

# La Rehabilitación de un edificio modernista: método y práctica en la restauración de la "Casa Melul"

The rehabilitation of a Modernist building: method and practice in the restoration of the "Melul house"

Javier J. Moreno Martín / Jesús M<sup>a</sup> Montero Sáez  
Arquitectos

## Resumen

La "Casa Melul" es uno de los edificios más significativos de Melilla. Construido en dos fases, debido a su ajuste al nuevo trazado de la Plaza de España, es el primer edificio que se levanta en la zona del ensanche modernista. Desde su finalización en 1917, ha sufrido mutilaciones importantes que han degradado la imagen del mismo. Su rehabilitación basada fundamentalmente en la recuperación de las tres fachadas, la cubierta y el portal, procura ser fiel al proyecto original. Tratamos de reflejar todo el proceso rehabilitador tanto a nivel de proyecto como a nivel de ejecución de obras con sus imprevistos y descubrimientos. Este tipo de rehabilitación solo puede realizarse con la voluntad de unos propietarios conscientes de la realidad de su edificio y mediante la intervención de profesionales cualificados. El alto esfuerzo económico soportado por los propietarios debe contar además con ayudas económicas de la administración pública que eviten la merma de calidad en las obras de mantenimiento.

## Palabras clave:

Arquitectura, arquitecto, rehabilitación, Melilla, modernismo, restauración, conservación.

**El edificio denominado popularmente como "Casa Melul"**, es un edificio de viviendas y se construye en dos fases bien diferenciadas. En primer lugar, D. David Melul encarga un edificio acorde a las alineaciones del

## Abstract

"Melul house" is one of the most significant buildings in Melilla. It was built in two phases to adapt it to the new design of "España" square, so we can say it is the first building built in the modernist expansion district. Since its completion in 1917, it has suffered severe damages that have degraded its own image. Its refurbishment, which is essentially based on the recovery of the three main fronts of the building, the roof and the entrance hall, tries to be loyal to the original design. We have tried to reflect the whole restoration process on both the project level as well as the implementation of the works level, showing all its surprises and discoveries. This type of restoration it is only possible thanks to the goodwill of the owners, who are aware of the real situation of their building, and the help of qualified professionals. A high economic effort has been done by the owners, but it also needs the support of the public administration in order to avoid the decrease of quality in the maintenance works.

## Keywords:

Architecture, architect, restoration, Melilla, modernism, restoration, preservation, maintenance.

Barrio de Reina Victoria cuyo autor fue Alejandro Rodríguez Borlado. El edificio de dos plantas resultante queda fuera de alineación cuando se configura el trazado de la Plaza de España y cuando se permite la edifi-



(Figura 1) Fotografía del edificio recién terminado en 1917.

cación de cinco plantas a partir de 1910, es cuando la propiedad plantea la construcción de un nuevo edificio sobre el anterior (aprovechando de éste su estructura) y alineándose al nuevo trazado. Es en 1915 cuando el arquitecto Enrique Nieto Nieto proyecta bajo encargo de D. David Melul el nuevo edificio de cuatro plantas de altura y ático [1]. El edificio se estructura aprovechando su posición privilegiada disponiendo dos miradores volados en las esquinas que se rematan con templetos cubiertos por cúpulas. El centro de la fachada lo ocupa un mirador muy ornamentado coronado por un elemento circular decorado con motivos florales. Las otras dos fachadas se disponen siguiendo las pautas de la anterior. En la que ofrece frente a la Avenida se potencia un eje central donde se dispone el acceso al edificio, éste punto se refuerza con la disposición de un mirador de una planta coronado por una balaustrada. Este eje queda rematado por un elemento semicircular similar al que ofrecía frente a la Plaza de España. La fachada que ofrece frente a C/Gral. Marina no posee un eje central como las otras dos pero continúa con los ritmos y ornamentación profusa de las otras fachadas quedando perfectamente integrada compositivamente con las otras dos. En este edificio, Nieto compensa los ejes horizontales marcados fundamentalmente por las líneas de balcones, con los verticales marcados por las pilastras rasgadas y la unión de huecos recercados. Como bien apunta Antonio Bravo Nieto en su libro *La construcción de una ciudad europea en el contexto norteafricano (1996)*, podemos ver elementos similares a los referentes modernistas en la obra de Domènech i Montaner en Barcelona tales como el



(Figura 2) Edificio Melul en una fotografía de la época.

