



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DOCUMENTO DE PLAN GENERAL



INTRODUCCIÓN

Como todo lugar del mundo, Gines también esconde una historia bajo las lomas de su dominio. Seguramente, Gines nació como un asentamiento prehistórico de unas gentes que buscaban la fertilidad de la tierra y un clima y un lugar apropiado para el desarrollo de una vida tranquila. Ciertamente, el foco original de crecimiento urbano de Gines viene a situarse (según vestigios descubiertos) en lo que hoy se conoce como la "Hacienda del Santo Ángel" (ubicada sobre uno de los puntos más altos del término municipal). En cierto modo, el desarrollo económico del pueblo, y con ello la consolidación de este asentamiento urbano, debió estar muy relacionado con el desarrollo del Estado Tartésico y con los intercambios establecidos a través del Guadalquivir con otros pueblos más avanzados, como los fenicios, y quizá también sufriría, como todo el Aljarafe, el expolio de las hordas cartaginesas.

Con la conquista y colonización romana llegaron siglos de paz y desarrollo, dando lugar a un aumento de la población y a una intensificación de su explotación agrícola ligada al florecimiento de Itálica e Híspalis. Aparece ya un primer indicio más claro de formación de una pequeña villa comandada por algún licenciado romano. Por entonces se conocía esa villa como *Abgena*.

El caserío debió estar situado en la parte más alta de Gines (en la zona antes descrita), y estaría formado por la vivienda del colono y la de los hombres que trabajarán sus tierras (siguiendo un esquema típico de *villa romana*). Con el tiempo, y al crecer la población, se irían agregando más viviendas alrededor del caserío principal. Posiblemente, parte de los vinos y aceites que partían para Roma eran de origen ginense, ya que de siempre contó Gines con una arraigada tradición vinícola y olivarera.

Con todo esto, Gines siguió su evolución histórica pasando por el dominio de visigodos, la conquista musulmana y la reconquista cristiana, influyendo todo ello en sus costumbres, su agricultura, su morfología urbana, ...

Así, se puede decir que gran parte de lo que hoy conocemos como el Casco Antiguo de Gines se conforma en la Edad Media en torno a haciendas vinculadas a la transformación de los productos agrícolas de la comarca, sobre todo del aceite de sus olivares, aunque también en Gines existían importantes higuerales y cultivos de vid (se producía un 10% del vino del Aljarafe).

En siglos posteriores se consolidaría el resto del actual casco histórico y su trazado viario, con los ineludibles cambios de alineación, trazados de nuevas calles, modificaciones e incorporaciones tipológicas, etc., que ocurren siempre en el devenir de los asentamientos humanos.

En el presente siglo se constata que la evolución de nuestro pueblo y el crecimiento de su población ha sido exponencial y, sobre todo en estas últimas décadas, imprevisible. Comienza aquí esa etapa de transformación de Gines en una "ciudad dormitorio" y en un intento de conformación como gran ciudad jardín: desde el inicio del presente siglo ha surgido ya la apetencia de disponer de chalets de recreo a pie de la travesía urbana de la carretera nacional por parte de familias establecidas en la capital.

A partir de 1950, año en el que ya aparecen consolidados ambos márgenes, y sobre todo a partir de 1960, surgen urbanizaciones conformadas por viviendas unifamiliares aisladas tipo chalet en los terrenos traseros a dichos márgenes de la carretera nacional, y actuaciones de edificación en las áreas de extensión y crecimiento del casco antiguo, que se asentaron sobre la carretera local SE-517 ("carretera de Valencina de la Concepción"), atravesándola, saltando al otro margen y conformando manzanas de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.

