

Valoración de un inmueble histórico-artístico: El Castell de Dènia

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Antes de Dianium.

El cerro del *Castell de Dènia* es un enclave utilizado desde los tiempos de la prehistoria ya que se han encontrado en sus inmediaciones restos arqueológicos datados en el año 3000 a. C. Estos restos se corresponden con el enterramiento múltiple situado en el interior de una cueva confirmando así el uso de este lugar como punto de interés particular respecto a otros. Más hallazgos han sido encontrados y se corresponden con la era del Eneolítico y con la Cultura de la Edad de Bronce.

Hay indicios de colonizaciones cercanas al cerro, puesto que se han encontrado indicios de un poblamiento ibero de considerable densidad en sus alrededores.

Dianium. La Denia Romana.

Los textos clásicos y restos arqueológicos indican que en el **siglo I a. C.** las tropas de Sertorio establecieron en *Dianium* una base naval. Durante el **Alto Imperio**, la ciudad disfrutó de un periodo de esplendor pasando de ser *ciudad estipendiaria* a municipio.

En la ladera oriental del *Castell* se conserva un lienzo de muralla que va desde la *Torre del Mig* hasta la *Torre del Galliner*, de más de 3 metros de espesor, con paramentos exterior e interior de *opus quadratum* y aparejo pseudo-isódomo. Asimismo, se ha localizado un pódium o terraza escalonada y elementos arquitectónicos (basas, fustes de columna y cornisas) de un edificio público de amplias proporciones. Estos vestigios arqueológicos forman parte del urbanismo de la *Dianium* tardorepublicana y augustea, que se localiza en el piedemonte inmediato, junto a estas estructuras. En la cima de la colina se han documentado restos de cisternas con fuertes pavimentos de *sigillum*, de cronología altoimperial. Además, en las murallas de época medieval y moderna y en todo el recinto del *Castell de Dènia* es frecuente el hallazgo de restos escultóricos, testimonios epigráficos y piezas numismáticas de época romana.

Daniya. La Denia Musulmana.

El nombre de Daniya es herencia directa de la *Dianium* romana. Tras la conquista de los territorios de la península ibérica por parte de los dirigentes musulmanes, que tuvo su origen en el decimoprimer año del siglo VIII y culminó 15 años más tarde, comenzó un periodo de esplendor en Denia, particularmente cuando esta se constituye como Capital de la Taifa de Daniya en el año 1010 d. C. Si bien es cierto que en el siglo IX, durante el Califato de Córdoba, tiene permiso para comerciar con Egipto, es durante el periodo como Taifa, cuando más se expande.

El cerro del *Castell de Dènia* sigue siendo el lugar idóneo para desarrollar una defensa formidable tanto para asedios como para ataques provenientes desde el mar, por ello se continúa desarrollando la fortaleza de forma que sus murallas y torres son mejoradas y fortificadas para hacer frente a cualquier peligro.

Denia tras la reconquista (1244)

Una vez Denia es conquistada por Jaume I d'Aragó en el año 1244 se cambia de uso en los espacios cuya ascendencia era andalusí. Integran el Palau, el Castell y la Vila, quedando esta última instalada en el recinto de la ladera norte del Castell en el año 1308. La antigua alcazaba queda transformada en ciudadela, incluyendo el Palau Vell el cual quedará integrado con posterioridad al nuevo Palau renacentista hacia el año 1600.

Con la amenaza de la piratería berberisca los recintos de la Vila y del Castell se fortifican notablemente y es en este momento cuando el Castell comienza desarrollar la forma que será la que predominará a lo largo de los siglos y hasta la actualidad.

A partir del siglo XVI comienzan a levantarse varias construcciones con carácter baluarte a partir de los cimientos de antiguas construcciones tanto islámicas como romanas.



OBJETIVO

El objetivo principal es el de valorar y tasar un inmueble histórico-artístico, a través de las distintas herramientas de que se dispone, actualmente, para tales fines.