Hospital de San Pau, el edificio de Instituciones Provinciales (1877) y sobre todo de la casa Lleó Morera (1905) donde *"...parece que Nieto quiere hacer un homenaje a quien evidentemente le proporcionaba un amplísimo muestrario de formas, y por el que se sentía fuertemente influenciado."* [2].

### Inspección inicial y encargo

En un principio la iniciativa de la propiedad se basaba en la reposición de la pintura exterior de fachadas y patios, para ello la administración local exige, con buen criterio, que el encargo de este tipo de intervenciones en edificios con catalogación se haga a arquitectos.

Debido a nuestra experiencia, obtenida en base a las obras similares anteriormente realizadas en la zona (rehabilitación de fachada de "Casa Tortosa" y rehabilitación integral de "Cámara de Comercio" entre otros), se nos requiere para hacer una valoración de los trabajos a acometer y por consiguiente una primera inspección visual del edificio donde detectamos la degradación del soporte sobre el que se pretendía aplicar la pintura. En base a lo inspeccionado se traslada a la propiedad lo observado, transmitiéndoles nuestra preocupación por el mal estado de las piezas prefabricadas que componían las fachadas y la pérdida de elementos y texturas originales de las mismas.

Una vez informada la propiedad nos encargan una inspección más detallada donde se reflejen y valoren aproximadamente los trabajos a realizar para poder entender la magnitud del deterioro del edificio.

Se verifica el deterioro de las piezas prefabricadas de molduras y ornamentos, algunos fácilmente reparables y otros que deben ser sustituidos por nuevas reproducciones. Se constata el mal estado de los miradores de las esquinas y se advierte del peligro de desplome de algunas zonas dado el alto grado de oxidación y deformación de las piezas resistentes [3], se inspeccionan los elementos de forja que componen las barandillas y vemos que en muchos casos han perdido la sujeciones laterales, del mismo modo vemos el estado de las carpinterías de madera. Tras realizar catas en cubierta, verificamos el mal estado de la estructura donde las vigas aparecen sin sección resistente.

Tras comunicar a la propiedad la situación real del edificio, deciden hacernos el encargo del proyecto de rehabilitación que contemplaría resolver los problemas estructurales detectados y restaurar y rehabilitar las fachadas.

Una vez estudiadas todas las opciones para enfocar la rehabilitación decidimos proponer a la propiedad la posibilidad de recuperar los elementos mutilados a lo largo del tiempo como son los templetos con cúpula perdidos en los años cuarenta y el semicírculo secesionista ornamentado similar al existente en la fachada a la avenida que se perdió en los setenta, así como las ba-

lustradas decorativas entre otros. Todo esto supone un gran esfuerzo económico ya que no queda nada de estos elementos y todo tendría que hacerse mediante el trabajo de escultores y artesanos a partir de las fotografías de la época con poca definición. Es por ello por lo que se solicita a la administración una ayuda económica que se materializa en un convenio para la recuperación de estos elementos dentro de la rehabilitación.

