
Consideracions a la proposta d'ordenació de l'entorn del Monestir de Sant Miquel dels Reis mitjançant el Pla Especial de Protecció i Reforma Interior per a l'àmbit de planejament T1 (bilingüe)

Autor: Css. Llegat Històric i Artístic
Aprovació: Ple, 22 de desembre de 2025

ÍNDEX

- I Introducció
- II Antecedents
- III Determinacions del Pla
- IV Consideracions del CVC
- V Conclusions

I Introducció

"No és difícil entendre per què el lloc de la desapareguda Alqueria de Rascanya va atreure la fixació del projecte. Sobre l'emplaçament, on una tradició insegura situava una antiquíssima ermita, va instal·lar-se un monestir cistercenc. A la vista dels murs, en front de la banda on el riu perfilava la cara més definida i estable de la ciutat, i tanmateix prou lluny per a quedar lliure de la confusió dels ravals que, amb persistent provisionalitat, vivien a la capçalera dels ponts. A la vora del camí de Morvedre (i mes enllà, el nord cristià) amb la ciutat, i situat com ella, a una distància prudent de l'amenaça de la mar. Voltat de la fertilitat de les terres de rec, i tanmateix sobre el límit d'una plataforma de subsol sec -més enllà de la seua closa oriental hagués estat impossible donar fonaments fermes i salubres a cap construcció important. El monestir afirmava així la seua vocació de societat paral·lela, oposada i complementària respecte de la ciutat."

Estudi històric del professor Tomàs Llorens per a l'Avantprojecte de restauració del Sant Miquel dels Reis

II Antecedents

El monestir, obra mestra de l'arquitectura renaixentista valenciana, aixecat d'acord amb les traces del mestre Covarrubias i desenvolupat per un nodrit grup d'excel·lents mestres pedrapiquers com ara Vidaña, Ambuesa o Cambra, va patir durant el període que sens dubte podem qualificar de la ignomínia, destinacions i usos que, després de la Guerra del Francès i la Desamortització, el van conduir a la vora de la demolició i posterior deformació arquitectònica per adaptar-lo a usos penitenciaris, per a finalment convertir-se en magatzem traster, trànsit que ha de ser recordat i inscrit en la història de la infàmia.

La intervenció de repristinació dels arquitectes Añón Gómez i González Móstoles, entre 1988 i 1996, retornà al monestir la seua estructura murària, el seu volum i cornisa originals i va reposar les seues textures i fàbriques. La posterior intervenció de l'arquitecte Chapapria, a partir de 1996, per a acomodar la Biblioteca Valenciana en el renovat claustre al nord i l'Acadèmia Valenciana de la Llengua al sud, va completar la nova imatge del monestir que en bona mesura va retornar la dignitat al monument.



Àmbit de la intervenció

No obstant això, l'entorn del monument mancava de la menor qualitat urbana i paisatgística, sumit en un viari agressiu, embolicat entre restes d'edificis caòtiques i enfrontat a un ofensiu edifici en altura de 15 plantes, només més enllà de la via urbana de doble sentit.



La intervenció de requalificació de l'entorn va ser des d'aquell moment una necessitat ciutadana per completar aquest camí de regeneració patrimonial.

L'àmbit territorial al qual ens referim va ser ordenat detalladament mitjançant el Pla Especial de Protecció i Reforma Interior de l'Àmbit de Planejament de Desenvolupament T-1 Sant Miquel dels Reis, amb Catàleg i Homologació (PEPRI), aprovat definitivament l'any 2001.

El document urbanístic de reordenació no va ser desenvolupat en cap aspecte i avui la situació és exactament la mateixa que en el moment de la seua redacció.



Ordenació detallada PEPR 2001

Cal afegir que la proposta de 2001 mancava de la necessària sensibilitat patrimonial i paisatgística en disposar un notable conjunt d' edificacions davant la mateixa portada d' ingrés al monestir, ignorant la seua vocació d' aïllament i per tant la seua incompatibilitat amb la creació d' una nova trama edilícia en substitució de l' aberrant edifici en alçada, aixecat als anys 60 i que en bona mesura va donar origen a la necessària reordenació urbana.

