



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

## TRABAJO FIN DE GRADO ARQUITECTURA TÉCNICA

Curso de adaptación al Grado de Arquitectura Técnica

Desarrollo de Proyectos de Construcción Curso 2013-2014



Foto (Fuente propia)

# VALORACIÓN

DE UN INMUEBLE HISTÓRICO  
ARTÍSTICO DEL SIGLO XVI CASTILLO  
PALACIO DE ALAQUÀS  
MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL  
(BRL) DE VALÈNCIA



Castell d'Alaquàs

Director académico:

Adrián Hernández Ballesteros

Alumno:

Beat Stirnimann

## ÍNDICE

RESUMEN .....	4
PALABRAS CLAVE.....	4
ABSTRACT.....	4
KEYWORDS.....	4
1. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. HISTORIA CONTEMPORÁNEA.....	6
1.2. OBJETIVO DEL T.F.G. ....	6
2. ANÁLISIS HISTÓRICO Y ANTECEDENTES .....	8
2.1. EL INMUEBLE.....	8
2.1.1. CARÁCTER HISTÓRICO.....	10
2.1.2. DATOS URBANÍSTICOS.....	10
2.1.3. DATOS INVENTARIO GENERAL .....	10
2.1.4. DATOS CATASTRALES.....	10
2.1.5. DATOS REGISTRALES .....	10
2.1.6. CONSTRUCCIÓN DEL CASTILLO .....	11
2.1.7. ESTILO ARQUITECTÓNICO .....	11
2.2. EL DESMANTELAMIENTO DEL CASTILLO .....	12
2.3. RECUPERACIÓN DEL MONUMENTO.....	13
2.3.1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR .....	13
2.3.2. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.....	13
2.4. VALORACIONES INMUEBLE EXPROPIACIÓN.....	15
2.4.1. VALORACIÓN AYUNTAMIENTO .....	15
2.4.1.1. CRITERIOS VALORACIÓN AYUNTAMIENTO .....	15
2.4.1.2. VALORACIÓN SUELO AYUNTAMIENTO .....	15
2.4.1.3. VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN AYUNTAMIENTO.....	16
2.4.1.4. VALORACIÓN INMUEBLE AYUNTAMIENTO .....	19
2.4.2. VALORACIÓN PROPIEDAD .....	20
2.4.2.1. CRITERIOS VALORACIÓN PROPIEDAD .....	20
2.4.2.2. VALORACIÓN SUELO PROPIEDAD .....	21
2.4.2.3. VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN PROPIEDAD.....	23
2.4.2.4. VALORACIÓN INMUEBLE PROPIEDAD.....	25



---

2.4.3.	VALORACIÓN COMISIÓN DE VALORACIÓN .....	26
2.4.3.1.	CRITERIOS VALORACIÓN COMISIÓN .....	27
2.4.3.2.	VALORACIÓN INMUEBLE COMISIÓN.....	28
2.5.	PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE 2005 .....	29
2.5.1.	PLAN DIRECTOR DEL MONUMENTO.....	29
2.5.2.	SUBVENCIONES .....	29
2.5.3.	PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE 2005 .....	30
2.5.3.1.	PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN DEL PLAN DIRECTOR.....	30
2.5.3.2.	ESTUDIOS PREVIOS ARQUEOLÓGICOS, PLAN DIRECTOR.....	32
2.5.3.3.	MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA OBRA REALIZADA.....	33
2.5.3.4.	DESCUBRIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS .....	37
2.5.3.5.	COSTE REHABILITACIÓN DEL CASTILLO-PALACIO .....	39
3.	DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y SU VALOR HISTÓRICO Y ARTÍSTICO.....	42
3.1.	METODOLOGÍA A SEGUIR.....	42
3.2.	EL CASTILLO UN GRAN CENTRO CULTURAL .....	43
3.3.	DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO .....	43
3.4.	ELEMENTOS PARTICULARES .....	50
3.4.1.1.	PAVIMENTOS CERÁMICOS (SALAS NOBLES).....	50
3.4.1.2.	ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL (COLUMNAS Y ARCOS).....	51
3.4.1.3.	ARTESONADOS DE MADERA (PLANTA BAJA Y PLANTA NOBLE) .....	51
3.5.	VALOR HISTÓRICO.....	54
3.5.1.	INTRODUCCIÓN.....	54
3.5.2.	CONTEXTO HISTÓRICO.....	54
3.5.3.	CRONOLOGÍA HISTÓRICA DE ALAQUÀS Y DE L’HORTA SUD .....	55
3.5.4.	USOS DEL CASTILLO DE ALAQUÀS A LO LARGO DE SU HISTORIA.....	55
3.6.	VALOR ARTÍSTICO .....	56
3.6.1.	PAVIMENTOS CERÁMICOS .....	56
3.6.2.	ARTESONADOS DE MADERA.....	57
3.6.3.	ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL.....	58
4.	VALORACIÓN DEL EDIFICIO.....	61
4.1.	MÉTODO VALORACIÓN (GARCÍA VEREDA).....	61
4.1.1.	VALOR DE OBRAS DE ARTE Y VALOR MOBILIARIO INDEPENDIENTE.....	62

4.1.2.	VALOR HISTÓRICO.....	62
4.1.3.	VALOR DEL SUELO .....	63
4.1.4.	VALOR DEL MOBILIARIO ADAPTADO.....	65
4.1.5.	VALOR DE ELEMENTOS ARTÍSTICOS INHERENTES AL EDIFICIO.....	65
4.1.6.	VALOR DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS ARTÍSTICOS.....	67
4.1.7.	VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICA.....	78
4.1.8.	VALOR DE OBRAS NECESARIAS DE CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN .....	82
4.1.9.	RESUMEN VALORACIÓN (GARCÍA VEREDA) .....	83
4.2.	FÓRMULA VALORACIÓN (RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO, 1988) .....	85
4.2.1.	FÓRMULA CON MERCADO.....	85
4.2.2.	FÓRMULA SIN MERCADO .....	86
4.2.2.1.	VALOR HISTÓRICO.....	86
4.2.2.2.	VALOR SUELO .....	87
4.2.2.3.	COEFICIENTE QUE PONDERA EL VALOR ARTÍSTICO.....	87
4.2.2.4.	VALOR REPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS ARTÍSTICOS DEL INMUEBLE.....	87
4.2.2.5.	COEFICIENTE ESTADO CONSERVACIÓN ELEMENTOS ARTÍSTICOS.....	88
4.2.2.6.	VALOR REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICA.....	88
4.2.2.7.	COEFICIENTE CORRECTOR DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN .....	88
4.2.2.8.	IMPORTE OBRAS NECESARIAS CONSERVACIÓN EXTRAORDINARIA.....	88
4.3.	RESUMEN VALORACIÓN (RAMOS ILLÁN - ROLDÁN VERDEJO) .....	89
4.4.	JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN .....	90
4.4.1.	OBSERVACIONES VALORACIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICO.....	90
4.4.2.	MÉTODO GARCÍA VEREDA.....	90
4.4.3.	MÉTODO RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO .....	90
4.4.4.	APLICACIÓN MÉTODOS.....	90
4.4.5.	UTILIDAD Y ÁMBITO DEL TRABAJO.....	91
4.4.6.	RESUMEN RESULTADOS VALORACIÓN.....	91
5.	CONCLUSIONES .....	92
	BIBLIOGRAFÍA.....	94
	ANEXOS.....	96

## RESUMEN

El presente trabajo pretende realizar un estudio sobre el procedimiento apropiado para la valoración de un inmueble histórico- artístico, en contextos académicos determinados.

Se trata de una edificación residencial fortificada de estilo gótico- renacentista de finales del siglo XVI, que se asienta en el centro urbano de Alaquàs. Es un edificio exento, de planta cuadrado con un gran patio cuadrangular central porticado de doble altura. Las cuatro fachadas recaen a zonas peatonales; la fachada sur está conectada con una pasarela abovedada a la Iglesia Asunción de Nuestra Señora.

El valor artístico más destacado son los pavimentos cerámicos del principio del siglo XVI; no se conservan en el estado español otros conjuntos con la técnica, extensión, tipología, cronología y excepcional estado de conservación. Los pavimentos de la planta noble constituyen un gran legado nacional medieval y manifiestan una gran relevancia cultural.

El Castillo-Palacio de Alaquàs, con posterioridad a la rehabilitación integral finalizada en marzo de 2007, se ha transformado en un gran centro dedicado a la cultura y a la educación.

## PALABRAS CLAVE

VALORACIÓN INMUEBLE  
CASTILLO  
RENACENTISTA  
ALAUQUÀS VALENCIA

## ABSTRACT

This paper is a study trying to find an appropriate procedure to evaluate historical and artistic real estate, from academic point of view.

The real estate is a fortified residential building from the late XVI century, in gothic-renaissance style, placed in the city center of Alaquàs. It's a detached building with a large quadrate main floor with a quadrangular patio in the center with double height portico. All four fronts are oriented to pedestrian zones; the south front is connected to the church "Asunción de Nuestra Señora" by a ceiling covered gangway.

The most outstanding artistic feature is the ceramic floor from the early XVI century. There is no other floor which this technic, extension, typology, chronology and exceptional conservation status in Spain. The main floor ceramic floor is a big medieval legacy with high historical impact.

The castle-palace of Alaquàs, after it's rework in March 2007, has become a big center dedicated to culture and education.

## KEYWORDS

REAL ESTATE EVALUATION  
RENAISSANCE  
CASTLE  
ALAUQUÀS VALENCIA

## ACRÓNIMOS

ACRÓNIMO	SIGNIFICADO
AVEC	Asociación Valenciana de Cerámica
BIC	Bien de Interés Cultural
BOE	Boletín Oficial del Estado
COACV	Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana
CPFPA	Centro Público Formación de Personas Adultas
EPA	Educación de Personas Adultas
ETSIE	Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación
FEDER	Fondo Europeo de Desarrollo Regional
MBC	Módulo Base Construcción
NTV	Norma Técnica de Valoración
PED	Red Primaria de Equipamiento Dotacional Educativo Cultural
PEPRI	Plan Especial de Protección y Reforma Interior
PPOS	Plan Provincial de Obras y Servicios
PTD	Red Primaria de Equipamiento Dotacional Asistencial
RD	Real Decreto
RSV	Régimen del Suelo y Valoraciones
TE	Techo Edificable
TFG	Trabajo Fin de Grado
UPV	Universidad Politécnica de Valencia
UTE	Unión Temporal de Empresas
UJEE	Unidades de Ejecución
VC	Valor de la Construcción
VRB	Valor de Repercusión Básico
VRB	Valor Catastral de Repercusión
VRU	Valor Unitario de Reposición
VS	Valor del Suelo

*Dedicatoria y agradecimientos.*

*Dedico muy especialmente el presente Trabajo Fin de Grado a mi esposa, hago extensible la presente dedicatoria a todo el resto de mi familia más cercana.*

*También le agradezco a Pascual Cervera del departamento de delimitación del área de urbanismo del Ayuntamiento de Alaquàs haber compartido conmigo información de forma desinteresada.*

*Por último, me gustaría agradecer a Adrián Hernández Ballesteros, como tutor del Trabajo Fin de Grado por asistirme a lo largo de mismo.*

*¡Muchas Gracias a todos!*

## 1. INTRODUCCIÓN

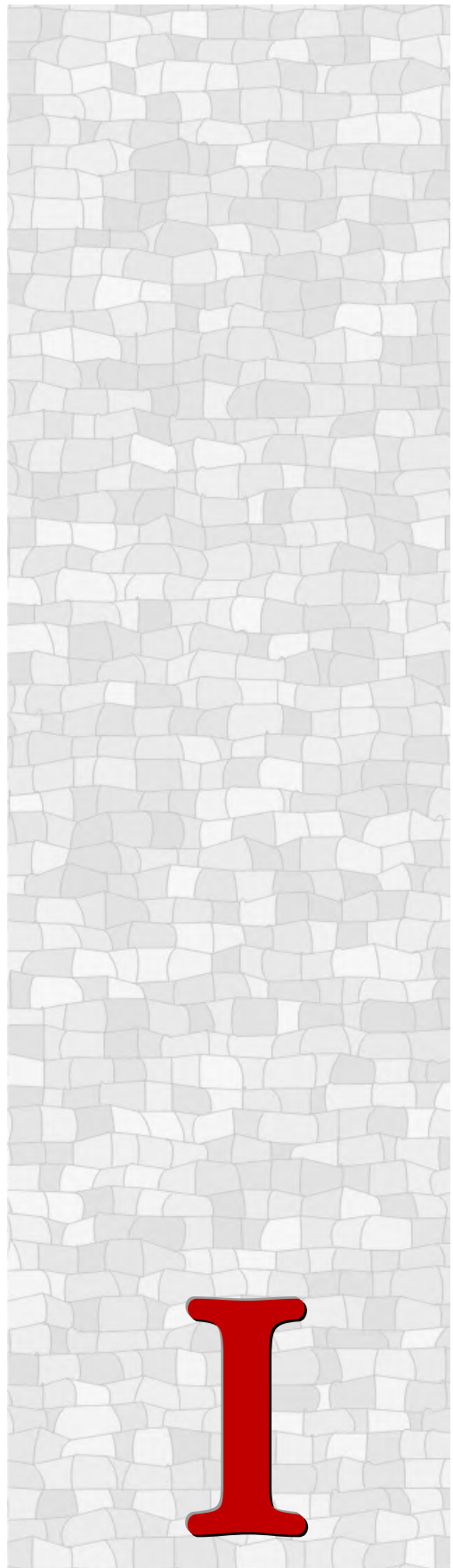
El presente Trabajo Fin de Grado de Arquitectura Técnica pretende realizar un estudio sobre el procedimiento apropiado para la valoración de un inmueble histórico- artístico, en contextos escolares determinados. Los criterios principales para la elección del Castillo-Palacio de Alaquàs como objeto para el T.F.G. son su valor histórico-artístico y el excelente estado de conservación del mismo, y mi función como Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Alaquàs, no obstante antes de iniciar este trabajo de valoración, el castillo presentaba para mí tan solo la particularidad de que cualquier intervención de mantenimiento era relativamente compleja. La protección integral del monumento requería para muchas intervenciones la redacción de informes técnicos, solicitando a su vez informe de la "Direcció General de Patrimoni, de la Conselleria De Cultura", sobre la correcta intervención para los casos concretos.

Cursando la asignatura de Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones del curso de adaptación al Grado de Arquitectura Técnica 2013 - 2014 y consultando publicaciones de la biblioteca del Castillo y de páginas de WEB disponibles en internet, se solicitó a mi jefe el concejal de urbanismo del Ayuntamiento de Alaquàs acceso a la documentación relativa a dicho monumento con el fin de recabar la información más completa posible para la realización de este Trabajo Fin de Grado.

Podemos considerar este Trabajo Fin de Grado (T.F.G.) como un monográfico, un proceso de estudio de la correcta ponderación de los valores históricos-artísticos y la elección adecuada de la formulación para la realización final del informe de valoración. No obstante, dicho informe es un mero resumen del trabajo del estudio de los parámetros idóneos para la valoración correcta del inmueble. El inmueble es de propiedad pública y se trata de un bien protegido (Bien de Interés Cultural B.I.C.) [Ver Anexo V] y por lo tanto no hay un posible mercado. Es de suponer que la administración local (Ayuntamiento de Alaquàs) es capaz de mantenerlo y conservarlo.

### 1.1. HISTORIA CONTEMPORÁNEA

Hasta 03/01/2003	Propietarios: D <sup>a</sup> Caridad Lassala Gómez-Trenor y Caridad Gómez-Trenor Fos
13 de junio de 2002	Iniciación expediente forzosa por el Ajuntament d'Alaquàs
24 de julio de 2002	Desestimación alegaciones por la propiedad por el Ajuntament d'Alaquàs
14 de agosto de 2002	Informe de valoración del inmueble formulada por la propiedad (hoja de aprecio)
28 de agosto de 2002	Informe técnico de valoración y análisis de la hoja de aprecio de la propiedad del Ajuntament d'Alaquàs
3 de enero de 2003	Expropiación forzosa; Expropiante: Ajuntament d'Alaquàs
28 de febrero de 2003	Abertura puertas como bien de dominio público
17 de junio de 2004	Acuerdo creación Comisión de valoración por el Jurado Provincial de Expropiación del Valencia
18 de julio de 2005	Resolución del valor del inmueble por la comisión especial de valoración constituida al efecto
2005 a 2007	Ejecución de las obras de Rehabilitación del Castell-Palacio
29 de marzo de 2007	Reapertura del Castell-Palacio rehabilitada
2010	Ampliación del proyecto de rehabilitación





## 1.2. OBJETIVO DEL T.F.G.

El objetivo de este Trabajo Fin de Grado es la valoración de un inmueble histórico-artístico situado en la Comunidad Valenciana, en el término municipal de Alaquàs a unos 10 Km, a través de los conocimientos adquiridos en las materias que se imparten en el curso de adaptación al Grado en Arquitectura Técnica, en la asignatura de Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones de la Escuela Técnica Superior Ingeniería de Edificación de la Universitat Politècnica de València.

- **PRIMERO**

Se especifica el inmueble respecto al reconocimiento oficial como inmueble histórico-artístico y de la posibilidad que el inmueble permite producir rentas o que el uso no es susceptible a la explotación comercial.

Y se centrará en el valor histórico del Castillo-Palacio de Alaquàs, edificio residencial fortificado de la época del siglo XVI (1582) de la edad moderna.

- **SEGUNDO**

Posteriormente se analizará el valor artístico, se trata de un palacio gótico-renacentista valenciano construido en la época del renacimiento, en general con una decoración bastante austera a excepción de los techos artesonados que se encuentran en la planta entresuelo, y en las salas nobles.

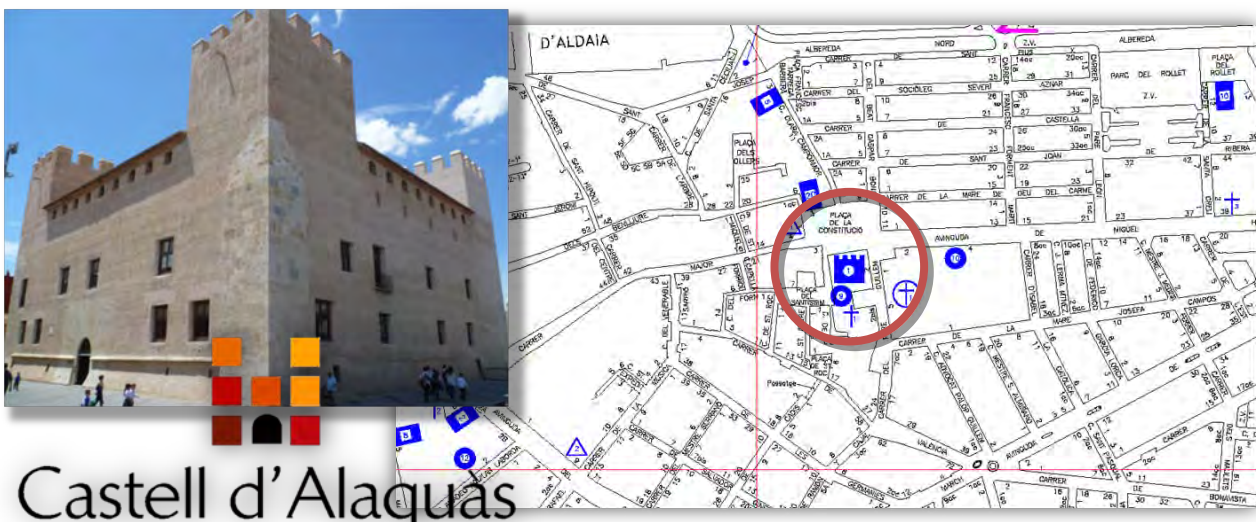
- **DESPUÉS**

Por último se estudiarán la suma de los dos valores, dado que en la edificación objeto de este trabajo concurren las dos circunstancias de la valoración; y se la valora el suelo.



Placa identificativa del castillo de Alaquàs con el nombre "Palacio de las cuatro torres" (Fuente propia)

El Castillo-Palacio de Alaquàs se encuentra en el núcleo antiguo del municipio de **Alaquàs** con emplazamiento en la C/ Pare Guillem, 2, en la comarca de **l'Horta Oest** de la **Comunitat Valenciana**.



Castell d'Alaquàs

(Callejero y logo Castillo: Ayuntamiento de Alaquàs- Foto: Fuente propia)



## 2. ANÁLISIS HISTÓRICO Y ANTECEDENTES

### 2.1. EL INMUEBLE

Se trata de una edificación residencial fortificada de finales del siglo XVI que se asienta en el centro urbano de Alaquàs, edificio exento con cuatro fachadas todas recayentes a zonas peatonales, la fachada sur está conectada con un puente cubierto a la Iglesia Asunción de Nuestra Señora.

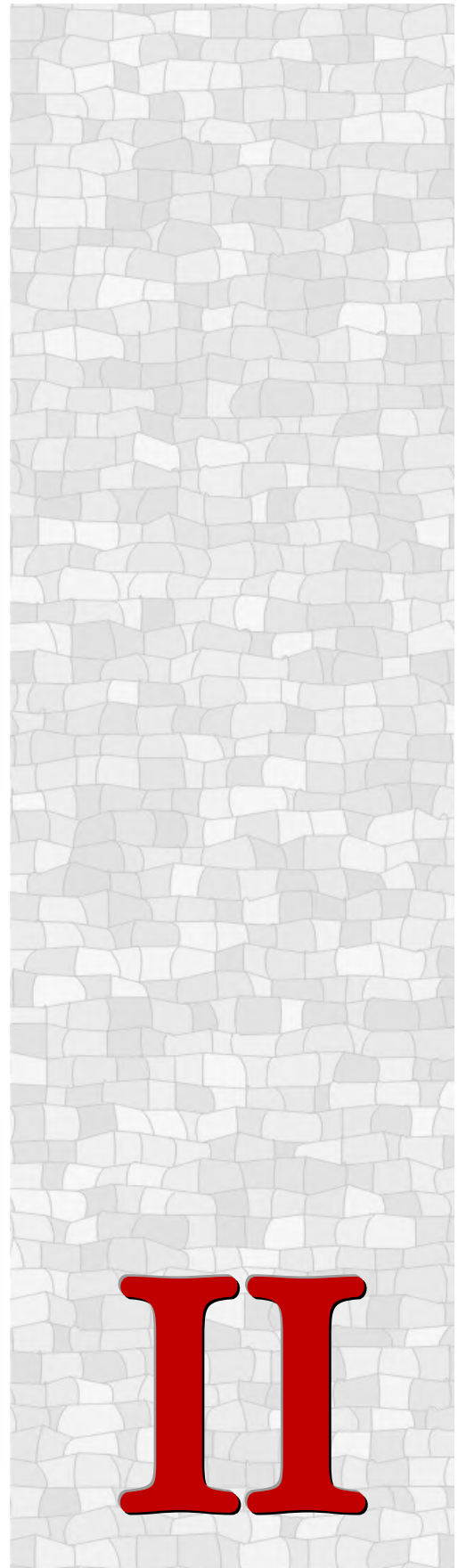


Vista Aèrea (Google Earth)

LINDES:



Vista Fachadas Sur- Este (Entrada principal Castillo y conexión Iglesia)  
(Google Earth)





El Castillo-Palacio de Alaquàs (*Palacio Señorial de Alaquàs*) se encuentra situado en el centro del casco antiguo de la población, ocupando una superficie en planta de aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup>.

*Vista Fachadas Este Norte (Entrada principal Castillo y Plaça Constitució) (Google Earth)*



El edificio ocupa un solar de 1.497,68 m<sup>2</sup>. Sobre dicha parcela, ocupando toda la superficie se levanta una edificación en cinco niveles (semisótano, planta baja, entresuelo, planta primera y cambra o desvanes) caracterizado por sus cuatro torres almenadas en las esquinas del inmueble, también denominado PALACIO DE LAS CUATRO TORRES.

*Vista Fachadas Norte- Oeste (Plaça Constitució y entrada posterior) (Google Earth)*

*Abajo: Vista Fachadas Oeste Sur (Plaça Santíssim y conexión Iglesia) (Google Earth)*



**SUPERFICIES** Según el informe de valoración a efectos de justiprecio expediente Expropiación forzosa.

PLANTAS	SUPERFICIES
Semisótano	905,00 m <sup>2</sup>
Planta baja	159,73 m <sup>2</sup>
Entresuelo	960,47 m <sup>2</sup>
Planta primera	1.120,20 m <sup>2</sup>
Cambra	824,27 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.969,67 m<sup>2</sup></b>

**SUPERFICIES** Según la Ampliación del Proyecto de Rehabilitación del año 2010 se ha podido constatar que el Castillo-Palacio de Alaquàs se compone de seis (6) niveles con las siguientes superficies construidas aproximadas.

PLANTAS	Superf. m <sup>2</sup> c.	OBSERVACIONES
S Sótano	283,13	Pequeños recintos no comunicados entre ellos
PB Planta baja / Semisótano	1.128,69	Entrada principal patio interior inclusive estancias del semisótano
PA Planta altillo / Entresuelo	697,46	Entresuelo
P1 Planta principal	1.208,25	Planta noble, salas exposición
P2 Planta andanas	1.095,00	Cambra, aulas
P3 Planta acceso torre	124,53	Cuartos de instalaciones, tres (3) torres
<b>TOTAL</b>	<b>4.537,06</b>	

Observaciones: Se observan discrepancias en la superficie total entre el informe del técnico encargado por el anterior propietario y el valor catastral en que se basaba el informe redactado por parte del Ayuntamiento, finalmente realizada la comprobación in situ y consultando el Proyecto de Rehabilitación de 2005 y 2010 se obtiene otro valor distinto a los dos anteriormente mencionados.

Para la valoración objetivo de este Trabajo Fin de Grado se utilizará la superficie catastral. [Ver anexo VIII]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.623.00 m<sup>2</sup>**

### 2.1.1. CARÁCTER HISTÓRICO

El atributo histórico del Castillo-Palacio de Alaquàs queda fuera de toda duda, debido a la abundante documentación bibliográfica en la que se destaca el carácter "singular" de la edificación como construcción particular en su género en toda la Comunidad Valenciana, con destacados elementos arquitectónicos de gran interés.

### 2.1.2. DATOS URBANÍSTICOS

Urbanísticamente se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico (P.E.P.R.I.) de Alaquàs, en la zona Z1- Entorno de Protección.

Nombre Inventario municipal:	Castell d'Alaquàs
Emplazamiento:	Carrer Pare Guillem, 2-A
Ubicación:	Casco urbano
Zonificación:	Z1 (P.E.P.R.I.) Entorno de Protección
Tipo:	Edificación de servicio público
Dominio:	Servicio Público
Naturaleza Inmueble:	Urbana
Destino:	Cultural-Exposiciones itinerantes
Dotación pública:	P.E.D. 1 Educativo-Cultural
Tipo adquisición:	Expropiación Forzosa
Fecha adquisición:	6 de marzo de 2003
Coste de adquisición:	3.100.00,00 €

### 2.1.3. DATOS INVENTARIO GENERAL

Inventario General de Bienes y Derechos.

Epígrafe 1º -Bienes inmuebles- naturaleza urbana

Nº Inventario:.....11-074

Estado:.....Alta [Ver Anexo VI]

### 2.1.4. DATOS CATASTRALES

FICHA CATASTRAL:	
Referencia catastral del inmueble	8908712YJ1780N0001ZR
Datos del inmueble	
Localización	C/ PARE GUILLEM, 2-A - ALAQUAS (VALENCIA)
Uso Local Principal	Cultural
Año Construcción	1889 <sup>(1)</sup>

[Ver Anexo VII]

<sup>(1)</sup> El año de la construcción no corresponde a la fecha real, la Estadística Territorial Española se implantó entre 1845 y 1900 en España, ver (*La Estadística territorial española desde 1845 a 1900. ¿Por qué no se hizo un Catastro en el siglo XIX? Rafael Vallejo Pousada- Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de Vigo- Universidad de Vigo*).

### 2.1.5. DATOS REGISTRALES

Por expropiación, el actual titular del "Castillo-Palacio de Alaquàs" es el Ayuntamiento de Alaquàs, y figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Aldaia, tomo 2591, libro 318, folio 131 y finca registral número 3266, 4ª inscripción de fecha 5 de febrero de 2003.



### 2.1.6. CONSTRUCCIÓN DEL CASTILLO

El territorio de Alaquàs, fue entregado a Bernat Castelló por adjudicación del Rey Jaume I según el "Libre del Repartiment" en 1328.

Jaime I de Aragón el Conquistador (Montpellier, 2 de febrero de 1208 – Alcira, 27 de julio de 1276) fue rey de Aragón (1213–1276), de Valencia (1239–76) y de Mallorca (1229–1276), conde de Barcelona (1213–1276), conde de Urgel, señor de Montpellier (1219–1276) y de otros feudos en Occitania. (*Herradón, Oscar (2008). «Jaime I el Conquistador, el rey cruzado».*)

A lo largo de los años, el señorío fue pasando a manos de los herederos de Bernat Castelló, hasta llegar a Luis Pardo de la Casta, nombrado por Felipe II en 1577 primer conde de Alaquàs.

En el año 1582 por orden del primer conde de Alaquàs D. Luis Pardo de la Casta se mandó construir un Castillo-palacio sobre la antigua residencia ya existente en dicho lugar. (Los restos arqueológicos de dicha edificación quedan enterados en el subsuelo del castillo). Se desconoce el arquitecto que lo edificó.

La planta es cuadrangular de **35,48 varas** (38,9 metros) de lado (1.513 metros m<sup>2</sup>), con cuatro torres almenadas en las esquinas. Lo conforman cuatro plantas, compuestas por piso bajo, entresuelo, salas nobles o principales y desvanes. Se encuentra unido a la Iglesia de La Asunción por una pasarela abovedada que recae a una tribuna noble de dicha iglesia.

La vara —una de las antiguas medidas españolas— es una unidad de longitud que equivale a 3 pies. Respecto a la longitud del pie —patrón de los sistemas métricos arcaicos—, la vara variaba en los distintos territorios de España: su longitud oscilaba entre **0,912 m la vara de Alicante** y los 0,768 m la de Teruel. No obstante, la más empleada era la vara castellana o vara de Burgos, de 0,835905 m, tres veces el pie castellano de 0,278635 m (*Real Orden de 9 de diciembre de 1852*)

La puerta principal se encuentra situada en el lado Este del castillo, a través de un amplio vestíbulo se accede por la derecha a la planta entresuelo y al frente un gran patio cuadrangular porticado de doble altura, con arcadas inferiores de arco apuntado (arco carpanel), soportados por columnas octogonales. El piso superior forma una galería. En una de las esquinas del patio se encontraba una amplia escalera de sillería (hoy levantada) que daba acceso al piso superior.

### 2.1.7. ESTILO ARQUITECTÓNICO

El castillo de Alaquàs, así como gran parte de los castillos y casas señoriales de la antigua Corona de Aragón y más en concreto las tierras de Valencia, Catalunya y las Islas Baleares, poseen una clara influencia tipológica de los palacios sicilianos del siglo XIV y XV.



Sin embargo el Castillo-Palacio de Alaquàs se distingue en algunos aspectos de las soluciones habituales de los Palacios Gótico-Renacentistas Valencianos en la configuración del patio con presencia perimetral de galerías en la planta baja y la ubicación interior de la escalera, etc.

*Foto: fachada en Sicilia. (Página Web de Monica Mariña Fahler de Stocchetti)*

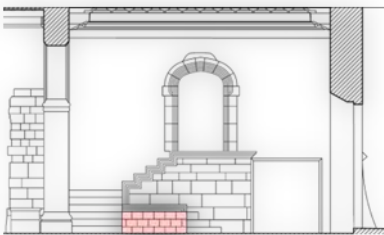
Aparte de las influencias mencionadas tipológicas de los palacios sicilianos del siglo XIV, se debe tomar en consideración otro lenguaje arquitectónico proveniente del norte de África, el Dar norteafricano, motivada por las posibles permanencias puntuales de algunos tipos arquitectónicos norteafricanos que pudieran haberse consolidado aquí, así como las debidas al intercambio comercial de las dos orillas del Mediterráneo. La planta típica del Dar norteafricano describe una planificación regular en torno a un patio, que nos recuerda mucho al Castillo-Palacio de Alaquàs.