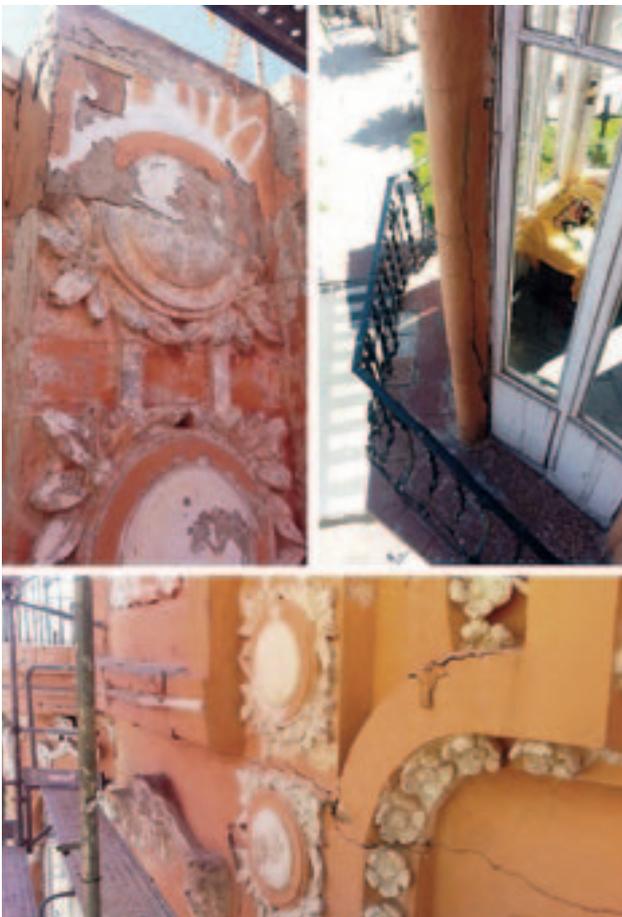
Es importante que en proyecto se contemplen las soluciones para resolver los motivos por los que se han originado las patologías. Para ello debemos dar solución a problemas técnicos sin afectar al patrimonio, este es el gran reto del técnico rehabilitador.

### La obra

Dentro del reto que supone afrontar una obra de estas dimensiones y una vez analizados los requerimientos de la misma, lo primero que requerimos es un buen equipo técnico y buenos profesionales que ejecuten la obra. Para ello, se invitó a las empresas con más experiencia en rehabilitación para presentar ofertas económicas y se aconsejó a la propiedad sobre la contratación del director de ejecución. Tras examinar las ofertas, la empresa adjudicataria fue Construcciones Garab S.L. cuyo jefe de obras es arquitecto técnico y con contrastada experiencia en este tipo de obras. El equipo técnico quedó completado por Leandro Fidel Medero, arquitecto técnico de nuestra confianza y también experimentado en este tipo de rehabilitaciones.

Debido a los condicionantes de la localización de la obra (mucho tránsito peatonal en zona comercial) resulta muy importante la labor de coordinación de seguridad para evitar accidentes, por eso fue necesario proteger el paso inferior mediante una marquesina estructural resistente bajo la que se permitiese el tránsito de peatones y sobre la cual se dispusiesen los andamiajes necesarios para acometer los trabajos en las fachadas desde el exterior.

Mediante el decapado previo con rasqueta y cepillo metálico vamos descubriendo el estado real de las molduras prefabricadas, resultando que en general se encuentran en muy buen estado, con bordes vivos y bien definidos así como la dureza y resistencia de las mismas. Algunas presentan roturas que son reparadas mediante grapas de acero galvanizado recubiertas con morteros de reparación, así logramos que queden ocultas cuando aplicamos la capa de revoco fino final que será el soporte definitivo para la pintura [4]. Uno de los aspectos que nos resultan más difíciles de una intervención en el patrimonio es saber cuando un elemento puede restaurarse o cuando hay que reproducirlo. Nuestro criterio es siempre el de restaurar lo existente antes de emplear una pieza nueva (que es más sencillo). En nuestro caso la mayoría están en buen estado o son



(Figura 3) Elementos degradados en fachada.