Assenyala la memòria del document que analitzem que "Passats més de vint anys des d'aquest primer infructuós instrument de planejament de desenvolupament, els objectius marcats en el PGOU segueixen vigents i ha crescut la necessitat de tractar adequadament l'àmbit en relació amb una ciutat que ha sigut objecte de transformacions i creixements. L'estat de l'àrea que envolta el Monestir de Sant Miquel dels Reis resulta dissonant amb el model de ciutat de València, actual i futur."

En conseqüència, l'Ajuntament de València procedeix a iniciar la redacció i tramitació d'un nou Pla Especial de Protecció i Reforma Interior per a l'àmbit T-1 Sant Miquel dels Reis, que avui analitzem i que deroga i substitueix l'anterior de 2001, "una vegada constatada la seua falta de funcionalitat".

III Determinacions del Pla

Amb claredat, el document exposa les estratègies d' actuació:

"Actualització de la reglamentació del règim de protecció del monument i el seu entorn.
Solució de la gestió urbanística per a l' obtenció del conjunt de sòls dotacionals públics necessaris per posar en valor el monument, sense necessitat d' acudir al sistema d' expropiacions. Establiment d' una nova ordenació detallada adequada a aquests fins concrets."

I assenyalant encertadament que:

"Considerant aquests condicionants, l' ordenació proposada persegueix els objectius bàsics següents:

Reconeixement de la importància del Monestir de Sant Miquel dels Reis com a element central de l' àmbit, essent el focus sobre el qual es vertebraran els components paisatgístics i mediambientals amb els objectius prioritaris del Pla.

I Manteniment i posada en valor dels restants elements catalogats, les diferents alqueries i infraestructures hidràuliques.

II Potenciar la vinculació amb l'Horta de València i afavorir la connexió est-oest entre les parts de la mateixa, ara separades físicament per les construccions existents i l'actual disposició de la xarxa viària, mantenint aquest característic paisatge.

III Desenvolupament de l' actuació mitjançant l' equidistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris dels terrenys en lloc de l' expropiació prevista al PEPRI de 2001.

En aquest sentit, la viabilitat econòmica de l' actuació es basarà en la generació de plusvàlues de les quals també participarà l' Administració. Per a això, la reordenació dels volums edificats, a més de distribuir-se en el sentit indicat en els paràgrafs anteriors, haurà d' aportar suficient aprofitament urbanístic per poder suportar les càrregues, fins i tot les extraordinàries que suposen el trasllat dels actuals habitants de l' àrea, tractant d' evitar o reduir les indemnitzacions o contraprestacions als propietaris.

El tractament del paisatge serà fonamental en la proposta d' ordenació i les alternatives que l' estudien per la qual cosa, com a criteri bàsic comú a qualsevol d' elles, **es proposa escampar visualment l' àrea, allunyant del monestir les edificacions que puguen perjudicar la seva percepció. D'aquesta manera s'aconseguirà d'una banda generar vistes on el monument gaudirà d'un protagonisme absolut, basades en el**

contrast entre la seua massa construïda i l'horitzontalitat de les àrees de cultiu i, alhora, es recompondrà visualment la continuïtat visual i espacial de l'Horta Nord Valenciana."

Detalladament, el document disposa de l'edificabilitat necessària per a l'execució del PEPRI en dues àrees:

"La zona nord, que és l'àrea immediata al límit nord del sector, al costat de les construccions existents al marge nord del carrer Riu Genil. Es donarà a les noves ocupacions una escala adequada per donar continuïtat visual a la trama urbana d'aquesta zona, generant una nova façana urbana de fons, tot i que una mica més avançada que l'actual. Es buscarà amb caràcter dominant mantenir les alçades màximes existents, així com les mides d'illes i el parcel·lari característic de l'entorn.

Com a excepció dins d'aquesta zona nord, es preveu un edifici singular de major alçada, en contrast amb l'horitzontalitat dominant en les edificacions existents en el continu urbà al nord de l'àmbit i la resta de les noves previstes. Aquesta singularitat també permet l'increment raonable de l'edificabilitat prevista en nom de la viabilitat econòmica esmentada.

