

Joaquin Rieta Sister, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de la Zona de Valencia, con domicilio en esta Ciudad, Avenida de José Antonio número treinta, a requerimiento de los Arquitectos D. José Ramón Pons Ibañez y D. Juan Bautista Carles Llamosi, Peritos que dictaminaron sobre el estado del edificio número diez y seis de la calle de Játiva de la ciudad de Valencia a causa -- del siniestro ocurrido en él, en febrero de mil novecientos cuarenta y cuatro; previo el estudio de los diversos dictámenes emitidos y los reconocimientos anterior y actual del edificio, expone su dictamen en la forma siguiente:

Descripción del edificio.-

Sobre un solar aproximadamente cuadrado y con dos fachadas -- contiguas, recayente una a la calle de Játiva y a la del Convento de Jerusalem la otra, se alza el edificio que consta de planta baja y cuatro pisos altos y ocupa la casi totalidad del solar, estando sin edificar un pequeño patio de luces posterior y otro central.

Está construido a base de muros y pilares de fábrica de ladrillo, entramados horizontales con jácenas y viguetas de madera y - bovedillas de ladrillo, cielo-raso de cañizo enlucido, cubierta - de teja árabe sobre entramado de madera, tabiques de ladrillo macizo, enlucido con yeso y pavimento de baldosa hidráulica. Se halla el edificio en el segundo periodo de su vida.

Siniestro.-

En el mes de febrero de mil novecientos cuarenta y cuatro, en la armería instalada en una de las plantas bajas del inmueble se originó un incendio acompañado de varias explosiones que hizo necesaria la intervención de los bomberos y otros elementos de auxilio que, aunque con los consiguientes daños, lograron extinguir - el incendio y dejar en estado de seguridad las partes afectadas.

Daños originados por el siniestro.-

En opinión del que suscribe, que reconoció el edificio a raiz

del suceso por ser Perito de un propietario colindante que también fué afectado, los daños que sufrió el edificio interesaban esencialmente solo a una porción de él, quedando exenta de ello la parte más importante tanto en superficie como en elementos constructivos pues ella comprendía fachadas, escaleras, primeras crugías y parte de las segundas que solo sufrieron desperfectos que no afectaban a la estabilidad y resistencia del inmueble.

Se originaron daños de diversa importancia en la parte restante de dichas segundas crugías y quedaron totalmente destruidas las terceras o últimas, tanto por el incendio y las explosiones como por los necesarios trabajos de extinción y seguridad.

#### Importancia de los daños.-

La superficie total del edificio es de doscientos treinta metros cuadrados, habiendo sufrido daños de poca importancia unos diecisiete metros de la segunda crugia, daños importantes unos veintiun metros cuadrados de la misma y habiéndose perdido totalmente treinta y tres metros cuadrados aproximadamente de las terceras.

Resulta de ello que han sufrido daños de importancia el veinticuatro por ciento de la superficie total del edificio.

Las primeras crugías han sido deterioradas solamente en sus instalaciones complementarias y otros elementos como carpintería, windería y decoración.

#### Coste de la reconstrucción.-

En dicho año mil novecientos cuarenta y cuatro el facultativo que suscribe entiende que el coste de la reparación de la parte poco afectada, de la parte que ha sufrido daños de importancia y de la reconstrucción de la destruida utilizándose materiales y soluciones análogas a las existentes no sería superior por metros cuadrados y planta a ciento sesenta, cuatrocientas y seiscientas pesetas respectivamente y estimando en siete mil cuatrocientas pesetas lo que se invierta para restauración de la primera crugia resulta para valor máximo de las obras de restauración, reparación y reconstrucción en dicho año la cantidad de ciento sesenta y dos mil pesetas.

En la actualidad entiende que dichos valores de coste por metro cuadrado y planta no superarían las cifras de doscientas treinta, quinientas cincuenta y ochocientas pesetas respectivamente para di-

chas obras de reparación y reconstrucción y agregando a los valores resultantes diez mil setecientas pesetas para restauración de las primeras crugías resulta para coste máximo de todas dichas obras en el corriente año mil novecientos cuarenta y siete, la cantidad de doscientas veinte mil pesetas (220.000pts.)

Estado actual del edificio.-

Promovido el habitual expediente como consecuencia del siniestro se emitieron diversos y encontrados dictámenes técnicos consecuencia de los cuales y hasta el momento presente en que ha comenzado el derribo del edificio ha queda éste sin modificaciones notables de las mismas condiciones y estado en que lo dejaron -- los trabajos de seguridad y extinción arriba mencionados.

La porción del inmueble no afectada por daños de importancia en opinión del que suscribe se encuentra en condiciones de seguridad respecto a su estabilidad y resistencia. Del resto, excluyendo la parte destruida, a pesar del estado de abandono en que se encuentra la propiedad, puede observarse, como se ha dicho, que por las precauciones tomadas no ofrece peligro.

Parte de la planta baja correspondiente a la primera porción o sea la que se encuentra en condiciones normales de seguridad está ocupada por el Café-Bar cuya industria está en funcionamiento.

Por estar derribándose en la actualidad el inmueble el técnico que suscribe ha podido llegar al conocimiento del estado de materiales y estructura antes ocultas o difícilmente estudiables.

Y para que conste, a petición de los citados Arquitectos fecho y firmo este dictamen en Valencia a veintiocho de Octubre de mil novecientos cuarenta y siete.