(Figura 4) Molduras de fachada partidas y reparación con grapas y sellado.

reparables, algunas precisan de sustitución ya que están muy dañadas o no existen. Para ello sacamos moldes de las piezas sanas que, según el caso, serán de escayola o silicona. Para el positivado de la moldura empleamos dos materiales que según la posición o tipo de moldura resultan idóneas; la más común y más parecida a la empleada por los artesanos de la época es la de hormigón, que en nuestro caso es más rico en cemento y de mayor calidad, muy aligerado con árido de arcilla expandida y para evitar que la corrosión afecte a estas nuevas piezas que estarán expuestas al ambiente agresivo de Melilla, armado ligeramente con varillas de acero galvanizado [5]; otra es la realizada con poliuretano y endurecedores superficiales que a modo de cáscara ofrecen una gran resistencia y ligereza (óptimas para evitar sobrecargar ciertas zonas).

Otra tarea que se acomete es la rehabilitación del patio con picado y reposición de enfoscados y la eliminación de instalaciones obsoletas y sin uso que se encuentran fijadas al cerramiento por el exterior.

Cuando arranca la obra con las primeras labores en cubierta se estabilizan las zonas donde los petos se presentaban disgregados aportando nuevo ladrillo y mortero tixotrópico y eliminando cableados, mástiles y elementos sin uso. Al mismo tiempo comenzamos las labores de desmontaje de miradores de esquina donde, debido al peligro existente, se aseguran y apuntalan todas las plantas. Tras una jornada de trabajo en esta zona, verificamos que nuestras sospechas estaban bien



(Figura 5) Obtención de réplica de moldura en escayola de la que se sacarán los moldes.

fundadas al descubrir que las vigas que debían sustentar y atar estos miradores al resto del edificio, estaban completamente descompuestas. Así comenzamos a sustituir las vigas podridas por otras nuevas que tras introducir a modo de prótesis y proceder al hormigonado conformarán losas armadas que serán las nuevas plataformas de los miradores [6]. Una vez realizado esto en todas las plantas y tras la introducción de nuevos pilares de acero laminado queda conformado el soporte resistente sobre el que montamos las piezas que componen el cerramiento ornamentado. Descubrimos una curiosidad al desmontar los miradores ya que estaban compuestos a base de piezas ornamentadas que a modo de puzzle se ensamblan unas con otras encajando entre ellas, con esto verificamos el alto grado de complejidad que albergaba la prefabricación de estas piezas. En nuestro caso tuvimos que reproducir la mayoría de las piezas ya que se encontraban en muy mal estado y además de ensamblarlas conforme a su diseño original, las conectamos mediante soldadura con los nuevos pilares metálicos



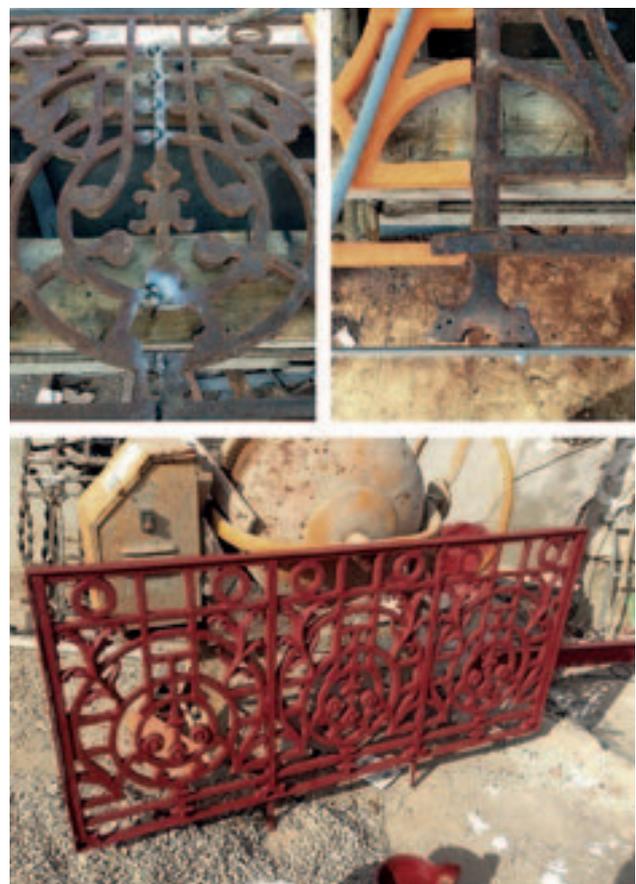
(Figura 6) Estructura de miradores de esquina antes de reposición y refuerzo.