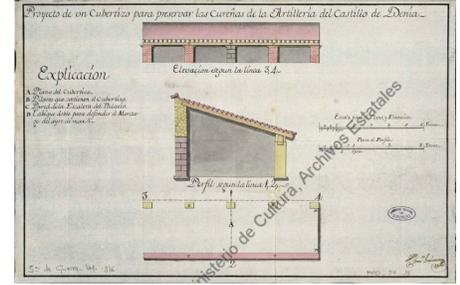
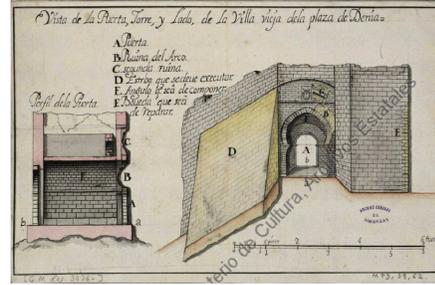
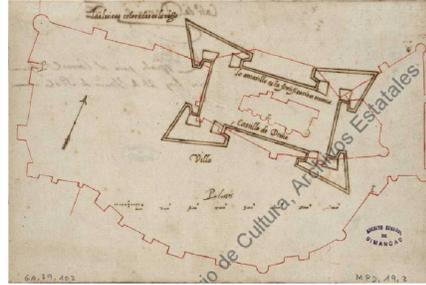
Inicialmente es interesante hacer una reseña histórica para conocer la trascendencia, a lo largo del tiempo, del Castell, pues las distintas etapas y etnias que han pasado por la ciudad de Denia han dejado su huella en el Castell.

Con el apoyo del material bibliográfico disponible acerca del inmueble, se han extraído datos para datar cada parte del castillo, puesto que no se trata de una obra de rápida ejecución. En consecuencia se ha de poner fecha a cada elemento para calcular su valor. Estas fechas están respaldadas, por los profesionales que me han asesorado durante el transcurso de este TFG.