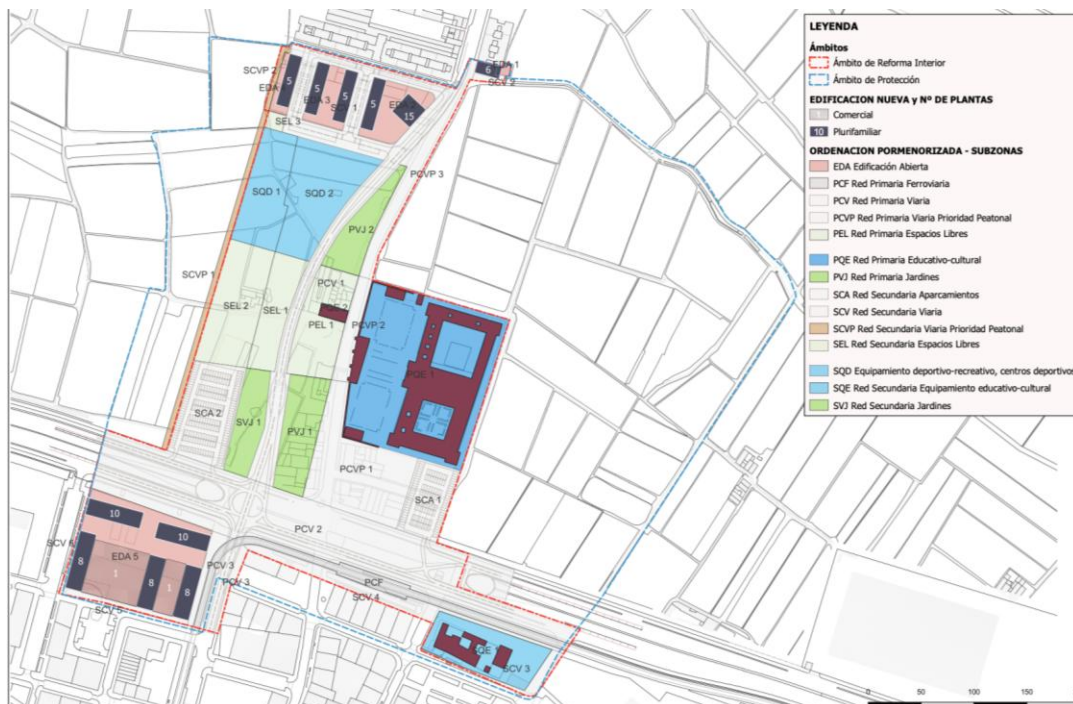
La zona sud se situa en terrenys al sud de la Ronda Nord. Tot i que gran part d'ells ja estan ocupats, existeix una illa lliure d'edificació que permet concentrar edificabilitat que, mantenint l'escala de l'edificació en aquesta zona i les alçades dominants, **aporta més aprofitament per afrontar les càrregues de la futura actuació.**

Fora d'aquestes dues zones nord i sud elegides per a la nova edificació, es preveu una edificació escassa i puntual, que no genere cap conjunt edificat capaç d'un impacte visual rellevant que eclipsi el protagonisme del monestir.

A l'àrea central enfront del monestir, es conserva l'Alqueria de Tota, que a més és un bé protegit amb la categoria de BRL, i es manté l'edificació d'origen rural situada a l'oest de la mateixa, seguint el camí agrícola Entrador Casa de Tota."



Ordenació i figuració volumètrica PEPRI T-1 2025



Ordenació detallada

IV Consideracions del Consell Valencià de Cultura

El debat que hi ha hagut en el si de la Comissió de Llegat del Consell Valencià de Cultura ha permès establir els eixos de l'actuació urbanística tendent a la reordenació de l'entorn del monestir, que són:

El necessari aïllament paisatgístic del monestir a causa de la seua naturalesa, de la seua implantació en un paisatge agrícola i de cap manera urbana, per tant, aliè a la trama urbana i la massa edilícia, perquè la pròpia decisió del fundador així ho va proposar, tal com assenyala el professor Tomàs Llorens en la introducció, i no ha de ser alterada ja que la traça està vinculada al lloc i això són valors irrevocables. El monestir i el lloc són parts d'una unitat projectual. Aquest criteri exclou de pla el veïnatge de noves peces edificatòries en el seu entorn, més enllà per excepció dels considerats béns de rellevància o interès cultural, d'altra banda, d'escàs relleu volumètric.