Los edificios señoriales construidos en Valencia en los siglos XV y XVI, si hubiera que buscar una influencia clara y directa, debería hacerse precisamente en la arquitectura catalana de la época. De esta época e influencia tenemos claros ejemplos: la Lonja de Valencia (1482), Palau de la Generalitat, primer edificio de la Universitat (1498), la torre del Miquelet (1480). Palacios como los de los Català-Valeriola, el de los Escrivà, el del Almirall; todos ellos de clara influencia tipológica catalana.

Foto patio interior en Marrakech. (<http://www.hoteles-marruecos.com>)



La tipología de la casa señorial, sigue las pautas del palacio típico de Catalunya y Valencia y de influencia claramente italiana; planta cuadrangular, puerta con arco de medio punto de grandes dovelas, zaguán de acceso con **POYO** para descabalar del caballo.

Sección (Ayuntamiento de Alaquàs)

## 2.2. EL DESMANTELAMIENTO DEL CASTILLO

A partir de 1918, con el fin de los señoríos, se inició un proceso de demolición y desmantelamiento del Castillo-Palacio para aprovechar sus materiales, principalmente su madera, como elemento meramente comercial. La respuesta social fue inmediata, los intelectuales emplearon todos sus esfuerzos para impedir esta aberración. [Ver anexo IV]

Fotos: Vista Fachadas Sur- Este en los años 20. Angulo norte -oeste del claustro (1943) (Ayuntamiento de Alaquàs)

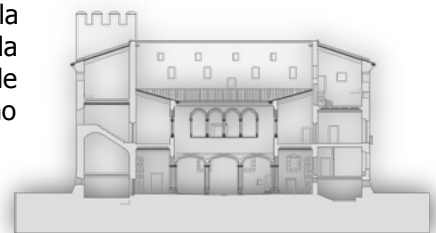


Gracias a las gestiones de Mariano Benlliure, a través de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando de Madrid, se consiguió que el 26 de abril el Rey Alfonso XIII firmara una Real Orden según la cual el Castillo de Alaquàs era declarado para su salvaguardia Monumento Histórico y Artístico Nacional.

En 1922 se publicó por parte del Centro de Cultura Valenciana el libro "El Palacio Señorial de Alaquàs", de José Manuel Cortina Pérez y Vicente Ferrán Salvador, donde se recoge el primer estudio multidisciplinar que simboliza la consecución de la declaración como Monumento Histórico y Artístico del Castillo. Pese a ello, el año 1928, y de manera clandestina, se produjo el derribo parcial de la torre noroeste.



Se planteó rápidamente la reconstrucción de la cuarta torre para que el castillo recobrarla la estética original. Sin embargo, este proyecto de reconstrucción de la torre lamentablemente no llegó a realizarse hasta la renovación realizada en 2007. Por lo tanto, desde entonces, el majestuoso Palacio de Alaquàs comenzó a ser conocido como: "El Castillo de las tres torres"



El Palacio señorial de Alaquàs o Castillo Palacio de los Aguilar o de las Cuatro Torres, fue declarado Monumento Artístico Nacional en fecha de 26 de Abril de 1918 (Gaceta de Madrid).

## 2.3. RECUPERACIÓN DEL MONUMENTO

### 2.3.1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

Como actuación inicial para recuperar el Castillo-Palacio se gestionó la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I) del Centro Histórico de Alaquàs.

El **Palacio de Alaquàs** había sido declarado **Monumento Artístico Nacional** en fecha de **26 de Abril de 1918**.

La **Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano**, en su **artículo 34.2**, modificado por el **artículo 1.13 de la Ley 5/2007**, establece que la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el Ayuntamiento correspondiente, **la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección del bien** y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva. La aprobación provisional deberá contar con informe previo favorable de la Consellería competente en materia de cultura.

En fecha 29 de abril de 1999 el Ayuntamiento de Alaquàs encargó la redacción del Plan especial de Protección y Reforma Interior. En fecha 1 de diciembre de 1999, por la Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana se produjo la siguiente resolución. *"... por la que se acuerda tener por incoado expediente de delimitación del entorno de protección y de determinación de la normativa de protección del Castillo Palacio de los Aguilar o de las Cuatro Torres, emplazado en término municipal de Alaquàs (Valencia)..."*

**Bien de Interés Cultural** (También conocido por sus siglas B.I.C.) Es una figura jurídica de protección del patrimonio histórico español, tanto mueble como inmueble.



La **declaración legal denominada Bien de Interés Cultural** es una figura de protección regulada por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Posteriormente esta figura de máximo rango **fue asumida paulatinamente por la legislación de las comunidades autónomas**, entidades que participan en la incoación de expedientes y estudios, con la supervisión del Ministerio de Cultura para la declaración definitiva.

La Ley prevé las siguientes categorías para la declaración de un Bien de Interés Cultural:

- **MONUMENTO HISTÓRICO**

*(Son aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal, siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social.)*

- JARDÍN HISTÓRICO
- CONJUNTO HISTÓRICO
- SITIO HISTÓRICO
- ZONA ARQUEOLÓGICA

*(Ministerio de Educación, Cultura y Deporte)*

### 2.3.2. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

En el documento de información urbanística del mencionado Plan Especial se hace referencia al Palau Senyorial (Castillo-Palacio) como equipamiento **Educativo-Cultural de dominio público**.

**PED1 Equipamiento Educativo-Cultural: Palacio Señorial**

El objetivo principal del Plan es, por imperativo legal de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, establecer las medidas oportunas para la protección del entorno del Monumento.

Dentro de este objetivo principal se contemplan entre otros los siguientes objetivos secundarios:

- El Castell, primer monumento de la comarca. Singularidad, especificidad del mismo, imagen propia. Protección de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, con la determinación de aquellos elementos que mejor puedan ayudar a preservar los valores arquitectónicos, históricos, ambientales del ámbito del centro histórico.

#### Actuaciones urbanísticas de reforma interior - equipo urbano:

##### PALAU SENYORIAL:

- Protección. Restauración de los elementos dañados y/o alterados.
- Prohibición de usos incompatibles para la conservación del Bien.
- Concepción como un equipamiento colectivo de uso público
- Cambio de dominio.
- Redacción de un Plan Director para la restauración y regulación de usos.
- Uso genérico propuesto: educativo-cultural a nivel metropolitano.
  - Programación de actividades con poder de convocatoria a nivel, como mínimo, metropolitano.

Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios:

El presente Plan establece los **siguientes elementos y reserva de suelo dotacional público** constitutivos de la Red Primaria:

PTD1 Equipamiento Asistencial:	Centro de Salud
PTD2 Equipamiento Asistencial:	Centro Social
<b>PED1 Equipamiento Educativo-Cultural:</b>	<b>Palacio Señorial</b>
PED2 Equipamiento Educativo-Cultural:	Sala de Exposiciones

Obtención de las dotaciones públicas:

- Las dotaciones públicas PTD1 y PTD2 son en la actualidad ya de dominio público y se encuentran funcionando en la actualidad como equipamiento.
- **Para el equipamiento Educativo-Cultural PED1, el presente plan prevé su adquisición mediante el sistema de expropiación.**

#### DATOS DEL EDIFICIO SEGÚN EL PLANEAMIENTO.

El Palacio Señorial de Alaquàs se encuentra situado en el interior del casco antiguo de la población, en suelo clasificado como urbano y según la información urbanística del Plan Especial de Protección, ocupa una superficie en planta de 1.461 m<sup>2</sup>.

Las características principales del edificio, según la ficha del Catálogo incluido en el mencionado Plan Especial, son entre otros las siguientes.

*Constitueix una de les mes importants mostres de palau senyorial fortificat del País Valencià.*

*Amb abundància d'elements arquitectònics propis del gòtic, com ara la portada, la galeria ogival del pati, les escales, etc., la seua tipologia edificatòria correspon més bé a la dels palaus aïllats renaixentistes.*

## 2.4. VALORACIONES INMUEBLE EXPROPIACIÓN

### 2.4.1. VALORACIÓN AYUNTAMIENTO

Según datos del INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DEL PALAU SENYORIAL D' ALAQUÀS Y ANÁLISIS DE LA HOJA DE APRECIO FORMULADA POR LA PROPIEDAD, de fecha mayo de 2001.

#### 2.4.1.1. CRITERIOS VALORACIÓN AYUNTAMIENTO

Según el informe técnico de valoración del Palau Senyorial d'Alaquás - Mayo 2001

#### LEY 6/1998, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES

Procedimiento y criterios de valoración a efectos urbanísticos, según la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE de 14/04198). (RSV)

La mencionada Ley, en su artículo 23 establece, de una manera muy clara, la aplicación, **a todos los supuestos**, de las reglas generales de valoración establecidas en la misma, **no distinguiendo ningún tipo de valoración especial por las características o cualidades del bien a expropiar**:

*Artículo 23:*

*A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, **cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.***

*El artículo 24 fija el momento al que han de referirse las valoraciones:*

*Las valoraciones se entenderán referidas a:*

- a) Cuando se aplique la **expropiación forzosa**, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.*
- b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.*

*El artículo 25 establece el criterio general de valoración:*

*El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.*

*El artículo 28 señala el criterio de valoración del suelo urbano.*

*3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.*

#### 2.4.1.2. VALORACIÓN SUELO AYUNTAMIENTO

Según el informe técnico de valoración del Palau Senyorial d'Alaquás - Mayo 2001

El artículo 28 de la mencionada Ley 6/98 dice que "el valor del suelo se determinará por aplicación al **aprovechamiento establecido por el planeamiento** para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela **recogido en las ponencias de valores catastrales** o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral...

...En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el **método residual**...



El aprovechamiento a considerar, en términos de **techo edificable**, debe ser el propio del **edificio en su estado actual**, puesto que su carácter de Monumento, de edificio protegido, implica el mantenimiento de las condiciones volumétricas y de edificabilidad del mismo. Según los datos catastrales la superficie construida del edificio es de **3.623 m<sup>2</sup> TE**.

El **valor del suelo** según datos catastrales era (mayo de 2001) de **211.439,39 €** (35.179.921 ptas).

La ponencia de valores para el municipio de Alaquàs, en el punto 2.1 .1. "División en Polígonos de Valoración" de su Documento 2. Criterios Valorativos, establece un **Valor de Repercusión Básico** en Polígono (V.R.B.) para el polígono 1.NAA.-Núcleo Antiguo "A", (en el cual se encuentra incluido el ámbito del Plan Especial), de **72,60 €** (12.080 ptas.) por metro cuadrado de techo edificable.

Si se aplicara dicho valor básico general del polígono al techo edificable del edificio, el valor del suelo sería:

$$3.623 \text{ m}^2\text{TE} \times 72,60 \text{ €/m}^2\text{TE} = \mathbf{263.042,73 \text{ €}}$$
 (43.765.840 ptas.)

La **valoración catastral** del suelo particularizada, es **inferior**. Se han aplicado por tanto unos **coeficientes de minoración**.

Los valores de la Ponencia parten de las condiciones urbanísticas establecidas por el **Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1991**.

Sin embargo, la valoración se basaba en las determinaciones establecidas por el **Plan Especial de Protección**, el cual cambia las condiciones de aprovechamiento de las fincas del ámbito del mismo.

Dada la proximidad de la Unidad de Ejecución CH1 a que se refiere el punto 3.4.1. de este T.F.G. al edificio del Palacio, la similitud de condiciones urbanísticas, las determinaciones urbanísticas de protección que el Plan impone en la misma y la coincidencia de objetivos, el cálculo del valor básico de repercusión obtenido para dicha Unidad puede ser de aplicación al edificio del Palacio. Dicho valor de repercusión, obtenido por el método residual, es de **98,67 €/m<sup>2</sup>TE** (16.418 ptas.).

Aplicando dicho valor **al aprovechamiento real del edificio**, el valor del suelo será:

$$\mathbf{VS = 3.623 \text{ m}^2\text{TE} \times 98,67 \text{ €/m}^2\text{TE} = 357.502,95 \text{ €}}$$
 (59.482.414 ptas.)

Cantidad superior al valor que adjudica al suelo la **certificación catastral** y superior también a la **aplicación al aprovechamiento del valor de repercusión básico del polígono**.

### 2.4.1.3. VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN AYUNTAMIENTO

Según el informe técnico de valoración del Palau Senyorial d'Alaquàs - Mayo 2001

De acuerdo con lo señalado en el punto 3.4.2.2. anterior, la valoración de la construcción se efectúa siguiendo la **normativa catastral**. En concreto la definida en el Real Decreto 1020/1993 "VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. NORMAS TÉCNICAS".

Para la aplicación de dicha normativa se han seguido las indicaciones al respecto contenidas en la "GUÍA BÁSICA PARA LA REALIZACIÓN DE VALORACIONES INMOBILIARIAS A EFECTOS URBANÍSTICOS" editada por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, cuyo autor es D. Juan Vicente García Castillo.

Coeficiente según el "CUADRO DE COEFICIENTES DE LA NORMA 20 NTV93 PARA LA TIPIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES":

**CUADRO DE COEFICIENTES**

USO:	10.	EDIFICIOS SINGULARES
CLASE:	10.1.	HISTÓRICO-ARTÍSTICO
MODALIDAD:	10.1.1.	MONUMENTALES
CATEGORÍA:	10.1.1.1.	1

Para esta tipificación el Cuadro establece un **Coefficiente 2,9**, que es el máximo para esta tipología constructiva.

**APLICACIÓN DE COEFICIENTES CORRECTORES:**

Se aplicarían los coeficientes correctores respecto a la ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, el USO con su correspondiente mayoración, a las OBRAS DE REHABILITACIÓN, el ESTADO DE CONSERVACIÓN, y la consideración como FINCA AFECTADA POR CARGAS SINGULARES.

**A) MAYORACIONES:**
**Mayoración "Categoría 1" COEFICIENTE 1A. 1B. 1C.:**

Mayoración para considerar aquellos edificios cuya calidad, y por ello su coste, supere la que correspondería a la consideración de la CATEGORÍA 1 (punto 3.4.2.4) (Aplicando las tres nuevas categorías de la Norma 20.2. NTV93)

**DATOS ENTRADA:**

Calidad del edificio:..... Mayoración Baja

**LECTURA** (Norma 20.2. NTV93)

Calidad baja (categoría 1C): ..... **1C=1,15**

**B) MINORACIONES:**
**Antigüedad de la construcción COEFICIENTE H:**

Consideración de la antigüedad de la construcción, depreciación de la misma en cuanto a su valor de uso, dado que requerirá la necesidad de mayor mantenimiento, reparaciones, etc.

**DATOS ENTRADA:**

Uso:..... Edificios singulares

Categoría: ..... 1

Antigüedad: ..... 419 años (2001)

**LECTURA** (tabla Norma 13 NTV93)

Edificios con un antigüedad de 90 años o más:..... **H=0,39**

**Obras de rehabilitación COEFICIENTE Fa:**

Corrección del coeficiente H, reduciendo su efecto de minoración, como consecuencia de las mejoras que hayan supuesto una intervención de rehabilitación.

**DATOS ENTRADA:**

Fecha construcción: ..... Fc= 1582

Fecha rehabilitación: ..... Fr= 1945 y 1999

Tipo rehabilitación: ..... i= Media

**LECTURA** (tabla Norma 13 NTV93) **Rehabilitación 1945**

Formula: ..... Fa= Fc+ (Fr-Fc) x i

Fa= 1582+ (1945-1582) x 0,5= **1764**

**LECTURA** (tabla Norma 13 NTV93) **Rehabilitación 1999**

Fórmula: .....  $F_a = F_c + (F_r - F_c) \times i$   
 $F_a = 1582 + (1999 - 1582) \times 0,5 = 1791$

Interpretación de las lecturas:

**En ambos casos la antigüedad es muy superior a 90 años, se deberá mantener el valor H de la Antigüedad de la edificación  $H=0,39$ .**

**Estado de conservación COEFICIENTE I:**

Ponderación de la depreciación que se produce en las construcciones como consecuencia de la falta de conservación. (Aplicando el coeficiente falta de conservación según la Normativa Técnica de Valoración)

**DATOS ENTRADA:**

Conservación:..... Regular

**LECTURA** (Normativa Técnica de Valoración)

Estado regular:.....  **$I=0,85$**

**Fincas afectadas por cargas singulares COEFICIENTE L:**

La consideración de una edificación como bien de interés para el patrimonio histórico artístico provoca que algunos inmuebles puedan quedar separados del mercado inmobiliario en condiciones normales. Edificios con cargas singulares por estar incluidos en catálogos, o en el ámbito de un Plan Especial de Protección, etc.

Se valora las posibilidades de las intervenciones del inmueble, teniendo en cuenta la protección del edificio.

**DATOS ENTRADA:**

Nivel Protección:..... Total

**LECTURA** (Normativa Técnica de Valoración)

Minoración máximo (Protección Total): .....  **$L=0,70$**

**CÁLCULO DEL VALOR PONDERADO DE LA CONSTRUCCIÓN:**

**Valor unitario de reposición de edificación tipo:**

Se toma como **valor unitario** de costo de reposición de una **edificación de esta tipificación** (al que se hace referencia en el punto 3.4.2.4.) el de **276,47 € / m<sup>2</sup> construido** (46.000 ptas).

Valor unitario aplicado como **costo de construcción** y **valor del suelo** mediante el método residual en la **reparcelación de la UEH 1** (a la que se hace referencia en el punto 3.4.1), y está dentro de los parámetros considerados en el estudio de mercado que contiene la **Ponencia de Valores del Catastro** para Alaquàs.

**VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN (VRu) DEL TIPO CONSIDERADO (10.1.1.1.)**

*USO: EDIFICIOS SINGULARES*  
*CLASE: HISTÓRICO-ARTÍSTICO*  
*MODALIDAD: MONUMENTALES*  
*CATEGORÍA: 1*

Según el "Cuadro de coeficientes de la norma 20 NTV93 para la tipificación de las construcciones"

$$\text{VRu} = (\text{valor unitario}) \times (\text{coeficientes tipificación}) \times (\text{mayoración categoría 1})$$

$$\text{VRu} = 276,47 \text{ € / m}^2 \times 2,9 \times 1,15 = 922,02 \text{ € / m}^2 \text{ (153.410 ptas.)}$$

#### COEFICIENTE GLOBAL DE MINORACIÓN (según aplicación de coeficientes correctoras)

Coeficiente	Denominación	Valor
H <sup>(1)</sup>	Antigüedad	0,39
I	Estado de conservación	0,85
L	Cargas singulares	0,70
Coeficiente total		0,23205

<sup>(1)</sup> Las obras de rehabilitación, no afectan el coeficiente de la Antigüedad de la construcción; (a la que se hace referencia en el punto Obras de rehabilitación COEFICIENTE Fa)

Aplicando dicho valor de minoración al Valor unitario de reposición, el valor de la construcción será:

$$\text{VC} = 3.623 \text{ m}^2\text{TE} \times 922,03 \text{ € / m}^2\text{TE} \times 0,23205 = 891.415,66 \text{ € (148.316.412 ptas.)}$$

Valor de la construcción es el resultado de multiplicar los metros construidos de la misma por el valor de reposición del tipo considerado, multiplicado por el coeficiente de minoración global resultante.

#### 2.4.1.4. VALORACIÓN INMUEBLE AYUNTAMIENTO

##### VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

El valor total del inmueble es la suma del valor del suelo y del valor de la construcción.

$$\text{VS} = 3.623 \text{ m}^2\text{TE} \times 98,67 \text{ € / m}^2\text{TE} = 357.502,95 \text{ € (59.482.414 ptas.)}$$

$$\text{VC} = 3.623 \text{ m}^2\text{TE} \times 922,03 \text{ € / m}^2\text{TE} \times 0,23205 = 891.415,66 \text{ € (148.316.412 ptas.)}$$

VALORACIÓN AYUNTAMIENTO		
RESUMEN VALORES		Euros
VS	VALOR SUELO	357.502,95 €
VC	VALOR CONSTRUCCIÓN	891.415,66 €
VALOR TOTAL		1.248.918,61 €
PREMIO AFECCIÓN 5%		62.445,93 €
VALOR TOTAL EXPROPIACIÓN		1.311.364,54 €
Valor en Pesetas		218.192.700

Observación:

#### PREMIO DE AFECCIÓN (O CONSOLACIÓN)

El pago del justiprecio es completamente necesario acorde al artículo 33.3 de la Constitución, y su abono o consignación es esencial para la transmisión de la propiedad.



Al igual que en la Segunda República Española, **el requisito de pago previo del justiprecio no se ha elevado a rango constitucional**. De esta manera, se admiten las expropiaciones urgentes, en las que la determinación y pago del justiprecio es posterior a la ocupación.

**El justiprecio debe suponer una compensación íntegra por la pérdida patrimonial que el expropiado experimenta**. Deberá contener un valor suficiente como para sustituir lo expropiado acorde al valor real, que, en principio, sería el de mercado. No obstante, la legislación urbanística establece unos valores objetivos, en atención a ciertas pautas, que suelen alcanzar resultados inferiores al mercado. El momento al que se atenderá para calcular el valor de sustitución será la fecha en que se produzca la iniciación del expediente de justiprecio, y a partir de ese momento, no se valorarán las mejoras realizadas por el expropiado, a menos que fuesen imprescindibles para la conservación de la cosa expropiada.

*De esta manera, para la formación del justiprecio se atiende, en primer lugar, a la objetividad de los criterios de valoración, no incluyéndose el valor sentimental, afectivo, o cualquier otro de naturaleza subjetiva. No obstante, se incluye el llamado "premio de afección" por tal perjuicio, que comprende el 5% del importe total del justiprecio resultante.*

*(Francisco García Gómez de Mercado: El justiprecio de la expropiación forzosa)*

Según el Informe Técnico de Valoración del Palau Senyorial d'Alaquàs (Castillo-Palacio) de fecha mayo de 2001 del técnico encargado de la redacción por el Ayuntamiento: EL VALOR TOTAL DE EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS URBANÍSTICOS, del Castillo-Palacio de Alaquàs asciende a la expresada cantidad de

**1.311.364,54 €**

#### 2.4.2. VALORACIÓN PROPIEDAD

Según datos del INFORME VALORACIÓN DEL INMUEBLE " CASTILLO PALACIO DE ALAQUÀS" A EFECTOS DE JUSTIPRECIO EN EL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA DOTACIÓN CULTURAL P.E.D Y P.E.P.R.I. "CENTRO HISTÓRICO ALAQUÀS", de fecha agosto de 2002.

##### 2.4.2.1. CRITERIOS VALORACIÓN PROPIEDAD

Según el informe de valoración de la propiedad del inmueble - Agosto 2002.

A la hora de valorar un bien del Patrimonio Histórico Español, se hace necesario ponderar, además de los componentes habituales de cualquier valoración, **las peculiaridades y circunstancias que le confieren los posibles componentes históricos y artísticos que pueda tener el edificio. En tal caso, conviene diferenciar entre valor artístico y valor histórico.**

#### VALOR ARTÍSTICO

Es el que corresponde a la obra por su valor estético, calidad de diseño y de ejecución. Se trata de un valor intrínseco. Para determinar su valor artístico conviene hacer las siguientes precisiones:

- Valor artístico por su composición y diseño.
- Valor artístico por la calidad de ejecución. Se determinará en función del coste de los elementos singulares de especial interés: claustro de piedra, muros de mampostería, artesonados, puertas y ventanas, pavimentos de azulejos, etc. que le diferencian de la construcción común ya que no es posible valorarlo por los estándares de precios aplicables a las tipologías de edificios comunes.
- El valor artístico se refiere a la construcción, pero no afecta a la valoración del suelo que se valorará independientemente.

## VALOR HISTÓRICO

A diferencia de lo que ocurre con el artístico, el valor histórico tiene que ver con:

- Por su relación con una época: valor de antigüedad por corresponder a una cultura, época o periodo ya extinguidos.
- Por su relación con acontecimientos históricos.
- Por su relación a la comunidad: valor símbolo.

A la vista de todo lo expuesto, y teniendo en cuenta las características especiales del inmueble que nos ocupa, parece justificada la aplicación de unos coeficientes que ponderen el plusvalor artístico así como el histórico del edificio.

El **VALOR ARTÍSTICO**, es de carácter intrínseco, es independiente del autor o de los acontecimientos y viene definido por el diseño o la maestría en la ejecución.

El **VALOR HISTÓRICO** es de carácter extrínseco a la obra y su valor viene definido por la época en que se construyó, las personas que lo construyeron o habitaron, o los acontecimientos que se desarrollaron en ellos.

***Estos valores pueden ser independientes o pueden concurrir en una misma obra.***

*(Apuntes Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones, 5.2 –VALORACIÓN DE INMUEBLES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS, Pedro Gerardo Salinas Martínez.)*

**CARÁCTER INTRÍNSECO:** intrínseco, -a (del lat. «intrinsicus», interiormente) adj. Se aplica, por oposición a extrínseco, a la cualidad o el valor que es \*propio de la cosa por sí misma y no le viene de fuera; que lo tiene en todas las circunstancias y no depende de éstas o de ciertas consideraciones: 'La belleza es una cualidad intrínseca. El valor intrínseco de una moneda de cobre es superior al de un billete de mil pesetas. SINÓNIMOS absoluto esencial. ANTÓNIMO extrínseco.

**CARÁCTER EXTRÍNSECO:** extrínseco, -a (del lat. «extrinsicus») adj. Se dice de la cualidad o circunstancia que no pertenece a la cosa por su propia naturaleza, sino que es adquirida o superpuesta a ella: 'La riqueza es una cualidad extrínseca. SINÓNIMOS: accesorio, accidental, exterior, externo, superficial, circunstancial. ANTÓNIMO intrínseco.

***Estos dos conceptos son Antónimos.*** ([http://enciclopedia\\_universal.esacademic.com](http://enciclopedia_universal.esacademic.com))

### 2.4.2.2. VALORACIÓN SUELO PROPIEDAD

Según el informe de valoración de la propiedad del inmueble - Agosto 2002.

Legislación aplicable:

El art. 23 de la vigente Ley 6/1988 de 13 d Abril establece:

*"A los efectos de expropiación las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación urbanística, o de otro carácter, que la legitime".*

Por otra parte los apartados 2 y 4 del art. 28 de la misma Ley.

"Art. 28. Valor del suelo urbano

2. *En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejoras urbanas, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente si fuera superior.*
4. *En los supuestos de inexistencia o pérdida de la vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual".*

Con lo expuesto y para la fijación del justiprecio solicitado en lo referente al valor del suelo del inmueble se hacen las siguientes consideraciones:

Se considera la edificación existente como **aprovechamiento actual** por ser superior al establecido al planeamiento vigente (art.28.2 Ley 6/1988).

La ponencia de valores catastrales de Alaquàs, no está actualizada a la fecha de hoy, ya que el **valor de referencia de 72,60 €** (12.080 ptas.), resulta un valor unitario muy inferior al actual valor real de mercado, por lo que, al no estar vigente la Ponencia de Valores, el valor de repercusión del suelo deberá obtenerse por aplicación del **método residual**.

**MÉTODO RESIDUAL:**

Para la valoración del suelo por aplicación del método residual, adoptamos la Norma 16 del R.D. 1020/1993 por la que se aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores según la fórmula:

$$V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_1$$

$V_v$  = Valor en renta del producto inmobiliario (€ /m<sup>2</sup>)

$V_r$  = Valor repercusión del suelo (€ /m<sup>2</sup>)

$V_c$  = Valor de la construcción (€ /m<sup>2</sup>)

$F_1$  = Factor localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos, por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Se considera en este caso la unidad.

El valor de repercusión resultante:  $V_r = V_v / 1,40 - V_c$

Se tiene que determinar en primer lugar el valor en venta del producto inmobiliario adscrito al terreno que aquí se valora, que según los datos de precios inmobiliarios de viviendas y locales comerciales obtenidos por diferentes fuentes (Agencias Inmobiliarias que operan en Alaquàs, Banco de Datos de Sociedades de Tasación, publicaciones de revistas especializadas, etc.), son los siguientes:

Los valores de mercado actual (*año 2002*) de viviendas y locales en Alaquàs oscilan entre 780,00 €/m<sup>2</sup> y 1.200 €/m<sup>2</sup>. Dada la singularidad y centralidad del emplazamiento del inmueble cuyo suelo se valora, dentro del Municipio de Alaquàs, el valor de un hipotético inmueble sobre el suelo que actualmente ocupa el "Castillo" tendría unos valores unitarios de venta próximos a los 1.200,00 €/m<sup>2</sup>, precio medio referencia entre viviendas y locales. Como valor real de mercado del conjunto inmobiliario tenemos que  $V_v = 1.200$  €/m<sup>2</sup>.

Por otro lado adoptamos un valor de construcción a partir del módulo vigente de aplicación en el C.O.A.C.V. de 302,91 €/m<sup>2</sup> (*año 2002*) al que habrá que añadir el beneficio del constructor 15% y gastos varios de licencias, honorarios técnicos etc. (9%).

$$V_c = 302,91 \text{ €/m}^2 \times 1,15 \times 1,09 = 379,70 \text{ €/m}^2$$

El **factor de localización**  $F_1$  al no ser apreciable las diferencias del producto inmobiliario, **se considera la unidad**.

Por todo lo expuesto el valor de repercusión:

$V_v =$	1.200,00 €/m <sup>2</sup>
$V_c =$	379,70 €/m <sup>2</sup>
$F_1 =$	1

Y aplicando la expresión de la norma 16 del RD 1020/1993, el valor unitario de repercusión será:

$$V_v = 1.200,00 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 379,70 \text{ €/m}^2 = 477,44 \text{ €/m}^2$$

El **valor del suelo** resultante se aplica al aprovechamiento (superficie construida actual del edificio) el valor unitario de repercusión obtenido:

$$VS = 3.969,67 \text{ m}^2 \times 477,44 \text{ €/m}^2 = 1.895.279,24 \text{ € (315.347.932 Ptas.)}$$

*Observación:*

*El valor del Techo Edificable del Castillo-Palacio no corresponde con el valor catastral, la propiedad presenta un cálculo de superficies diferentes (a la que se hace referencia en el punto 3.1.2).*

### 2.4.2.3. VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN PROPIEDAD

Según el informe de valoración de la propiedad del inmueble - Agosto 2002.

Para calcular el coste de ejecución de la construcción del edificio, sin tener en cuenta el valor del suelo ni la depreciación sufrida por antigüedad y conservación, habría que proceder a una valoración real exhaustiva de la descomposición del edificio singular "histórico-artístico" en sus principales componentes como:

Cimentaciones especiales, muros de mampostería de un metro de espesor, forjados de madera de mobila, pilastras de piedra labrada, cubierta de teja, carpintería de madera especiales en puertas y ventanas, pavimentos de azulejos, elementos ornamentales, escaleras etc., valorándose su precio por unidades y computando al conjunto del edificio y sus superficies.

La complejidad de desglosar cada una de las partidas que están ejecutadas y que componen el edificio, obligaría a disponer de un análisis detallado de todo el edificio para la elaboración pormenorizada de sus costes actuales.

La Ley 6 1 1998 utiliza la expresión "coste de reposición" para regular lo que la normativa catastral se denomina "coste actual".