desde las garras preparadas durante su positivado. Finalmente se completa el interior revistiendo las piezas metálicas expuestas (previamente tratadas contra la oxidación) con ladrillo, malla de fibra de vidrio para evitar fisuras por la dilatación y mortero elástico tixotrópico. Las plataformas de los balcones que ofrecen frente a la avenida estaban igualmente dañadas por falta de impermeabilización y tuvimos que acometer su sustitución de forma similar a los miradores impermeabilizándolas también, para ello demolimos las pilastras existentes que no eran originales del edificio y llevamos al taller de restauración (montado en cubierta) las barandillas de fundición que habían empotrado en las pilastras. Una vez acometimos la restauración de estas barandillas vimos que, al tratarse de elementos realizados en fundición, tienen mal comportamiento frente a la soldadura, por lo que tuvimos que adoptar una solución que sirviera a nuestros fines. La solución se basaba en enmarcarlas con perfiles metálicos soldables y entregar estos con garras a las nuevas pilastras quedando un conjunto con unas prótesis inapreciables una vez acabado [7].

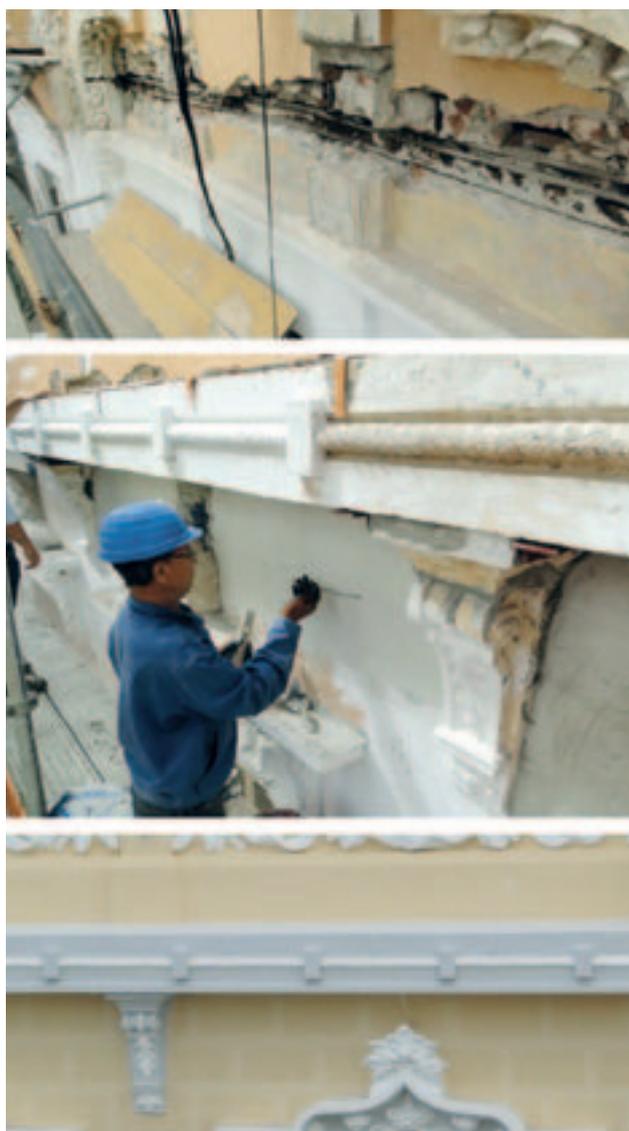
De las pilastras de balcones anteriormente mencionadas no quedaba ninguna muestra, por lo que tuvimos que reproducirlas tomando como referencia las fotografías de época del edificio, esto supuso un reto ya que las imágenes no eran muy nítidas y tuvimos que tomar la decisión de definir parte de ellas aproximándonos al original todo lo posible. Del mismo modo la balaustrada que corona el mirador de la Avenida tuvo que

ser repuesta al haberse perdido la mayor parte de los balaustrados quedando solo dos en un lateral, gracias a estos pudimos reproducirlos y recuperarla por completo.