La connectivitat amb la ciutat és el segon element d'aquests criteris i respon a la necessitat d'incorporar, un cop afirmada la seua soledat necessària, el monument a la xarxa urbana de manera amable, permetent un accés ciutadà còmode i segur.

La integració paisatgística és corol·lari del primer criteri i exigeix que els elements distants que arrossegueu el monestir no produïsquen noves disruptions volumètriques i es moguen en el rang escalar del monument.

L'aplicació d'aquests criteris sobre l'ordenació proposada ens porta a les puntualitzacions següents:

Resulta del tot adequada la localització de la massa edilícia a Orriols, el que permet alliberar el paisatge proper del monument i tanmateix permet obtenir aprofitaments urbanístics que considerem necessaris per a l'execució del Pla.

També resulta adequada la ubicació d'una notable massa edificatòria en el sector nord, al costat de les edificacions de Tavernes Blanques per idèntica raó a la ja assenyalada, si bé resulta estrident la ubicació d'una peça arquitectònica de 15 plantes que irromp necessàriament en el paisatge proper i, en el cas de necessitat, seria molt més acceptable incrementar l'aprofitament en continuïtat amb la cornisa dels blocs, confrontant o remodelant el conjunt sense perdre substancialment edificabilitat, tenint sempre en compte que aquest conjunt es converteix en *frons escaenae* d'una visual sud-nord.

S'hauria de reconsiderar les àrees d'aparcament eliminant la situada davant del cos sud del monestir, per la seua incidència en l'apreciació del monestir en l'aproximació des de la ciutat

V Conclusió

Per tant, el Consell Valencià de Cultura considera que el Pla Especial de Protecció i Reforma Interior de l'entorn del Monestir de Sant Miquel dels Reis conté una proposta d'ordenació raonablement ajustada als principis enunciats d'aïllament del monestir, de connectivitat amb la ciutat i d'integració paisatgística, ben ateses les reserves exposades.

Consideraciones a la propuesta de ordenación del entorno del Monasterio de San Miguel de los Reyes mediante el Plan Especial de Protección y Reforma Interior para el ámbito de planeamiento T1

ÍNDICE

I	Introducción
II	Antecedentes
III	Determinaciones del Plan
IV	Consideraciones del CVC
V	Conclusiones

I Introducción

“No es difícil entender por qué el lugar de la desaparecida *Alqueria de Rascanya* atrajo la fijación del proyecto. Sobre el emplazamiento, allí donde una tradición insegura situaba una antiquísima ermita, se instaló un monasterio cisterciense. A la vista de los muros, en frente de la orilla donde el río perfilaba la cara más definida y estable de la ciudad, y aun así bastante lejos para quedar libre de la confusión de los arrabales que, con persistente provisionalidad, vivían en la cabecera de los puentes. Al lado del camino de Morvedre (y más allá, el norte cristiano) con la ciudad, y situado como ella, a una distancia prudente de la amenaza del mar. Rodeado de la fertilidad de las tierras de regadío, y aun así sobre el límite de una plataforma de subsuelo seco -más allá de su cierre oriental hubiera sido imposible dar cimientos firmes y salubres a ninguna construcción importante. El monasterio afirmaba así su vocación de sociedad paralela, opuesta y complementaria respecto de la ciudad.”

Estudio histórico del profesor Tomàs Llorens para el Anteproyecto de restauración del San Miguel de los Reyes

II Antecedentes

El monasterio, obra maestra de la arquitectura renacentista valenciana, alzado de acuerdo con las trazas del maestro Covarrubias y desarrollado por un nutrido grupo de excelentes maestros canteros como por ejemplo Vidaña, Ambuesa o Cambra, sufrió durante el periodo que sin duda podemos calificar de la ignominia, destino y usos que, después de la Guerra del Francés y la Desamortización, lo condujeron a la demolición y posterior deformación arquitectónica para adaptarlo a usos penitenciarios; y, finalmente convertirse en almacén trastero, itinerario que tiene que ser recordado e inscrito en la historia de la infamia.