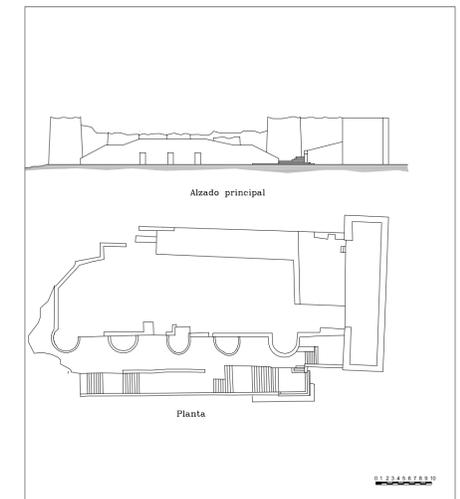
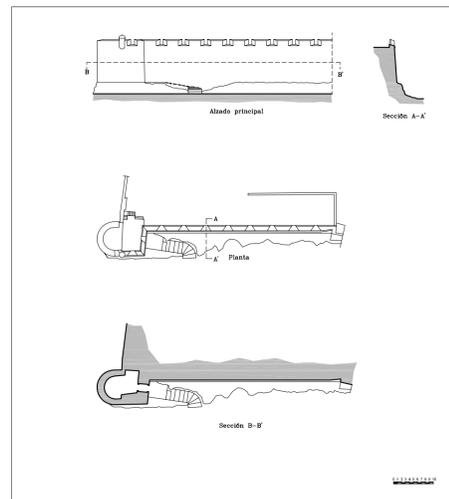
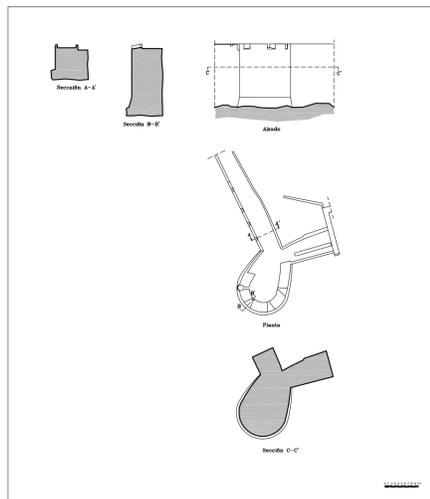
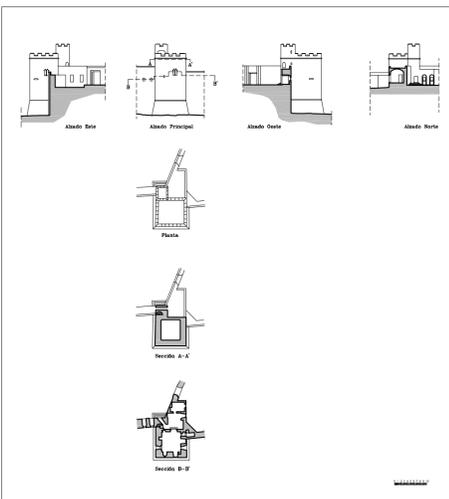
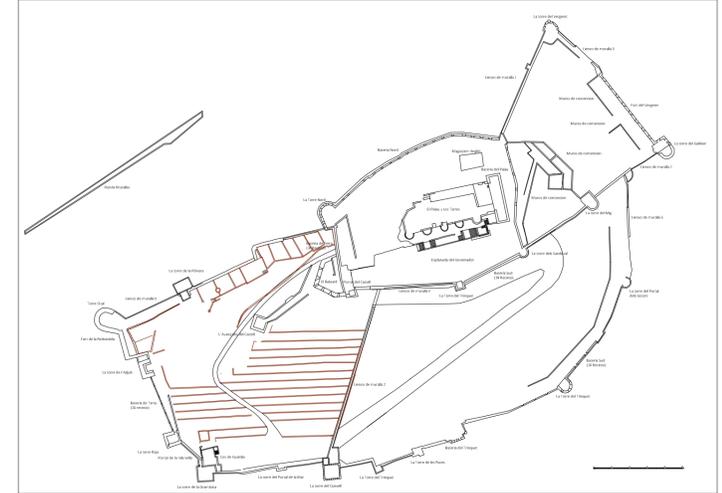
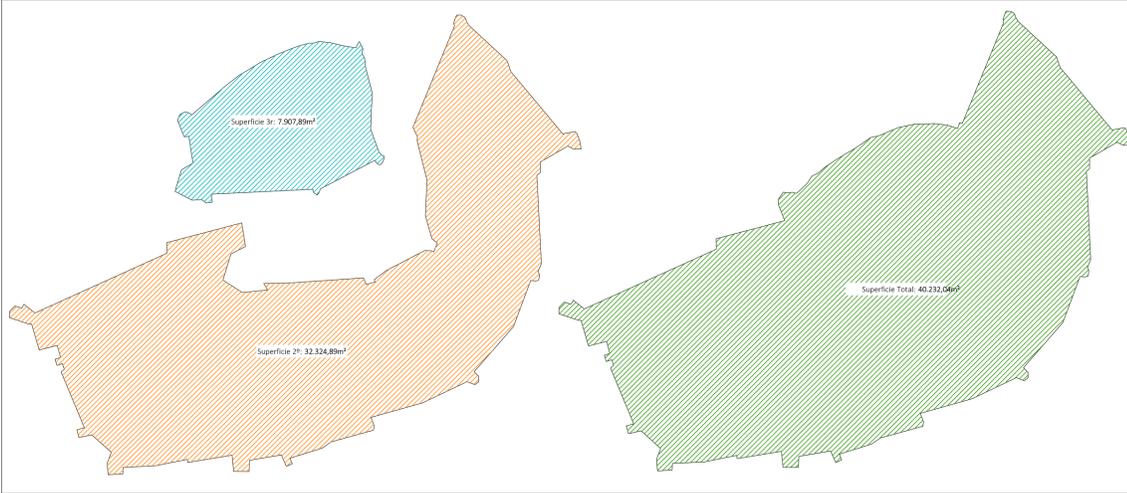
En ocasiones resulta complejo acceder a algunos lugares y de los recintos, ya que por el estado de ruina que presenta, no es segura la toma de datos in-situ, por lo que se adquieren estas a través de documentos de la bibliografía.