Para calcular el citado coste actual aplicamos la norma 19 del R.D. 1020/1993:

*"Norma 19. Valor de las construcciones:*

*Realizada la identificación de cada área económica homogénea de la construcción con su correspondiente MBC, el valor de la construcción se obtendrá aplicando a dicho modulo básico el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20 que figura al final de la norma".*

El área económica homogénea que le pertenece al Municipio de Alaquàs es la 4, estableciéndose un valor base de las construcciones de:

$$MBC_4 = 405,68 \text{ €/m}^2$$

Este módulo base se estableció en el año 2000, por lo que se actualiza aplicando un coeficiente de índice de precios al consumo.

$$MBC_4 = 405,68 / 1,08 = 438,13 \text{ €/m}^2$$

Al citado módulo según la norma 20, debe aplicarse el coeficiente correspondiente a edificios singulares clase histórico-artística, modalidad monumentales en su **categoría 1**.



Dicho **coeficiente** tiene un valor según la norma de **2,90**.

Por otra parte, la citada norma 20 del R.D. en su apartado segundo dispone que la categoría 1 establecida en dicho cuadro de **coeficientes**, podrá aplicarse con la categoría **1A, 1 B y 1C** para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponde a la categoría 1.

La citada **ampliación de categoría debe considerarse en la calidad del edificio** a valorar, supera a los que corresponden a la categoría 1 del Municipio de Alaquàs **por lo que este edificio alcanza la máxima categoría** histórico, artístico y arquitectónico del citado Municipio.

Por lo tanto procede la aplicación del **coeficiente 1A** <sup>(1)</sup> de la norma 20.2 de dicho R.D., que se obtendrá **incrementando en un 50% al correspondiente en la categoría 1** y, en conclusión el coste actual del edificio (o costes de reposición según la Ley 6 /1988) obtenido de acuerdo con la normativa catastral, será de:

$$438,13 \text{ € } 1\text{m}^2 \times 2,9 \times 1,5 = 1.905,87 \text{ €/m}^2$$

*(1) Observación; se aplica el coeficiente de **Mayoración Alta** (en la valoración redactado por parte del Ayuntamiento se utilizaba el coeficiente de Mayoración Baja)*

Aplicando dicho importe unitario a la **superficie construida**, se obtiene el coste actual total de:

$$3.969,67 \text{ m}^2 \times 1.905,87 \text{ €/m}^2 = 7.565.674,96 \text{ €}$$

A este valor habrá que aplicar unos **coeficientes de depreciación por antigüedad y conservación**.

Con lo que respecta a la norma 13 del R.D. 1020/1993 en función de otros tantos estados de conservación:

- Normal: Construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.
- Regular: Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Como hechos objetivos a la vista del estado actual del inmueble, **después de las innumerables obras de conservación y rehabilitación realizadas por la propiedad en los últimos sesenta años**, no presentando el edificio patologías constructivas, salvo las pequeñas imperfecciones normales derivadas de las características propias de su singularidad, **no necesitando de reparaciones ni presentando defectos permanentes, no siendo preciso reparaciones de importancia, por lo que su estado de conservación puede identificarse con el estado NORMAL**, de la norma 13 del R.D. 1020/1993. En este caso el **coeficiente** corrector a aplicar al valor obtenido de la construcción es **la unidad**.

Por otro lado y para la aplicación de un **coeficiente de depreciación por antigüedad**, al ser un **edificio histórico-artístico de más de cuatrocientos años**, hay que proceder a considerar que el "Castillo de Alaquàs" ha tenido un **proceso continuado de rehabilitación** desde el año 1943 hasta nuestros días, con lo que se han alcanzado un **excelente estado de conservación actual** del edificio, tal como se puede apreciar en una simple vista al inmueble.

**El procedimiento de depreciación por antigüedad es aplicable a edificios tradicionales con vida útiles de 100 años aproximadamente, pero para nada pueden ser aplicables a este tipo de edificios singulares de carácter histórico artístico con un grado de intervención de rehabilitación importantes como es el caso del "Castillo de Alaquàs".**

En consecuencia **debe acudirse a otro procedimiento para establecer la corrección del valor** obtenido anteriormente, teniendo en cuenta la cuantía de las obras de rehabilitación efectuadas hasta la fecha. **Para ello debemos planteamos un coeficiente de depreciación por antigüedad conforme a la realidad actual del inmueble**, por lo que consideramos una **depreciación física por antigüedad del 10%** del valor de la construcción antes obtenido, por lo que el valor corregido será:

Aplicando dicho coeficiente de depreciación al valor de la construcción, el VALOR de la CONSTRUCCIÓN es:

$$VC = 7.565.674,96 \text{ €} \times 0,90 = 6.809.107,40 \text{ €} \text{ (1.132.940.144Ptas.)}$$

*Observación:*

*Para la corrección del valor de la construcción en concepto de la depreciación por la ANTIGÜEDAD y del ESTADO DE CONSERVACIÓN, se aplicara un único coeficiente de 0,90.*

*No se tiene en cuenta la minoración por las CARGAS SINGULARES (Protección Total del inmueble).*

#### 2.4.2.4. VALORACIÓN INMUEBLE PROPIEDAD

Según el informe de valoración de la propiedad del inmueble - Agosto 2002.

#### VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

El valor total del inmueble es la suma del valor del suelo y del valor de la construcción.

$$VS = 3.969,67 \text{ m}^2 \times 477,44 \text{ €/m}^2 = 1.895.279,24 \text{ €} \text{ (315.347.932 Ptas.)}$$

$$VC = 7.565.674,96 \text{ €} \times 0,90 = 6.809.107,40 \text{ €} \text{ (1.132.940.144Ptas.)}$$

VALORACIÓN PROPIEDAD		
RESUMEN VALORES		Euros
VS	VALOR SUELO	1.895.279,24 €
VC	VALOR CONSTRUCCIÓN	6.809.107,40 €
	VALOR TOTAL	8.704.386,64 €
	PREMIO AFECCIÓN 5%	435.219,33 €
<b>VALOR TOTAL EXPROPIACIÓN</b>		<b>9.139.605,97 €</b>
	<i>Valor en Pesetas</i>	1.520.702.479

Según el Informe Valoración del Inmueble "Castillo-Palacio de Alaquàs" por parte de la propiedad, a efectos de justiprecio en el expediente de expropiación forzosa de la dotación cultural P.E.D y P.E.P.R.I. "Centro Histórico Alaquàs" EL IMPORTE TOTAL DE EXPROPIACIÓN, del Castillo-Palacio de Alaquàs asciende a la expresada cantidad de

**9.139.605,97 €.**

### 2.4.3. VALORACIÓN COMISIÓN DE VALORACIÓN

Según la resolución de la Comisión de Valoración - Julio 2005.

Según datos de la RESOLUCIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE DENOMINADO CASTILLO PALACIO DE ALAQUÀS (VALENCIA) EMITIDA AL AMPARO DEL ART. 78 Y SIGUIENTES DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR LA COMISIÓN ESPECIAL DE VALORACIÓN CONSTITUIDA AL EFECTO", de fecha julio de 2005.

El Ayuntamiento al amparo del art. 78 de la Ley de Expropiación Forzosa, acordó constituir la **Comisión de Expertos** que debía determinar el **valor del Bien de Interés Cultural** "Castillo-Palacio de Alaquàs".

Solicitó al **Instituto de España** que designara académico que formara parte y presidiera la antes mencionada Comisión. El antes mencionado Instituto de España designó como miembro y presidente de la citada Comisión de Expertos un académico de la **Real Academia de Bellas Artes de San Fernando**.

#### INSTITUTO DE ESPAÑA

---

*Descripción y funciones del Instituto de España*



*Las Reales Academias, surgidas del espíritu de la Ilustración y amparadas por la Corona, empezaron a constituirse en España en el siglo XVIII como centros de cultivo del saber y de difusión del conocimiento. Han sido y siguen siendo las entidades que representan la excelencia en los diversos campos de las ciencias, las artes y las humanidades. Sus valores esenciales son, por un lado, la categoría de sus miembros, en quienes concurren los más altos méritos intelectuales y científicos, y por otro, su estabilidad e **independencia frente a intereses económicos o políticos.***

*En la época actual, tanto o más que en los siglos pasados, esos valores de excelencia e independencia justifican que las Reales Academias, que se hallan bajo el Alto Patronazgo de Su Majestad el Rey, tal como establece el artículo 62.j) de la Constitución, sigan siendo centros de pensamiento, de cultura y de investigación avanzada, libre y sosegada, que aporten luz sobre los complejos problemas de nuestro tiempo.*

***El Instituto de España reúne a las Reales Academias de ámbito nacional para la coordinación de las funciones que deban ejercer en común. Forman parte del Instituto de España:***

- *Real Academia Española*
- *Real Academia de la Historia*
- ***Real Academia de Bellas Artes de San Fernando***
- *Real Academia de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales*
- *Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*
- *Real Academia Nacional de Medicina*
- *Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*
- *Real Academia Nacional de Farmacia*

*Desde el mismo siglo XVIII, a la vez que se creaban las primeras Reales Academias nacionales, fueron constituyéndose diversas Reales Academias y otras Academias con un ámbito territorial limitado: local, provincial o regional.*

*En consonancia con el Estado autonómico derivado de la Constitución Española, el Instituto de España reconoce las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas sobre las Academias de su ámbito territorial, bien en virtud de una atribución expresa en sus Estatutos de Autonomía, bien a través de los títulos competenciales generales sobre fomento de la investigación y la cultura. Debe recordarse además que la Comunidad de Madrid, el Principado de Asturias y la Región de Murcia, han dictado sus propias leyes para regular las Academias establecidas en su ámbito territorial, y que la Comunidad Autónoma de Andalucía ha creado por ley el Instituto de Academias de Andalucía. Algunas de estas instituciones son Academias Asociadas del Instituto de España.*

*(Instituto de España)*

## REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO

*Descripción y funciones de la Academia.*

**La Real Academia de Bellas Artes de San Fernando es la institución artística de más larga trayectoria y mayor vigencia cultural en España.**



*Se inauguró oficialmente en 1752 durante el reinado de Fernando VI. El establecimiento de las academias en Europa desempeñó un papel fundamental en la normalización del gusto estético durante el Siglo de las Luces. Desde 1773 la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando tiene su sede en el palacio de Goyeneche en Madrid, diseñado por José de Churriguera y adaptado al gusto neoclásico por Diego de Villanueva.*

*En la actualidad se compone de cincuenta y seis académicos de número, personalidades de reconocido prestigio en los campos de la arquitectura, pintura, escultura, música, cine, arte gráfico, fotografía, diseño e historia y teoría del arte.*

*La Real Academia de Bellas Artes de San Fernando fue creada por Real Decreto del 12 de abril de 1752.*

*Es una de las ocho Reales Academias de alcance nacional integradas en el Instituto de España **que tiene por objeto "fomentar la creatividad artística, así como el estudio, difusión y protección de las artes y del patrimonio cultural, muy particularmente de la pintura, la escultura, la arquitectura, la música y las nuevas artes de la imagen".***

(Real Academia de Bellas Artes de San Fernando)

## REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN CARLOS (Valencia)



*La Real Academia de Bellas Artes de San Carlos es una corporación cultural de interés público y duración indefinida. Fue reconocida por Real Despacho del rey Don Carlos III, el 14 de febrero de 1768, por el cual el Rey crea y eleva al grado de Real Academia de las Artes la Junta Preparatoria de sus fundadores, establecida por Real Orden de 28 de febrero de 1765, rigiéndose por las normas del Real Despacho y por los Estatutos aprobados por Real Decreto de 31 de octubre de 1849, que la califica como Academia de primera clase, estando asociada al Instituto de España desde el 1 de diciembre de 1987, correspondiendo su alto patronazgo a su majestad el rey conforme al artículo 62 de la Constitución Española.*

**En 1989, fue reconocida por la Generalitat Valenciana como primera institución consultiva de la Comunidad Valenciana.**

(Real Academia de Bellas Artes de San Carlos)

### 2.4.3.1. CRITERIOS VALORACIÓN COMISIÓN

Según la Resolución de la Comisión de Valoración - Julio 2005.

#### ANTECEDENTES

*El Palacio de los Aguilar de Alaquàs (Valencia) es un **edificio ejemplar del siglo XVI**, fiel aún a formas góticas rezagadas, y **producto tardío de un feudalismo ya puramente testimonial**. Simula un **castillo de carácter urbano de planta rigurosamente cuadrada, con cuatro torres angulares almenadas, y con crujía en torno a un gran patio central rodeado de galerías de arcos rebajados gotizantes en su planta inferior y apuntados en la alta.***

*Posee en su planta noble salones cubiertos con hermosos artesonados protorrenacimiento en los que aún afloran reminiscencias medievales. El portal de entrada, en arco semicircular, de grandes dovelas, da paso a un zaguán con gran arco rebajado de embocadura del patio.*



*Posee buenos pavimentos cerámicos con azulejos de Manises de los siglos XV al XVIII en sus salones, aunque se han perdido los de la galería superior.*

*El Palacio se encuentra en el centro de la Villa de Alaquàs, y conectado con la iglesia parroquial de la Asunción mediante un pasaje tribuna que cabalga sobre la calle, y asoma al coro alto de la citada iglesia, obra gótica tardía revestida de alegres yeserías barrocas.*

#### FUNDAMENTOS Y MOTIVACIÓN DE LA VALORACIÓN

*Dado el **valor histórico-artístico del conjunto**, considerando el precio del suelo y su repercusión en los metros de construcción del edificio, sumado el coste de la edificación y de sus elementos singulares, aplicando su depreciación en función de los costes de reparación necesarios para su restauración, teniendo en cuenta la afección contemplada por la ley, comparando con los valores de mercado de otras transacciones recientes de edificios histórico artísticos en el entorno de Valencia, y analizada la documentación recibida sobre el edificio ofrecida por el Ayuntamiento de Alaquàs.*

#### 2.4.3.2. VALORACIÓN INMUEBLE COMISIÓN

El Dictamen-Resolución se base en analizar el estado del inmueble y las características del mismo.

El presidente de la comisión de expertos convocó a la misma a la reunión a celebrar en julio del 2005, con el fin de proceder al estudio y valoración del antes **referenciado inmueble bien de interés cultural**.

#### COMISIÓN ESPECIAL DE VALORACIÓN EXPROPIACIÓN FORZOSA

- **PRESIDENTE ELEGIDO POR EL INSTITUTO DE ESPAÑA**  
Miembro del Instituto de España y de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.
- **MIEMBRO; DESIGNADO POR EL ÓRGANO EXPROPIANTE, AYUNTAMIENTO**  
Miembro de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos. (Valencia)
- **MIEMBRO; DESIGNADO POR LA ANTIGUA PROPIEDAD EXPROPIADA**  
Miembro de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.

La Comisión Especial de Valoración en diferencia a las valoraciones de la PROPIEDAD EXPROPIADA y del ÓRGANO EXPROPIANTE AYUNTAMIENTO DE ALAQUÀS no especifica el Valor del Suelo y el Valor de la Construcción, se justiprecia directamente el Valor del Inmueble.

Transcripción parcial de la Resolución de dicha Comisión:

*...Asignar al inmueble antes mencionado, Castillo-Palacio de Alaquàs, **Bien de Interés Cultural y Monumento Nacional**, con emplazamiento en la calle Padre Guillén, nº 2 de Alaquàs (Valencia) un **valor total, incluido el premio de afección**, de TRES MILLONES CIEN MIL EUROS (3.100.000 €)..*

*...Dese cuenta de la antes mencionada Resolución, al **Instituto de España**, al **Ministerio de Cultura y Consellería de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat Valenciana**, así como a la **Antigua Propiedad**...*

Según la resolución del valor del inmueble denominado Castillo Palacio de Alaquàs (Valencia) emitida al amparo del art. 78 y siguientes de la ley de expropiación forzosa por la Comisión Especial de Valoración constituida al efecto"; EL IMPORTE TOTAL DE EXPROPIACIÓN, del Castillo-Palacio de Alaquàs asciende a la expresada cantidad de

**3.100.000,00 €.**

## 2.5. PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE 2005

### 2.5.1. PLAN DIRECTOR DEL MONUMENTO

Una intervención en un Monumento es **extraordinariamente compleja y delicada por el peligro** que la misma pueda suponer en cuanto al **posible deterioro de los valores del edificio** que han llevado, precisamente, a su declaración como monumento.

**Y esta complejidad debe ser analizada disciplinariamente en toda su amplitud, en todas sus facetas, considerando los diversos aspectos del edificio íntimamente relacionados entre sí.**

Para la realización de los Estudios Previos de la necesaria intervención es preciso la redacción de un Plan Director del Castillo-Palacio.

Objetos principales del plan director:

- Definir con detalle los valores históricos, artísticos, arquitectónicos y arqueológicos del edificio.
- Analizar y concretar el estado actual del mismo y las deficiencias que presenta.
- Definir las prioridades a llevar a cabo, indicar las características fundamentales a preservar y establecer los criterios a seguir para la posible recuperación de elementos perdidos.
- Delimitar las posibilidades de utilización del edificio, los usos concretos del mismo y de cada una de sus partes, compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Bien y en aplicación de las determinaciones de planeamiento, las cuales fijan para el palacio un uso general como dotación pública educativa-cultural.

Los ESTUDIOS PREVIOS sectoriales a que se ha estado haciendo referencia contemplan, fundamentalmente los siguientes aspectos:

- Estudio Arquitectónico
- Estudio Historiográfico
- Estudio Arqueológico (estudio estratigráfico murario y excavaciones arqueológicas)

### 2.5.2. SUBVENCIONES

La financiación para la realización de la ejecución de las obras del Proyecto de Rehabilitación de 2005 del Castillo – Palacio de Alaquàs no era factible para la administración local de un municipio con unos 30 mil habitantes.

**El gobierno municipal solicitó numerosas subvenciones a los siguientes organismos:**

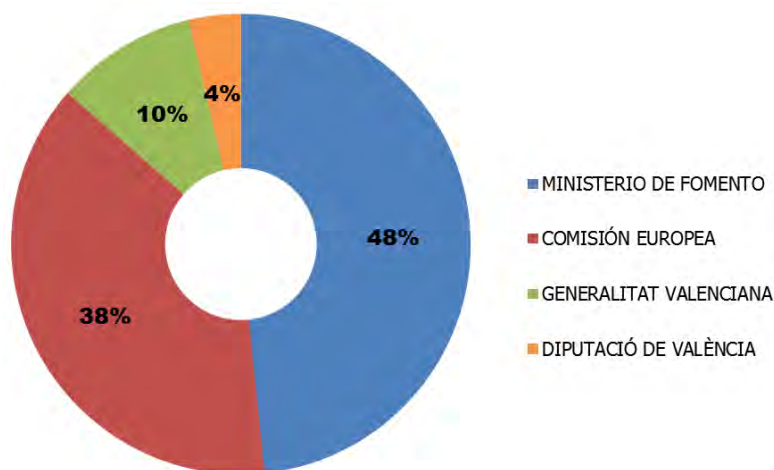
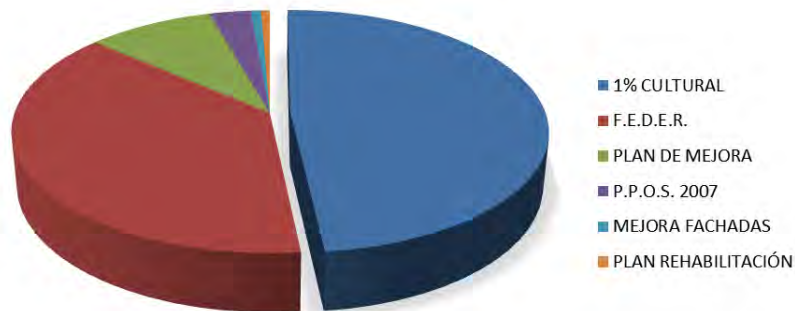


GRÁFICO 1: Subvenciones otorgadas en % del coste total de la rehabilitación (Fuente propia)

SUBVENCIONES OTORGADAS				
ORGANISMO		DENOMINACIÓN	ABREVIATURA	SUBVENCIÓN
MINISTERIO DE FOMENTO	MINISTERIO DE FOMENTO	1% CULTURAL	1% CULTURAL	2.367.291,55 €
COMISIÓN EUROPEA	COMISIÓN EUROPEA	FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL	F.E.D.E.R.	1.863.866,00 €
GENERALITAT VALENCIANA	CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURA	PLAN DE MEJORA DE MUNICIPIO COMUNIDAD DE VALENCIANA	PLAN DE MEJORA	450.000,00 €
DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA	DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA	PLAN PROVINCIAL DE OBRAS Y SERVICIOS 2007	P.P.O.S. 2007	147.960,00 €
GENERALITAT VALENCIANA	CONSELLERIA DE CULTURA	OBRAS DE MEJORA Y ADECUACIÓN DE FACHADAS	MEJORA FACHADAS	36.470,83 €
DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA	DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA	PLAN REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO – PALACIO	PLAN REHABILITACIÓN	31.000,00 €
<b>TOTAL SUBVENCIONES AÑOS 2005 HASTA 2008</b>				<b>4.896.588,38 €</b>



La totalidad de las seis (6) subvenciones otorgados para la realización del Proyecto de Rehabilitación de 2005 del Castillo-Palacio de Alaquàs, asciendan a la cantidad de 4.896.588,38 €.

**Observación:**

Se otorgó además por la Diputación de Valencia, subvencionada por el Plan Provincial de Obras y Servicios (P.P.O.S. del año 2008) una subvención para el proyecto de la 2ª Fase de Urbanización y Entorno al Castillo una ayuda económica de 147.960,00 €.

### 2.5.3. PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE 2005

#### 2.5.3.1. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN DEL PLAN DIRECTOR

##### DIAGNÓSTICO DE LAS PATOLOGÍAS

- **CIMENTACIÓN:**

Dudas puntuales

- **MUROS:**

- **MUROS TAPIAL:**

En general en buen estado por la alta calidad de la ejecución, no obstante existen:

Falta de sección puntual, grietas verticales en el muro, apertura de huecos en el tapial, provocando una disminución peligrosa de la sección del muro, apertura de regatas en la superficie del tapial para colocación de instalaciones, revestimiento de la superficie del tapial con mortero de cemento, lo cual ha afectado al calicostrado <sup>(1)</sup> superficial del mismo, reparación de las grietas del tapial con relleno de juntas, provocando un mayor deterioro de la capa superficial del tapial y zunchado de los muros de tres de las torres mediante perfiles metálicos embebidos exteriormente en el muro de tapial; produciendo una discontinuidad de materiales que puede generar una nueva patología a largo término.

(1) *Mampostería ordinaria o de tapial Es la fábrica de mampuestos de tierras mejorada mediante una capa de revoco, el calicostrado (de cal y costra), mortero que protege y proporciona elasticidad y estabilidad higrométrica al muro.*

- **PÓRTICOS DE PIEDRA:**

Existen:

Desplomes, roturas de sillares, desplazamiento de sillares, falta de traba, vaciado de juntas puntual y vaciado de sillares por huecos puntuales

- **ENTRAMADOS:**

Existen:

Pérdida de sección puntual, ataques de Xilófagos; Carcoma, Polilla y Hongos, necesidad de refuerzo para garantizar la sustentación de artesonados, limitaciones de carga, necesidad de sustitución puntual de estructura principal, entramado de dos forjados de la torre NO, en ruina, reparación de tapial con probables problemas futuros; sellado de juntas y regata para empotrar perfil y agresión al calicostado del tapial al revestirlo con mortero de cemento.

- **ARTESONADOS Y ESTRUCTURA DE MADERA**

- **SISTEMA CONSTRUCTIVO**

El edificio está construido mediante dos cajas estructurales portantes formadas por muros de tapial que se interrumpen en tres de las esquinas por los muros de las torres, construidos con la misma técnica constructiva, encargados de soportar la estructura de madera que constituyen los distintos forjados y la cubierta.

En las torres Sudoeste, Noroeste y Nordeste se han realizado intervenciones no apropiadas mediante materiales y sistemas constructivos actuales. Perjudicando negativamente la conservación de los artesonados originales.

- **TIPOLOGÍA DE FORJADOS Y ARTESONADOS DE MADERA**

Siempre se ha usado la madera como elemento constructivo para resolver los diferentes pisos o niveles del Castillo-Palacio.

- **PRIMER FORJADO (techo del semisótano)**

Vigas de madera y bóvedas de ladrillo revestidas con yeso.

En la torre Sudeste ha sido sustituido el forjado de madera original, por otro de viguetas pretensadas y bovedillas, así como en la torre Noroeste.

- **SEGUNDO FORJADO (techo del altillo)**

Forjados de madera según el sistema antes descrito, y otras con alfarjes y artesonados de diferente tipo y calidad.

- **TERCER FORJADO (techo del nivel principal)**

Artesonados de madera en la mayor parte de las salas de las alas Este y Norte, excepto en la torre Sudeste. La torre Noroeste y el ala Oeste presentan forjado de vigas de madera y bóvedas de ladrillo.

- **FORJADO DEL CORREDOR DEL PATIO**

También está construido en madera, pero esta vez constituye un entramado. Las cubiertas están construidas mediante vigas de madera, completándose con correas y carrilones de este material. Forman tablero cerámico y sobre éste, las tejas.

- **LA MADERA**

La madera empleada ha sido **PINO ROJO, del PAÍS o de Río**, generalmente de "Pinus Sylvestris" o de "Pinus Halepensis"; los forjados tienen luces libres entre 5,74 m y 7,36 m, con secciones variables hasta 0,30 m de base y hasta 0,36 m de canto.

Considerando que las vigas tienen una entrega o apoyo en los muros de unos 0,40 m, **las dimensiones de las vigas empleadas es sin duda excepcional.**

Se han encontrado VARIAS MARCAS correspondientes al MAESTRO CARPINTERO que proveía la madera.

### 2.5.3.2. ESTUDIOS PREVIOS ARQUEOLÓGICOS, PLAN DIRECTOR

#### A. PREEXISTENCIA DE UN EDIFICIO ANTERIOR EN LA FRANJA SUR- SURESTE

Los **sondeos practicados** en la torre Sureste y panda Sur han proporcionado una **serie de muros de tapial de tierra** y costra de hormigón sin verdugadas y niveles de suelos correspondientes a **un edificio anterior al actualmente en pie**, cuya cronología debe centrarse hacia **mediados o segunda mitad del siglo XIV**. Este edificio pudo ocupar la totalidad o parte de la panda Este, parte de la Sur (donde ha sido localizado) y parte del patio y panda Norte.

La información de que disponemos es muy parcial y no sería descartable que incluso pudieran documentarse restos de mayor antigüedad.

#### B. HOMOGENEIDAD EN LOS CIMIENTOS Y FÁBRICA DEL ACTUAL CASTILLO

El total del **espacio perimetral construido parece corresponder a un mismo programa constructivo, que ejecuta un sistema mural uniforme**. Esta uniformidad se observa tanto a nivel del perímetro del edificio como en el interior de las crujías que rodean al patio. La cronología que por el momento se considera para la **fase fundacional se centra en torno a la primera mitad del siglo XVI**.

#### C. CARACTERÍSTICAS DE LAS FÁBRICAS MURALES

El edificio presenta muros de tapial con el cuerpo de tierra areno-arcillosa con cal y gravas y paramentos de costra de hormigón, de cal y arena, y refuerzo de verdugadas de ladrillos. **La homogeneidad es la característica más patente** tanto por el empleo de los materiales como por las constantes de medidas de cajas, medidas de interverdugadas, etc.

**El cimiento**, al igual que el alzado de la fábrica, presenta una morfología unitaria y homogénea. Se trata de un cimiento de mampostería de grandes bloques trabados con hormigón de cal y arena, **con una potencia que alcanza los 2,5 m**, que corta las estructuras bajomedievales preexistentes.

#### D. FORJADOS Y NÚMERO DE PLANTAS

El **proyecto inicial contemplaba**, al menos en algunas de las crujías perimetrales (panda Sur), **dos niveles de planta sobre la planta baja**, según se ha podido apreciar por la existencia de antiguos mechinales y cotas de vanos anulados.

La consolidación del número de **tres plantas sobre la planta baja** (entresuelo, planta principal y cambras) en todo el edificio **se obtuvo a partir de la primera fase de reformas**. Para conseguir este cambio de plantas se llevó a cabo una excavación del subsuelo, dando como resultado una planta baja en semisótano, permitiendo que entre las primitivas plantas baja y primera se desarrollara un entresuelo.

En el **corredor del patio** en el piso principal se ha detectado **otra modificación del proyecto inicial**, en cuanto al tipo de forjados y cubiertas al documentarse los primitivos mechinales por debajo de los actuales, que **permiten proponer una precedente solución de cubierta en terraza**.

#### E. IDENTIFICACIÓN DE ANTIGUOS VANOS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ACTUALES

Se han documentado hasta la fecha un **elevado número de vanos que se han de sumar a los ahora existentes**. La mayoría **están tapiados y por lo tanto anulados** y otros han sido modificados en su traza actual.

Como ejemplo más significativo:

*...en la parte central del lado sur del patio en planta baja se ha localizado un gran vano, cuya clave supera el nivel del actual suelo de la Sala Cremona. Este hallazgo informa a cerca de los niveles originales del castillo. Se encuentra tapiado y su hueco aprovechado para la apertura de nuevos vanos igualmente hoy tapiados...*



## F. ESCALERAS

En el apartado de las escaleras antiguas y actuales del edificio no se han obtenido datos concluyentes, aunque se dispone de amplia información que deberá ser contrastada en futuras intervenciones.

Se ha detectado el vano tapiado con ladrillo hueco actual de la escalera existente en la esquina Sureste del patio hasta fechas relativamente recientes. A través de este vano se penetraba a la **escalera principal de cuatro tramos rectos**, de ellos que **hoy están en funcionamiento tres de ellos**. Esta escalera pudo construirse en una fase de reformas posterior a la fase fundacional del edificio.

## G. GRAFFITI Y ENLUCIDOS

La observación detenida de ciertas paredes y el **picado de las capas de enlucido** en otras ha revelado la existencia de un **número importante de graffiti**<sup>(1)</sup>, algunos de ellos con una cronología que puede retrotraerse hasta el **siglo XVIII**. En este sentido, además de los graffiti de barcos existentes en las cambras, se han observado muestras de otros graffiti en la torre Sureste y habitación contigua y en el corredor del patio en el piso principal.

Asimismo, también se ha documentado la existencia de **múltiples líneas de replanteo de obra, posiblemente del periodo fundacional**, que mediante líneas de almagra señalan las cotas de forjados y cubiertas y el trazado de escaleras (esquina Sureste del patio en planta baja).

Finalmente, se han documentado mediante **técnicas de microestratigrafía** los diferentes **enlucidos y revestimientos de muros**.

Hasta el momento, se trata de simples enlucidos de cal o de yeso, según casos, y **capas de pintura monocroma sin otras decoraciones**.

<sup>(1)</sup> Es un término tomado del italiano, graffiti, plural de graffito, que significa 'marca o inscripción hecha rascando o rayando un muro' y así llaman también arqueólogos y epigrafistas a las inscripciones espontáneas que han quedado en las paredes desde tiempos del Imperio romano. El arqueólogo Raffaele Garrucci divulgó el término en medios académicos internacionales a mediados del siglo XIX. (ALESSANDRA RUSSO exposición virtual: <http://nuevomundo.revues.org/optika/1/glosario.html>)

### 2.5.3.3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA OBRA REALIZADA

#### 1. OBJETO DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

A solicitud del Ayuntamiento de Alaquàs se redactó el presente documento MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA OBRA REALIZADA, con CRONOGRAMA de ejecución de las obras y **"relación de las incidencias habidas derivadas especialmente de los descubrimientos arqueológicos, a los efectos de determinar la incidencia de las distintas circunstancias que hubieran podido afectar al normal desarrollo de la obra atendiendo a las especiales características de la misma, y de la repercusión que sobre su coste definitivo haya supuesto"**.