La intervención de reпрistinación de los arquitectos Añón Gómez y González Móstoles, entre 1988 y 1996, devolvió al monasterio su estructura muraria, su volumen y cornisa originales y repuso sus texturas y fábricas. La posterior intervención del arquitecto Chapapria, a partir de 1996, para acomodar la Biblioteca Valenciana en el renovado claustro en el norte y la Acadèmia Valenciana de la Llengua en el sur, completó la nueva imagen del monasterio que en buena medida devolvió la dignidad al monumento.



Ámbito de la intervención

Sin embargo, el entorno del monumento carecía de la menor calidad urbana y paisajística, sumido en un viario agresivo, envuelto entre restos de edificios caóticos y confrontado a un ofensivo edificio de 15 plantas, solitario y más allá de la vía urbana de doble sentido.



La intervención de recalificación del entorno fue desde aquel momento una necesidad ciudadana para completar este camino de regeneración patrimonial.

El ámbito territorial al que nos referimos fue ordenado en detalle mediante el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Ámbito de Planeamiento de Desarrollo T-1 San Miguel de los Reyes, con Catálogo y Homologación (PEPRI), aprobado definitivamente en 2001.

El documento urbanístico de reordenación no fue desarrollado en ningún aspecto y hoy la situación es exactamente la misma que en el momento de su redacción.



Ordenación detallada PEPRI 2001

Hay que añadir que la propuesta de 2001 carecía de la necesaria sensibilidad patrimonial y paisajística al disponer un notable conjunto de edificaciones ante la misma portada de entrada al monasterio, ignorando su vocación de aislamiento y por tanto su incompatibilidad con la creación de una nueva trama edilicia en sustitución del aberrante edificio en altura, que fue construido en los años 60 y que en buena medida dio origen a la necesaria reordenación urbana.

Señala la memoria del documento que analizamos que "Pasados más de veinte años desde este primer infructuoso instrumento de planeamiento de desarrollo, los objetivos marcados en el PGOU siguen vigentes y ha aumentado la necesidad de tratar adecuadamente el ámbito en relación con una ciudad que ha sido objeto de transformaciones y crecimientos. El estado del área que rodea el Monasterio de San Miguel de los Reyes resulta disonante con el modelo de ciudad de València, actual y futuro."

En consecuencia, el Ayuntamiento de València procede a iniciar la redacción y tramitación de un nuevo Plan Especial de Protección y Reforma Interior para el ámbito T-1 San Miguel de los Reyes, que hoy analizamos y que deroga y sustituye el anterior de 2001, "una vez constatada su falta de funcionalidad".

III Determinaciones del Plan

De forma clara, el documento expone las estrategias de actuación:

"Actualización de la reglamentación del régimen de protección del monumento y su entorno. Solución de la gestión urbanística para la obtención del conjunto de suelos dotacionales públicos necesarios para poner en valor el monumento, sin necesidad de acudir al sistema de expropiaciones. Establecimiento de una nueva ordenación detallada adecuada a estos fines concretos."

Y señala acertadamente que:

"Considerando estos condicionantes, la ordenación propuesta persigue los objetivos básicos siguientes:

Reconocimiento de la importancia del Monasterio de San Miguel de los Reyes como elemento central del ámbito, siendo el foco sobre el cual se vertebrarán los componentes paisajísticos y medioambientales con los objetivos prioritarios del Plan.

I Mantenimiento y puesta en valor de los restantes elementos catalogados, las diferentes alquerías e infraestructuras hidráulicas.

II Potenciar la vinculación con L'Horta de València y favorecer la conexión este-oeste entre las partes de la misma, ahora separadas físicamente por las construcciones existentes y la actual disposición de la red viaria, manteniendo este característico paisaje.

III Desarrollo de la actuación mediante la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de los terrenos en lugar de la expropiación prevista al PEPRI de 2001.