El procedimiento se basa en la descomposición de todos los elementos destacables del Castell, como son torres, aljibes, fuertes, y palacio, así como cada lienzo de muralla y la superficie donde se halla el inmueble.

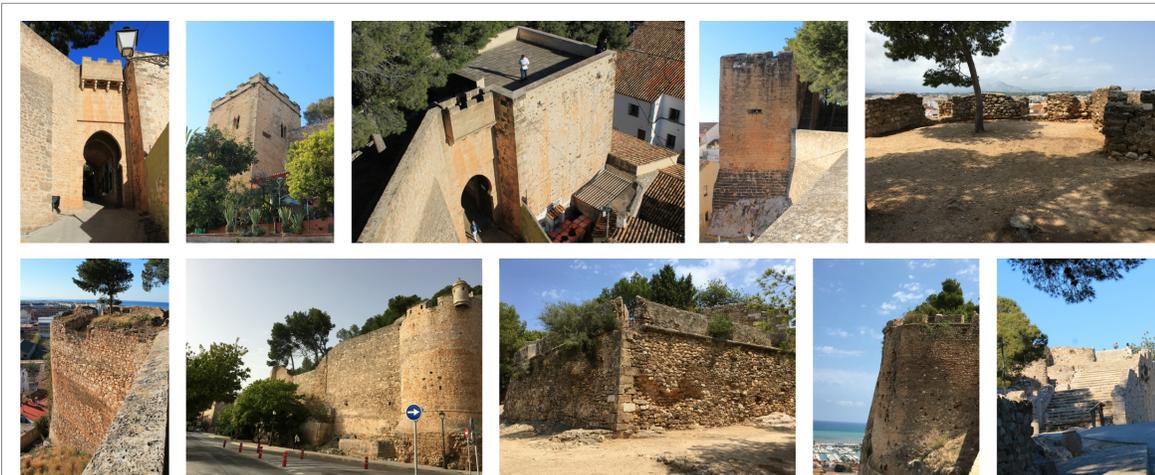
DOCUMENTACIÓN HISTÓRICA



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO Y VALORACIÓN

Para poder determinar el valor de tasación que adquiere un inmueble de estas características, es imprescindible realizar un correcto análisis del conjunto. En este aspecto, en este trabajo, se procede a descomponer el *Castell de Dènia* en sus distintos elementos, bien sean, murallas y baterías de cañones, para que sean analizados uno por uno y valorados de forma singular pues cada uno de ellos tiene viene precedido por una historia concreta que hace que el valor final se vea alterado en comparación a otros.

Dicho análisis sintetiza tanto la antigüedad, como el estado de conservación, así como el uso para el que fue concebido el elemento en cuestión. Recoge también una descripción del elemento en cuanto a forma y dimensiones se refiere y lo describe constructivamente para poder aplicar un precio final a las mediciones obtenidas.

Para poder determinar el valor de un inmueble con las características particulares como las del *Castell de Dènia*, es necesario utilizar una expresión que sintetice los distintos aspectos a tener en cuenta y así formular una valoración lo más objetiva y realista posible.

La fórmula empleada para tal fin es la desarrollada por García Vereda (1987) y tiene la siguiente forma:

$$V = VoA + M + H \times [S + Ma + I + (C1 \times Ra) + (C2 \times Rc)] - Vo$$

Aunque para la valoración de este inmueble en particular se verá modificada en algunos casos, puesto que es necesario desestimar algunas variables ya bien sea porque no se dan, o bien porque su valor resulta despreciable por el estado en el que se encuentran algunas de las partes.

Por lo que tras adecuar la formula anterior, ajustando las variables a los elementos destacables del *Castell de Dènia*, esta queda de la siguiente manera:

$$V = H[S + (Ra \times C_1) + (Rc \times C_2)]$$

Y aplicando el precio obtenido de los distintos proceso constructivos y materiales a las mediciones realizadas se puede valorar el Inmueble Histórico-Artístico del *Castell de Dènia* en:

9.566.495,14€