También se redactó esta MEMORIA DESCRIPTIVA con la finalidad de dar cumplimiento a la **"...elaboración de la Memoria Descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la Dirección Facultativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.3 de la Ley 4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano..."**

#### 2. ANTECEDENTES Y CIRCUNSTANCIAS DURANTE EL DESARROLLO DE LAS OBRAS

- a. **Las obras de rehabilitación del Castillo - Palacio de Alaquàs se desarrollaron en términos generales con normalidad**, siguiendo las especificaciones contenidas en el Proyecto de Ejecución. Previamente fueron llevados a cabo unos **Estudios Previos por un equipo de profesionales especialistas** bajo la dirección del redactor del Plan Director del Monumento.
- b. Las obras fueron contratadas por el Ayuntamiento de Alaquàs a la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) Detecsa- Secopsa - Construcciones Nagarés.

- c. **El Proyecto de Ejecución incluía un importante capítulo destinado a excavaciones arqueológicas**, contempladas tanto como **Seguimiento Arqueológico** de las obras arquitectónicas de rehabilitación como **excavaciones complementarias** de las llevadas a cabo durante los Estudios Previos.
- d. **Esta intervención arqueológica** llevada a cabo durante las obras de rehabilitación **generó un considerable volumen y superficie de excavación en el subsuelo** del interior del palacio y aportó unos **IMPORTANTES HALLAZGOS**; a que se refiere el punto 3.7.2.4. **DESCUBRIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS** de este T.F.G.



*Foto: Sondeo 1. UU.EE. bajo 1002: 1003 nivelación para la construcción del castillo, 1005 cimiento del castillo, 1004 y 1006 estructuras bajomedievales. (Memoria arqueológica)*

- e. **Dada la cantidad e interés de los importantes hallazgos arqueológicos** se planteó, en un momento determinado la posibilidad de **aprovechar el espacio generado por debajo de la cota cero** como consecuencia de la excavación –que correspondía a rellenos con materiales de épocas anteriores- **para ser destinado a ubicar unas salas de carácter museístico en las cuales se expusieran los materiales arqueológicos encontrados** y otras cuestiones relacionadas con el edificio y la importancia que Alaquàs tuvo en la producción cerámica no sólo utilitaria doméstica, sino también en la cerámica decorativa, tal como se estaba deduciendo de los materiales encontrados.
- f. Se estudió una **propuesta de distribución de dichos espacios museísticos en las zonas excavadas y una estimación de costos de los mismos**, para ser presentada al responsable técnico de la Delegación del Ministerio de Fomento.
- g. **Ante las dificultades de obtener subvención económica dicha propuesta quedó en suspenso, aunque no del todo descartada.**
- h. **Las exigentes condiciones de climatización impuestas para la celebración de la exposición de pintura** prevista por el Ayuntamiento para la inauguración del edificio, más estrictas que las previstas inicialmente en el proyecto, **obligó a un replanteamiento de la solución de climatización.**
- i. **La aparición de los graffitis** (y su conveniente conservación / puesta en valor), **obligaba a modificar la solución para el revestimiento de algunos muros**, -consistente en pintura en algunas salas y forrado de tela en las Salas de la Planta Principal. **Ya que ello significaba la ocultación de los mismos y su posible deterioro definitivo.**
- j. **La alternativa de levantarlos todos ellos para trasladarlos de lugar y exponerlos adecuadamente sobre un nuevo soporte se juzgó económicamente inviable y exigía una paralización de las obras en muchas zonas del edificio, cosa inadmisibles para el Ayuntamiento.**
- k. **La solución adoptado para la rehabilitación era proteger los originales con un falseado de los paramentos verticales** (hasta una cierta altura) **mediante la colocación de placas de cartón-yeso**, dejando una pequeña cámara de aire interior. Los graffitis quedaban así, consolidados y protegidos, en su emplazamiento original y el falseado permitía utilizar los paramentos verticales para los usos expositivos previstos, sin verse distorsionados por los graffitis que, según los casos, podrían resultar fuera de contexto.
- l. **La cámara de aire así generada permitía disponer por el interior de la misma las instalaciones**, reduciendo al máximo la apertura de rozas en los muros de tapial. **Era una solución plenamente reversible**, servía de protección de los graffitis (a la espera de estudiar con calma unos criterios de actuación sobre los mismos) y generaba unos paramentos de “soporte” de los cuadros de la exposición prevista cómodo y flexible que le interesó al Ayuntamiento.
- m. **La importancia de las excavaciones arqueológicas afectaron tanto a la planificación temporal como al costo estimado del proyecto.**

- n. También **afectó negativamente** al desarrollo de las obras **la estructura de madera original del edificio**, que se **encontraba en peor estado** de lo que los Estudios Previos hacían suponer.
- o. **Estas circunstancias** en principio no excesivas, pero **evidentes y difíciles de subsanar en un proceso normal de rehabilitación de un edificio del siglo XVI, muy interesante arqueológicamente pero muy deteriorado estructuralmente**, hicieron temer que el edificio no pudiera ser inaugurado en la fecha y condiciones previstas.
- p. A pesar de todas estas circunstancias, **las obras de rehabilitación fueron acabadas en plazo**, al menos en las zonas afectadas por la exposición prevista por el Ayuntamiento, y en fecha 22/03/07 se firmó, el Acta de Recepción de las Obras.

### 3. PROCESO Y ORGANIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN (FASES DE EJECUCIÓN)

#### ▪ FASE DE PROTECCIÓN, DESMONTAJE Y EXCAVACIÓN

Corresponde a los distintos trabajos de **protección de pavimentos cerámicos, artesonados, graffitis** en paredes y elementos de la obra que se desmontan para su reubicación o traslado a dependencias municipales. **También se desarrollan los trabajos arqueológicos que permitan extraer la máxima información de las distintas fases de la construcción del Castillo.**

#### ▪ FASE DE CONSOLIDACIÓN Y REFUERZO ESTRUCTURAL

Comprende la **consolidación de la cimentación, los refuerzos en forjados y artesonados de madera**, la ejecución del forjado de la cubierta del patio, **la construcción de la torre Nordeste**, la consolidación de muros mediante el tapado de los huecos impropios, **la dotación de la comunicación vertical en las torres Noroeste y Sudoeste**, el desmontaje y montaje de cubiertas y la ejecución de los trabajos en la torre Nordeste.

#### ▪ FASE DE REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Comprenden los trabajos de **enlucidos, reposición de pavimentos antiguos, alicatados y solados nuevos, carpinterías, restauración de graffitis.**

#### ▪ FASE DE INSTALACIONES

Entiende los trabajos relacionados con las **instalaciones de climatización, electricidad, seguridad de incendios, instalaciones especiales como megafonía, cámaras de vigilancia, etc.**

### 4. EJECUCIÓN DE LOS DISTINTOS TRABAJOS

#### ▪ LA EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA

**La ejecución simultánea de las excavaciones de todo el suelo, excepto el patio, y los trabajos de la obra fueron complicadas de coordinar**, por este motivo todo el seguimiento arqueológico fue documentado por el equipo de Arqueólogos.

Previamente a los trabajos de excavación **se retiraron aquellos materiales (placas de piedra del pavimento, peldaños de la escalera principal, gran cantidad de azulejos, etc.), y se acopiaron para posteriormente reutilizarlos o en la obra** en su gran mayoría. También se protegieron aquellos que no iban a ser retirados y que por su alto valor no podían ser repuestos, como los pavimentos cerámicos de las salas nobles o los graffitis de las paredes.



*Foto: Excavaciones arqueológicas  
(Proyecto rehabilitación)*



#### ▪ LA CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL

La fábrica más generalizada en el edificio corresponde al tapial reforzado con hiladas de ladrillo.

El estado general era bastante admisible, si bien en determinadas zonas presentaba algunos puntos de falta de sección, grietas verticales coincidiendo en límites de tapialadas, y gran cantidad de huecos y rozas para albergar instalaciones.



Foto izquierda: Estado con tres Torres  
Foto derecha: Cuarta Torre finalizada

(Proyecto rehabilitación)

La construcción de la cuarta torre fue sin duda un trabajo en que se dedicó mucho tiempo en la decisión de la ejecución y en la elección de los materiales.

En dicha elección se utilizaron ladrillos de dimensiones similares a las existentes y áridos redondeados. Se estudiaron los ritmos de la disposición de los ladrillos y se realizó una plantilla para servir de modelo. Sobre las tapialadas existentes se colocó una línea de ladrillo cerámico que marcaba la diferencia entre la intervención realizada y la fábrica de tapial existente.



Foto arriba izq. Introducción de un tramo de escalera al interior de una torre. (Proyecto rehabilitación)



Foto arriba derecha y abajo: Detalles separación muro / Escalera con ascensor estado final, (Fuente propia)

Otro de los puntos importantes del proyecto fue la ubicación de **las dos escaleras en las torres Noroeste y Suroeste y que permiten una comunicación vertical a todos los niveles del edificio.** Se solucionó mediante una estructura de perfiles metálicos y peldaños de chapa plegada revestidos con madera de Iroko.

**El concepto de estructura independiente se consiguió separándola de los muros de la torre unos centímetros de forma que la luz y la visión no quedara interrumpida. En el hueco de la escalera se situaron los ascensores.**

*El Iroko es la madera del árbol tropical *Milicia excelsa*. Por su similitud en aspecto y propiedades con la madera de Teca, es denominada a veces como la "teca africana", siendo frecuentemente utilizada como sustituto de bajo coste de ésta. Es una madera dura y muy resistente, de color marrón claro o marrón amarillento/dorado.*

(ENCICLOPEDIA BRITÁNICA <http://global.britannica.com/>)

#### ▪ ACABADOS

Los trabajos de acabados de los enlucidos tuvieron como premisa el **dejar la fábrica del Castillo como se encontraba en origen.** Para ello se procedió a la eliminación de las distintas capas de pintura que presentaban los paramentos mediante la proyección de silicato de alúmina y posterior consolidación, patinado en zonas reintegradas e hidrofugación. Los enlucidos del patio se estucaron con morteros de cal con dosificaciones 1:3 y con pigmentos minerales.



Foto izquierda: Dosificación de los pigmentos minerales  
Foto derecha: Ejecución del estuco del patio (Proyecto rehabilitación)

#### 2.5.3.4. DESCUBRIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Los trabajos arqueológicos fueron realizados durante los meses de diciembre de 2003 y enero y febrero de 2004.

Los objetivos fundamentales del estudio previo de carácter arqueológico han sido alcanzar una primera aproximación efectiva a la **historia constructiva del edificio** y la obtención del **conocimiento histórico de base**, que permitiese ayudar a trazar tanto las líneas principales de futuras actuaciones de rehabilitación arquitectónica, como diseñar una estrategia de análisis y documentación de la globalidad del Castillo-Palacio.

Se encontraron incontables fragmentos cerámicos: cerámica bizcochada, cerámica vidriada y cerámica de loza de diversas épocas, desde el siglo XIV (Baja Edad Media) hasta el siglo XX.(Actualidad)





Fotos: Fragmentos cerámicos de los siglos XIV, XV, XVI, XVIII, XIX y XX (Memoria arqueológica)

Alaquàs celebró el 10º Aniversario de la apertura del Castillo-Palacio con la exposición:

**"Els Tresors del Castell" - Un recorrido arqueológico por el Castillo de Alaquàs.**

El Castillo de Alaquàs alberga en su interior una infinidad de tesoros. Toda nuestra historia local ha dejado a su paso una impronta entre sus muros. Desde nuestros orígenes hasta la más reciente actualidad, cada generación de alaquaseros y alaquaseras ha entendido el Castillo como algo propio y por este motivo ha sido el lugar elegido para depositar nuestros anhelos e ilusiones y una semilla con la esperanza que la siguiente generación sea más feliz que la actual y pueda continuar disfrutando de nuestro gran monumento.

El objetivo de la exposición de fecha 28 de febrero al 13 de julio de 2013, "Los tesoros del Castillo" es recopilar todas las piezas encontradas en los trabajos arqueológicos realizados y que de manera simbólica representan el paso del tiempo en Alaquàs y ofrecerlas al gran público para que puedan ser conocidas y disfrutadas.

*Cuaderno de Arqueología del Castillo de Alaquàs  
"Arqueología e historia del Castillo de Alaquàs". (Paloma Berrocal y Víctor Algarra)*



## 2.5.3.5. COSTE REHABILITACIÓN DEL CASTILLO-PALACIO

PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	COSTE TOTAL	%
01	ANDAMIOS, PROTECCIÓN CUBIERTA	35.905,25 €	1,0%
02	RESTAURACIÓN TAPIAL Y PIEDRA	139.850,15 €	3,7%
03	CUBIERTAS	123.985,32 €	3,3%
04	TRATAMIENTO PREVENTIVO MADERA	33.400,21 €	0,9%
05	SANEADO ENTRAMADOS MADERA	552.145,98 €	14,7%
06	EXCAVACIÓN, MOVIMIENTO TIERRAS Y SOLERAS	69.845,23 €	1,9%
07	TRATAMIENTO DE HUMEDADES	141.568,23 €	3,8%
08	DEMOLICIONES	26.874,98 €	0,7%
09	CIMENTACIONES	19.745,89 €	0,5%
10	ESTRUCTURA	238.560,15 €	6,4%
11	ESCALERAS Y ASCENSORES	168.987,89 €	4,5%
12	ALBAÑILERÍA Y PARTICIONES	99.875,47 €	2,7%
13	REVESTIMIENTOS: SUELOS	152.568,23 €	4,1%
14	REVESTIMIENTOS: PAREDES	23.948,23 €	0,6%
15	REVESTIMIENTOS: TECHOS	79.845,12 €	2,1%
16	MADERA Y VIDRIO	55.987,25 €	1,5%
17	CERRAJERÍA	25.987,45 €	0,7%
18	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	88.457,65 €	2,4%
19	BAJA TENSIÓN E ILUMINACIÓN	358.987,56 €	9,6%
20	CLIMATIZACIÓN	399.874,56 €	10,7%
21	FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	31.226,41 €	0,8%
22	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	49.875,25 €	1,3%
23	INSTALACIONES CCTV, SONIDO Y SEGURIDAD	155.987,56 €	4,2%
24	EQUIPAMIENTO Y APARATOS SANITARIOS	51.388,27 €	1,4%
25	INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA	112.874,67 €	3,0%
26	PROTECCIONES INTERIOR OBRA	8.395,95 €	0,2%
27	CONTROL DE CALIDAD	8.945,23 €	0,2%
28	SEGURIDAD Y SALUD	21.587,23 €	0,6%
29	ACCESOS A PLANTA NOBLE	46.985,65 €	1,3%
30	CARPINTERÍAS	95.726,56 €	2,5%
31	EQUIPAMIENTO	29.123,56 €	0,8%
32	GRÚA TORRE	21.985,23 €	0,6%
33	OTRAS RESTAURACIONES	283.552,12 €	7,6%
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>3.754.054,49 €</b>	<b>100,0%</b>
13%	GASTOS GENERALES	488.027,08 €	
6%	BENEFICIO INDUSTRIAL	225.243,27 €	
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>		<b>4.467.324,84 €</b>	
18%	IMPUESTO INDIRECTO I.V.A.	804.118,47 €	
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN</b>		<b>5.271.443,31 €</b>	
SUBVENCIONES		4.896.588,38 €	
DIFERENCIA FONDOS PROPIOS		374.854,93 €	

**PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE 2005 DEL CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS**

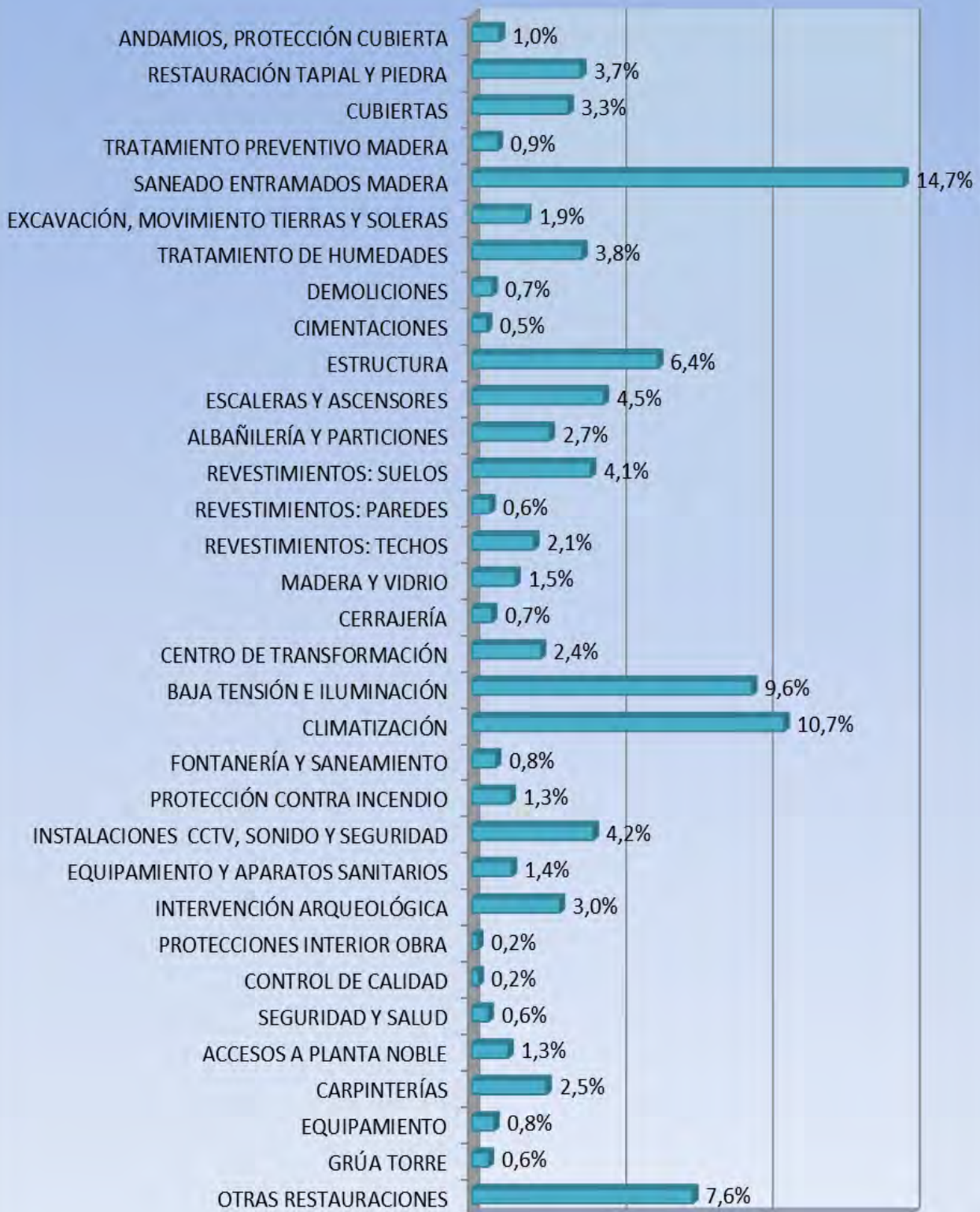


GRÁFICO 2: Gráfico de barra Costes Rehabilitación (Fuente propia)



## Observación:

Las cuatro capítulos de mayor coste, con el 42,6% del total del presupuesto del proyecto REHABILITACIÓN DEL CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS están directamente relacionados con la REHABILITACIÓN DEL MONUMENTO así como con el cambio de USO MUSEÍSTICO:

SANEADO ENTRAMADOS MADERA	Restauración monumento .....	14,7%
CLIMATIZACIÓN	Exposiciones de obras de arte.....	10,7%
BAJO TENSIÓN E ILUMINACIÓN	Exposiciones de obras de arte.....	9,6%
OTROS RESTAURACIONES	Restauración monumento .....	7,6%

PROYECTO URBANIZACIÓN Y ENTORNO AL CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	COSTE TOTAL	%
01	URBANIZACIÓN	107.556,45 €	95,9%
02	CONTROL DE CALIDAD	2.113,14 €	1,9%
03	SEGURIDAD Y SALUD	2.450,56 €	2,2%
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>112.120,15 €</b>	<b>100,0%</b>
13% GASTOS GENERALES		14.575,62 €	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		6.727,21 €	
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>		<b>133.422,98 €</b>	
18% IMPUESTO INDIRECTO I.V.A.		24.016,14 €	
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN</b>		<b>157.439,11 €</b>	
<b>SUBVENCIONES</b>		<b>147.960,00 €</b>	
<b>DIFERENCIA FONDOS PROPIOS</b>		<b>9.479,11 €</b>	

RESUMEN COSTE REHABILITACIÓN	
PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS	5.271.443,31 €
PROYECTO URBANIZACIÓN Y ENTORNO AL CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS	157.439,11 €
<b>TOTAL COSTE REHABILITACIÓN INCLUYENDO URBANIZACIÓN</b>	<b>5.428.882,43 €</b>

El coste total de la rehabilitación, incluyendo la urbanización del Castillo-Palacio asciende a la cantidad de 5.428.882,43 €.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y SU VALOR HISTÓRICO Y ARTÍSTICO

#### 3.1. METODOLOGÍA A SEGUIR

Las pautas y criterios para la valoración del Inmueble Histórico- Artístico se enumeran a continuación:

##### Primero:

Estudio de la información existente sobre el inmueble objeto de esta valoración.

- Particularidades del Castillo-Palacio
- Edificación y estilo arquitectónico
- Datos urbanísticos, catastrales, registrales etc.
- Valoraciones existentes
- Rehabilitación del Castillo-Palacio

##### Segundo:

Identificados in situ, los elementos singulares deben ser tasados para la valoración total del inmueble.

##### Tercero:

Estudio de los valores intrínsecos y extrínsecos del Castillo-Palacio

- Valor histórico
- Valor artístico

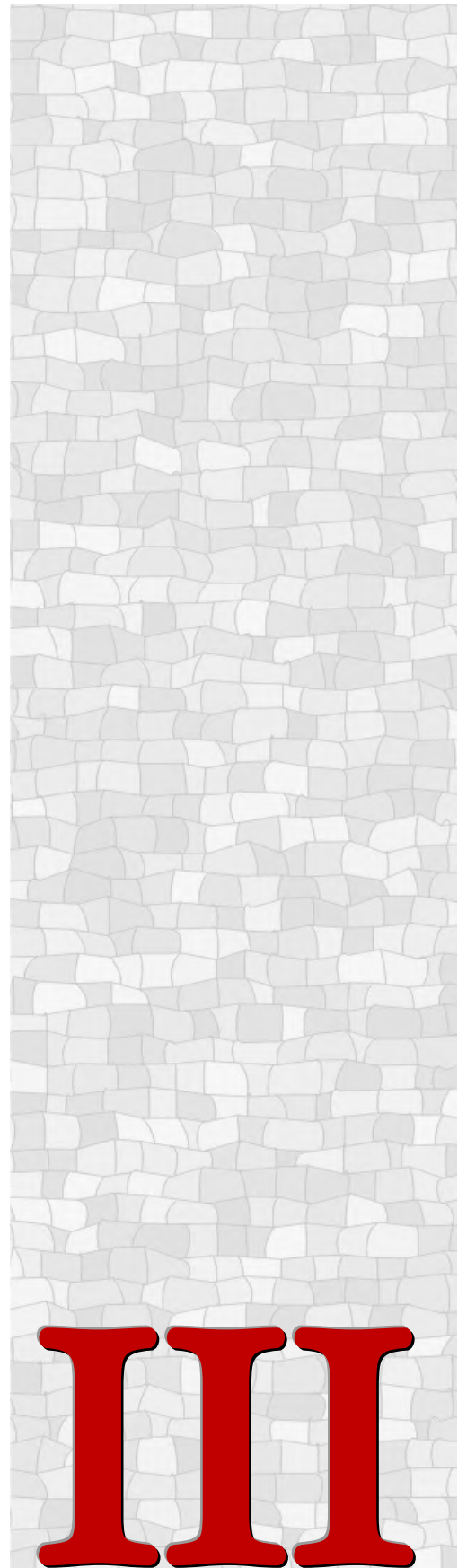
##### Cuarto:

Aplicación de la formulación para la valoración.

- Método García Vereda, 1987
- Fórmula Ramos Illán Y Roldán Verdejo, 1988

##### Quinto:

Justificación procedimiento valoración





### 3.2. EL CASTILLO UN GRAN CENTRO CULTURAL

#### PATRIMONIO MUNICIPAL



Gracias al esfuerzo de los ciudadanos y las ciudadanas de Alaquàs, el **28 de febrero de 2003** el Castillo Palacio de Alaquàs abrió sus puertas como patrimonio público y **espacio dedicado a la cultura y a la educación.**

#### INAUGURACIÓN CASTILLO-PALACIO REHABILITADO

Con la colaboración del Gobierno de España, el **29 de marzo de 2007**, ya rehabilitado el Castillo reabrió sus puertas definitivamente **tal y como hoy lo conocemos.**

#### EL VIOLÍN STRADIVARI "VESUVIO" DE 1727

Desde Cremona (ciudad hermanada en Italia) la cuna de la familia de luthiers Stradivari llegaba con escolta, policías, decenas de certificados un Stradivarius a Alaquàs, **valorado en unos seis millones de euros.** Sus cuerdas sonaban con motivo de la inauguración del castillo de Alaquàs.

*Foto: Portal principal (Fuente propia)*

### 3.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO



## PLANTA SÓTANO

## NIVEL 0



El NIVEL 0, que corresponde a la Planta Sótano y está desarrollado en cuatro dependencias independientes no relacionadas entre ellas; cada recinto dispone de su propia escalera de acceso. Las estancias más destacables son los camerinos, la sala de exposiciones (hoy en día en gran parte utilizada para el almacenamiento de los restos arqueológicos) y la antigua cisterna.

Posterior a la rehabilitación del Castillo-Palacio, únicamente la **Cisterna** (aljibe) mantiene sus dimensiones y acabados originales.

*(Plano nivel 0: Proyecto Rehabilitación)*

*Foto izquierda: Aljibe – Sótano - Foto derecha: Pozo- Semisótano "Sala la Torre" (Fuente propia)*



# PLANTA BAJA / SEMISÓTANO

## NIVEL 1

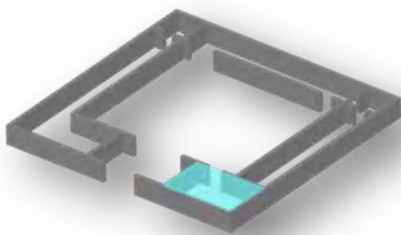
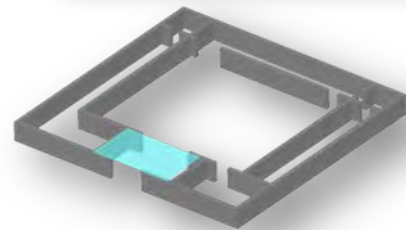
El Nivel 1 está compuesto por la Planta Baja, con acceso desde la vía pública por la entrada principal, y el Semisótano, con acceso interno desde el vestíbulo. Todas las dependencias de dicha planta están ubicadas alrededor del gran patio central; empezando desde la entrada al Castillo-Palacio en sentido anti horario se sitúan las siguientes dependencias o zonas: Biblioteca (semi-sótano), Sala Vilaragut, Núcleos comunicación vertical (ascensores), Calabozo (cárcel), y la Escalera Principal (acceso planta principal o noble).

(Plano nivel; 1 Proyecto Rehabilitación)



### VESTÍBULO

Espacio cubierto por un techo de madera artesano, con escalera cabalgador de bloques de sillería de acceso a la **Sala la Torre** del entresuelo noreste. Entrando por el portal principal del monumento se ubica al fondo el **gran patio interior** del castillo, girando a la derecha se llega a la **Biblioteca** y a la mencionada Sala, el **Espacio administrativo** se encuentra a la izquierda de la entrada al Castillo-Palacio.

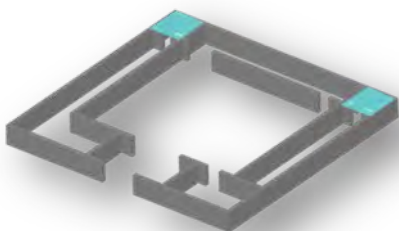
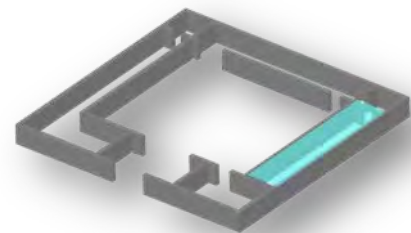


### BIBLIOTECA

La actual biblioteca (Historia del Arte, de Alaquàs y del Castillo) se encuentra en el semisótano, con una amplia rampa de acceso desde el vestíbulo; en el siglo XVI ocuparon las caballerizas dicho espacio. Está cubierto con vigas de madera entre bovedillas y se aprecia un pozo ubicado sobre el aljibe que servía para el abastamiento de agua.

### SALA VILARAGUT

Esta sala ocupa toda la panda norte del castillo, y se considera que por la grandeza de ella es de suponer que fue una de las salas de mayor importancia en el siglo XVI. El uso era de bodega, producción de vino y almacén de productos alimenticios. Actualmente se utiliza como espacio expositivo.

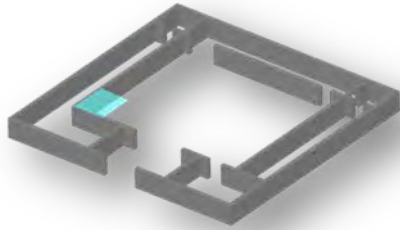
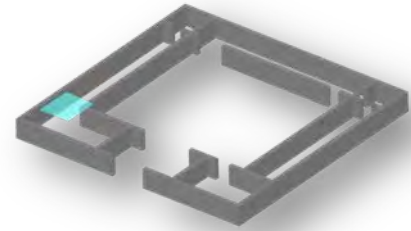


### ASCENSORES

Ubicados en las torres sudoeste y noreste, ambas anteriormente vacías, están instalados los nuevos núcleos de la comunicación vertical, asegurando la accesibilidad a todas las plantas del Castillo-Palacio. Las escaleras metálicas con peldaños de madera están separadas ópticamente de los muros de carga, situando en el hueco ascensores panorámicos.

## CALABOZO

A partir del siglo XVII tenía la función de cárcel de la población, originalmente pertenecía al hueco de la escalera principal. Hoy en día forma parte de cualquier visita guiada por la existencia de un conjunto de grafitos de representaciones de animales, personas y navales. Se trata sin duda de los elementos plásticos más originales del monumento.

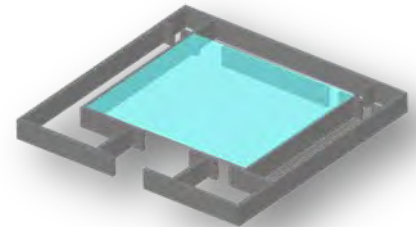


## ESCALERA PRINCIPAL

La escalera principal, adosada al patio en una de sus esquinas, típica del estilo renacentista, se perdió en una de las intervenciones del siglo XX. Hoy en día este elemento de gran importancia para el monumento está recuperado en su ubicación original.

## PATIO

Gran patio central cuadrado regular en dos plantas porticadas naciendo de los cánones renacentistas. La planta baja está enmarcada con arcos carpaneles sobre sólidos pilares octogonales, y presenta un pozo de unos 30 metros de profundidad. La segunda planta o galería superior sigue con arcos ligeramente apuntados sustentados sobre columnillas octogonales.

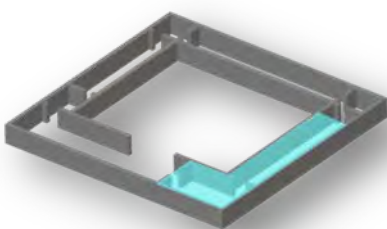


# PLANTA ALTILLO / ENTRESUELO

El Nivel 2, la Planta Altillo / Entresuelo se encuentra entre la Planta Baja (entrada Castillo-Palacio) y la Planta Principal (galería). A la Sala la Torre se asciende mediante su propia escalera desde el vestíbulo de la entrada principal al monumento. Desde el descansillo de la escalera principal se accede a la Sala Cremona.