En este sentido, la viabilidad económica de la actuación se basará en la generación de plusvalías de las cuales también participará la Administración. Para lo que la reordenación de los volúmenes edificados, además de distribuirse en el sentido indicado en los párrafos anteriores, tendrá que aportar suficiente aprovechamiento urbanístico para poder soportar las cargas, incluso las extraordinarias que suponen el traslado de los actuales habitantes del área, tratando de evitar o reducir las indemnizaciones o contraprestaciones a los propietarios.

El tratamiento del paisaje será fundamental en la propuesta de ordenación así como las alternativas que lo estudien por lo que, como criterio básico común a cualquiera de ellas, se propone esparcir visualmente el área, alejando del monasterio las edificaciones que puedan perjudicar su percepción. De este modo se conseguirá por un lado generar vistas donde el monumento disfrutará de un protagonismo absoluto, basadas en el contraste entre su masa construida y la horizontalidad de las áreas de cultivo y, a la vez, se recompondrá visualmente la continuidad visual y espacial de L'Horta Nord Valenciana."

En detalle, el documento dispone de la edificabilidad necesaria para la ejecución del PEPRI en dos áreas:

"La zona norte, que es el área inmediata al límite norte del sector, junto a las construcciones existentes al margen norte de la calle Riu Genil. Se dará a las **nuevas ocupaciones una escala adecuada para dar continuidad visual a la trama urbana de esta zona, generando una nueva fachada urbana de fondo, pero algo más avanzada que la actual.** Se buscará con carácter dominante mantener las alturas máximas existentes, así como las medidas de islas y el parcelario característico del entorno.

Como excepción dentro de esta zona norte, se prevé un edificio singular de mayor altura, en contraste con la horizontalidad dominante en las edificaciones existentes en el continuo urbano en el norte del ámbito y el resto de las nuevas previstas. Esta singularidad también permite el incremento razonable de la edificabilidad prevista en nombre de la viabilidad económica mencionada.

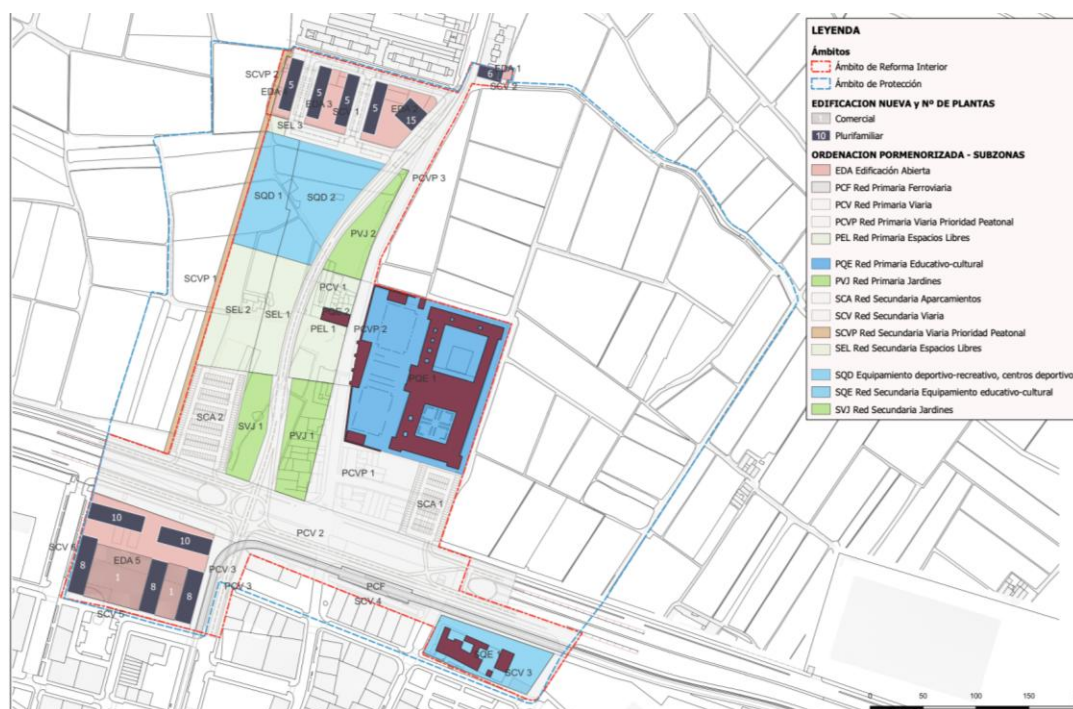
La zona sur se sitúa en terrenos en el sur de la Ronda Norte. A pesar de que gran parte de ellos ya están ocupados, existe una isla libre de edificación que permite concentrar edificabilidad que, manteniendo la escala de la edificación en esta zona y las alturas dominantes, **aporta más aprovechamiento para afrontar las cargas de la futura actuación.**