Una vez comenzadas las labores de saneado de elementos disgregados de fachada y reparación de molduras, se detectan una serie de fisuras horizontales que recorren parte del perímetro donde se encuentra el forjado de cubierta con el muro de carga, esto hace que salten las alarmas y se decida hacer una serie de catas para comprobar el estado de esta parte de la estructura. Tras inspeccionar las catas vemos que existe una línea de dos vigas de acero en paralelo sobre las que se apoyan las viguetas del forjado. La situada más hacia el exterior se encuentra muy dañada por lo que decidimos actuar para eliminar este peligro reforzándola o sustituyéndola según el caso. Sobre esta línea estructural existe una moldura sobre ménsulas que había sido fijada en una intervención anterior con patillas metálicas empotradas en el muro de carga, en esta moldura descarga el peto de cubierta que presenta un buen estado general, es por ello por lo que decidimos realizar un segundo refuerzo sobre esta línea de molduras para así no dañar el peto con su ornamentación. Este refuerzo lo hacemos mediante la disposición de un perfil en L en el borde de la ménsula recogiendo al que soldamos un otros perfiles que empotrados en el muro o



(Figura 7) Restauración de barandillas de fundición.



(Figura 8) Proceso de rehabilitación de viga.

soldamos a las vigas interiores quedando las prótesis vistas pero perfectamente integradas en la composición de fachada sin dañar la estética original [8]. Una curiosidad que se desprende de esta intervención es el gran canto que poseen las vigas de esta planta, lo que junto a otras apreciaciones como son la exclusividad del diseño de las molduras, la existencia de ascensor desde el origen del edificio y las decoraciones tanto en el exterior como en el interior del portal, hacen que se desprenda la pretensión de un alarde en calidad constructiva y modernidad.

Otro refuerzo que se prevé es la disposición de una losa armada, donde se insertan vigas de acero laminado que a su vez están apoyadas en los capiteles de los pilares de fundición del forjado de cubierta. Esta losa se dispone para poder anclar los arriostramientos del arco ornamentado a reconstruir y así evitar posibles desplomes por carga de

viento (efecto vela) que pudo ser la causa de la ruina del arco original. En la construcción del arco se prevé la instalación de una estructura de acero galvanizado sobre la que se dispondrán las reproducciones de los ornamentos existentes en el arco del frente a la avenida adoptando la geometría ajustada al hueco existente. Estas reproducciones se harán de poliuretano tratado para aligerar el peso del elemento decorativo.

Otro reto resulta la reproducción de los templetos cubiertos por cúpulas. Aquí cabe destacar que no tenemos más referencia que las fotografías de la época (años 40 las últimas) que no ofrecen gran definición y que la labor se ha encargado a un escultor que reproducirá en un material ligero los ornamentos y cúpula del templete. Para ello, al igual que en el caso del arco, se ha previsto la construcción de la estructura en acero galvanizado como soporte para la instalación de los ornamentos.

Afortunadamente, y gracias a la labor minuciosa de demolición hemos encontrado un hallazgo que nos ha ayudado a reproducir exactamente la base de los pilares de los templetos que a modo de osamenta engalana esta construcción. En la fase de mayor degradación y mutilación del edificio, una vez eliminados los templetos, se construyeron petos y barreras de protección, en estas labores se emplearon morteros y materiales que por su distinta naturaleza, no llegaron a fusionarse en el fraguado de uno de los laterales de los petos. Este mortero sirvió como protección de una oquedad que albergaba la forma a modo de molde de una de las bases de las columnas [9], lo cual fue muy gratificante para el equipo restaurador ya que pudimos recuperar un elemento que creímos perdido.

### Elección del color

Una de las decisiones más importantes de cualquier proyecto arquitectónico es la elección del color ya que



(Figura 9) Obtención de base de columnas de templete.

ello determinará en parte el carácter de la edificación. Así, el tipo de color que empleemos afectará de forma contundente tanto la forma de entender el edificio como de sentirlo. Interfiere de forma contundente en las propiedades visuales de la forma del edificio pudiendo variar la percepción de sus dimensiones, su peso visual y de sus texturas. Es por ello por lo que analizamos con detenimiento las composiciones que conforman las fachadas y atendiendo a los estudios históricos y a las fotografías de época y las diferentes capas de pintura halladas en los paramentos, decidimos descartar el criterio cromático que tenía el edificio antes de la rehabilitación. La decisión debía contemplar al edificio en todo su esplendor y sin mutilaciones entendiendo la intención de Enrique Nieto cuando lo proyectó. Es por esto por lo que nos fijamos en los detalles del paramento y creemos que recuperar el almohadillado base es fundamental ya que en su origen era bastante visible y lo encontramos muy desdibujado por la cantidad de capas de pintura que poseía. La recuperación se realiza de forma minuciosa, se reponen los sectores donde se había perdido el almohadillado acabándolo con un revoco fino.

Para evitar pérdidas cromáticas se emplean pinturas ricas en silicatos que al tratarse de pigmentos naturales no se degradan por la acción solar y permiten la salida del vapor de agua. Con materiales permeables a la salida del vapor de agua decidimos pintar el edificio de forma similar a la que presentaba en su origen. Definimos los colores en base a fotografías en blanco y negro aunque existen algunas coloreadas de dudosa credibilidad, por lo que atendiendo a los diferentes tonos de grises y a la información recabada en el decapado de la pintura, decidimos dar el color de forma que aunque pudiesen existir pequeñas diferencias con el original, su esencia se recupere, haciéndolo mucho más ligero y esbelto que como se encontraba con el color anterior.

### Carpinterías

La carpintería de ventanas y puertas del edificio está hecha de madera, las ventanas tienen contraventanas interiores y mallorquinas exteriores que al ser el elemento más expuesto es el que más deterioro presenta. Las carpinterías interiores se restauran reponiendo y sellando los huecos entre cristal y madera así como decapando, enmasillando y pintando el soporte limpio. Existe una excepción a este criterio general; los miradores. Estos tenían la carpintería muy degradada con ataques de xilófagos, pérdida de resistencia, etc. Esta carpintería se ha sustituido por carpintería de aluminio que ofrece mayor durabilidad y estanqueidad. En cuanto a las mallorquinas exteriores hemos valorado su estado y la mayoría se han conservado dado su buen estado, no obstante en los casos puntuales donde la



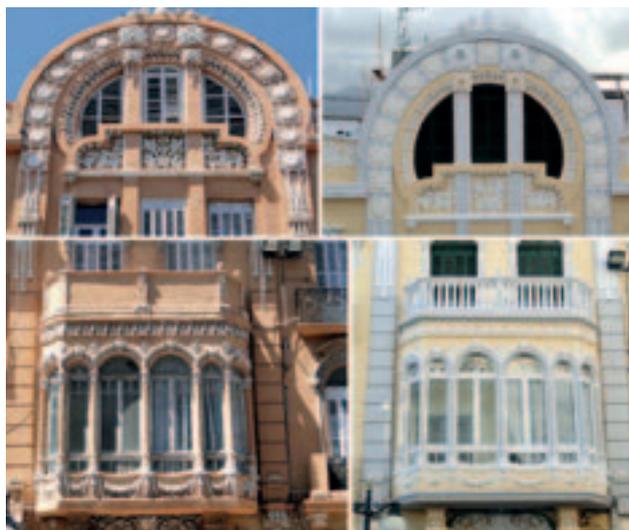
(Figura 10) Portal antes y después de la intervención.

carpintería se presentaba irreparable, se ha procedido a su sustitución por una nueva fabricada en madera.

### El portal

Una de las intervenciones donde más modificaciones hemos encontrado ha sido en el portal, donde se instaló una portería, un armario de contadores de electricidad y se alicató el zócalo con piezas cerámicas oscuras típicas de los años 80. Existe un cortavientos interior de madera acristalado muy trabajado de estilo modernista con un motivo circular secesionista donde se sitúan las puertas, este elemento estaba parcialmente oculto por la portería y le faltaban cristales debido a roturas anteriores. El techo tiene una moldura perimetral con motivos florales que engalana este hall.

Tras eliminar la portería y despejar el cortavientos, procedemos a la restauración de este elemento mediante el decapado, enmasillado, pintado y reposición de vidrios quedando completamente a la vista. Eliminamos los azulejos que oscurecían el espacio y la solería de mármol blanco no original que estaba muy deteriorada. Estos materiales se sustituyen por otros más acordes pero a su vez resistentes. En el hall hemos dispuesto un mosaico central realizado con piezas de baldosín hidráulico original encintado con mármol [10]. Se ha aprovechado esta reforma para mejorar la accesibilidad del portal eliminando el escalón de la entrada con la disposición de una rampa con ligera pendiente.



(Figura 11) Detalles fachada a Avenida antes y después de la rehabilitación.

Tras la eliminación de la portería, la restauración del cortavientos y la disposición de la rampa, el único elemento no original es el armario de la centralización de contadores que debido a la actualización de la instalación y atendiendo a la normativa de la empresa de distribución local resulta muy difícil su traslado a otro lugar, por lo que decidimos dejarlo donde estaba.

### Conclusión de las obras

Tras finalizar los trabajos en fachada, portal y patio nos centramos en el remate del arco ornamentado y de los templetes laterales. Estos trabajos son los únicos que están pendientes de ejecución a día de hoy debido a problemas económicos ajenos a la obra. Las placas de anclaje, esperas y molduras decorativas se encuentran



(Figura 13) Imagen de edificio a falta de concluir el arco y templetes.



(Figura 12) Detalles fachada a Gral. Marina antes y después de la rehabilitación.

preparadas para su montaje y se ha planificado la ejecución en materiales ligeros de todo el conjunto. Resultaría frustrante para este equipo ver esta obra inacabada a falta de recuperar los elementos que harían que se entendiese el edificio proyectado por Enrique Nieto en toda su magnitud.

La satisfacción más grande de los rehabilitadores es lograr que su trabajo prolongue la vida de los edificios en los que actúa sin interferir en su esencia, en esto hay grandes matices que pueden variar de un profesional a otro, resultando una gran variedad de soluciones a un mismo problema que pueden ir, desde la consolidación de la ruina, hasta la reconstrucción e incluso la reinterpretación de lo perdido. Nuestra solución siempre ha mirado más allá de lo concreto de la recuperación de una moldura, una carpintería, etc. y ha tratado de rehabilitar esa esencia a la que hacíamos referencia. Para ello hemos creído necesario recuperar los elementos mutilados hace décadas, porque eran, a nuestro entender, fundamentales para entender la magnitud y esplendor del edificio y sobre todo de una época que marcó el desarrollo de Melilla como ciudad. Es sin duda un edificio que refleja el momento de mayor apogeo de una clase media floreciente, en la que las inversiones, el comercio y los servicios a una población cada vez más numerosa y militarizada, eran su caldo de cultivo. Nosotros, como melillenses, nos sentimos herederos de ese legado que a algunos podría parecer caduco, pero que es sin duda, un orgullo y más aún cuando la rehabilitación de este edificio va a hacer posible que nuestra herencia perdure en el tiempo [11] [12] [13]. □