*(Plano nivel 2; Proyecto Rehabilitación)*

## NIVEL 2



## SALA LA TORRE

Subiendo la escalera situada en el vestíbulo se accede a través de una puerta con un marco de piedra ornamentada con motivos medievales, a esta sala ubicada en el entresuelo norte con vistosos azulejos heráldicos con los emblemas de las familias nobles Torres i Aguilar del siglo XVI y un zócalo de azulejos de aristas típicamente renacentistas. Con su acceso directo desde la entrada, inicialmente estaba utilizada para el comedor principal y las habitaciones residenciales.

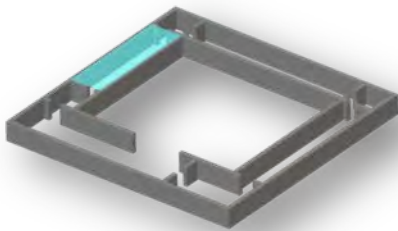
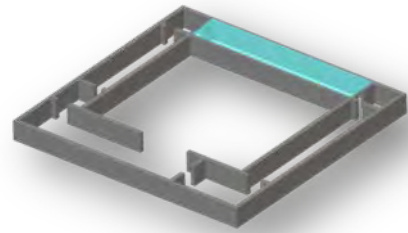




Foto: Cabecera de la chimenea con escudos de armas de las familias nobles propietarias del Castillo-Palacio en la sala noble denominado Sala la Torre. (Fuente propia)

### SALA 28 DE FEBRER

Esta sala conserva la configuración y cubrición original de bovedillas entre vigas de madera; originalmente ocupada por la servidumbre del señor de Alaquàs.



### SALA CREMONA

Particular es la estructura arquitectónica del pasadizo a través de cual se accede a la Iglesia de la Asunción, y las marcas antiguas en el tapial de las vigas de madera, que dejan constancia del proyecto de cubrición de este espacio durante el siglo XVI. El nombre de esta sala recuerda la importante relación histórica existente entre las ciudades de Cremona (Italia) y Alaquàs.



Alaquàs



Cremona



Foto izquierda: Sala Cremona – Foto derecha: Sala 28 de febrer (Fuente propia)

# PLANTA PRINCIPAL

## NIVEL 3

El nivel 3 se refiere a la planta principal; originalmente pertenecían a esta planta noble los aposentos de la familia señorial de Alaquàs, la cocina señorial y el oratorio con vista al coro de la Iglesia Asunción de Nuestra Señora. La galería es el núcleo principal de comunicación, situada en torno al núcleo patio interior comunica todas las estancias entre sí.

*(Plano nivel 3; Proyecto Rehabilitación)*



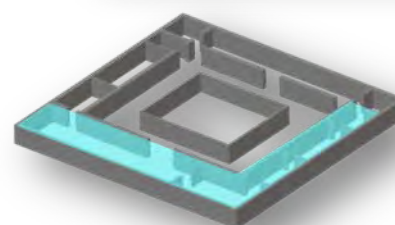
### SALA LA NOVA

Esta estupenda sala está ubicada en la planta principal o noble, ocupando la panda Norte (Plaça Constitució) y la panda Este (fachada principal C/ Pare Guillem); en el siglo XVI fueron las aposentos privados de la familia señorial Pardo de la Casta y además habían dos grandes salones que se utilizaban como comedores.

La sala muestra dos elementos artísticos de especial valor creando un bello conjunto ornamental: el techo de artesonado y la pavimentación cerámica, ambos pertenecen a la decoración original.

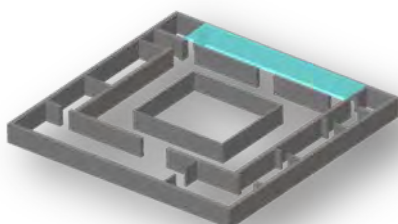
Los **artesonados de los techos** de madera demuestran una calidad de su ejecución extraordinaria logrando en los casetones un efecto de profundidad significativo; las vigas, diseñadas y decoradas con diversas composiciones geométricas muestran un claro estilo renacentista.

El **pavimento cerámico** de estas salas está realizado con diferentes tipos de azulejos de arista de policromía azul y blanca típicamente valenciana, combinados a la perfección creando una gran variedad de composiciones con gran preeminencia, añadiendo un nuevo cromatismo renacentista.



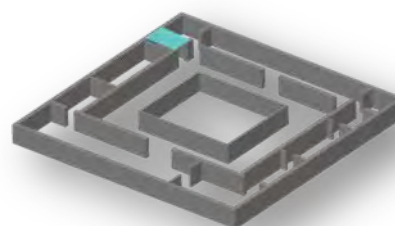
### SALA XEMENEIA

Como la denominación de la sala indica se trata de una estancia que destaca por la presencia de una imponente chimenea con una gran campana formada por un faldón recto que descansa sobre una viga travesera de gran sección. Esta sala conserva la visión original de la cocina señorial del siglo XVI. Además, se aprecia un horno doméstico de cúpula situado a espaldas de la chimenea donde se cocían los alimentos que se servían en las salas nobles.



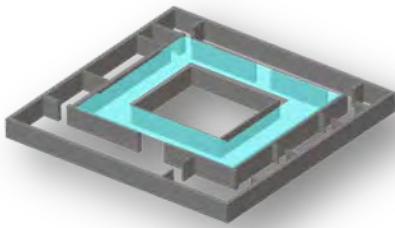
### ORATORIO

Situado en la panda Sur (Iglesia Asunción de Nuestra Señora) con acceso desde la galería superior, se creó como tribuna o palco privado, espacio privilegiado situado sobre el coro del templo, facilitando a los señores de Alaquàs, asistir al culto religioso que se celebraba en la Iglesia de la Asunción y situarse por encima de los villanos de la población.





## GALERÍA



Galería porticada con arcos ligeramente apuntados sobre columnas alrededor del patio central, diseñada originalmente como acceso a las principales dependencias nobiliarias del Castillo-Palacio, a la antigua cocina y el oratorio.

Se ha podido recuperar la configuración original realizando las obras de rehabilitación de este importante espacio, cubierto inicialmente con una techumbre plana del siglo XVI formando una terraza característica renacentista.

Además se ha colocado un pavimento nuevo basándose en los colores de los azulejos del siglo XVI; el pavimento original se ha perdido a lo largo del siglo pasado.

## PLANTA ANDANAS

## NIVEL 4



El Nivel 4 corresponde a la planta andanas y ha sufrido la modificación de mayor impacto de todas las plantas con las obras de rehabilitación del Castillo-Palacio con el propósito de cambio al uso educativo; todas las particiones están realizadas mediante divisiones translúcidas acristaladas para alterar lo mínimo posible el aspecto diáfano de la planta original del monumento.

*(Plano nivel 4; Proyecto Rehabilitación)*

## C.P.F.P.A. Enric Valor

Ámbito que originalmente fueron las andanas del Castillo-Palacio; con las obras de rehabilitación se ha convertido este espacio en las nuevas instalaciones del **Centro Público de Formación de Personas Adultas Enric Valor**.

En los pasillos alrededor de la terraza central del monumento de la Escuela Para Adultos E.P.A. se pueden observar magníficos grafitis con imágenes náuticas.

Además con la rehabilitación se ha recuperada la terraza superior, configurando de este modo un recinto singular en el que se puede disfrutar de una de las perspectivas del Monumento más particulares en los descansos de los cursos para personas adultas.

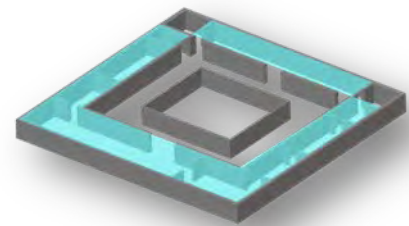




Foto: Graffitis navales en los pasillos de la E.P.A. (Fuente propia)



Fotos: Terraza superior y patio central (Fuente propia)

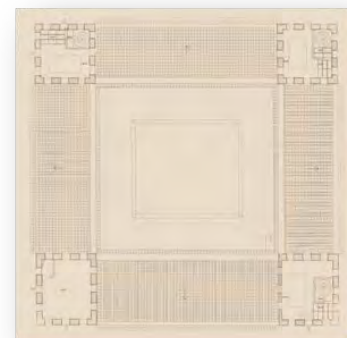


## Planta Cubiertas

## NIVEL 5

El Nivel 5, la planta cubierta, originalmente no existía, únicamente los volúmenes pertenecían a los espacios diáfanos de las cuatro torres; hoy en día con la rehabilitación se han ejecutado tres nuevos forjados de madera para crear cuartos de almacenes e instalaciones; desde la torre noreste a través de una trampilla se accede a las cubiertas inclinadas para la realización de los trabajos de mantenimiento de las faldones de tejas árabes ejecutados acorde con las técnicas medievales.

(Plano nivel 5: Proyecto Rehabilitación)



### 3.4. ELEMENTOS PARTICULARES

El bárbaro desmantelamiento del monumento no ha dejado ninguna pieza de obra de arte, ni utensilios, maquinaria, herramientas, armas, mobiliario de la época de la construcción en el Castillo-Palacio.

En las numerosas intervenciones por los propietarios a lo largo del siglo XX se comercializaron además la inmensa parte de las piezas que tenían una demanda en el mercado de antigüedades medievales, como por ejemplo: puertas artesanales de madera, rejas y cancelas artísticas de forja, vidrieras emplomadas antiguas y vigas, viguetas, cornisas y molduras de madera.

Posteriormente a la expropiación por parte del Ayuntamiento, ejecutándose las obras de rehabilitación que se iniciaban en 2005 y finalizaban en 2007 se propuso de mantener o recuperar la parte de los elementos artísticos que todavía se encontraba en el interior del monumento.

No obstante, únicamente se conservan los propios elementos de la construcción no artística como la estructura: cimientos, muros de carga (tapiales o sillería), parcialmente las escaleras, las particiones y algunos cerramientos.

Los elementos artísticos originales que se han de tener en cuenta como elementos singulares en una valoración de un inmueble histórico-artístico, según su importancia son los siguientes elementos:

#### 3.4.1.1. PAVIMENTOS CERÁMICOS (salas nobles)

Uno de los valores histórico-artísticos fundamentales del edificio son los azulejos originales que componen los pavimentos de la planta noble. Éstos se realizaron durante los primeros años del siglo XVI, tal vez las dos primeras décadas, no llegando a la tercera. Ayudan a fecharlos los azulejos en azul y blanco con modelos de tipo renacentista que imitan al "opus sectile" de mosaico, así como la presencia de azulejería de arista de tipo mudéjar (motivos geométricos de lacería) e isabelina (con motivos de granadas, frutos y roleos).

Por otra parte, los azulejos de estilo isabelino identificados no poseen paralelos conocidos fuera de Alaquàs, entre los talleres tradicionales de azulejería de arista (Sevilla, Toledo, Aragón...), por lo que podemos afirmar que no sólo están realizados en Alaquàs, como evidencia su terminación con cubiertas lisas monocromas sobre piezas de relieve que denotan una cierta reutilización de tirajes, sino que se trata de diseños locales originales. La utilización de estos elementos cerámicos en el Castillo señorial no deja dudas sobre la relación de dependencia de los alfareros del Señor del lugar y de su propiedad sobre alfares, hornos, tierras y otros derechos.

El interés de los azulejos en relación con la propia historia de Alaquàs reside además en que se trata de evidencias de la producción industrial cerámica medieval de la población, de la cual se conoce la figura de Ahmed Alami.

El estudio llevado a cabo sobre los azulejos del castillo, datados de entre mediados y finales del siglo XV, nos hace comprobar que posiblemente hubieran pertenecido a la antigua casa señorial, y de la cual, el señor del castillo tomó varios elementos para la nueva construcción.

Fotos: (Fuente Propia y Ayuntamiento de Alaquàs)

Entre los azulejos el modelo imperante son los elementos decorativos de tipo mudéjar de cuerda seca o arista, seguramente relacionado con la tradición morisca que se inicia con Jaime I.

Otro modelo es de la cerámica azul, de tipo señorial, donde cada azulejo lleva inserto la leyenda propia de la familia dueña del castillo: Los Torres de Aguilar, están en general colocados en las habitaciones.





### 3.4.1.2. ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL (columnas y arcos)

Accedemos desde el vestíbulo (zaguán) al gran patio central cuadrado, a través de un gran arco que actúa de telón de fondo. El patio es el verdadero pulmón del edificio, pues a partir de él quedan articuladas las principales dependencias del Castillo de Alaquàs. Se trata de un patio porticado, articulado en dos niveles:

- PLANTA BAJA: Arcos carpaneles sobre pilares de sección octogonal.



*Foto: Vista desde el vestíbulo al patio central (Ayuntamiento)*

- GALERÍA SUPERIOR Arcos ligeramente apuntados sobre columnillas también octogonales.



*Foto: Vista desde la galería (planta noble) al patio central (Ayuntamiento)*

### 3.4.1.3. ARTESONADOS DE MADERA (planta baja y planta noble)

Según los estudios previos de los artesonados del Plan Director del Castillo-Palacio.

#### TIPOLOGÍA DE FORJADOS Y ARTESONADOS DE MADERA

En el PRIMER FORJADO (techo del semisótano), la forma en la que habitualmente se resuelve este elemento es mediante vigas de madera y bóvedas de ladrillo revestidas con yeso. En la torre sudeste ha sido sustituido el forjado de madera original, por otro de viguetas pretensadas y bovedillas, así como en la torre noroeste.

En el SEGUNDO FORJADO (techo del attillo) se encuentran zonas resueltas con forjados de madera según el sistema antes descrito, y otras con alfarjes y artesonados de diferente tipo y calidad.

El TERCER FORJADO (techo del nivel principal), presenta artesanados de madera en la mayor parte de las salas de las alas este y norte, excepto en la torre sudeste. La torre noroeste y el ala oeste presentan forjado de vigas de madera y bóvedas de ladrillo.

El forjado del corredor del patio también está construido en madera, pero esta vez constituye un entramado.

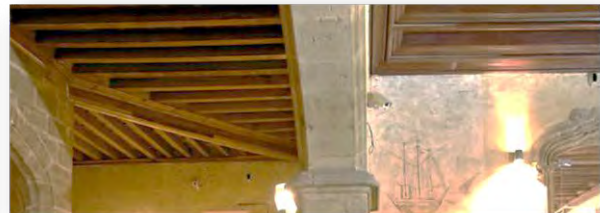
Los ARTESONADOS pertenecen a los más atractivos elementos artísticos del Castillo-Palacio de Alaquàs, ubicados en de la entrada (Zaguán), del entresuelo (Sala la Torre) y principalmente en las salas de la planta principal o planta noble (Sala la Nova).

### ARTESONADO DEL VESTÍBULO

Estructurado en casetones cuadrados formados por varios cuerpos sucesivos trabajados a bisel y con un perfecto sistema de refuerzos que vienen a recaer sobre la viga madre, formada a su vez por varios cuerpos sucesivos. En las diferentes vigas el artista carpintero ha desarrollado una serie de molduras circulares que ha colocado justo en el centro de las mismas, composición que volverá a realizar para el artesanado de la primera sala del entresuelo (actual Sala la Torre).

### ARTESONADO DEL PATIO

Destaca por su austeridad, más simple que el artesanado del vestíbulo, donde las vigas madres están mucho menos trabajadas que en el ejemplo anterior y donde los relieves de los casetones son mucho menores.



*Foto arriba: Detalles Artesanos patio y zaguán (Ayuntamiento)  
Foto izquierda: Vista desde el patio Artesonados patio y zaguán (Ayuntamiento)*

### ARTESONADO DEL ENTRESUELO (actual Sala la Torre)

En general, se trata de composiciones mucho menos trabajadas que los ejemplos de artesanados que podemos apreciar en la planta noble. El mejor de todos ellos es el ya mencionado artesanado de la primera sala, donde la composición es idéntica al artesanado del vestíbulo. Estos dos artesanados configuran los dos mejores ejemplos de las plantas bajas del Castillo de Alaquàs.



*Foto: Artesonado Sala la Torre (Ayuntamiento)*



## ARTESONADOS DE LA PLANTA NOBLE (actual Sala la Nova)

**Por su calidad en la ejecución, se trata del artesonado más señorial del Castillo de Alaquàs.**

Podemos afirmar que está realizado por el mismo maestro carpintero que los ejemplos de la sala del vestíbulo y la primera del entresuelo. Es el artesonado de mayor altura de los que encontramos en el Castillo de Alaquàs. Cabe destacar el profundo trabajo del casetón (27 octógonos), donde la viga madre ha cedido su lugar para dar paso a toda una decoración en octógonos unidos entre sí a través de sus lados centrales. Los lados laterales forman entre ellos un rombo formado por 4 triángulos en relieve trabajado.



Foto: Sala Nova de los hexágonos (Ayuntamiento)



Foto: Artesonado de la Sala la Nova Salón de los octógonos(Wikimedia)

Una de las partes más interesantes de este artesonado es la gran moldura, reflejo de la excelente labor artística del principal maestro carpintero que trabajó en el palacio, que recorre el perímetro del techo de esta imponente sala. **Este artesonado es, sin duda, el mejor ejemplo de todo el Castillo de Alaquàs y uno de los ejemplos más bellos de toda la Comunidad Valenciana.**

Foto: Artesonado de la sala N-E Salón de los hexágonos (Wikimedia)

Esta sala es, por importancia y por los detalles de la ornamentación del artesonado, **la segunda sala más importante del Castillo**. Recae también a la fachada principal del Castillo. Presenta una mayor carga decorativa.



Según la publicación "La construcción de artesonados en el siglo XVI en Valencia, habilidad o geometría"

Las proporciones y las dimensiones de las salas de la planta noble están previstas para los artesonados.

*...Para la sala de los octógonos se ha empleado la vara de 92 cm, que es la que mejor se adapta tanto al trazado de la sala, como de los casetones. Comienza el trazado con la definición de la moldura perimetral, de 1 vara de ancho. Se traza un círculo de 1 vara de radio. Se divide el espacio en el número de varas que determina su longitud, es decir 18 varas, más las de la moldura perimetral, resultando una longitud total de 20 varas. En el ancho, resultan 6 varas, más 2 de las molduras perimetrales, siendo en total 8 varas. Se distribuyen 27 circunferencias (9 x 3), cuyos centros los determina la retícula de 18 x 6, a partir de las cuales se trazan los octógonos. Estando inscritos los octógonos en una retícula, el espacio que queda entre el trazado del octógono y la retícula, que forma triángulos equiláteros, en la confluencia de cuatro octógonos, constituyen un cuadrado. Grandes molduras definen o delimitan los octógonos dentro de la retícula, teniendo el mismo valor de importancia que éstas, las molduras que separan los triángulos de los octógonos...*

### 3.5. VALOR HISTÓRICO

Según la memoria histórica de Adria Besó Ros historiador del Proyecto de rehabilitación de 2005.

#### 3.5.1. INTRODUCCIÓN

Tras la conquista de Valencia en 1238, el rey Jaume I de Aragón había recompensado a Bernat Castellón con los terrenos de Alaquàs.

A lo largo del siglo XIV pertenecieron a Ponç Soler, más tarde a Joan Escrivà y al final del mismo siglo ya era el propietario Antonio de Vilaragut.

Posteriormente, en el siglo XV pasaron a la familia Aguilar y Úrsula de Collibre era la primera señora de Alaquàs.

En el siglo XVI, Jerònima de Aguilar, se casó con Pere de Casta y Romeo, y heredó el señorío.

Su nieto, Luis Pardo de la Casta y Vilanova, fue el primer Conde de Alaquàs y según los datos conseguidos hasta ahora por la historiografía, ordeno la construcción del castillo en el año 1582.

Desde el siglo XVI el Castillo-Palacio fue propiedad de la familia Aguilar, y en el siglo XVIII pasó a través del matrimonio, a la familia Manfredi.

El último propietario del castillo era el Marqués de la Casta y Manfredi, Barón Bolbaite, que lo vendió en el siglo XIX coincidiendo con el proceso de asentamiento de señoríos.

#### 3.5.2. CONTEXTO HISTÓRICO

- *La actual villa de Alaquàs tiene sus orígenes en una antigua alquería conquistada por Jaume I en 1238.*
- *Debido a la participación del Señor de Alaquàs Ponç Soler en la guerra de la Unión, el señorío fue embargado por la corona.*
- *En 1520 Alaquàs adquirió la categoría de villa por haberse mantenido leal a la corona durante las Germanías.*
- *En 1534 el señor de Alaquàs Jaume García Aguilar fundó el convento de los mínimos (actual Convento del Olivar) y un poco más tarde se construiría el actual Castillo-Palacio.*
- *Con la expulsión de los moriscos, en 1610 Alaquàs perdió casi la mitad de su población (100 de 210 habitantes), en parte sustituida por dieciséis familias de la localidad aragonesa de Lacasta.*
- *Por lo tanto, en el siglo XVII, de acuerdo con la coyuntura generalizada, Alaquàs atraviesa un período de crisis económica, de la cual saldrá con el impulso económico generalizado en el siglo XVIII.*
- *Por lo tanto, vamos a desarrollar estos acontecimientos históricos importantes, prestando especial atención al contexto socio-económico de la población hacia mediados del siglo XVI, en el marco cronológico que se construye el Castillo-Palacio.*

### 3.5.3. CRONOLOGÍA HISTÓRICA DE ALAQUÀS Y DE L'HORTA SUD

CRONOLOGÍA HISTÓRICA DE ALAQUÀS Y DE L'HORTA SUD	
1348	10 de septiembre Batalla de Mislata, dentro de la guerra de la Unión
1348	abril a mayo, hasta noviembre Epidemia de peste negra que afectó a un tercio de la población de valenciana.
1349	El señor de Alaquàs Ponç de Soler es condenado a muerte y confiscados sus bienes, incluyendo el señorío de Alaquàs, por su participación en la guerra de la Unión.
1349	29 de marzo El rey concedió según un documento de venta los señoríos de Alaquàs y Cortixelles a Ponç Escrivà.
1367	30 de julio Venta de la mitad el señorío de Alaquàs por d. Jaume Escrivà a el Galzeran de Thous.
1521	noviembre Guerra de las Germanías. Las tierras de huerta son arrasadas por el bando Anti-Germanías que tenía su cuartel general en Paterna. Se intentó convertir a los musulmanes, procediendo a masivos bautizos. La victoria final de la nobleza empareja un odio hacia la población morisca por parte de la población cristiana. Después de la guerra, hay un periodo de estabilidad económica y demográfica, donde se favorece la posición del régimen de señorial.
1563	1 de febrero El rey por temor a una revuelta morisca dicta una orden para registrar las viviendas de los moriscos e incautar las armas que se encuentren.
1563	08 de febrero El señor de Alaquàs, Gaspar Aguilar realiza el registro de 35 casas de moriscos de Alaquàs, encontrando un gran número de armas blancas.
1609	22 de julio Felipe III ordenó la expulsión de los moriscos. Alaquàs perdió aproximadamente la mitad de la población, afectando especialmente las alfarerías, regentadas principalmente por población morisca. Dificultades económicas de la Señorío.
1713	1786 Aumento demográfico entre 1713 y 1786. La población de l'Horta Sud y de Alaquàs se multiplica por tres. Este crecimiento viene acompañado por un crecimiento económico.
1806	Primeros roces entre el señorío y el ayuntamiento de Alaquàs, debido a un entierro.
1811	septiembre a diciembre El Mariscal Suches acampa en algunas poblaciones de l'Horta con la espera de tropas de refuerzo para llevar a cabo el asedio final a Valencia.
1812	hasta 1814 Primera exclaustación de la Orden Mínima de San Francisco de Paula.
1821	1823 Segunda exclaustación de la Orden Mínima de San Francisco de Paula.
1835	Desamortización de Mendizábal. Última y definitiva exclaustación.
1830	hasta 1850 Est. Disolución del régimen señorial y venta del castillo por parte de los Manfredi, que pasa a manos privadas.
1887	Adquisición del castillo por las Oblatas del Santísimo Redentor de Convento del Olivar y de todas las instalaciones.

### 3.5.4. USOS DEL CASTILLO DE ALAQUÀS A LO LARGO DE SU HISTORIA

- **PRISIÓN**  
El documento datado el 18 de enero de 1772 atestigua que la prisión del señorío (en aquel momento el Marqués de Manfredi), se encontraba en el interior del Castillo Palacio, **justo debajo de la escalera principal** de acceso a la planta noble.
- **MOTOR DE AGUA** (bomba de agua del pozo)  
Se han hallado los restos de **un pozo en uno de los ángulos del claustro**, y que, gracias a fotografías antiguas del castillo, se ha podido constatar la existencia de una chimenea de ladrillos que se debe a la instalación de un motor para extraer el agua a principios del s. XX, cuando el Castillo era propiedad de Julio Jiménez Lorca.

- **ALMACÉN DE COSECHAS Y CRIANZA DEL GUSANO DE SEDA**  
Según Vilanova (1897), hacia finales del s XIX únicamente tenía **uso la parte superior del edificio, las buhardillas, como almacén de cosechas.**  
Además, la presencia de dos hileras de ventanales en algunas de las caras del muro interior del patio indica que este espacio se dedicó también a la cría del gusano de seda.
- **FÁBRICA DE ALFOMBRAS**  
Durante la post-guerra, siglo XX cuando la familia Lassala adquirió la propiedad del Castillo, se instaló una fábrica de alfombras, **colocando grandes maquinarias en algunos de los salones sobre los antiguos pavimentos cerámicos,** tal y como se puede ver en alguna de las imágenes del libro de Cortina.
- **SALA DE BANQUETES**  
Durante la década de los años noventa del siglo XX, la familia Lassala, (anterior propietaria del edificio), destinó el Castillo a este uso totalmente **inapropiado para la preservación del conjunto patrimonial y de sus valores artísticos;** sin contar nunca con las preceptivas licencias ni autorizaciones, lo que dio lugar a la orden de cierre y clausura de la actividad por parte del Ayuntamiento.

### 3.6. VALOR ARTÍSTICO

*Ordenados según su evidente valor artístico*

#### 3.6.1. PAVIMENTOS CERÁMICOS

**ESPECIALMENTE** el Castillo-Palacio de Alaquàs destaca fundamental por sus pavimentos cerámicos del principio del siglo XVI exhibiendo en sus pisos de las salas nobles (ver capítulo 3.4. ELEMENTOS PARTICULARES de este T.F.G).

Los azulejos medievales corresponden sin duda alguna a uno de los valores histórico-artísticos fundamentales del edificio.



Es importante resaltar que el conjunto posee una singular relevancia habida cuenta que no se conservan en el estado español otros conjuntos con la técnica, extensión, tipología, cronología y excepcional estado de conservación de estos pavimentos del Castillo de Alaquàs, de ahí que los pavimentos de la planta noble constituyan un gran legado nacional medieval y por ello ostenten gran relevancia cultural.

*Fotos: (Publicaciones AVEC-Gremio- Historia de la Cerámica Valenciana)*

Según la publicación: El siglo XVI. Series tardogóticas y renacentistas (1500-1575). La tradición bicroma.

En cuanto a los grupos estilísticos de la azulejería del siglo XVI prosiguen los modelos renacentistas geométricos y florales, en especial los que derivan de las decoraciones que imitan los mosaicos de "opus sectile" que continúan trazándose en **azul y blanco (figura 1)**...

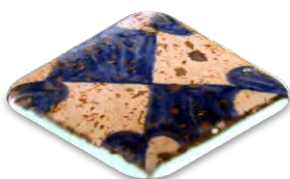


Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



ASOCIACIÓN VALENCIANA DE CERÁMICA - Publicaciones AVEC-GREMIO- Historia de la Cerámica Valenciana (Apuntes para una síntesis); capítulo 12. Azulejería de los siglos XVI Y XVII (1500-1680). <<http://publicaciones.avec.com/historia.html>> [Consulta 2 de julio de 2014]



...Otros azulejos florales que pertenecen a momentos avanzados del siglo presentan este  **cromatismo (figura 2)**. Como ejemplo paradigmático, el castillo de Alaquàs en las proximidades de Valencia presentaba un extenso repertorio ilustrativo de un modelo peculiar que ha pervivido escasamente en los edificios de relevancia social. La nueva azulejería emblemática de finales del siglo XV o inicios del siglo XVI combina los temas heráldicos con fondos decorados con geometrías que imitan los diseños de los mosaicos italianos de "opus sectile". En el caso de Alaquàs, los suelos de las Torres de Aguilar no presentan sus emblemas  **en el interior de escudos (foto arriba)**, como era más formal en el siglo XV, aunque otros azulejos heráldicos contemporáneos aún mantienen esa convención como vemos en azulejos pertenecientes al abad Domingo Porta de Poblet (1502-1526)...

...A finales del siglo XV o en el cambio de siglo, se introduce la temática isabelina que encontramos en azulejos del castillo de Alaquàs, decorados con lacerías y discretos elementos vegetales como cardinas (figura 4.)

### 3.6.2. ARTESONADOS DE MADERA

**En segundo lugar el Castillo-Palacio de Alaquàs muestra artesonados de madera cuya calidad es excelente** demostrando principalmente en sus techos de madera de las salas nobles (ver capítulo 3.4. ELEMENTOS PARTICULARES de este T.F.G).

Según la publicación La construcción de artesonados en el siglo XVI en Valencia, habilidad o geometría de Liliana Palaia Pérez y Santiago Tormo Esteve de las Actas del Cuarto Congreso Nacional de Historia de la Construcción, Cádiz, 27-29 enero 2005.

El edificio se configura en su aspecto actual en el cambio de siglos XVI y XVII, suponiendo ese momento histórico la introducción del  **gusto por lo romano, la lectura de los tratados de los escritores italianos que se extienden por la península ibérica** y por consiguientes, desde fechas próximas a su publicación en Italia, por Valencia. La unidad de medida es la vara valenciana, o al menos la unidad que se aproxima a esas dimensiones y que se adopta como unidad de medida para el trazado y construcción del edificio y sus partes.

Se verifica que  **se ha jerarquizado los espacios, reduciéndose las dimensiones de las salas, prácticamente en una progresión continua.**

Sala Principal	relación:	1 : 2,5	(2:5)
Sala Torre	relación:	1 : 1,5	(2:3)
Primera Sala Ala Norte	relación	1 : $\sqrt{2}$	(1: $\sqrt{2}$ )
Segunda Sala Ala Norte	relación	1 : 1,33	(3:4)
Ultima Sala Ala Norte	relación	1 : 1	(1:1)

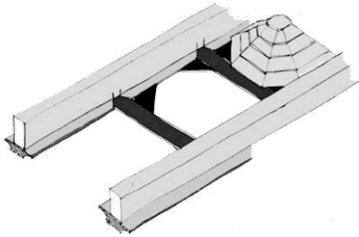
**El trazado y la construcción de los artesonados se basan en la geometría,** con una intención formal inicial por parte del carpintero que lo traza. **Al mismo tiempo se tiene en cuenta su construcción en cuanto a la puesta en obra de la idea inicial y al proceso de construcción.**

Se han estudiado las cuestiones relacionadas con las proporciones de las salas que presenta el Castell en el nivel principal, como primer paso para el estudio de los trazados de los artesonados.

Las salas que constituyen el nivel principal son dos situadas en ala este, la que se denomina principal y la de la torre, y otras tres salas en el ala norte del Castell, que disminuyen sus dimensiones según se alejan de la principal.

Éstas se **identifican en este trabajo por la composición geométrica** de los artesonados, quedando definidas así:

*Sala de los octógonos o principal, Sala de los hexágonos o de la torre, Sala de los cuadrados la primera del ala norte contigua a la anterior, Sala de los rombos, contigua a la de los cuadrados en el ala norte y la Sala de las bandas junto a la anterior.*



De aquí en adelante se denominan las cinco salas contiguas a la "Sala Nova" como:

Sala de los octógonos

Sala de los hexágonos

Sala de los cuadrados

Sala de los rombos

Sala de las bandas

*(Proceso constructivo del artesonado de los octógonos, Liliana Palaia Pérez y Santiago Tormo Esteve)*

### 3.6.3. ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL

Además, sus elementos de piedra natural, pertenecen sin duda a un **EDIFICIO MONUMENTAL** de más de 1.500 m<sup>2</sup>, de planta cuadrada y con 4 torres almenadas acantonadas, **el Castillo-Palacio representa un valor artístico singular en sí mismo a nivel de la Comunidad Valenciana**, corresponde al segundo inmueble de la autonomía que después de las extensas fortificaciones de Sagunto (Castillo de Murviedro o de Sagunt) que se declaraba como Monumento Artístico Nacional.