Fuera de estas dos zonas norte y sur elegidas para la nueva edificación, se prevé una edificación escasa y puntual, que no genere ningún conjunto edificado capaz de un impacto visual relevante que eclipse el protagonismo del monasterio.

En el área central frente al monasterio, se conserva la Alquería de Tota, que además es un bien protegido con la categoría de BRL, y se mantiene la edificación de origen rural situada en el oeste de la misma, siguiendo el camino agrícola Entrador Casa de Tota."



Ordenación y figuración volumétrica PEPRI T-1 2025



Ordenación detallada

IV Consideraciones del Consell Valencià de Cultura

El debate suscitado en el seno de la Comisión de Legado del Consell Valencià de Cultura ha permitido establecer los ejes de la actuación urbanística para la reordenación del entorno del monasterio, y que son:

El necesario aislamiento paisajístico del monasterio a causa de su naturaleza, de su implantación en un paisaje agrícola y de ninguna forma urbana, por lo tanto, ajeno a la trama urbana y la masa edilicia, porque la propia decisión del fundador así lo propuso, tal como señala el profesor Tomàs Llorens en la introducción, y no tiene que ser alterada puesto que la traza está vinculada al lugar y estos son valores irrevocables. El monasterio y el lugar son partes de una unidad proyectual. Este criterio excluye de plan la vecindad de nuevas piezas edificatorias en su entorno, más allá por excepción de los considerados bienes de relevancia o interés cultural, por otro lado, de escaso relieve volumétrico.

La conectividad con la ciudad es el segundo elemento de estos criterios y responde a la necesidad de incorporar, una vez afirmada su soledad necesaria, el monumento en la red urbana de manera amable, permitiendo un acceso ciudadano cómodo y seguro.

La integración paisajística es corolario del primer criterio y exige que los elementos distantes que arrastren el monasterio no produzcan nuevas interrupciones volumétricas y se muevan en el rango escalar del monumento.

La aplicación de estos criterios sobre la ordenación propuesta nos lleva a las puntualizaciones siguientes:

Resulta del todo adecuada la localización de la masa edilicia en Orriols, lo que permite liberar el paisaje próximo del monumento y aun así permite obtener aprovechamientos urbanísticos que consideramos necesarios para la ejecución del Plan.

También resulta adecuada la ubicación de una notable masa edificatoria en el sector norte, junto a las edificaciones de Tavernes Blanques por idéntica razón a la anteriormente señalada, si bien resulta estridente la ubicación de una pieza arquitectónica de 15 plantas que irrumpe necesariamente en el paisaje próximo y, en caso de necesidad, sería mucho más aceptable incrementar el aprovechamiento en continuidad con la cornisa de los bloques, confrontando o remodelando el conjunto sin perder sustancialmente edificabilidad, teniendo siempre en cuenta que este conjunto se convierte en *frons escaenae* de una visual sur-norte.

Se tendrían que reconsiderar las áreas de aparcamiento eliminando la situada ante el cuerpo sur del monasterio, por su incidencia en la apreciación del monasterio en la aproximación desde la ciudad

V Conclusión

Por lo tanto, el Consell Valencià de Cultura considera que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del entorno del Monasterio de San Miguel de los Reyes contiene una propuesta de ordenación razonablemente ajustada a los principios enunciados de aislamiento del monasterio, de conectividad con la ciudad y de integración paisajística, atendiendo las reservas expuestas.