Asimismo, el desarrollo del área metropolitana de Sevilla durante este siglo ha sido gigantesco, y se deduce que en un corto plazo de tiempo Sevilla capital empezará a agregarse los términos adyacentes, entre ellos Gines. Del mismo modo, puede observarse cómo ha explotado el desarrollo de las redes de comunicación, y que existen municipios, como Gines y Castilleja de la Cuesta, que ya en 1988 confunden sus áreas urbanas (fenómeno de conurbación). Veamos brevemente el proceso de expansión urbanística del Área Metropolitana de Sevilla:

- Evolución del Área Metropolitana de Sevilla. 1.930: en estas fechas se distingue un sistema de núcleos urbanos bien diferenciados y se observan claramente las escasas vías de comunicación con la capital.
- Evolución del Área Metropolitana de Sevilla. 1.956: ya a mediados de los cincuenta, se produce una clara expansión de la capital hacia el este y el sur, al mismo tiempo que aparece un sistema viario más completo. Igualmente, Gines experimenta un crecimiento hacia el oeste.
- Evolución del Área Metropolitana de Sevilla. 1.988: por último, casi a finales de los ochenta, la dilatación de las áreas urbanas es muy avanzada, habiendo experimentado Gines un crecimiento hacia el norte y el este. Se denota ya una auténtica red arterial de comunicaciones, necesaria para una correcta conexión de los abundantes y extensos núcleos urbanos.

Así, hasta el día de hoy, el desarrollo urbanístico de Gines ha seguido una evolución paralela a la de la capital de provincia, quedando incluido en los últimos años dentro de lo que se ha denominado Area Metropolitana de Sevilla.

Todo este proceso de crecimiento urbanístico del pueblo ha dejado una serie de zonas o edificios cuyos valores estéticos e históricos merece la pena conservar:

- diversas haciendas o parte de ellas. Su papel de germen del núcleo de población de Gines hace prioritaria su conservación.
- varias calles del casco histórico de Gines, que reflejan la evolución del pueblo hasta los años 50, cuando aparece el urbanismo moderno en el municipio.
- varios chalets de la Avda. de Europa y el carácter de Ciudad Jardín de sus márgenes. Son testigos del fenómeno de los primeros habitantes de Sevilla que fijaron sus residencias de recreo en el Aljarafe.
- la iglesia y una ermita, por sus valores artísticos, culturales y religiosos.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

La realización del presente catálogo se basa en el estudio del carácter del casco urbano de Gines y, en particular, de sus elementos representativos y singulares de su patrimonio. En base a este patrimonio y considerando los edificios y elementos a proteger, se establecen tres grados de catalogación, que lo serán asimismo de actuación en los edificios y elementos.

GRADO DE CATALOGACIÓN I: conservación de edificios

En este grado se incluyen las edificaciones y elementos por cuyas características histórico-artísticas se considera que deben mantener su estado original y para las que, en consecuencia, se deben adoptar las medidas que permitan prolongar su vida sin alterar sus características principales.

Este grado comprende los siguientes edificios y elementos:

- I. Hacienda del Santo Ángel en su totalidad (con la salvedad indicada en el artículo 10.12.a. de las normas urbanísticas)
- II. Hacienda de la Concepción
 - a. Portón de entrada
 - b. Torre
 - c. Señorío
- III. Hacienda de Torregines
 - a. Torre de Torregines
 - b. Señorío, excepto fachada a calle Ntra. Sra. del Rocío y construcciones auxiliares, independientes de la vivienda
- IV. Hacienda del Marqués de Torrenueva
 - a. Señorío y torre
- V. Parroquia de Nuestra Señora de Belén
- VI. Ermita de Santa Rosalía
- VII. Hacienda de Santa Rosalía: naves y fachada a la C/ Conde de Ofalia

GRADO DE CATALOGACIÓN II: protección ambiental

Son aquellas edificaciones de carácter residencial y valor tipológico-ambiental que han contribuido a determinar la morfología urbana y paisajística de Gines.

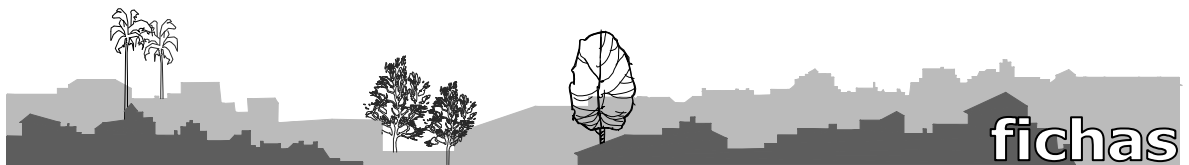
Bajo este grado se entenderán comprendidos los siguientes edificios y elementos:

- VIII. Chalet nº 38, Avenida de Europa
- IX. Chalet nº 43, Avenida de Europa
- X. Chalet nº 55, Avenida de Europa
- XI. Chalet nº 63, Avenida de Europa
- XII. Círculo Recreativo Cultural en Plaza de España
- XIII. Casa calle Juan de Dios Soto, nº 3

GRADO DE CATALOGACIÓN III: protección parcial de conjunto

Son aquellas edificaciones de carácter residencial cuyo valor arquitectónico monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por su valor tipológico-ambiental deben ser objeto de protección además de estar incluidas en el plano de Protecciones.

Este grado comprende las áreas que se indican en la planimetría adjunta al presente Documento de Plan General.



ficha I

HACIENDA DEL SANTO ÁNGEL



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ Conde de Ofalia, 2
Uso	Administrativo
Propiedad	Excmo. Ayuntamiento de Gines
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Conjunto
Estado de conservación	Malo

ficha IIa

HACIENDA DE LA CONCEPCIÓN: portón



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ del Aire, 5
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Puerta de acceso
Estado de conservación	Regular

ficha IIb

HACIENDA DE LA CONCEPCIÓN: torre



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ del Aire, 5
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Torre
Estado de conservación	Regular

ficha IIc

HACIENDA DE LA CONCEPCIÓN: señorío



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ del Aire, 5
Uso	Social-cultural
Propiedad	Excmo. Ayuntamiento de Gines
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Señorío
Estado de conservación	Bueno

ficha IIIa

HACIENDA DE TORREGINES: torre



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ Fray Ramón de Gines, 2
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Torre
Estado de conservación	Bueno

ficha IIb

HACIENDA DE TORREGINES: señorío



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ Ntra. Sra. del Rocío, 1
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Señorío
Estado de conservación	Bueno

ficha IV

HACIENDA DE MARQUÉS DE TORRENUEVA



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ Marqués de Torrenueva, 20
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Señorío y torre
Estado de conservación	Bueno

ficha V

PARROQUIA DE NTRA. SRA. DE BELÉN



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Plaza de España, 5
Uso	Religioso
Propiedad	Iglesia
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Conjunto
Estado de conservación	Bueno

ficha VI

ERMITA DE SANTA ROSALÍA



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Plaza de Santa Rosalía, 12
Uso	Religioso
Propiedad	Iglesia
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Conjunto
Estado de conservación	Bueno

ficha VII

HACIENDA DE SANTA ROSALÍA



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ Ntra. Sra. del Rocío, 2
Uso	Social-cultural
Propiedad	Excmo. Ayuntamiento de Gines
Grado de Catalogación	I
Interés principal	Naves y fachada a C/ Conde de Ofalia
Estado de conservación	En rehabilitación

ficha VIII

Chalet nº 38, Av. Europa



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Avenida de Europa, 38
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	II
Interés principal	Conjunto
Estado de conservación	Bueno

ficha IX

Chalet nº 43, Av. Europa



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Avenida de Europa, 43
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	II
Interés principal	Alineación, volúmenes y tratamiento de fachadas
Estado de conservación	Bueno

ficha X

Chalet nº 55, Av. Europa



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Avenida de Europa, 55
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	II
Interés principal	Mirador
Estado de conservación	Bueno

ficha XI

Chalet nº 63, Av. Europa



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Avenida de Europa, 63
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	II
Interés principal	Alin., vol., trat. de fachadas y jardines delanteros
Estado de conservación	Bueno

ficha XII

CÍRCULO RECREATIVO CULTURAL



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	Plaza de España, 7
Uso	Cultural
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	II
Interés principal	Fachada
Estado de conservación	Bueno

ficha XIII

CASA EN C/JUAN DE DIOS SOTO, 3



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN O BIEN PROTEGIDO

Emplazamiento	C/ Juan de Dios Soto, 3
Uso	Residencial
Propiedad	Particular
Grado de Catalogación	II
Interés principal	Fachada, volúmenes y cubierta
Estado de conservación	Bueno