*Foto: Fachadas principales (Fuente Propia)*

El Castillo-Palacio Señorial de Alaquàs, también denominado "Palacio de los Aguilar o de las Cuatro Torres", es un manifiesto representante de una Edificación Civil Renacentista de mediados del siglo XVI. Se accede al monumento por el portal principal, que se encuentra situado en la fachada Este (actual calle Pare Guillem). El portal está formado por un zócalo de sillera y rematado por un arco de medio punto de grandes dovelas.

Para la valoración artística se debe tener en cuenta el conjunto arquitectónico: las cuatro fachadas exteriores realizadas en fábrica de tapial valenciano, las torres presentan refuerzos de sillares en las esquinas, manteniendo la distribución de los huecos originales con sus correspondientes carpinterías de madera y las cuatro cubiertas inclinadas a un agua de teja árabe presentan el monumento en su esplendor original medieval.

Además, entrando por la entrada principal y llegando al patio se ofrece al público un gran patio de doble piso cuadrangular porticado de estilo gótico tardío con influencias renacentistas, con arcadas inferiores de arcos carpanel rebajado, soportados éstos por columnas octogonales.



*Foto: Patio interior (Wikimedia)*

De los 6 Niveles desde el Nivel 0 Sótano hasta el nivel 5 Planta Cubierta se deberá tener en cuenta para la valoración artística los ámbitos iniciales no convertidos por el cambio de uso del inmueble. También se debe señalar que las actuaciones en las estancia que se habilitaban para el uso educativo están en perfecto equilibrio con la substancia original o antigua del monumento.

A continuación se describen los ámbitos o dependencias que conservaban lo máximo posible su aspecto original:

## PLANTA BAJA Y SEMISÓTANO

La entrada principal, formada por un zócalo de sillería y rematada por un arco de medio punto de grandes dovela al monumento, se encuentra situada en la C/ Pare Guillem.

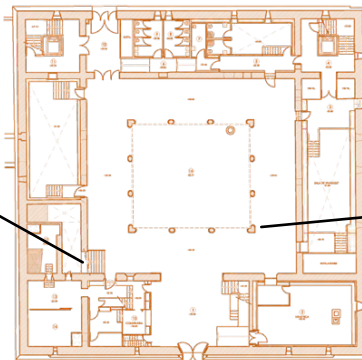


Foto: Entrada principal (Fuente Propia)

Se desarrolla, en gran medida, por debajo del nivel de las calles periféricas, constituyendo un semisótano donde tenían su emplazamiento original las caballerizas, almazaras y las bodegas.

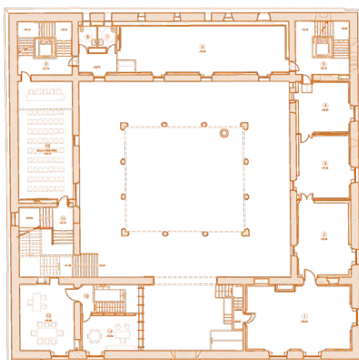


Fotos: Escalera principal / Pórticos patio interior (Ayuntamiento de Alaquàs)



Entre los elementos más importantes de esta planta figura el PATIO PORTICADO de doble altura y la ESCALERA PRINCIPAL que une la planta baja con la planta noble del Castillo.

## EL ENTRESUELO



Tiene una altura de 4 metros. Se aprecia la importancia de las dependencias de esta planta por la riqueza y la delicada talla de algunas de las puertas de comunicación interior y por la característica disposición de sus ventanales.

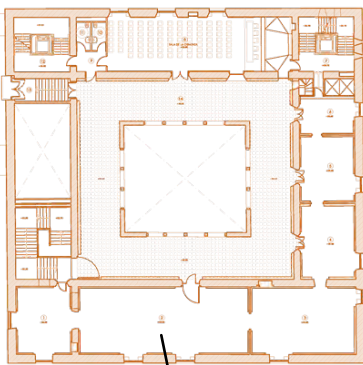
Uno de los elementos de mayor importancia es la sencilla escalera o cabalgadora que da acceso al entresuelo, toda ella construida con bloques de sillería.





Fotos: Escalera de acceso al entresuelo Sala la Torre / Chimenea ubicado en la Sala la Torre. (Ayuntamiento)

### PLANTA PRINCIPAL O NOBLE



Su altura oscila entre 5 metros (el tramo norte) y 7,3 metros (el salón principal). A esta planta corresponden las más nobles e importantes dependencias del castillo, a las que se accede por la escalera principal. Son de gran delicadeza los arcos ojivales y columnillas que integran el cuerpo alto o galería del patio. Encontramos en esta planta el acceso a la enrejada tribuna que sobre la Iglesia Parroquial de la Asunción tiene abierta el castillo en el grueso de su muro, testimoniando el patronato que ejercían los señores de Alaquàs sobre la citada iglesia. En el ala oeste se encuentra la gran dependencia, que bien pudo ser el comedor principal y la cocina, con su enorme chimenea. Finalmente, en la fachada Este se encuentra el acceso al salón principal, el de mayor amplitud; la altura de su techo abarca los 7,33 metros.



Foto: Sala Nova Exposición pintura abril 2007 (Ayuntamiento)



#### 4. VALORACIÓN DEL EDIFICIO

##### 4.1. MÉTODO VALORACIÓN (GARCÍA VEREDA)

#### MÉTODO PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

Según García Vereda (1987)

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

**IV**

**Dónde:**

V	Valor intrínseco
VoA	Valor de obras de arte independientes
M	Valor mobiliario independiente
H	Coefficiente que pondera el valor histórico
S	Valor del suelo
Ma	Valor de mobiliario adaptado
I	Valor de elementos artísticos inherentes al edificio
C1	Coefficiente de mayoración que pondera el valor artístico
Ra	Valor de reposición de elementos constructivos artísticos
C2	Coefficiente que pondera antigüedad y estado de conservación
Rc	Valor de reposición de la construcción no artística
Vo	Valor de obras necesarias de consolidación y conservación

**4.1.1. VALOR DE OBRAS DE ARTE y VALOR MOBILIARIO INDEPENDIENTE**

**VoA** Valor de obras de arte independientes

**VoA = 0 (cero)**

**M** Valor mobiliario independiente

**M = 0 (cero)**

*Por ejemplo: armaduras, armas, cuadros, esculturas exentas, tapices, lámparas, muebles, relojes, alfombras, herramientas, utensilios etc.*

Tal y como se exponía en el apartado 3.4. elementos particulares, el desmantelamiento del monumento no ha preservado ninguna obra de arte ni mobiliario independiente.

**4.1.2. VALOR HISTÓRICO**

**H** Coeficiente que pondera el valor histórico

El Valor Histórico es de carácter extrínseco al inmueble y su valor se basa en la época de la construcción, en los personajes que lo construyeron o habitaron o en los acontecimientos que se desarrollaron en dicho edificio.

**Época de su construcción:**

Luis Pardo de la Casta y Vilanova, primer Conde de Alaquàs ordenó la construcción del castillo en el año 1582 a 1584. Edificación Civil de estética tardogótica - renacentista de mediados del siglo XVI.

**Personajes históricos que habitaron el Castillo-Palacio:**

La familia Aguilar  
La familia Manfredi

### Otros aspectos:

El Castillo-Palacio de Alaquàs es uno de los monumentos civiles más significativos de la Comunidad Valenciana; es un singular referente en la arquitectura del renacimiento. Sin duda, se trata del palacio señorial mejor conservado de la época que hay en la comarca. Se debe considerar como el monumento civil más importante de la provincia.

Según el método de García Vereda, el Valor Histórico es un coeficiente que se aplica a la suma del valor del suelo y valor de la construcción, sin distorsionar dichos valores.

El coeficiente está en un intervalo entre 1 y 1,25 (la mayoración máxima es 25%).

El Castillo-Palacio, por su estilo arquitectónico homogéneo (corto plazo de ejecución de las obras), su calidad de ejecución y por fin por su excelente estado de conservación, es una extraordinaria muestra de la arquitectura civil renacentista del Levante Español y se deberá aplicar el mayor coeficiente histórico.

H = 1,25

### 4.1.3. VALOR DEL SUELO

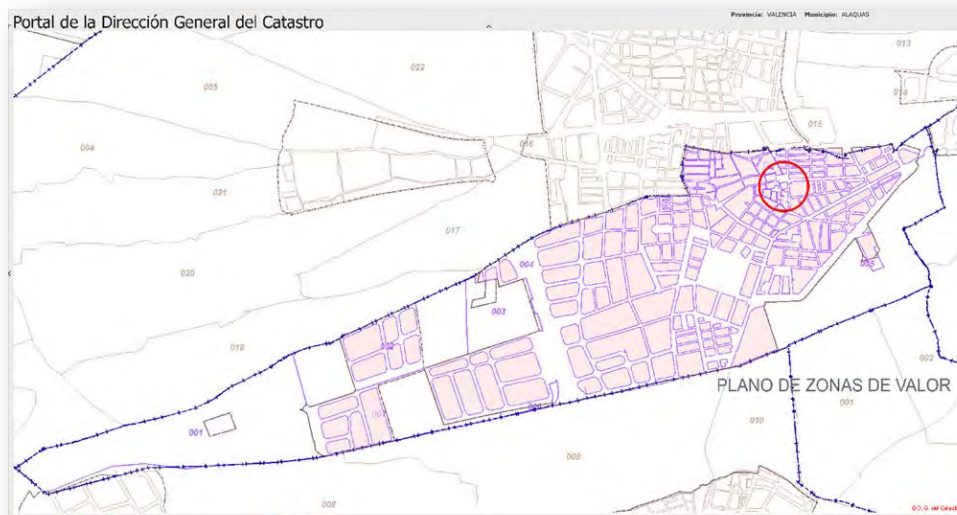
S

Valor del suelo

**El valor del suelo se encuentra fuera del mercado inmobiliario;** no obstante, dado que el edificio "Castillo-Palacio de Alaquàs" está enclavado en el Centro Histórico de la Villa D'Alaquàs, el solar corresponderá a los valores de suelo más altos del municipio.

Para solares alrededor del monumento con mercado inmobiliario, antes de la crisis los precios de suelo rondaban los 1.000,00 € por metro cuadrado.

Para el cálculo del valor del suelo usamos el **Valor Catastral de Repercusión (V.R.B.)** según el Portal de la Dirección General del Catastro.



PORTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO - PONENCIA - Plano de zonas de valor  
<https://www1.sedecatastro.gob.es/ovcframes.aspx?tipo=cartografia&del=46&mun=005&ponencia=true> [Consulta 2 de julio de 2014]

GERENCIA TERRITORIAL DE: VALENCIA

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: ALAQUÀS - RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total - Año de aprobación de la ponencia: 2009

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
CAH	AMPLIACIÓN HISTÓRICO	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R37	450.00
CH	CASCO HISTÓRICO	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R37	450.00
DTC	DOTACIONAL	3	600.00	4	450.00	1.20	1.00	U40	141.00	R48	172.00
EN1	ENSANCHE 1	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R38	423.00
EN2	ENSANCHE 2	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R38	423.00
EN3	ENSANCHE 3	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R38	423.00
EN4	ENSANCHE 4	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R39	397.00
ERR	ERROR	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40	U40	141.00	R48	172.00
EXT	V-EXTENSIVA	3	600.00	4	450.00	1.40	1.40			R36	500.00
IN1	SCT.1	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U31	324.00	R43	290.00
IN2	SCT.2	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U31	324.00	R43	290.00
IN3	SCT.3	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U33	286.00	R46	210.00
IN4	SCT.4	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U35	234.00	R48	172.00
INA	IND	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U33	286.00	R46	210.00
INC	IND-CASCO	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U33	286.00	R45	237.00
INS	IND-SERVICIOS	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10	U33	286.00	R45	237.00
TER	TERCIARIO	3	600.00	4	450.00	1.20	1.10			R39	397.00

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR - Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2009 - VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R36	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	85.00	170.00	250.00	375.00	375.00		0.60	0.80
R36A	500.00	650.00	500.00	500.00	500.00	85.00	170.00	250.00	375.00	375.00		0.60	0.80
R36B	500.00	600.00	500.00	500.00	500.00	85.00	170.00	250.00	375.00	375.00		0.60	0.80
R37	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	85.00	170.00	225.00	337.50	337.50		0.60	0.80
R37A	450.00	540.00	450.00	450.00	450.00	85.00	170.00	225.00	337.50	337.50		0.60	0.80
R38	423.00	423.00	423.00	423.00	423.00	85.00	170.00	211.50	317.25	317.25		0.60	0.80
R38A	423.00	500.00	423.00	423.00	423.00	85.00	170.00	211.50	317.25	317.25		0.60	0.80
R38I	423.00	423.00	423.00	237.00	423.00	85.00	170.00	211.50	317.25	317.25		0.60	0.80
R39	397.00	397.00	397.00	397.00	397.00	70.00	140.00	198.50	297.75	297.75		0.60	0.80
R43	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	50.00	100.00	145.00	217.50	217.50		0.60	0.80
R45	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	50.00	100.00	118.50	177.75	177.75		0.60	0.80
R46	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	50.00	100.00	150.00	157.50	157.50		0.60	0.80
R48	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	50.00	100.00	150.00	129.00	129.00		0.60	0.80

PORTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO - PONENCIA - PONENCIA E VALORES <[HTTPS://OVC.CATASTRO.MEH.ES/CARTOGRAFIA/WMS/PONENCIA.ASPX?DEL=46&MUN=005](https://ovc.catastro.meh.es/cartografia/wms/ponencia.aspx?del=46&mun=005)> [Consulta 2 de julio de 2014]

Según la ponencia de valores el Valor Catastral de Repercusión es:

En la tabla RELACIÓN DE POLÍGONOS el Castillo-Palacio está ubicado en el polígono CH (CASCO HISTÓRICO) con V.R.B. R37.



En la tabla RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR el V.R.B. R36 corresponde a 450,00 €/m<sup>2</sup> para los usos Vivienda, Comercial, Oficinas, Industrial y Turístico.

Para el uso como Equipamiento el V.R.B. equivale a 337,50 €/m<sup>2</sup>.

En nuestro caso se deberá utilizar el uso Equipamiento, considerando que es el uso más semejante al uso educativo respectivamente al uso como Centro Cultural.

$$S = \text{V.R.B.} \times \text{m}^2 \quad S = 337,50 \text{ €/m}^2 \times 1.465,00 \text{ m}^2 = 494.437,50 \text{ €}$$

Por lo anteriormente explicado, el valor del suelo asciende a la cantidad de 494.437,50 euros.

<b>S = 494.437,50 €</b>
-------------------------

#### 4.1.4. VALOR DEL MOBILIARIO ADAPTADO

<b>Ma</b>	<b>Valor de mobiliario adaptado</b>
-----------	-------------------------------------

*Por ejemplo: librerías, retablos, muebles de cocina, armarios, estanterías etc.*

Debido al desmantelamiento del monumento mencionado en el apartado 5.2. Elementos singulares, no se ha preservado el mobiliario adaptado.

<b>Ma = 0 (cero)</b>
----------------------

#### 4.1.5. VALOR DE ELEMENTOS ARTÍSTICOS INHERENTES AL EDIFICIO

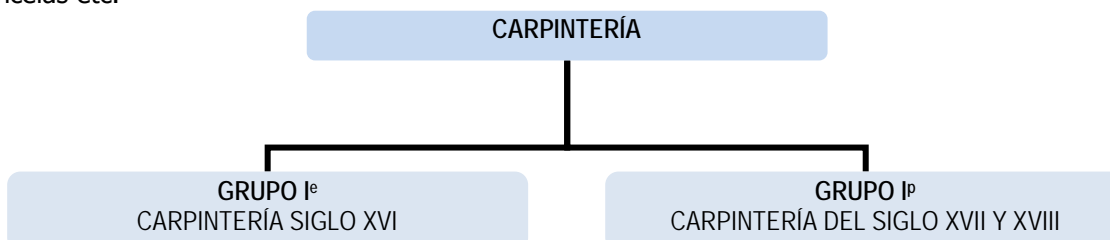
**PRIMERO:** Valor de los elementos artísticos inseparables del edificio, que tengan valor propio; para estos elementos existe una comercialización en anticuarios y tiendas de antigüedades.

<b>I</b>	<b>Valor de elementos artísticos inherentes al edificio</b>
----------	---

**ADAPTACIÓN DE LA FORMULA ORIGINAL, descomposición del valor I en 2 grupos (e+p)**

*Por ejemplo: puertas, rejería, cancelas, vidrieras, etc.*

En la actualidad en el edificio permanecen muy pocas carpinterías antiguas y no se han conservado rejas, cancelas etc.



- **CARPINTERÍA SIGLO XVI (Grupo Iº) (época construcción):**

Tras comprobar los precios del mercado de antigüedades para puertas de madera de la época renacentista se obtiene un precio aproximado de venta para las siguientes puertas:

PUERTA PRINCIPAL de la entrada al castillo.	7.500,00 €
PEQUEÑA PUERTA del calabozo	4.000,00 €
PUERTA DE ACCESO desde la escalera a la GALERÍA SUPERIOR	6.500,00 €
<b>TOTAL CARPINTERÍA SIGLO XVI (Grupo I<sup>e</sup>) (época construcción)</b>	<b>18.000,00 €</b>

• **CARPINTERÍA DEL SIGLO XVII Y XVIII (Grupo I<sup>p</sup>) (posterior a la construcción):**

De las puertas interiores sólo se conservan dos a destacar: la puerta de comunicación de las dos salas contiguas de la nave Norte y la del salón principal con la sala del torreón Sudeste.

Tras comprobar varios precios del mercado de antigüedades el precio de venta para las siguientes puertas es:

Puerta entre las dos salas contiguas de la nave Norte	3.500,00 €
Puerta acceso al torreón Sudeste	3.500,00 €
<b>TOTAL CARPINTERÍA SIGLO XVII XVIII (Grupo I<sup>p</sup>) (posterior a la construcción)</b>	<b>7.000,00 €</b>

*Foto puerta de acceso desde la escalera a la galería superior (Fuente Propia)*



Dos ejemplos de las escasas carpinterías que en la actualidad se han conservado en el Castillo-Palacio, en la foto izquierda se puede observar un portal grande de una hoja que lleva puerta de paso de la época renacentista y en la foto derecha se muestra una puerta de paso del siglo XVII XVIII.



*Foto puerta acceso al torreón Sudeste (Fuente Propia)*

• **RESUMEN ELEMENTOS ARTÍSTICOS INHERENTES AL EDIFICIO**

TOTAL CARPINTERÍA SIGLO XVI	(Grupo I <sup>e</sup> )	18.000,00 €
TOTAL CARPINTERÍA SIGLO XVII XVIII	(Grupo I <sup>p</sup> )	7.000,00 €
<b>TOTAL CARPINTERÍA</b>	<b>(Grupo I<sup>e</sup> + I<sup>p</sup>)</b>	<b>25.000,00 €</b>

**I = 25.000,00 €**

#### 4.1.6. VALOR DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS ARTÍSTICOS

**SEGUNDO:** Valor de los elementos de carácter artístico que son inseparables del edificio, como en nuestro caso, pavimentos cerámicos, portadas, columnas, arquerías, pavimentos artísticos, capiteles, frescos, balaustradas, yaserías, bóvedas y cúpulas decoradas, chimeneas, remates de torre, chapiteles, vigas talladas,...

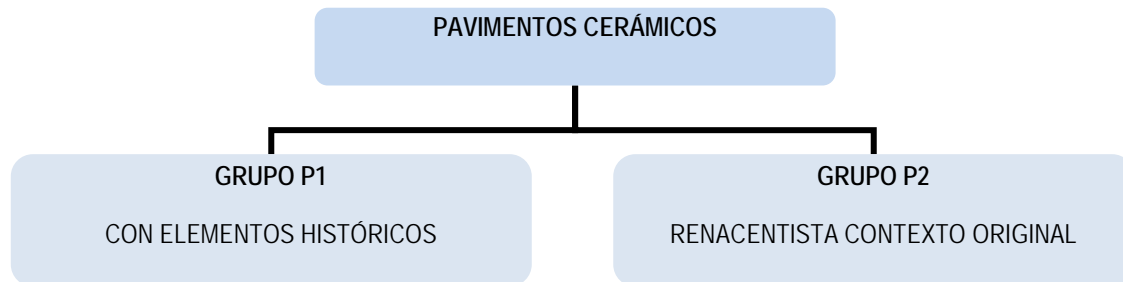
Ra	Valor de reposición de elementos constructivos artísticos
C1	Coefficiente de mayoración que pondera el valor artístico

ADAPTACIÓN DE LA FORMULA ORIGINAL, descomposición del valor Ra en 3 grupos (P+A+E)

- **PAVIMENTOS CERÁMICOS (GRUPO P)**

Para la valoración de los pavimentos cerámicos estipulamos su coste la reposición con medios y materiales actuales, determinando un coeficiente (C1) de mayoración (entre 1 a 5) ponderando el valor artístico.

SE CONSERVAN DOS GRUPOS DE PAVIMENTOS:



#### GRUPO P1

Los pavimentos cerámicos que han sido alterados contienen **elementos históricos**, pero estos **no se encuentran en su contexto original**. (Señalado en las plantas con P1n)



Foto: Sala la Torre; Entresuelo (Fuente propia)  
Foto: Sala Nova; Planta primera (Fuente propia)

**GRUPO P2**

El pavimento cerámico **renacentista** en las cinco **salas contiguas de la planta principal (noble)** que se encuentran en su **contexto original**, formando con los techos artesonados un ambiente que constituye uno de los **principales valores arquitectónicos** del Castillo-Palacio.



Fotos: Salas señalado en planta con P2n (Fuente propia)

Comprobando precios de varias empresas especializadas en la reproducción de azulejos se ha podido observar que el precio de la reposición es de 90,00 € (Grupo P1) y 145,00€ (Grupo P2) por metro cuadrado.

Aplicamos el correspondiente precio por metro cuadrado para la reproducción de los azulejos.

**a) COSTE REPOSICIÓN**

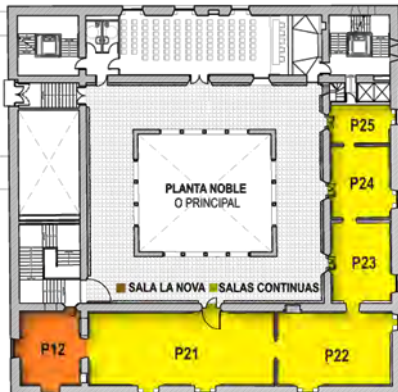
**PLANTA ENTRESUELO o ALTILLO**



SALA	Superficie (m <sup>2</sup> )
P11 Sala la Torre	84,13

Total Grupo P1 84,13

**PLANTA PRINCIPAL o NOBLE**



SALA	Superficie (m <sup>2</sup> )
P12 Sala la Nova	43,74
P21 Sala de los octógonos	130,31
P22 Sala de los hexágonos	79,74
P23 Sala de los cuadrados	45,70
P24 Sala de los rombos	40,75
P25 Sala de las bandas	30,08

Total Grupo P1 43,74  
Total Grupo P2 326,58



Multiplicando la suma de las superficies de los pavimentos cerámicos por el precio de la reposición por metro cuadrado obtenemos:

Ra Valor de reposición de elementos constructivos artísticos

### GRUPO P1 (Ra)

$$Ra^{P1} = (84,13 \text{ m}^2 + 43,74 \text{ m}^2) \times 90,00\text{€} / \text{m}^2 = 11.508,30 \text{ €}$$

### GRUPO P2 (Ra)

$$Ra^{P2} = 326,58 \text{ m}^2 \times 145,00\text{€} / \text{m}^2 = 47.354,10 \text{ €}$$

Observación: El precio de 145,00 € por metro cuadrado para la reposición del Grupo P2 (salas contiguas de la planta noble) corresponde al gran número de tipologías de azulejos y a la calidad artística.

## **b) PONDERACIÓN VALOR ARTÍSTICO**

C1 Coeficiente de mayoración que pondera el valor artístico

### GRUPO P1 (C1)

Al Grupo I pertenecen los pavimentos incoloros con azulejos históricos ornamentados en color, no correspondiendo a la época de la construcción del monumento.

El valor artístico de dichos pavimentos es considerable aunque no comparable con los pavimentos del Grupo II y se deberá aplicar un coeficiente medio-bajo de ponderación.

$$C1^{P1} = 2$$

### GRUPO P2 (C1)

El Grupo II de los pavimentos cerámicos representa un legado excepcional medieval a nivel nacional El estudio de pavimentos cerámicos del plan director considera que:

- *La gran relevancia cultural de los pavimentos cerámicos de la planta principal.*
- *Los pavimentos de la planta noble se encuentran mayoritariamente en su ubicación original.*
- *Dicho conjunto posee una singular relevancia, no existiendo en toda España otros conjuntos con las siguientes particularidades: técnica, extensión, tipología, cronología, y excepcional estado de conservación.*

La publicación de la A.V.E.C. sobre la Historia de la Cerámica Valenciana valora que:

*...el castillo de Alaquàs presentaba un extenso repertorio ilustrativo de un modelo peculiar que ha pervivido escasamente en los edificios de relevancia social. La nueva azulejería emblemática de finales del siglo XV o inicios del siglo XVI combina los temas heráldicos con fondos decorados con geometrías que imitan los diseños de los mosaicos italianos de "opus sectile"...*

Como se ha expuesto anteriormente, dichos pavimentos cerámicos representan un excepcional valor artístico y se deberá aplicar el coeficiente con la mayor ponderación.

$$C1^{P2} = 5$$

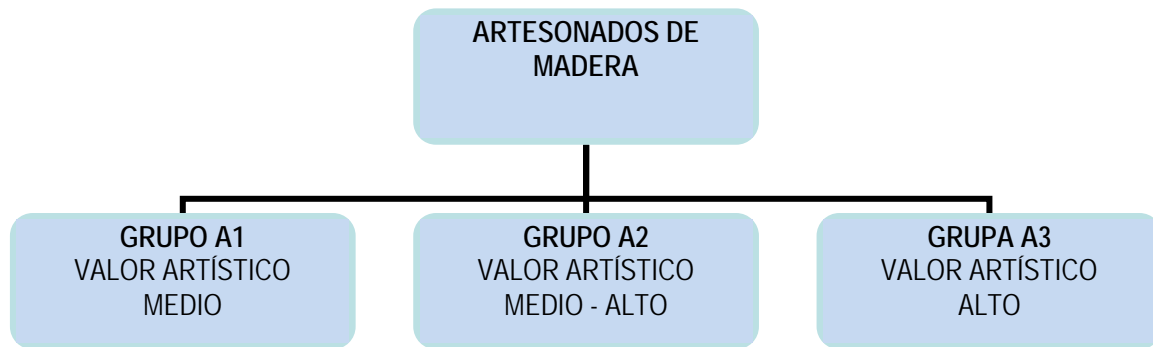
### • RESUMEN PAVIMENTOS CERÁMICOS (GRUPO P1 + P2)

Grupo	Ra (sin mayoración)	C1 (ponderación)	Ra (ponderado)
P1	11.508,30 €	2	23.016,60 €
P2	47.354,10 €	5	236.770,50 €
<b>TOTAL PAVIMENTOS CERÁMICOS</b>			<b>259.787,10 €</b>

• **ARTESONADOS DE MADERA (GRUPO A)**

Igualmente como en los pavimentos cerámicos, determinamos su coste de reposición con medios y materiales actuales, determinando un coeficiente (C1) de mayoración (entre 1 a 5) ponderando el valor artístico.

SE MANTIENEN TRES GRUPOS DE ARTESONADOS:



**GRUPO A1**

Primero valoramos los techos planos de madera (alfajares) del ala Norte y Noreste sobre la planta entresuelo y de la galería. Poseen un **valor artístico medio** (Señalado en las plantas con A1n)

**TECHO SOBRE P BAJA / ENTRESUELO**

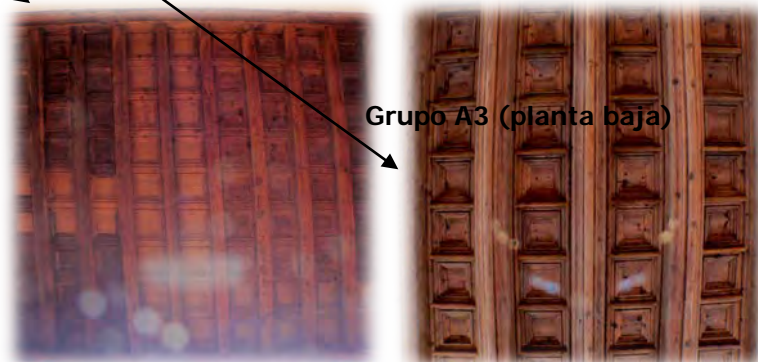


SALA	Superficie (m <sup>2</sup> )
A11 Sala la Torre	84,13
A12 1ª Sala ala norte	46,61
A13 2ª Sala ala norte	40,00
A14 3ª Sala ala norte	31,30
A15 Arcadas patio- techo galería	320,11
A31 Vestíbulo	89,92

Total Grupo A1	522,15
Total Grupo A3	89,92

**Grupo A1 (ejemplos)**

Fotos: Izquierda Sala la Torre A11  
Derecha Techo Galería A15  
(Fuente propia)

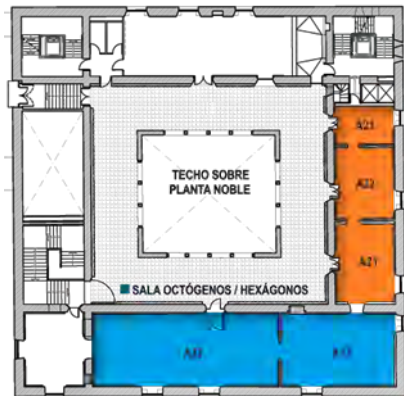


**Grupo A3 (planta baja)**

**GRUPO A2**

A continuación valoramos los techos de madera que corresponden a artesonados de **calidad artística media - alta**, correspondiendo a las siguientes salas: Sala de los cuadrados, Sala de los rombos, Sala de las bandas sobre la planta noble. (Señalado en las plantas con A2n)

**TECHO SOBRE PLANTA NOBLE**



SALA		Superficie (m <sup>2</sup> )
A21	Sala de los cuadrados	45,70
A21	Sala de los rombos	40,75
A23	Sala de las bandas	30,08
A32	Sala de los octógonos	130,31
A33	Sala de los hexágonos	79,74

Total Grupo A2	116,53
Total Grupo A3	210,05

**Grupo A2 (ejemplo)**

Relación 1 :  $\sqrt{2}$  llamando "proporción diagonal"



**Grupo A2 (ejemplo)**

Relación 1: $\sqrt{2}$  llamando "proporción diagonal"

Foto izquierda techo sala de los cuadrados actual A21

(Fuente Propia)

Foto derecha detalle del techo de la sala de los cuadrados antes de la rehabilitación

(Plan director; Memoria artesonados)

**GRUPO A3**

Finalmente valoramos los techos artesonados de madera que poseen una **calidad artística alta**, correspondiendo al vestíbulo (techo sobre planta baja), a la Sala de los octógonos y la Sala de los hexágonos sobre la planta noble. (Señalado en las plantas con A3n)



**Grupo A3 (ejemplos)**

Fotos: de la izquierda la derecha:

Techo Vestíbulo	A31
Sala de los octógonos	A32
Sala de los hexágonos	A33

(Fuente propia)

Buscando precios de diferentes empresas especializadas en la restauración de artesanados históricos de madera se ha podido observar que el precio de la reposición es de 90,00 € (Grupo A1) y 180,00€ (Grupo A2) y 200,00 € (Grupo A3) por metro cuadrado.

