporar atributos de la **naturaleza, y calidad ambiental**, sin renunciar a su valor productivo, que se ha denominado *espacio urbano "post-industrial"*. La realización de esta idea o modelo de ciudad no es solo cuestión estética ni exclusivamente ambientalista; requiere saber manejar muchos de los instrumentos conocidos de ordenación territorial, a los que hay que añadir nuevos enfoques de tipo paisajístico.

8.2. HACIA UNA ESTRUCTURA DE CIUDAD MADURA.

8.2.1. LA ARTICULACION DE LAS GRANDES PIEZAS

Una imagen y un funcionamiento integrado de las piezas que hemos definido como partes elementales y significativas de este territorio, supondría un salto de escala cualitativa de la aglomeración y un refuerzo de la eficiencia del espacio urbano. Es esto, en suma, lo que el Modelo Territorial designa como un Sistema urbano polinuclear eficiente y maduro .

Para que el aglomerado de piezas adquiriera las capacidades de una ciudad de rango acorde con su tamaño físico y poblacional, es preciso que los sistemas o elementos generales aseguren las relaciones entre partes, de modo que se resuelvan problemas de articulación y se creen nuevas relaciones entre partes a partir de las oportunidades que la ciudad posee.

Son estos objetivos los que dan sentido a una intervención global en Ejea Ciudad: concepción de nuevos sistemas y elementos a la escala del conjunto; resolución de conflictos de forma; articulación entre piezas y creación de nuevas relaciones urbanas. Solo así las partes diferenciadas de la ciudad, podrán ser reconocidas como componentes de un *espacio urbano*, integrado y maduro. Madurez que se expresará mediante una imagen renovada y el incremento de la eficiencia del territorio para el desarrollo de actividades económicas y la prestación de servicios.

Estos objetivos y este criterio de intervención son los que fundamentan la selección estratégica de las intervenciones; es decir, permiten conocer qué es lo relevante y cuáles son las operaciones clave para las transformaciones que se requieren.

El Modelo Territorial identifica **dos grandes cuestiones pendientes de articulación** entre partes de esta ciudad que son, en una primera aproximación macroscópica que más adelante precisaremos, las siguientes:

1. Jerarquización y terminación de la red viaria: Construcción de la Variante Oeste y consolidación de la Avenida de la Constitución como la espina dorsal de la ciudad.

La Avenida de la Constitución se configura actualmente como el eje más dinámico de Ejea de los Caballeros. Acumula una parte importante de los equipamientos de la ciudad y sobre él se han producido los crecimientos residenciales de los últimos años y, además, organiza y da acceso a la más importante zona verde de Ejea. Esta Revisión del PGOU lo valora como uno de los activos urbanos más importantes de la ciudad y propone su prolongación en un doble sentido:

- Hacia el Norte, a través de la carretera de Erla, hasta conectar con Eras Altas. Esta conexión facilitará el desarrollo del Polígono, por su proximidad y accesibilidad a los servicios comerciales y de equipamiento que ofrece el Paseo de la Constitución.
- Hacia el Oeste, pasando sobre el Arba de Luesia hasta el encuentro con la Variante Oeste, estructurando así a largo plazo una zona que se clasifica en el Plan como Suelo Urbanizable no delimitado.

2. Definir el papel estratégico de los Sistemas Naturales como piezas positivas en la aglomeración urbana: Potenciación del “Anillo Verde de Ejea”, conformado por los Arbas y las Canteras como recurso singular y principal conformador de la imagen de la ciudad.

8.3. ACTUACIONES Y OPERACIONES ESTRATEGICAS PARA LA CORRECCIÓN DEL MODELO ACTUAL Y CONSECUION DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS

La descripción del territorio con intención y contenido propositivo, que se está exponiendo en este Documento, se fundamenta en una visión sintética de la organización urbana explicada a través de sus componentes fundamentales, que hemos sistematizado en dos categorías: *piezas* o *áreas*, y *elementos* o *sistemas*.

Los *sistemas* o *elementos* territoriales, en esta explicación estructural del territorio, constituyen la componente *dinámica* de la organización general, base del funcionamiento del territorio y la ciudad de Ejea.

Se trata ahora de identificar las actuaciones estratégicas relevantes, definiendo el carácter que debe atribuírsele a cada una de ellas en razón de su capacidad de corrección del modelo actual, y de acuerdo con los objetivos estratégicos definidos para la reorganización del sistema polinuclear de Ejea.

Debe entenderse por estratégico aquellos aspectos a los que el Modelo Territorial no puede renunciar, ya que constituyen los puntos cruciales para la consecución del mismo. Si estas acciones estratégicas no se acometen, difícilmente podrá desarrollarse la evolución física de la ciudad de la manera que establece el Modelo Territorial. Estas acciones se manifiestan por tanto como imprescindibles para provocar el desencadenamiento de otras de menor calado.

Algunas de estas acciones, por implicar a diferentes administraciones, y por su mayor grado de complejidad y capacidad de sinergia, se han identificado como Operaciones Estratégicas Estructurantes del Modelo Territorial.

8.3.1. ACCIONES ESTRATÉGICAS

El Modelo identifica las siguientes **Acciones estructurantes**

Sistema de comunicaciones

Construcción de la Variante Oeste. Tramo I
Construcción de la Variante Oeste. Tramo II
Variante Norte
Prolongación de la Avenida de la Constitución a Bº de Eras Altas
Prolongación de Avenida de la Constitución hacia variante Oeste
Prolongación Pº del Muro y puente sobre Arba de Luesia

Sistema de espacios libres

Construcción y/o mejora vía de borde Sur
Construcción Parque Lineal del Arba en el tramo de la fachada Oeste
Trat. del Espacio de Preservación Natural del encuentro de los Arbas
Trat. del Espacio de Preservación Natural "Parque del Meandro"
Prolongación del Parque Central hasta Ciudad Jardín de Huerta de L.
Mejora y acondicionamiento Parque "Boalares-El Gancho"
Itinerario verde de conexión entre Ciudad Jardín de H.de L. y Bª Eras
Plan de mejora, estabilización y tratamiento de las "Canteras"
Paseos de borde en las "Canteras"

Sistema de Equipamientos

Construcción de un Hospital Comarcal
Construcción de una Estación Central de Autobuses
Construcción de un Recinto Ferial
Construcción de una Piscina Climatizada
Construcción de una Residencia asistida para la Tercera Edad
Construcción de un Centro Ocupacional para minusválidos
Centro de Educación Ambiental
Construcción de un Centro Universitario
Construcción del Museo de las Cinco Villas

Sistema de Infraestructuras y servicios

Estación depuradora de aguas residuales incluido emisario pral.

Red urbana de gas ciudad
Sustitución del trazado aéreo de la línea de Media Tensión
Plan de mejora de la red urbana de abastecimiento y saneamiento
Construcción de emisarios secundarios hasta la EDAR
Programa de rehabilitación del Casco Antiguo
Programa de mejora de la Escena Urbana en el Ensanche de Luchán

8.3.2. OPERACIONES ESTRATÉGICAS ESTRUCTURANTES

El Modelo Territorial identifica las siguientes Operaciones Estratégicas Estructurantes:

1. Fachada Oeste del barrio de la Estación.

Parque Lineal del Arba y nuevos equipamientos (Hospital comarcal, Estación Central de autobuses, espacio multiusos, etc.)
Recualificación urbana de entrada a la ciudad desde la carretera de Sádaba.

2. Nuevo Barrio residencial de Eras Altas.

Terminación del nuevo Acceso al barrio (conexión directa con el Paseo de la Constitución) y consolidación de una fachada residencial en la mesetas de Eras Altas mediante el desarrollo de tres Unidades de Ejecución de vivienda unifamiliar extensiva.

3. Ciudad jardín de la huerta de luchan

Prolongación del Parque Central y terminación de la ciudad por el Este. Sector 1 y 3.
Recinto Ferial

4. Zona Residencial “Puerta de Ejea” en La Llana.

Puesta en valor del barrio tradicional de La Llana
Configuración de la entrada sur a la ciudad.
Sector 3. Amplia reserva de suelo dotacional.

5. Revitalización del Casco Antiguo

Actuaciones selectivas de revitalización mediante Unidades de Ejecución y Operaciones Estratégicas delimitadas en el Plano de Ordenación (Parque de Bañera, Plaza de Santa María, Carasoles, etc.)

6. Mejora de la escena urbana del Ensanche.

Itinerario transversal: Arborización, peatonalización.

7. Urbanización del Polígono de Servicios de la carretera de Tauste.

Urbanización y Servicios
Nuevo acceso posterior desde la Variante Oeste
Tratamiento urbano de la carretera de Tauste: franja verde. Idea de “escaparate urbano”.

8. Reordenación de la Zona de la carretera de Erla.

Itinerario de Conexión Eras Altas - Ciudad Jardín.
Fachada residencial en la zona alta.
Desarrollo y consolidación de un Area de Servicios junto a la carretera.

9. Parque Boalares-El Gancho.

Zonas de recreo. Educación ambiental.
Accesos desde la Vía de Borde Sur.

10. Anillo Verde de Ejea.

Sistema fluvial de los Arbas, las “canteras” y los recorridos de conexión.
Prolongación del Parque Central.
Parque lineal del Arba de Luesia.

Ejea de los Caballeros, 12 de Octubre de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Javier Gracia Martínez

Gerardo Molpeceres López