Aplicamos el correspondiente precio por metro cuadrado para la sustitución de los artesanados.

a) COSTE REPOSICIÓN

Multiplicando la suma de las superficies de los artesanados de madera por el precio de la reposición por metro cuadrado obtenemos:

**GRUPO A1 (Ra)**

$$Ra^{A1} = 522,15 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ € / m}^2 = 49.693,50 \text{ €}$$

**GRUPO A2 (Ra)**

$$Ra^{A2} = 116,53 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ € / m}^2 = 20.975,40 \text{ €}$$

**GRUPO A3 (Ra)**

$$Ra^{A3} = (89,92 \text{ m}^2 + 210,05 \text{ m}^2) \times 200,00 \text{ € / m}^2 = 47.354,10 \text{ €}$$

b) PONDERACIÓN VALOR ARTÍSTICO

**GRUPO A1:**

El Grupo A1 está formado por los techos planos de madera (alfajares) de las salas de exposición de ala Norte y la Sala la Torre de la torre Noreste, sobre la planta baja. Poseen un valor artístico considerable.

El valor artístico de dichos artesanados es considerable aunque no comparable con los techos de los Grupos A2 y A3, se deberá aplicar un coeficiente medio-bajo de ponderación.

$$C1^{A1} (\text{artesanados de madera}) = 2$$

**GRUPO A2:**

Al Grupo P2 pertenecen los techos artesanados de las salas contiguas del ala Norte sobre la planta noble. Poseen un valor artístico mediano.

El valor artístico de dichos techos artesanados es mayor que la del Grupo 1, pero inferior al Grupo 3; se deberá aplicar un coeficiente medio de ponderación.

$$C1^{A2} (\text{artesanados de madera}) = 3$$

**GRUPO A3:**

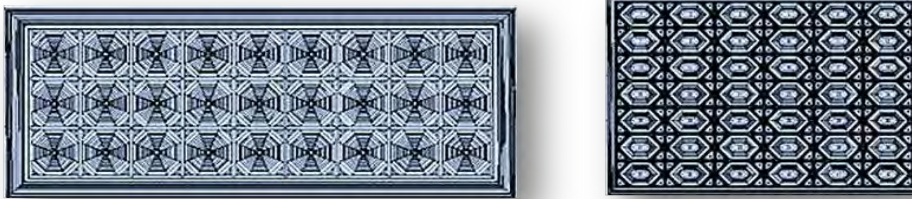
Pertenecen al Grupo A3 en planta baja el techo del vestíbulo de la entrada principal al Castillo-Palacio y de la planta noble. Los más destacados ejemplos artísticos se refieren a la "Sala de los Octógonos" y la "Sala de los Hexágonos". Poseen sin duda un valor artístico significativo.

El Grupo A3 corresponde principalmente a la planta noble donde se encuentran los artesanados más complejos del Castillo-Palacio.

El **estudio previo de los artesanados del plan director** describe que:

- *El principal y más importante de todos ellos es el que se encuentra en el salón central de la crujía recayente a fachada, en la sala de mayores dimensiones de este nivel, y es también, el que se encuentra a mayor altura. Presenta **octógonos**, formando cuadrados en las esquinas, al superponerse en la trama cuadrada de su trazado.*





Esquemas: Sala de octógonos y Sala de los hexágonos (Proceso constructivo del artesanado de los octógonos, Liliana Palaia Pérez y Santiago Tormo Esteve)

- El artesanado de la siguiente sala, que forma **hexágonos** en una trama rectangular, define asimismo cuadrados en las intersecciones de la retícula. Está decorado con pinjantes en todas las intersecciones que se forman, incluidos los centros de los triángulos que completan los cuadrados antes aludidos. Este artesanado introduce los motivos decorativos de denticulado y de puntas de diamante, que vuelve a emplearlos en los tres artesanados siguientes, aunque cada uno va reduciendo la calidad y precisión de su ejecución, según se alejan de la crujía principal.

Dichos techos del Grupo 3 poseen el valor artístico más alto de los Artesonados de los techos de madera, se deberá aplicar un coeficiente alto de ponderación.

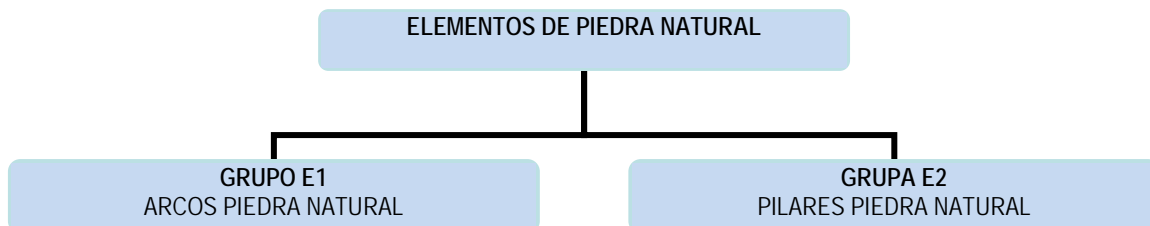
$$C1^{A3} \text{ (artesonados de madera)} = 4$$

- RESUMEN ARTESONADOS DE MADERA (GRUPO A1 + A2 +A3)

Grupo	Ra (sin mayoración)	C1 (ponderación)	Ra (ponderado)
A1	49.693,50 €	2	99.387,00 €
A2	20.975,40 €	3	62.926,20 €
A3	47.354,10 €	4	189.416,40 €
<b>TOTAL ARTESONADOS DE MADERA</b>			<b>351.729,60 €</b>

- **ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL (GRUPO E)**

SE DIFERENCIAN DOS GRUPOS:



Todos los elementos constructivos forman pórticos (pertenecen al grupo arcos y al grupo pilares), excepto del arco de la entrada que únicamente pertenece al grupo de arcos.

Para la valoración de los columnas y arcos estipulamos su coste de reposición con medios y materiales actuales, determinando un coeficiente (C1) de mayoración (entre 1 a 5) ponderando el valor artístico. Se analizan los siguientes Elementos constructivos pétreos históricos:

- ARCO ENTRADA (VANO ADOVELADO)
- PÓRTICO VESTÍBULO (ARCO ESCARZADO CON INSCRIPCIÓN)
- PÓRTICOS (CLAUSTRO NIVEL INFERIOR)
- PÓRTICOS (CLAUSTRO NIVEL SUPERIOR)

### GRUPO E1

#### 1) ARCO ENTRADA (VANO ADOVELADO)

La puerta principal se encuentra situada en el lado Este del castillo y está formada por un enorme vano adovelado de sillares de caliza.

Foto: Entrada – Arco - vano adovelado (Fuente propia)



### GRUPOS E1 y E2

#### 2) PÓRTICO VESTÍBULO (ARCO ESCARZADO PILASTRA CON INSCRIPCIÓN)



Se accede al patio interior con el claustro de doble altura atravesando un gran arco escarzado (carpanel) que se asienta sobre fuertes pilastras de sillares de caliza, mostrando en un lado una inscripción.

*Fotos: arco vista desde el vestíbulo con detalles del arco y de las pilastras e inscripción en la pilastra (Fuente propia)*



#### 3) PÓRTICOS (CLAUSTRO NIVEL INFERIOR)

El nivel inferior del claustro de estilo gótico tardío con influencias renacentistas está configurado por doce arcadas (pórticos) con arcos carpaneles soportados estos por doce sólidos columnas octogonales sencillas de orden indefinido, ambos formados por sillares de piedra.



Fotos: Arcadas del nivel inferior del claustro del patio central. (Fuente propia)

#### 4) PÓRTICOS (CLAUSTRO NIVEL SUPERIOR)

El piso superior forma galería y sus ventanas están enmarcadas por catorce arcos ojivales (ligeramente apuntados) que se sustentan sobre dieciocho columnillas octogonales, ambos elementos realizados en piedra tallada.



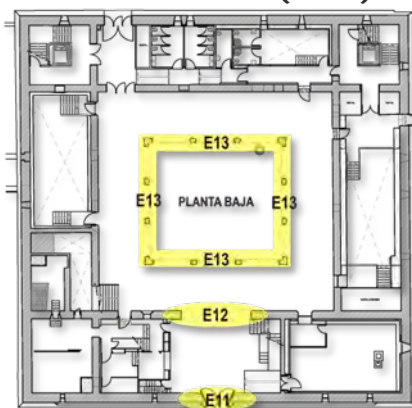
Foto: Arcadas del nivel superior del claustro del patio central. (Fuente propia)

Primero valoramos todos los arcos: arco de la entrada, arco del vestíbulo, y los arcos del claustro (nivel inferior y superior). Poseen un **valor artístico medio-bajo** (Señalado en las plantas con E1n)

#### a) COSTE REPOSICIÓN

#### GRUPO E1

##### PLANTA BAJA (arcos)

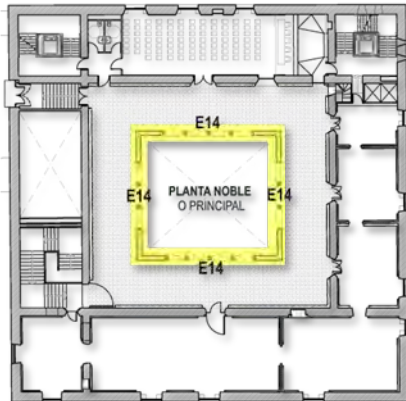


Elemento constructivo pétreo	unidades
E11 Arco entrada (Portada)	1
E12 Pórtico vestibulo	1
E13 Claustro nivel inferior	12

Total arcos Planta baja Grupo E1 14



**PLANTA PRINCIPAL (arcos)**



Elemento constructivo pétreo  
E14 Claustro nivel superior unidades 14

Total arcos Planta ppal. Grupo E1 14

**GRUPO E1 (Ra) -ARCOS (vano adovelado)**

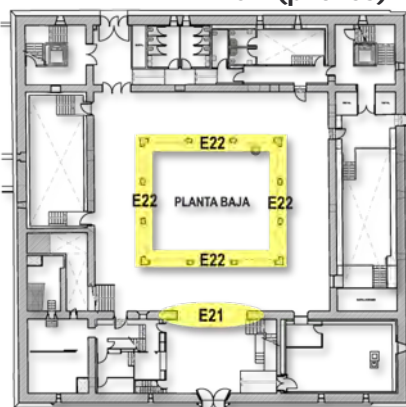
Elemento	Ubicación	Unidades	Volumen (m <sup>3</sup> )*	Total (m <sup>3</sup> )
E11	Arco entrada (Portada)	1	11,10	11,10
E12	Pórtico vestíbulo	1	6,10	6,10
E13	Claustro nivel inferior	12	1,20	14,40
E14	Claustro nivel superior	14	0,10	1,40
<b>TOTAL volumen aproximado</b>				<b>33,00</b>

Obtenemos el precio según datos de bases de precios de construcción 2014: el coste de la reposición de los **arcos de piedra natural** asciende a **2.500,00 € por metro cúbico**. Aplicamos el correspondiente precio por metro cúbico para la sustitución de los arcos. Multiplicando la suma de los volúmenes de los pilares y pilastras de piedra natural por el precio de la reposición por metro cúbico obtenemos:

$$Ra^{E1} = 33,00 \text{ m}^3 \times 2.500,00 \text{ € / m}^3 = 82.500,00 \text{ €}$$

**GRUPO E2**

**PLANTA BAJA (pilares)**



Elemento constructivo pétreo  
E21 Pórtico vestíbulo unidades 2  
E22 Claustro nivel inferior 12

Total pilares Planta baja Grupo E2 14





**RESUMEN** Valor de reposición de elementos constructivos artísticos ponderados

TIPO		C1 x Ra
TOTAL PAVIMENTOS CERÁMICOS	(GRUPO P)	259.787,10 €
TOTAL ARTESONADOS DE MADERA	(GRUPO A)	351.729,60 €
TOTAL ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL	(GRUPO E)	375.000,00 €
<b>TOTAL REPOSICIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS ARTÍSTICOS</b>		<b>986.516,70 €</b>

**4.1.7. VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICA**

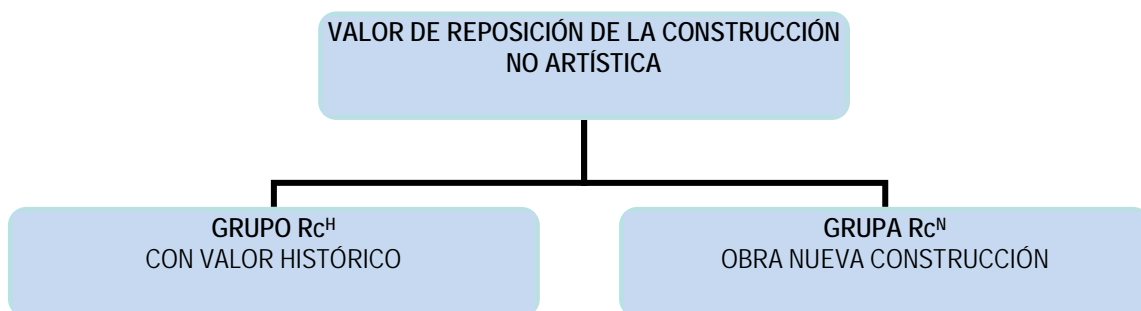
**TERCERO:** Valor de los elementos constructivos de carácter no artístico. Se trata de la construcción no artística, es decir, cimentaciones, muros de fábrica de piedra sin decorar, muros de ladrillo o mampostería, tabiquería, vigas y pilares no decorados, tejados de teja o pizarra,...

Para la creación de los presupuestos de la valoración de la reposición de la construcción no artística se utilizaron la Base de Datos de Construcción Comunitat Valenciana, Edificación y Urbanización + Rehabilitación del y los precios del Instituto Valenciano de la Edificación I.V.E. y los precios unitarios del proyecto de la rehabilitación integral del Castillo-Palacio de Alaquàs.

Rc	Valor de reposición de la construcción no artística
C2	Coficiente que pondera antigüedad y estado de conservación

ADAPTACIÓN DE LA FORMULA ORIGINAL, descomposición del valor Rc en 2 grupos (H+N)

**SE DISTINGUEN DOS GRUPOS**



**a) COSTE REPOSICIÓN GRUPO Rc<sup>H</sup>**

Rc <sup>H</sup>	Valor de reposición de la construcción no artística (CON VALOR HISTÓRICO)
-----------------	---

La siguiente tabla corresponde al resumen por capítulos del presupuesto desglosado del Anexo III

<b>Rc<sup>H</sup> VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICO (CON VALOR HISTÓRICO)</b>		
<b>RESUMEN CAPÍTULOS</b>		<b>Presupuesto desglosado [ver Anexo III]</b>
Capítulo EA	Actuaciones previas	17.135,63 €
Capítulo EC	Cimientos	212.019,25 €
Capítulo EE	Estructuras	2.467.432,88 €
Capítulo EF	Fachadas y Particiones	23.976,00 €
Capítulo EQ	Cubiertas	58.210,25 €
Capítulo ER	Revestimientos	3.000,00 €
Capítulo CC	Control de calidad	69.544,35 €
Capítulo SS	Seguridad y Salud	55.635,48 €
<b>PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN CON VALOR HISTÓRICO</b>		<b>2.906.953,83 €</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>2.906.953,83 €</b>
13 % Gastos Generales		377.904,00 €
6 % Beneficio Industrial		174.417,23 €
Suma de G.G. y B.I.		552.321,23 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>		<b>3.459.275,06 €</b>

<b>Rc<sup>H</sup></b>	<b>3.459.275,06 €</b>
-----------------------	-----------------------

#### b) PONDERACIÓN VALOR ARTÍSTICO **GRUPO Rc<sup>H</sup>**

<b>C2<sup>H</sup> Coeficiente que pondera antigüedad y estado de conservación</b>
---

El valor anterior es el valor de reposición de los elementos y debemos multiplicarlo por un coeficiente, de minoración en este caso, que deberá estar entre 0 y 1, y que tiene que ponderar el estado de conservación y la antigüedad.

El coeficiente fijamos teniendo en cuenta el aceptable estado de mantenimiento original.

<b>C2<sup>H</sup> =</b>	<b>0,7</b>
-------------------------	------------

#### **VALOR PONDERADO GRUPO Rc<sup>H</sup>**

Valor de reposición de la construcción no artística (CON VALOR HISTÓRICO)

VALOR CONSTRUCCIÓN CON VALOR HISTÓRICO (Rc<sup>H</sup> x C2<sup>H</sup>) 3.739.454,33 € x 0,7 = 2.617.618,03 €

REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN	Rc <sup>H</sup> (sin minoración)	C2 <sup>H</sup> minoración	Rc <sup>H</sup> (ponderado)
CON VALOR HISTÓRICO	3.459.275,06 €	0,7	2.421.492,54 €
<b>TOTAL Rc<sup>H</sup> x C2<sup>H</sup></b>			<b>2.421.492,54 €</b>

a) COSTE REPOSICIÓN GRUPO Rc<sup>N</sup>

Rc<sup>N</sup> Valor de reposición de la construcción no artística (OBRA NUEVA CONSTRUCCIÓN)

Rc <sup>N</sup> VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICO (OBRA NUEVA)		
RESUMEN CAPÍTULOS	Presupuesto desglosado [ver Anexo III]	
Capítulo 01	ANDAMIOS, PROTECCIÓN CUBIERTA	15.188,85 €
Capítulo 02	RESTAURACIÓN TAPIAL Y PIEDRA	- €
Capítulo 03	CUBIERTAS	125.506,41 €
Capítulo 04	TRATAMIENTO PREVENTIVO MADERA	23.001,19 €
Capítulo 05	SANEAMIENTO ENTRAMADOS MADERA	- €
Capítulo 06	EXCAVACIÓN, MOVIMIENTO TIERRAS Y SOLERAS	53.533,86 €
Capítulo 07	TRATAMIENTO DE HUMEDADES	- €
Capítulo 08	DEMOLICIONES	- €
Capítulo 09	CIMENTACIONES	14.813,47 €
Capítulo 10	ESTRUCTURA	219.746,56 €
Capítulo 11	ESCALERAS Y ASCENSORES	128.500,60 €
Capítulo 12	ALBAÑILERÍA Y PARTICIONES	85.964,06 €
Capítulo 13	REVESTIMIENTOS: SUELOS	138.426,45 €
Capítulo 14	REVESTIMIENTOS: PAREDES	21.355,05 €
Capítulo 15	REVESTIMIENTOS: TECHOS	59.075,65 €
Capítulo 16	MADERA Y VIDRIO	50.733,14 €
Capítulo 17	CERRAJERÍA	23.235,82 €
Capítulo 18	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	40.768,12 €
Capítulo 19	BAJA TENSIÓN	325.166,00 €
Capítulo 20	CLIMATIZACIÓN	368.199,36 €
Capítulo 21	FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	31.741,14 €
Capítulo 22	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	41.395,41 €
Capítulo 23	INSTALACIONES ESPECIALES	143.172,09 €
Capítulo 24	EQUIPAMIENTO Y APARATOS SANITARIOS	70.946,50 €
Capítulo 25	INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA	- €
Capítulo 26	PROTECCIONES INTERIOR OBRA	7.766,25 €
Capítulo 27	CONTROL DE CALIDAD	8.080,25 €
Capítulo 28	SEGURIDAD Y SALUD	19.051,75 €
Capítulo 29	ACCESOS A PLANTA NOBLE	42.256,09 €
Capítulo 30	CARPINTERÍAS	140.715,91 €
Capítulo 31	EQUIPAMIENTO	- €
Capítulo 32	GRÚA TORRE	- €
Capítulo 33	OTROS RESTAURACIONES	- €
<b>PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN NUEVA</b>		<b>2.198.340,00 €</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>2.198.340,00 €</b>
13 % Gastos Generales		285.784,20 €
6 % Beneficio Industrial		131.900,40 €
Suma de G.G. y B.I.		417.684,60 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>		<b>2.616.024,59 €</b>

Rc<sup>N</sup> = 2.616.024,59 €



b) PONDERACIÓN VALOR ARTÍSTICO **GRUPO Rc<sup>N</sup>**

C2<sup>N</sup> Coeficiente que pondera antigüedad y estado de conservación

El valor anterior es el valor de reposición de los elementos y debemos multiplicarlo por un coeficiente, de minoración en este caso, que deberá estar entre 0 y 1, y que tiene que ponderar el estado de conservación y la antigüedad.

El coeficiente fijamos en 0,9, teniendo en cuenta el excelente estado de mantenimiento posterior a la ejecución de las obras de rehabilitación integral del Castillo-Palacio de Alaquàs.

C2<sup>N</sup> = 0,9

**VALOR PONDERADO GRUPO Rc<sup>N</sup>**

Valor de reposición de la construcción no artística (OBRA NUEVA CONSTRUCCIÓN)

VALOR REPOSICIÓN NUEVA CONSTRUCCIÓN (Rc<sup>N</sup> x C2<sup>N</sup>) 3.291.093,81 € x 0,9 = 2.961.984,43 €

REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN	Rc <sup>N</sup> (sin minoración)	C2 <sup>N</sup> minoración)	Rc <sup>N</sup> (ponderado)
OBRA NUEVA	2.616.024,59 €	0,9	2.354.422,13 €
<b>TOTAL Rc<sup>N</sup> x C2<sup>N</sup></b>			<b>2.354.422,13 €</b>

**RESUMEN Valor de reposición de la construcción no artística**

GRUPO	Ra (sin minoración)	C2 minoración)	Ra (ponderado)
Rc <sup>H</sup> CON VALOR HISTÓRICO	3.459.275,06 €	0,7	2.421.492,54 €
Rc <sup>N</sup> OBRA NUEVA CONSTRUCCIÓN	2.616.024,59 €	0,9	2.354.422,13 €
<b>TOTAL Valor de reposición de la construcción no artística Rc x C2</b>			<b>4.775.914,67 €</b>

**Valor de reposición de la construcción no artística**



#### 4.1.8. VALOR DE OBRAS NECESARIAS DE CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN

Vo Valor de obras necesarias de consolidación y conservación

Se especifican a continuación cuatro tipos de obras de reparación si el edificio las necesitara.

##### 1. OBRAS DE CONSERVACIÓN

###### **Mantenimiento corriente y periódico para conservar el buen estado de un edificio.**

Son entre otras: Limpieza, conservación y reposición de instalaciones, arreglos normales de pequeños deterioros cuando se producen, como goteras, humedades, limpieza de tejados, pintura, barnizado, protección del óxido de elementos metálicos,...

*Para garantizar un apropiado estado de mantenimiento y funcionamiento el edificio requiere continuamente Obras de conservación, se trata del mantenimiento ordinario del edificio.*

- Se valoran los trabajos de limpieza, mantenimiento de instalaciones y el mantenimiento general del edificio.

##### 2. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

###### **Reparaciones absolutamente indispensables para la estabilidad de un edificio.**

Son las que afectan al recalzo de cimientos, aplomado de muros o pilares, reposición o reconstrucción de una cubierta que no existe o está en mal estado, impermeabilizaciones, tratamiento contra insectos xilófagos, llagueado de mamposterías descarnadas, limpieza de plantas que puedan deteriorar el edificio con sus raíces,...

*Teniendo en cuenta el excelente estado de mantenimiento actual del Castillo-Palacio, no es necesario ejecutar obras de consolidación, con la excepción del continuo tratamiento contra insectos xilófagos que pudieran afectar peligrosamente las estructuras de madera del edificio.*

- Se valoran los contratos de mantenimiento del control contra las plagas y el mantenimiento de los sistemas contra las humedades.

##### 3. OBRAS DE RESTAURACIÓN

###### **Obras tendentes a devolver al edificio su primitivo esplendor.**

*El monumento esta recientemente restaurada, las obras de la rehabilitación integral finalizaron en el año 2007.*

- No se valoran trabajos de restauración.

##### 4. OBRAS DE REHABILITACIÓN

**Obras que además de la restauración del edificio implican su adaptación y acondicionamiento para un fin concreto igual o distinto al que anteriormente fue destinado.**

*A fecha de hoy, solo siete años después de la rehabilitación integral del monumento, supuestamente obras de rehabilitación son innecesarias, el edificio está perfectamente acondicionado al uso como Centro Cultural.*

- Obras de rehabilitación no se valoran.

A continuación se detallan los costes de mantenimiento anuales del edificio:

VALORACIÓN de obras necesarias de consolidación y conservación		
Obras de conservación		
a)	Limpieza anual	12.000,00 €
b)	Mantenimiento instalaciones anual	5.000,00 €
c)	Mantenimiento general anual	3.000,00 €
Total Obras de conservación		20.000,00 €
Obras de consolidación		
d)	Contrato tratamiento contra insectos xilófagos anual	3.000,00 €
e)	Control tratamiento de humedades anual	2.000,00 €
Total Obras de consolidación		5.000,00 €
Obras de restauración		
No necesarios		- €
Total obras de restauración		- €
Obras de rehabilitación		
No necesarias		- €
Total Obras de rehabilitación		- €
<b>TOTAL</b>	<b>Obras necesarias de consolidación y conservación</b>	<b>25.000,00 €</b>

#### 4.1.9. RESUMEN VALORACIÓN (García Vereda)

Calculamos el valor del Castillo-Palacio introduciendo los valores en la fórmula de García Vereda:

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

ADAPTACIÓN DE LA FORMULA ORIGINAL, descomposición del valor I en 2 grupos (e+p)

ADAPTACIÓN DE LA FORMULA ORIGINAL, descomposición del valor Ra en 3 grupos (P+A+E)

ADAPTACIÓN DE LA FORMULA ORIGINAL, descomposición del valor Rc en 2 grupos (H+N)

Aplicamos la fórmula adaptada:

FÓRMULA ADAPTADA:

$$V = VoA + M + H \times ( S + Ma + I^e + I^p + C1^{P1} \times Ra^{P1} + C1^{P2} \times Ra^{P2} + C1^{A1} \times Ra^{A1} + C1^{A2} \times Ra^{A2} + C1^{A3} \times Ra^{A3} + C1^{E1} \times Ra^{E1} + C1^{E2} \times Ra^{E2} + C2^H \times Rc^H + C2^N \times Rc^N ) - Vo$$

García Vereda (Formula adaptada)						
V	Valor intrínseco	Grupo	Coeficientes		Valor	Total
VoA	Valor de obras de arte independientes.				- €	- €
M	Valor mobiliario independiente				- €	- €
H	Coeficiente que pondera el valor histórico	H		1,25		
S	Valor del suelo				494.437,50 €	494.437,50 €
Ma	Valor de mobiliario adaptado				- €	- €
	CARPINTERÍA SIGLO XVI	IE			18.000,00 €	
	CARPINTERÍA DEL SIGLO XVII Y XVIII	IP			7.000,00 €	
I	Valor de elementos artísticos inherentes al edificio	I				25.000,00 €
C1 x Ra	<i>Coeficiente de mayoración que pondera el valor artístico x Valor de reposición de elementos constructivos artísticos</i>					
	PAVIMENTOS CERÁMICOS CON ELEMENTOS HISTÓRICOS	Ra <sup>P1</sup>	C1 <sup>P1</sup>	2	11.508,30 €	23.016,60 €
	PAVIMENTOS CERÁMICOS CONTEXTO ORIGINAL	Ra <sup>P2</sup>	C1 <sup>P2</sup>	5	47.354,10 €	236.770,50 €
	ARTESONADOS DE MADERA V. ART. MEDIO	Ra <sup>A1</sup>	C1 <sup>A1</sup>	2	49.693,50 €	99.387,00 €
	ARTESONADOS DE MADERA V. ART. MEDIO-ALTO	Ra <sup>A2</sup>	C1 <sup>A2</sup>	3	20.975,40 €	62.926,20 €
	ARTESONADOS DE MADERA V. ART. ALTO	Ra <sup>A3</sup>	C1 <sup>A3</sup>	4	47.354,10 €	189.416,40 €
	ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL ARCOS	Ra <sup>E1</sup>	C1 <sup>E1</sup>	2	82.500,00 €	165.000,00 €
	ELEMENTOS DE PIEDRA NATURAL PILARES	Ra <sup>E1</sup>	C1 <sup>E1</sup>	2	105.000,00 €	210.000,00 €
Ra	Valor de reposición de elementos constructivos artísticos	Ra				986.516,70 €
C2 x Rc	<i>Coeficiente que pondera antigüedad y estado de conservación x Valor de reposición de la construcción no artística</i>					
	REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN C. VALOR HISTÓRICO	Rc <sup>H</sup>	C2 <sup>H</sup>	0,7	3.459.275,06 €	2.421.492,54 €
	REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN N. CONSTRUCCIÓN	Rc <sup>N</sup>	C2 <sup>N</sup>	0,9	2.616.024,59 €	2.354.422,13 €
Rc	Valor de reposición de la construcción no artística	Rc				4.775.914,68 €
Vo	Valor de obras necesarias de consolidación y conservación				25.000,00 €	25.000,00 €
$V = 0 + 0 + 1,25 [494.437,50 € + 0 + 25.000,00 € + (2 \times 11.508,30 €) + (5 \times 47.354,10 €) + (2 \times 49.693,50 €) + (3 \times 20.975,40 €) + (4 \times 47.354,10 €) + (2 \times 82.500,00 €) + (2 \times 105.000,00 €) + (0,7 \times 3.459.275,06 €) + (0,9 \times 2.616.024,59 €) - 25.000,00 €$						
<b>V</b>						<b>7.827.336,09 €</b>

La valoración aplicando la fórmula adaptada de García Vereda e introduciendo los valores asciende a la expresada cantidad de

**7.827.336,09 €**



#### 4.2. FÓRMULA VALORACIÓN (RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO, 1988)

Ramos Illán y Roldán Verdejo (1988) proponen otras fórmulas para calcular el valor pero diferenciando entre inmuebles que producen o son susceptibles de producir rentas y los que no.



OBSERVACIÓN: Las formulas son comparables al método valoración (García Vereda, 1987).

##### 4.2.1. FÓRMULA CON MERCADO (Susceptibles de producir rentas)

Destaca que la fórmula incorpora unos **coeficientes correctores del solar o de gastos financieros, fiscales y generales de la promoción**, que podrían estar justificados por el uso que tenga o pueda tener el edificio.

Con carácter meramente informativo se describe a continuación la fórmula del caso que el edificio pueda producir rentas:

$$V = H \times [S \times K1 \times K2 + (Rc \times K3 + C1 \times Ra \times K'3 - Vo) \times K4] \times B$$

Dónde:

V	Valor en venta
H	Coficiente que pondera el valor histórico
S	Coficiente que pondera el valor histórico
K1	Coficientes correctores del solar (esquina, irregularidad, etc.)
K2	Coficiente de gastos financieros, fiscales y generales de promoción
Rc	Coste material de reposición de la construcción no artística
K3	Coficientes correctores de conservación, de depreciación funcional del inmueble y económica de la zona
C1	Coficiente que pondera el valor artístico
Ra	Coste material de reposición de los elementos artísticos
K'3	Coficiente corrector del estado de conservación
Vo	Importe de las obras necesarias de consolidación y conservación extraordinaria
K4	Coficiente de gastos financieros, fiscales y generales de promoción
B	Coficiente del beneficio de promoción: 1 + tanto por uno (beneficio)

**NO APLICABLE A LA VALORACIÓN,  
DADO QUE SE TRATA DE UN CENTRO CULTURAL MUNICIPAL**

*Para nuestra valoración aplicamos la segunda fórmula.*

**4.2.2. FÓRMULA SIN MERCADO**

(No susceptibles de producir rentas)

Muy similar al método valoración (García Vereda, 1987), salvo que **no incluye las obras de arte y el mobiliario independiente así como el mobiliario adaptado** directamente como factores de la valoración.

No obstante, refleja en comentario al final de la fórmula que "Valoración aparte correspondería al mobiliario y obras de arte en general, que eventualmente se incluyesen en el inmueble y que sean independientes o no inherentes al mismo".

$$V = H \times (S + C1 \times Ra \times C'2 + Rc \times C''2) - Vo$$

Dónde:

V	Valor objetivo
H	Coficiente que pondera el valor histórico
S	Valor del suelo por suma de los costes de los Servicios urbanísticos con que cuenta
C1	Coficiente que pondera el valor artístico
Ra	Valor de reposición de los elementos artísticos del inmueble
C'2	Coficiente corrector del estado de conservación de los elementos artísticos
Rc	Valor de reposición de la construcción no artística
C''2	Coficiente corrector del estado de conservación
Vo	Importe de las obras-necesarias de consolidación y conservación extraordinaria

**4.2.2.1. VALOR HISTÓRICO**

H                      Coficiente que pondera el valor histórico

Se emplea el mismo intervalo de la formula adaptada de García Vereda entre 1,0 y 1,25.

Se aplica el máximo valor dado que en el apartado Valor Histórico de este trabajo se ha demostrado que el inmueble posee unos valores históricos importantes.

$$H = 1,25$$

#### 4.2.2.2. VALOR SUELO

**S** Valor del suelo por suma de los costes de los Servicios urbanísticos con que cuenta.

Se aplicará el Valor Catastral de Repercusión (según el apartado del método de García Vereda, 1987), teniendo en cuenta que el monumento está ubicado en pleno centro de la zona residencial del casco antiguo de la localidad. Se beneficia de todos los servicios urbanísticos y de todo tipo de suministro; el edificio está exento y recae en todo el perímetro a zonas peatonales. Está situado frente a la plaza de mayores dimensiones del núcleo antiguo.

$$S = 494.437,50 \text{ €}$$

#### 4.2.2.3. COEFICIENTE QUE PONDERA EL VALOR ARTÍSTICO

**C1** Coeficiente que pondera el valor artístico

Para la valoración del valor artístico del inmueble se deberá tener en cuenta la importancia del monumento dentro de los edificios renacentistas del Levante Español y especialmente el extraordinario valor artístico de los pavimentos cerámicos en su ubicación original.

Coeficientes:

Edificio:	Fortificación palacio residencial siglo XVI	1,10
Elementos artísticos	Pavimentos cerámicos, artesonados, etc.	1,50
Valor medio:		1,30

Se deberá aplicar el valor medio.

$$C1 = 1,30$$

#### 4.2.2.4. VALOR REPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS ARTÍSTICOS DEL INMUEBLE

**Ra** Valor de reposición de los elementos artísticos del inmueble

Se emplea el mismo valor de la fórmula adaptada de García Vereda.

Ra <sup>P1</sup>	11.508,30 €	C1 <sup>P1</sup>	2	23.016,60 €
Ra <sup>P2</sup>	47.354,10 €	C1 <sup>P2</sup>	5	236.770,50 €
Ra <sup>A1</sup>	49.693,50 €	C1 <sup>A1</sup>	2	99.387,00 €
Ra <sup>A2</sup>	20.975,40 €	C1 <sup>A2</sup>	3	62.926,20 €
Ra <sup>A3</sup>	47.354,10 €	C1 <sup>A3</sup>	4	189.416,40 €
Ra <sup>E1</sup>	82.500,00 €	C1 <sup>E1</sup>	2	165.000,00 €
Ra <sup>E2</sup>	105.000,00 €	C1 <sup>E2</sup>	2	210.000,00 €
			TOTAL	986.516,70 €

#### 4.2.2.5. COEFICIENTE ESTADO CONSERVACIÓN ELEMENTOS ARTÍSTICOS

**C'2** Coeficiente corrector del estado de conservación de los elementos artísticos

El estado de conservación después de la rehabilitación integral que finalizó en 2007 es excelente.

Se deberá aplicar el coeficiente de la unidad.

$$C'2 = 1,00$$

#### 4.2.2.6. VALOR REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICA

**Rc** Valor de reposición de la construcción no artística

Se emplea el mismo valor de la fórmula adaptada de García Vereda.

GRUPO	Ra (sin minoración)	C2 minoración)	Ra (ponderado)
Rc <sup>H</sup> CON VALOR HISTÓRICO	3.459.275,06 €	0,7	2.421.492,54 €
Rc <sup>N</sup> OBRA NUEVA CONSTRUCCIÓN	2.616.024,59 €	0,9	2.354.422,13 €
<b>TOTAL Valor de reposición de la construcción no artística Rc x C2</b>			<b>4.775.914,67 €</b>

$$S = 4.775.914,67 \text{ €}$$

#### 4.2.2.7. COEFICIENTE CORRECTOR DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

**C''2** Coeficiente corrector del estado de conservación

El estado de conservación después de la rehabilitación integral que finalizó en 2007 es excelente.

Se deberá aplicar un coeficiente muy alto.

$$C''2 = 0,90$$

#### 4.2.2.8. IMPORTE OBRAS NECESARIAS CONSERVACIÓN EXTRAORDINARIA

**Vo** Importe de las obras-necesarias de consolidación y conservación extraordinaria



A diferencia de la fórmula (García Vereda, 1987) que diferencia el "Valor de obras necesarias de consolidación y conservación" en cuatro tipos de intervenciones: OBRAS DE CONSERVACIÓN, OBRAS DE CONSOLIDACIÓN, OBRAS DE RESTAURACIÓN y OBRAS DE REHABILITACIÓN.

La fórmula RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO se refiere únicamente a obras de **consolidación y conservación extraordinaria**, como en el apartado de la fórmula García Vereda explicado, por el excelente estado de mantenimiento exclusivamente se tenía en cuenta el **mantenimiento corriente y periódico**, se valoraban los trabajos de limpieza, mantenimiento de instalaciones, el mantenimiento general del edificio y los contratos de mantenimiento del control contra las plagas y el mantenimiento de los sistemas contra las humedades.

Por lo antes mencionado no se valora el importe de las obras-necesarias de consolidación y conservación extraordinaria.

$$V_o = 0 \text{ (cero)}$$

#### 4.3. RESUMEN VALORACIÓN (RAMOS ILLÁN - ROLDÁN VERDEJO)

Obtenemos el valor del Castillo-Palacio introduciendo los valores en la fórmula sin mercado (no susceptibles de producir rentas) de RAMOS ILLÁN y ROLDÁN VERDEJO:

$$V = H \times (S + C1 \times Ra \times C'2 + Rc \times C''2) - V_o$$

Ramos Illán y Roldán Verdejo (1988)			
V	Valor objetivo	Coeficientes	Valor
H	Coeficiente que pondera el valor histórico	1,25	
S	Valor del suelo por suma de los costes de los Servicios urbanísticos con que cuenta		494.437,50 €
C1	Coeficiente que pondera el valor artístico	1,30	
Ra	Valor de reposición de los elementos artísticos del inmueble		986.516,70 €
C'2	Coeficiente corrector del estado de conservación de los elementos artísticos	1,00	
Rc	Valor de reposición de la construcción no artística		4.775.914,67 €
C''2	Coeficiente corrector del estado de conservación	0,90	
V <sub>o</sub>	Importe de las obras-necesarias de consolidación y conservación extraordinaria		- €

$$V = 1,25 \times (494.437,50 \text{ €} + 1,30 \times 986.516,70 \text{ €} \times 1,00 + 4.775.914,67 \text{ €} \times 0,90) - 0,00 \text{ €}$$

$$V = 7.594.040,52 \text{ €}$$

La valoración aplicando la fórmula de RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO e introduciendo los valores asciende a la expresada cantidad de

**7.594.040,52 €**

#### **4.4. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN**

##### **4.4.1. OBSERVACIONES VALORACIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

El procedimiento de valoración de un inmueble histórico-artístico es sin duda el apartado más inusual y subjetivo de todas las valoraciones en el mercado inmobiliario. En primer lugar se debe tener en cuenta la gran imprecisión dado que el mercado es muy escaso debido a los infrecuentes casos que están en venta, además de una oferta muy limitada tampoco existe una demanda para este tipo de edificio. También se debe destacar que las pocas operaciones que se realizan están en la mayoría de los casos distorsionadas por las enormes bajas por parte del vendedor, que no puede o no quiere asumir los altos gastos de mantenimiento, y por otro lado las muy bajas ofertas presentadas por los compradores, que generalmente son instituciones dado que la mayor parte de la inversión en este tipo de edificios está destinada a la rehabilitación para crear sedes u oficinas de alto prestigio.

En nuestro caso, en la compraventa del Castillo-Palacio se trataba de una expropiación forzosa que por su índole no corresponde al valor real del mercado.

##### **4.4.2. MÉTODO GARCÍA VEREDA**

Primero se ha optado por la fórmula de García Vereda (1987), dado que dicho método introduce un coeficiente de mayoración de los elementos constructivos artísticos. Con este factor podemos tener en cuenta tanto la excepcional calidad artística de los paramentos cerámicos como la alta calidad del conjunto de las salas de la planta noble con sus bellos artonados de madera del Castillo-Palacio de Alaquàs. El alto valor artístico se ha expresado en el capítulo 3.5 "Valor Artístico". Además se puede incluir directamente el valor de los elementos artísticos inherentes al edificio.

##### **4.4.3. MÉTODO RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO**

Posteriormente se ha analizado la fórmula de Ramos Illán y Roldán Verdejo (1988), que se diferencia principalmente por responder a dos tipos diferentes de inmuebles; en primer lugar inmuebles habilitados para usos que producen o son susceptibles de producir rentas y por tanto con mercado inmobiliario; procedimiento que no corresponde al inmueble objeto de este trabajo dado que se trata de bien de dominio público; en segundo lugar inmuebles que no son susceptibles de producir rentas, por carecer de posibilidades de explotación, aplicable a nuestro inmueble.

Principalmente la primera fórmula de este método es apropiado para edificios que tienen mercado inmobiliario, como ejemplo de uso museístico para colecciones privadas o sedes representativas para gran empresas etc.

La segunda fórmula del anterior mencionado método no proporciona ninguna particularidad respecto a la fórmula de García Vereda.

##### **4.4.4. APLICACIÓN MÉTODOS**

Realizada la primera valoración según García Vereda se ha podido constatar que la formulación se adapta perfectamente al inmueble objeto de este trabajo. No obstante se ha aplicado también el método de Ramos Illán y Roldán Verdejo, despreciando la fórmula del primer caso ya que no corresponde a un edificio de uso cultural- educativo público; por este motivo se ha empleado la segunda fórmula para inmuebles sin mercado inmobiliario.

Comparando los resultados del método García Vereda con los de Ramos Illán y Roldán Verdejo (caso: inmuebles sin mercado), se ha observado que existe gran similitud, no obstante el primer método se adecua mejor a la apropiada valoración del Castillo-Palacio de Alaquàs.

#### 4.4.5. UTILIDAD Y ÁMBITO DEL TRABAJO

Este trabajo puede tener carácter de consulta para similares valoraciones en el ámbito académico, especialmente para inmuebles comparables por época, estado de mantenimiento y valores artísticos.

Para casos de valoraciones reales de este tipo es aconsejable la realización por un grupo de personas formado por historiadores, arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros agrónomos, licenciados en bellas artes, e incluso personal especializado en subastas.

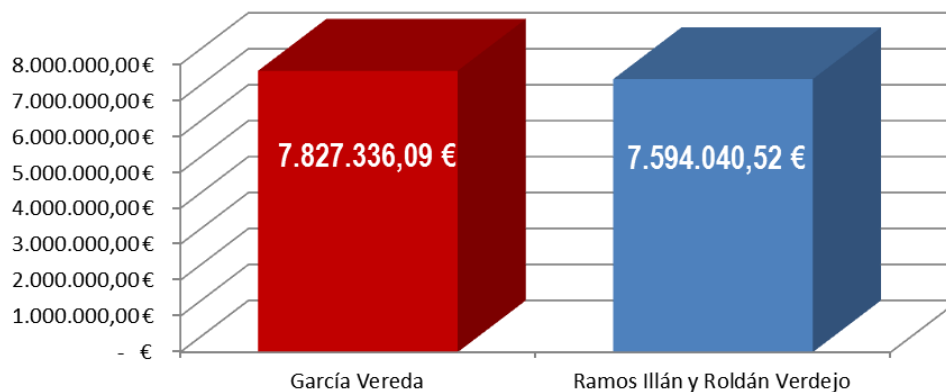
La utilización de valores unitarios, por ejemplo metros cuadrados de superficie construida para valoraciones aproximadas para otros inmuebles históricos-artísticos es, en mi opinión, no viable dado que los valores artísticos e históricos pueden ser muy diversos y especialmente quiero recalcar que existen muy pocos inmuebles con un estado de mantenimiento tan extraordinario. Asimismo, se debe tener en cuenta la gran inversión en la rehabilitación integral del edificio que se refleja finalmente en esta valoración. Al fin y al cabo cada inmueble de estas características tiene sus propias particularidades, por lo cual no son comparables.

#### 4.4.6. RESUMEN RESULTADOS VALORACIÓN

A continuación se expone los resultados de los dos métodos de valoración usados en este trabajo fin de grado:

<b>García Vereda (formula adaptada)</b>	
IMPORTE DE LA VALORACIÓN	7.827.336,09 €
<b>Ramos Illán y Roldán Verdejo (1988)</b>	
IMPORTE DE LA VALORACIÓN	7.594.040,52 €
Diferencia	233.295,57 €

#### Importes de las valoraciones



Detalles de la valoración según la formula adaptada de Gracia Vereda ver:  
**INFORME VALORACIÓN CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS** [Anexo I]

La diferencia 233.295,57 € entre las dos valoraciones resulta de la más ajustada ponderación de la reposición de los elementos artísticos que proporciona la FÓRMULA DE GARCÍA VEREDA (adaptada), cuyo valor asciende a la expresada cantidad de

7.827.336,09 €

## 5. CONCLUSIONES

En el presente trabajo se ha realizado un estudio de valoración de un Inmueble Histórico- Artístico.

Se trata del Castillo-Palacio de Alaquàs, una edificación residencial fortificada de la época del siglo XVI (1582), de la edad moderna (renacentista), con la cualificación de Bien de Interés Cultural y Monumento Nacional, que en la actualidad es propiedad de la administración local (bien de dominio público), edificio de uso cultural- educativo público, sin mercado inmobiliario.

En la introducción se ha explicado la historia contemporánea del monumento desde el inicio del expediente de expropiación hasta la finalización de las obras de la rehabilitación integral del inmueble.

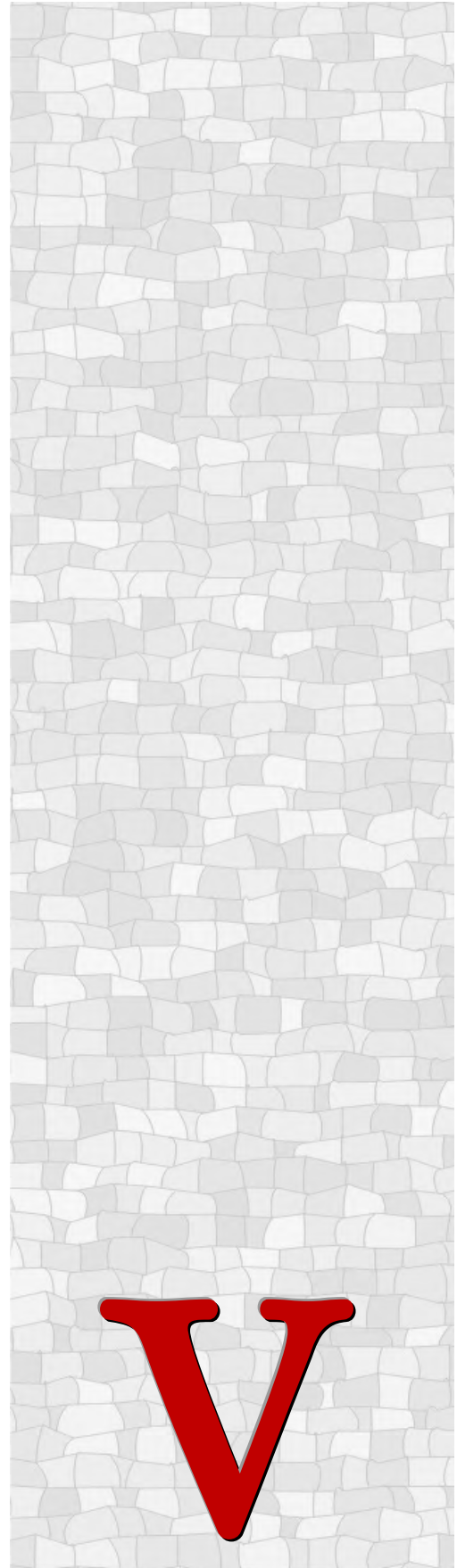
En el apartado “Análisis Histórico y Antecedentes” se ha realizado una aproximación previa al edificio y se ha desarrollado la historia del monumento, desde la construcción del castillo, hasta la finalización de las obras de rehabilitación integral, hasta convertirlo en la actualidad en un edificio público cultural del Ayuntamiento de Alaquàs.

Se ha explicado todo el procedimiento de expropiación presentando las valoraciones para determinar el valor del Inmueble Histórico- Artístico, se ha expuesto la valoración por parte del Ayuntamiento, la valoración presentado por la propiedad privada y finalmente la valoración de la comisión de valoración que fijaba el justiprecio para la expropiación.

Se ha comentado el proyecto de la rehabilitación integral del año 2005 hasta 2007, basado en las propuestas de intervención del plan director, en la memoria descriptiva y el en coste de dicha rehabilitación.

En el apartado “Descripción del Edificio y su Valor Histórico y Artístico” se han presentado de forma explicativa todas las plantas (niveles) del Castell-Palacio y sus dependencias. En el sub-apartado elementos particulares se ha tenido necesariamente en cuenta, tanto la excepcional calidad artística de los pavimentos cerámicos como la alta calidad de los artesonados de madera y de los elementos de piedra natural de la época de la construcción del inmueble.

Se ha demostrado el valor histórico del monumento, teniendo en cuenta el contexto histórico y la cronología histórica de Alaquàs y de la Horta Sud. Además se ha justificado el valor artístico de los singulares pavimentos cerámicos de la planta principal (noble) y las calidades artísticas de los techos artesonados del inmueble además de los elementos de piedra natural del Castillo-palacio.





En el apartado “Valoración del Edificio” se ha realizado una valoración empleando una metodología basada en los elementos particulares del edificio y unos estudios del valor histórico y artístico del inmueble. Para el primer cálculo se ha utilizado la fórmula de García Vereda (1987), pues dicho método valora adecuadamente la calidad de los elementos constructivos artísticos del monumento y se ha comparado dicho valor con el obtenido mediante la fórmula de Ramos Illán y Roldán Verdejo (1988), concretamente se ha utilizado la fórmula para inmuebles no susceptibles de producir rentas.

Se ha utilizado para la valoración una fórmula adaptada del método de García Vereda, adaptación que consiste en la descomposición de los valores de: elementos artísticos inherentes al edificio, reposición de elementos constructivos artísticos y reposición de la construcción no artística.

Para los presupuestos de la valoración de la reposición de la construcción no artística se han utilizado precios de bases de datos de construcción y precios del proyecto de la rehabilitación integral. Las mediciones se han tomado de las certificaciones de dicho proyecto.

Para la valoración con el método de Ramos Illán y Roldán Verdejo (fórmula para inmuebles no susceptibles de producir rentas- sin mercado) se han utilizado los mismos valores (Suelo- Reposición de los elementos artísticos del inmueble y Reposición de la construcción no artística) del primer procedimiento (García Vereda) para homogenizar el resultado.

Finalmente se ha justificado la elección de la fórmula adaptada García Vereda para la valoración del Castillo-Palacio de Alaquàs.

Se ha desarrollado todo el procedimiento de la valoración del Castillo-Palacio de Alaquàs dando el resultado de un valor del Inmueble Histórico- Artístico de 7.827.336,09 €, valor que está en el intervalo entre el valor de la hoja informativa de datos catastrales de bien inmueble que asciende a 3.094.042,00 € y el valor del Inventario General de Bienes y Derechos Municipal que asciende a 12.017.730,00 €.

Se han mencionadas todas las valoraciones realizadas para la expropiación y se compara a continuación con las valoraciones objeto de este Trabajo Fin de Grado:

VALORACIONES:	VALOR:	CRITERIOS / OBSERVACIONES
VALORACIONES EXPROPIACIÓN		
AYUNTAMIENTO	1.311.364,54 €	Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones
PROPIEDAD	9.139.605,97 €	Teniendo en cuenta las peculiaridades y circunstancias que le confieren los posibles componentes históricos y artísticos.
COMISIÓN DE VALORACIÓN	3.100.000,00 €.	Según la Resolución de la Comisión de Valoración - Julio 2005
VALORACIONES T.F.G.		
GARCÍA VEREDA (Empleada)	7.827.336,09 €	Fórmula adaptada
RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO	7.594.040,52 €	Fórmula sin mercado

En mi opinión personal los dos métodos de valoración utilizados para la expropiación por parte de la propiedad y del Ayuntamiento eran muy diferentes y los resultados demasiado heterogéneos. La valoración por parte de la comisión de valoración correspondía más a un valor adecuado para el justiprecio.

Los dos métodos utilizados para el T.F.G. (GARCÍA VEREDA y RAMOS ILLÁN Y ROLDÁN VERDEJO) proporcionaban resultados bastante homogéneos y corresponden en mi opinión a unos valores realistas.

Los valores corresponden a un inmueble sin mercado inmobiliario y la fórmula apropiada de GARCÍA VEREDA era apropiada para la Valoración del Castillo-Palacio de Alaquàs.

Durante la realización de este trabajo fin de grado he logrado conocer profundamente el monumento, el contexto histórico y sobre todo, apreciar sus valores artísticos extraordinarios. Puedo afirmar que mi percepción del Castillo ha cambiado y me ha aportado mucha información valiosa que ha enriquecido mis conocimientos humanísticos.

## BIBLIOGRAFÍA

### APUNTES E.T.S.I.E.

---

PERITACIONES, TASACIONES Y VALORACIONES  
ESPECIALMENTE: 5.2 –Valoración de Inmuebles Histórico-Artísticos.

### PUBLICACIONES

---

ASOCIACIÓN VALENCIANA DE CERÁMICA - PUBLICACIONES AVEC-GREMIO- Historia de la cerámica valenciana (apuntes para una síntesis); capítulo 12. Azulejería de los siglos XVI y XVII (1500-1680). <[HTTP://PUBLICACIONES.AVEC.COM/HISTORIA.HTML](http://publicaciones.avec.com/historia.html)>

FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO: El justiprecio de la expropiación forzosa, Comares, 7ª ED., 2007.  
ISBN:9788498363265.

HERRADÓN, OSCAR (2008). «JAIME I EL CONQUISTADOR, EL REY CRUZADO». Historia de Iberia vieja: revista de historia de España (39). ISSN 1699-7913.

MUPART (MEMORIA, USO, PASADO Y ARTE)  
EL CASTILLO DE ALAQUÀS <[http://mupart.uv.es/obra/ver/id/791/el\\_castillo\\_de\\_alaquas.html](http://mupart.uv.es/obra/ver/id/791/el_castillo_de_alaquas.html)>

LILIANA PALAIA PÉREZ SANTIAGO TORMO ESTEVE  
La construcción de artesanados en el siglo XVI en Valencia, habilidad o geometría. Actas del cuarto congreso nacional de historia de la construcción, Cádiz, 27-29 enero 2005.

REAL ORDEN DE 9 DE DICIEMBRE DE 1852, Por la que se determinan las tablas de correspondencia recíproca entre las pesas y medidas métricas y las actualmente en uso (Diccionario Jurídico-Administrativo. Madrid, 1858)

### PAGINAS INTERNET

---

GENERALITAT VALENCIANA, CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, CULTURA I ESPORT. BIBLIOTECA DIRECCIÓ GENERAL DE PATRIMONIO ARTÍSTIC. Palacio de los Aguilar Alaquàs.  
<[HTTP://WWW.CULT.GVA.ES/DGPA/DOCUMENTACION/INTERNO/2.PDF](http://www.cult.gva.es/dgpa/documentacion/interno/2.pdf)> [Consultado 10.06.2014]

GENERALITAT VALENCIANA, CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, CULTURA I ESPORT. SERVICIO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MEDIOAMBIENTAL / Bic's / detalles.  
<[HTTP://WWW.CULT.GVA.ES/DGPA/BICS/DETALLES\\_BICS.ASP?IDINMUEBLE=2](http://www.cult.gva.es/dgpa/bics/detalles_bics.asp?idinmueble=2)> [Consulta: 28 DE JUNIO DE 2014]

AJUNTAMENT D'ALAUAS. PAGINA WEB  
<[HTTP://WWW.ALAQUAS.ORG/PRINCIPAL.ASP?IDIOMA =1](http://www.alaquas.org/principal.asp?idioma=1)> [Consultado 10.06.2014]

CASTELL D'ALAUAS  
<[HTTP://CASTELL.ALAQUAS.ORG/](http://castell.alaquas.org/)> [Consultado 20.05.2014]

QUADERNS D'INVESTIGACIÓ D'ALAUAS  
<[HTTP://QUADERNS.ALAQUAS.ORG/](http://quaders.alaquas.org/)> [Consultado 28.05.2014]

INSTITUTO DE ESPAÑA  
<[HTTP://WWW.INSDE.ES](http://www.insde.es)> [Consultado 13.05.2014]

REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO  
<[HTTP://WWW.REALACADEMIABELLASARTESSANFERNANDO.COM/ES/ACADEMIA/LA-INSTITUCION](http://www.realacademiabellasartessanfernando.com/es/academia/la-institucion)> [Consultado 10.06.2014]

REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN CARLOS (VALENCIA)  
<[HTTP://WWW.REALACADEMIASANCARLOS.COM/](http://www.realacademiasancarlos.com/)> [Consultado 10.06.2014]

WIKIPEDIA  
<[HTTP://ES.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/CASTILLO-PALACIO DE ALACU%C3%A1S](http://es.wikipedia.org/wiki/Castillo-Palacio_de_Alacu%C3%A1s)> [Consultado 6.05.2014]

WIKIMEDIA  
[HTTP://WIKIMEDIAFOUNDATION.ORG/WIKI/HOME](http://wikimediafoundation.org/wiki/home)> [Consultado 13.06.2014]

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA EN LÍNEA, [HTTP://WWW.RAE.ES/](http://www.rae.es/)  
[CONSULTADO 15.05.2014]

ARQUEOLOGÍA PROFESIONAL Y DIVULGACIÓN. ALGARRA Y BERROCAL. Los graffiti del castillo de Alaquàs.  
<[HTTP://ARQUEOLOGIAALGARRABERROCAL.BLOGSPOT.COM/ES/2012/07/LOS-GRAFFITI-DEL-CASTILLO-DE-ALAUAS.HTML](http://ARQUEOLOGIAALGARRABERROCAL.BLOGSPOT.COM/ES/2012/07/LOS-GRAFFITI-DEL-CASTILLO-DE-ALAUAS.HTML)> [Consultado 14.07.2014]

ACADEMIC  
ENCICLOPEDIA\_UNIVERSAL.ESACADEMIC.COM.  
[HTTP://ENCICLOPEDIA\\_UNIVERSAL.ESACADEMIC.COM/](http://ENCICLOPEDIA_UNIVERSAL.ESACADEMIC.COM/) [Consultado 9.05.2014]

ENCICLOPEDIA BRITÁNICA  
[HTTP://GLOBAL.BRITANNICA.COM/](http://GLOBAL.BRITANNICA.COM/)  
[Consultado 19.07.2014]

#### DOCUMENTACIÓN AYUNTAMIENTO DE ALAQUÀS

---

VICENTE LASSALA BAU, Arquitecto  
Informe técnico de valoración del Palau Senyorial d' Alaquàs y análisis de la hoja de aprecio formulada por la propiedad. Mayo de 2001

D. ANTONIO BONET CORREA, Presidente de la comisión, miembro del Instituto de España y de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando. D. FRANCISCO TABERNER PASTOR. Miembro de la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos. D. RAFAEL MANZANO MARTOS. Miembro de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando. "Resolución del valor del inmueble denominado castillo palacio de Alaquàs (Valencia) emitida al amparo del art. 78 y siguientes de la ley de expropiación forzosa por la comisión especial de valoración constituida al efecto." Julio de 2005

ADRIÀ BESÓ ROS, HISTORIADOR. Pla director del Palau Senyorial. Estudis previs. Memòria històrica.

PALOMA BERROCAL RUIZ Y VICTOR ALGARRA PARDO  
Pla director del Palau Senyorial. Estudis previs. Memòria arqueològica.

JAUME COLL CONESA, Director Museo Nacional de Cerámica  
Pla director del Palau Senyorial. Estudis previs. Paviments ceràmics.

LILIANA PALAIA PÉREZ DRA. Arquitecta  
SANTIAGO TORMO ESTEVE. Arquitecto Técnico  
MARINA SAURA MARTÍN. Colaboradora. Pla director del Palau Senyorial. Estudis previs. Enteixinats.

VICENT GARCÍA MARTÍNEZ, Arquitecto  
Proyecto de ejecución rehabilitación del palacio señorial.

MRA ARQUITECTOS, MÁGIN RUIZ DE ALBORNOZ, Arquitecto  
Ampliación del Proyecto de Rehabilitación de 2010.

#### DUCUMENTACIÓN CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS

LORENZO R. ASENSIO RAMÓN  
Proyecto final de grado.  
E.T.S.I.E. U.P.V. SEPTIEMBRE DE 2013

RAFAEL ROCA  
Un passeig per la història del Castell-Palau d'Alaquàs (1880-1975).  
ISBN: 978-84-935486-5-0

PALOMA BERROCAL RUIZ Y VICTOR ALGARRA PARDO  
Arqueologia i història del Castell d'Alaquàs.  
DIPÒSIT LEGAL: V-455-2013

TERESA PÉREZ MARTÍNEZ  
Documentos para la historia de Alaquàs.  
Acuerdos entre el señor y los vecinos de Alaquàs (1556)

#### PROGRAMAS DE CONSULTA

---

GOOGLE EARTH, VISTAS AEREAS. EDIFICIOS 3D  
<[HTTPS://WWW.GOOGLE.ES/INTL/ES/EARTH/INDEX.HTML](https://www.google.es/intl/es/earth/index.html)> [Consultado 3.05.2014]

## ANEXOS

- ANEXO I      **INFORME VALORACIÓN INMUEBLE HISTÓRICO- ARTÍSTICO**  
*INFORME VALORACIÓN CASTILLO-PALACIO DE ALAQUÀS (GARCÍA VEREDA (1987))*
- ANEXO II      **DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**  
*FACHADAS E INTERIORES (ANEXO AL INFORMA DE VALORACIÓN)*
- ANEXO III     **PRESUPUESTOS REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN NO ARTÍSTICA**  
*PRESUPUESTOS DESGLOSADOS*
- ANEXO IV     **ARTÍCULO DE PRENSA (LAS PROVINCIAS, 2 DE MARZO DE 1928)**  
*«PROFANACIÓN ARTÍSTICA. UNA TORRE, DEL CASTILLO DE ALAQUÀS, DEMOLIDA»*
- ANEXO V      **FICHA - BIEN DE INTERÉS CULTURAL B.I.C**  
*GENERALITAT VALENCIANA, CONSELLERIA D'EDUCACIÓ, CULTURA I ESPOR*
- ANEXO VI     **INFORMACIÓN INVENTARIO**  
*INVENTARIO GENERAL D BIENES Y DERECHOS AYUNTAMIENTO DE ALAQUÀS*
- ANEXO VII    **INFORMACIÓN CATASTRAL**  
*HOJA INFORMATIVA DATOS CATASTRALES Y CROQUIS CATASTRAL*
- ANEXO VIII   **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**  
*SITUACIÓN, PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES*