

Rehabilitación de la “Casa de los Cristales”

Rehabilitation of the “House of Glass”

Fernando J. Barceló Galindo / Susana Jiménez Garrido
Arquitectos

Resumen

La “Casa de los Cristales” es uno de los edificios más emblemáticos de la Ciudad de Melilla, muestra de la arquitectura de estilo neoárabe de principios del siglo XX. Su rehabilitación, tras más de 80 años desde su construcción, engloba varias actuaciones, aparte de las meramente técnicas, todas ellas imprescindibles para intervenir en cualquier edificio. Hemos intentado plasmar aquí el proceso completo, desde la decisión inicial de acometer la rehabilitación hasta la finalización de la obra, relatando los problemas a solucionar, las decisiones adoptadas en cada caso y los descubrimientos que el edificio nos deparó a través de su estudio y reparación. Conseguir la recuperación de los edificios con algún tipo de protección solo es posible a través de intervenciones integrales realizadas por profesionales cualificados. La conservación y mantenimiento posterior depende exclusivamente de sus usuarios y de la administración pública, con ayudas que fomenten la rehabilitación.

Palabras clave:

Arquitectura, arquitecto, rehabilitación, Melilla, estilo neoárabe, conservación.

El edificio popularmente conocido en Melilla como “La Casa de los Cristales” fue concebido, proyectado y construido para ser el establecimiento hotelero por excelencia en la Melilla de la segunda década del siglo XX. Así, por iniciativa del empresario y constructor catalán Ramón

Summary

The “Casa de los Cristales” (House of Glass) is one of the most emblematic buildings in the City of Melilla and an excellent sample of the neo-Moorish style architecture of the early twentieth century. Its rehabilitation, more than 80 years after its construction, involved much more consideration than solely technical issues and covered all essentials for intervention in any building. Herein we have tried to capture the entire process, from the initial decision to undertake the rehabilitation project to the full completion of the job, describing the problems to solve, decisions taken in each case and the findings that the building provided through its study and renovation. Being able to recover buildings with some sort of historical protection is only possible through comprehensive interventions by qualified professionals. Conservation and subsequent maintenance depends exclusively on its users and the public administrations that should provide aid grants to promote rehabilitation.

Keywords:

Architecture, architect, rehabilitation, Melilla, neo-Arabic style, conservation.

Gironella, propietario del Hotel Reina Victoria de la calle del General Pareja, se inaugura en enero de 1927 el Gran Hotel Reina Victoria, “situado en lo más céntrico de la Población –Cien habitaciones, cuartos de baño, ascensor. –Espléndidos salones para banquetes, bodas y bautizos.

–GRAN CONFORT" tal y como rezaba el anuncio en el periódico local *El Telegrama del Rif*.

Se levantó en la ciudad un edificio único, con una imagen vanguardista que representaba la idea de modernidad tan demandada en la época. La fachada acristalada suponía en aquellos años una ruptura con la arquitectura tradicionalmente desarrollada, no solo en la ciudad de Melilla, sino en todo el mundo. Hoy día no nos sorprende ver edificios de vidrio y acero, pero en los primeros años del siglo XX la arquitectura residencial se asociaba a pesados muros de carga en fachada perforados por pequeñas ventanas, donde el macizo predominaba sobre el hueco. Ejemplos de las primeras fachadas acristaladas podemos encontrar en el Art Nouveau, con el Hotel van Eetvelde de Víctor Horta, del año 1898 [1], (donde el uso del voladizo y la composición de fachada nos recuerda curiosamente a la "Casa de los Cristales"), o en los primeros edificios del Movimiento Moderno, en el estilo Internacional o el Racionalismo en los que la fachada acristalada se utiliza como elemento de vanguardia; la Fábrica Fagus de Peter Behrens, la escuela de la Bauhaus de Walter Gropius, o el edificio Hallidie en San Francisco de Willis Polk, son exponentes de ello.

Con la Revolución Industrial, se suceden los movimientos artísticos y arquitectónicos que pretenden desvincularse de lo clásico, para buscar una reconciliación con los nuevos materiales y técnicas constructivas.



(Figura 1) Hotel van Eetvelde de Víctor Horta y fachada de la Casa de los Cristales.

El Gran Hotel Reina Victoria es el resultado de una época en la que una vorágine de ideas rupturistas se plasma en los edificios, valiéndose para ello de materiales como el hormigón armado, el acero, el vidrio o el ladrillo, y técnicas como la prefabricación y la producción seriada.

El Encargo. Primer acercamiento al edificio. Informe de Prediagnosis

Una de las causas de la paulatina degradación de los edificios con algún tipo de catalogación en España es la dificultad de concienciar a sus propietarios de la necesidad de acometer las obras necesarias para su correcta rehabilitación y posterior mantenimiento. Bien es cierto que dichas obras suponen un coste económico elevado, que por lo general no se corresponde con los rendimientos de los arrendamientos, o simplemente es imposible de asumir por los propietarios. Las políticas existentes, en la mayoría de los casos, se centran en obligar a reparar una vez que se detecta el estado de deterioro o ruina, con sanciones más o menos elevadas, por la inactividad de los propietarios. Las ayudas públicas a la rehabilitación son escasas y suelen concederse una vez terminada la obra, lo que obliga a un desembolso económico previo.

El caso de la Rehabilitación de la "Casa de los Cristales" no fue una excepción; los propietarios del edificio recibieron orden municipal de reparaciones, viéndose obligados a iniciar los trámites para llevar a cabo la rehabilitación. Hay que insistir en este punto en la necesidad de que un arquitecto sea el encargado de dirigir todo el proceso. La presencia de un arquitecto, bien en solitario o como parte de un equipo multidisciplinar, como profesional encargado de la búsqueda de un equilibrio entre la conservación y las necesidades actuales de los usuarios es del todo imprescindible. Su actuación, lejos de ser una mera intervención técnica, debe ser un elemento mediador entre las necesidades del propietario y la protección del patrimonio, entre la normativa y la realidad, entre lo funcional y lo artístico.

La Comunidad de propietarios del edificio estaba formada en el momento de la realización del encargo, por un total de 6 propietarios, de los cuales 3 de ellos sumaban casi el 90%, repartido sensiblemente a partes iguales. La existencia de una multipropiedad complica la toma de decisiones, ya que aunque cualquier actuación debe contar únicamente con la aprobación de la mayoría, por lo general se busca la unanimidad.

Por otro lado, las actuaciones a llevar a cabo no estaban claramente definidas en la mente de los distintos propietarios, variando desde una intervención ligera que solucionara el problema de las posibles sanciones administrativas, hasta la rehabilitación integral definitiva del edificio, dependiendo de las expectativas de cada uno.

Por ello, y con el fin de poder establecer con exactitud el alcance de las obras a realizar, se propuso a la propiedad la realización de un primer informe de pre-

diagnóstico donde, tras una inspección del edificio, se estableciera un esquema de actuaciones urgentes, necesarias y recomendables, que sirviera de base para aventurar un presupuesto estimado.

El edificio, tras la remodelación del año 1935, pasó a contar con locales comerciales en planta baja y oficinas en entreplanta (principal), destinándose el resto de plantas al uso de viviendas. Con el paso de los años, se sucedieron las reformas interiores, tanto en distribución como en acabados o instalaciones, conservando en contadas ocasiones los materiales originales. La última rehabilitación más o menos integral se realizó en el año 1980, cuando el color de la fachada del edificio cambió del gris original a tonos crema, pintándose los acristalamientos y la carpintería metálica en tonos verdes [2].

Funcionalmente el edificio se configura con un único portal de acceso, situado en la calle Gral. Prim, 18, que da paso un gran vestíbulo desde el que se accede al ascensor y a la característica escalera comunitaria que sirve a las distintas plantas, a razón de 2-3 viviendas por planta. Presenta cuatro patios interiores a los que ventilan algunas estancias, baños y cocinas principalmente, así como la escalera. El acceso a la azotea transitable, se realiza desde el rellano de la última planta, por medio de una escalera metálica exterior.

Sorprende la concepción funcionalista del edificio, sin que ello sea incompatible con el ornamento. Del estudio de la estructura del edificio se desprende que la misma está configurada mediante pórticos con pilares y vigas en dos direcciones ortogonales, sin muros de carga, salvo de forma testimonial en planta baja, dispuestos según una retícula de 3,2 x 3,2 m. Esta disposición regular se manifiesta en fachada, donde las pilastras con decoración en sebka que enmarcan los huecos, coinciden con los extremos de la malla en retícula, e interrumpen los cantos de los forjados que se muestran al exterior en las distintas plantas.

En el momento de la primera inspección pudimos constatar que un gran número de viviendas y algunos locales se encontraban desocupados y así habían estado durante varios años, sin contar con un mínimo de mantenimiento, en algunos casos totalmente abandonados y ocupados por colonias de palomas que disfrutaban de las comodidades del que fuera el Gran Hotel Reina Victoria.

Para el primer informe de prediagnóstico estructuramos las diferentes patologías en cuatro grupos:

- Estructura (estabilidad del edificio).
- Cubiertas (evacuación de agua de lluvia y estanqueidad).
- Fachadas y muros exteriores (comportamiento termohigrométrico y estanqueidad).
- Instalaciones (funcionamiento óptimo y seguridad del usuario).

Mención aparte merecen las patologías debidas a intervenciones puntuales, debidas a la utilización de materiales inadecuados (morteros de cemento sobre



(Figura 2) Vista de la Casa de los Cristales a partir de la reforma de 1980.

muros con problemas de capilaridad, yesos expuestos a la humedad, pinturas no traspirables sobre muros de fachada, etc), o la utilización de técnicas modernas inadecuadas o mal ejecutadas.

Sin entrar a especificar todas las patologías observadas, los elementos que por su extensión o importancia obligaban a intervenir eran la carpintería metálica y vidrios que conformaban la fachada, las distintas cubiertas del edificio, las instalaciones comunitarias de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, y el deterioro estructural puntual de vigas, pilares o forjados.

Así, los cerramientos acristalados de la fachada, compuestos por carpintería de hierro pintado con vidrios simples de 3mm, presentaba en general un estado de oxidación que impedía la apertura o cierre de los paños practicables, perfiles deformados y paños de vidrio rotos, lo que permitía el acceso del agua de lluvia al interior, contribuyendo al mayor deterioro del edificio [3].



(Figura 3) Detalle del estado de los cierres y cristalerías.



(Figura 4) Estado de la azotea del edificio.

La azotea del edificio, a pesar de haber sido objeto de una reparación en años anteriores, presentaba falta de estanqueidad, problema que se veía incrementado por la ubicación en cubierta de numerosos depósitos de abastecimiento de agua con pérdidas, provocando constantes encharcamientos [4]. Ello repercutía en el estado del forjado de cubierta, con un elevado número de viguetas metálicas oxidadas. La misma patología presentaban las cubiertas de los distintos patios interiores del edificio. En cuanto al alero de tejazoz que corona el edificio, aunque en principio no tenía problemas de estanqueidad, el estado de las tejas cerámicas, rotas, sueltas y con pérdida del esmalte, obligaba a su reparación.

Estructuralmente, preocupaba sobremanera el desplome sufrido por toda la fachada oeste, evidenciado por las grietas en las ménsulas de planta primera y la deformación de la carpintería metálica de la fachada acristalada. Probablemente debido al menor soleamiento y mayor exposición a la lluvia y al viento, tanto los elementos estructurales como el resto de los elementos de fachada presentaban un nivel de deterioro mayor que en la fachada con orientación sur. Los cantos de forjado, pilares y vigas de hormigón armado o mixtos más expuestos en fachada y patios interiores, se encontraban en su mayoría agrietados por la oxidación y aumento de volumen del armado, provocando la disgregación del hormigón y pérdida de la capacidad resistente.

Finalmente, se hacía necesaria la renovación y centralización de las distintas instalaciones comunitarias, en su mayoría obsoletas y con graves problemas de seguridad para los usuarios.

El Proyecto. Solución de problemas

Una vez realizado el informe de prediagnóstico, se convoca una reunión con la propiedad para exponerle las conclusiones del mismo de una forma clara y breve, de manera que ésta tenga una idea lo más acertada posible de las necesidades reales del edificio, y pueda decidir el alcance

de las intervenciones a realizar y coste aproximado de las mismas. En dicha reunión se disipan dudas y descartan las actuaciones que, por desconocimiento, se esperaban de menor calado y por ende más económicas. Una de ellas fue la actuación recomendada para la carpintería metálica de la fachada acristalada, que frente a la idea de la propiedad de su posible recuperación, se propuso la completa sustitución por una fachada tipo muro cortina, de aluminio lacado, y doble acristalamiento, que redujera el peso y mejorara las condiciones de aislamiento.

En el proyecto se contemplan todas las actuaciones imprescindibles para garantizar la estabilidad estructural, estanqueidad de cubierta y fachadas, y la seguridad y correcto funcionamiento de las instalaciones comunitarias, con soluciones que minimicen el gasto de mantenimiento futuro y eviten la repetición de las patologías encontradas. Es imprescindible que el proyecto analice los factores que han provocado la degradación del edificio, para posteriormente corregirlos aportando soluciones que tengan mayor resistencia a éstos y todo ello debe hacerse de manera que no se pierdan, sino que se potencien los valores estéticos característicos del inmueble.

Ahora bien, uno de los aspectos fundamentales que debe abordar el proyecto es el cumplimiento de las distintas normativas vigentes, creadas para las obras de nueva edificación. Esto supone una gran dificultad a resolver, ya que estas normas buscan mejorar las condiciones de los edificios nuevos en relación con los antiguos, y por tanto, con casi absoluta seguridad, los antiguos no cumplen lo que han de cumplir los nuevos, o bien, para cumplirlo hay que destruir parte del edificio objeto de protección.

Por último, el proyecto debe contar ineludiblemente con una relación de partidas valoradas económicamente que reflejen todas y cada una de las actuaciones a realizar durante la obra de rehabilitación. El presupuesto es, seguramente, el documento de proyecto más importante, el cual tiene que describir con exactitud todas las actuaciones a ejecutar en la obra, de tal forma que, todo aquello que no está en el presupuesto, no está en el proyecto y por supuesto no estará en la obra. Sin embargo, en una obra de rehabilitación, y a pesar de haber realizado un examen exhaustivo de las necesidades y patologías existentes, siempre pueden aparecer imprevistos no contemplados en el presupuesto, debido a la dificultad que supone la realización previa de catas en un edificio destinado a vivienda y ocupado. La consecuencia de esto es que hasta la fase de obra no se posee un conocimiento detallado de la totalidad de soluciones técnico-constructivas y materiales presentes en el edificio, las cuales determinarán la modificación parcial de alguna de las soluciones previstas. El proyecto, por tanto, resultará inevitablemente modificado para absorber las nuevas circunstancias, y en consecuencia el presupuesto inicial se verá afectado.

Selección del contratista

Con el proyecto de obra terminado y de forma simultánea a los trámites de solicitud de licencia de obras y de subvenciones públicas, se comienza a pedir ofertas a distintas empresas constructoras ubicadas en la ciudad. Para garantizar la calidad de la ejecución de la rehabilitación es fundamental la contratación de una empresa especializada, que cuente con mano de obra cualificada en rehabilitación. Esto no siempre es posible hoy día, ya que cada vez existen menos artesanos locales que recuerden y mantengan las técnicas y uso de los materiales tradicionales. Por otro lado, la presencia de empresas especializadas en rehabilitación en la ciudad de Melilla es casi nula, y ello a pesar del enorme parque inmobiliario existente en la ciudad, que cuenta con algún tipo de protección por su interés histórico artístico.

Se invitó a 5 empresas, dos de ellas locales y tres de implantación nacional, las cuales presentaron ofertas entre los 560.535,50 € de la más baja, hasta los 718.371,03 € de la de mayor importe. Como suele ser habitual, la empresa elegida por los propietarios, CONSTRUCCIONES NORAFRICA, SL, resultó ser la más económica. Si bien, también influyó que se tratara de una empresa local, de tamaño medio, conocida por los propietarios, y con una trayectoria profesional extensa en la ciudad. Aunque sin experiencia específica en obras de rehabilitación, cuenta con personal cualificado, conoce los materiales y técnicas de última generación y tiene la solvencia económica suficiente para hacer frente a una obra de este tipo.

La Rehabilitación

1/ Descubriendo el edificio

Por muy concienzuda que sea la fase de estudios previos, lo cierto es que hasta el momento del comienzo de la obra no se conocen en profundidad las características constructivas del edificio y los problemas asociados a las mismas. Es comparable a una intervención quirúrgica, en la que el cirujano, a pesar de contar con multitud de pruebas diagnósticas previas, solo en el momento de la operación llega a conocer con seguridad la gravedad del problema. Así, cuando comenzaron los trabajos y a medida que avanzaban, al desmontar, demoler, picar y sanear, se iban descubriendo aspectos del edificio desconocidos hasta el momento.

La característica constructiva a destacar del edificio, y que fuimos descubriendo conforme avanzaba la obra, es el elevado número de elementos prefabricados con el que cuenta. Tanto en estructura, como en particiones interiores, cerramientos de fachada, o en los elementos de acabado y decorativos, los elementos prefabricados con materiales diversos suponen un porcentaje cercano al 90%. No es de extrañar, tal y como apunta Antonio Bravo en su libro *La Construcción de una ciudad europea en el contexto Norteafricano* (1996), "...en el fondo lo que

se pretendía era ofrecer calidad artesanal a la producción seriada en una fábrica,... los talleres encargados de la piedra artificial comienzan sus trabajos a principios de siglo, potenciados por el inicio de la construcción de la ciudad y la necesidad de ornamentar su arquitectura...".

Para la ejecución de la estructura vertical, compuesta principalmente por pilares de hormigón armado, así como para las bovedillas de los forjados metálicos unidireccionales, se utilizaron piezas prefabricadas de hormigón o mortero, ligeramente armadas y realizadas expresamente para la obra. Así, los pilares se conforman mediante bloques prefabricados que sirven de encofrado perdido, en los que se situaba el armado interior mediante barras lisas de acero y se rellenaban con hormigón.

En fachada, pilastrones, capiteles, columnas pareadas de planta primera, arcos lobulados, columnitas de remate en el chaflán, revestimiento de ménsulas, friso corrido bajo balconada, etc., están realizados mediante piezas prefabricadas de hormigón o mortero de cemento con *arrozillo*, ligeramente armado y de pequeñas dimensiones, para facilitar su manipulación.

Los pilastrones, que arrancando sobre las grandes ménsulas de planta primera, discurren por fachada, se conforman mediante bloques prefabricados con relieves en dos de sus caras, que al casar unos con otros forman una decoración en sebka con motivos florales. Estos pilastrones, van armados en su interior y en toda su longitud, mediante un perfil tubular de acero, dentro de una cavidad formada al efecto con los bloques prefabricados, y posteriormente rellena de hormigón.

En el interior, la prefabricación se centra principalmente en la balaustrada de la escalera, capiteles de columnas y materiales de acabado como las molduras de escayola y la solería de baldosa hidráulica.

Otra característica singular del edificio que nos sorprendió es la creación de un falso muro de fachada tras el acristalamiento. Si bien, como ya hemos indicado, se utilizó la fachada en voladizo y el acristalamiento integral como elementos de vanguardia, tras el mismo, y a pesar de que la estructura del edificio en plantas superiores está compuesta exclusivamente por pilares de hormigón armado, se construye un "falso muro", de un espesor similar a los de mampostería tradicional pero construido mediante un doble tabicón de ladrillo cerámico, dejando hueco su interior. Este "falso muro", deja una galería acristalada entre las distintas estancias y el exterior, a la que se accede por los huecos de paso practicados en él, los cuales se cierran mediante portones de madera acristalados con contraventanas interiores. Probablemente esto respondiera a la necesidad de conseguir el oscurecimiento de las distintas dependencias, unido quizás a la inseguridad que provocara en su día la desaparición del muro resistente de su ubicación habitual y la fachada en voladizo.

En la rehabilitación, y tras conocer que este "falso muro" no tiene misión resistente, algunos propietarios



(Figura 5) Detalle de las tejas, antes y después de la intervención.

han decidido con acierto eliminarlo, consiguiendo a la vez ganar espacio y una gran luminosidad para la dependencia reformada.

2/ ¿Recuperar o Reproducir?

Uno de los puntos más difíciles a la hora de realizar una intervención en el patrimonio es saber cuándo el deterioro del elemento a restaurar es tal que obliga a su demolición, para posteriormente sustituirlo por una reproducción de la pieza totalmente nueva.

La premisa, a nuestro parecer, siempre debe ser la conservación del elemento de interés, aunque generalmente la reproducción y sustitución sea la opción más fácil y en ocasiones económica.

En la "Casa de los Cristales", el avanzado estado de deterioro de algunos elementos, obligó a su completa sustitución, utilizando materiales y técnicas actuales que aseguraran una alta durabilidad y bajo mantenimiento posterior.

La dificultad aquí se centra en intentar conseguir el mismo aspecto y diseño que el original. Así, se optó por la sustitución de la carpintería de acero de la fachada acristalada por un muro cortina, de aluminio lacado y doble

acristalamiento. Aunque existen sistemas actuales que permiten ejecutar carpinterías de acero con perfiles de bajo espesor y doble acristalamiento, el menor peso del aluminio, casi una tercera parte del peso del acero, unido al bajo mantenimiento fueron puntos decisivos a la hora de la elección del sistema definitivo. Se utilizó doble acristalamiento con palillería interior para reproducir el despiece original, resaltándolo mediante el uso de vidrio traslúcido en la cara interior del doble acristalamiento. Se utilizaron vidrios templados en la cara exterior para contrarrestar los efectos de los cambios bruscos de temperatura, y vidrios de seguridad en las zonas inferiores de cada planta. El uso del vidrio traslúcido, a excepción de las ventanas practicables, impide la visibilidad, favoreciendo la intimidad en el interior y un ambiente muy luminoso.

Otros elementos en los que no fue posible la recuperación, optando por su sustitución, fueron las tejas árabes esmaltadas de los aleros de tejazoz y las barandillas de madera de las balconadas de la penúltima planta. Las tejas habían perdido casi todo su esmalte y la madera del tablero sobre el que se asentaban estaba podrida y con presencia de xilófagos, por lo que se sustituyeron por tejas mixtas esmaltadas clavadas sobre tableros fenólicos de madera hidrofugada [5]. Las barandillas de la balconada superior, también de madera y en un estado de deterioro elevado, se sustituyeron por otras de idéntico diseño, pero de acero galvanizado lacado, lo que aseguraba un prácticamente nulo mantenimiento posterior.

A la hora de actuar sobre los elementos estructurales de fachada dañados, cantos de forjados, ménsulas de planta primera, etc, fue necesario demoler parte de las piezas prefabricadas que revestían los mismos para poder realizar el refuerzo estructural necesario [6]. Por otro lado, el resto de las piezas prefabricadas se encontraban agrietadas o simplemente habían perdido parte de los relieves decorativos. Por ello se sacaron moldes en escayola de la mayoría de los elementos de interés, y tras un refinado manual se reprodujeron casi todas las piezas destacadas de la fachada, mediante un



(Figura 6) Detalle de los trabajos de refuerzo en la zona de las ménsulas.



(Figura 7) Columnas y capiteles antes y después de la intervención.

hormigón de árido fino, armado con microfibras o con alambre de acero galvanizado en función del tamaño de las piezas. Cuando no se hacía necesaria la sustitución, se optaba por el sellado de fisuras mediante la inyección de mortero de alta fluidez y resistencia con retracción compensada, o se procedía a la redefinición de líneas y pérdida de masa mediante morteros de reparación tixotrópicos, de elevada adherencia, retracción moderada e impermeables [7].

En el interior, las piezas de piedra artificial de la escalera curva, tras el relleno de coque y grietas, se pulimentaron, terminando la actuación mediante la aplicación de una resina transparente antideslizante.

En los rellanos de planta, la solería de baldosa hidráulica original, en baldosas blancas con una cenefa perimetral en negro, se encontraba muy deteriorada. Se optó por su sustitución por una solería de gres porcelánico rectificado en la que se incrustaron tres muestras de los distintos diseños de baldosa hidráulica rescatadas del interior de las viviendas desocupadas, de un interés estético muy superior [8].

3/ La decisión del color

La imagen que perdura en la mente de los melillenses de la "Casa de los Cristales" es la de los últimos 30 años, en la que tras la última restauración más o menos integral, se pintó todo el edificio, utilizando colores en tonos ocres y arena para las partes opacas, un verde oscuro para la carpintería de acero y barandilla de madera de la balconada superior (similar a las tejas originales), con el blanco de la balaustrada y las columnitas pareadas de planta primera. Probablemente muy poca gente recuerde los colores con los que contaba el edificio hace 50 años, y mucho menos en su inauguración. No se conocen documentos gráficos a color anteriores a 1980 que muestren el color original. Si bien, durante los trabajos de rehabilitación se pudieron eliminar las sucesivas capas de pintura aplicadas sobre la fachada, en carpinterías, muros y relieves, determinándose que el color más probable con el que originalmente contaba la fachada del edificio fue el gris, en distintas tonalidades, destacando los centros de los numerosos motivos florales con lo que podría ser láminas de pan de oro. Aunque en algunos acristalamientos a patios interiores se encuentran vidrios coloreados, los vidrios de la fachada exterior serían totalmente transparentes, habiendo sido pintados en blanco con la restauración de los años 80 para garantizar la privacidad interior en las viviendas.

El dilema estaba servido, la decisión de recuperar el aspecto original que tuviera en su día el Gran Hotel Reina Victoria frente a la de perpetuar la imagen última que se recordaba del edificio no se presentaba fácil. En recientes restauraciones de algunos edificios representativos de la ciudad se optó tanto



(Figura 8) Solería con la combinación entre gres porcelánico y baldosa hidráulica recuperada.

por una solución como por la otra. Así, en el Edificio del Palacio de la Asamblea se recuperaron los colores originales en *beige* y gris, con las carpinterías y persianas en color madera, lo que provocó una primera reacción de rechazo en los melillenses, acostumbrados a la singular combinación de colores (blanco, verde y rojo) de los años previos a la restauración.

Conocedores que cualquier decisión acarrearía opiniones a favor y en contra, nos decidimos por la solución más fácil, perpetuando los colores que vistió el edificio en las últimas décadas, suavizando las tonalidades. Así, para el verde de la carpintería se tomó un RAL 6011, el cual daba un aspecto de verde envejecido. Los tonos amarillos beige y ocres de las partes opacas de fachada tomaron tonalidades más amables y se "ensució" el blanco de la balaustrada y las columnas pareadas de planta primera, de forma que en conjunto, se redujera el contraste entre los distintos colores, resultando una imagen menos estridente [9].

Se utilizó la misma idea para los colores del portal de acceso y la escalera comunitaria, donde un "popurrí



(Figura 9) Trabajos de tratamiento de color.

cromático" revestía capiteles, zócalos y balaustres; se redujo el número de colores utilizados, escogiendo para los mismos tonos pastel [10].

La finalización de la obra: un punto y seguido

Desde el día siguiente a la finalización de la obra de rehabilitación, el edificio sigue en su proceso de envejecimiento, por lo que es imprescindible establecer un plan de mantenimiento (limpieza, pequeñas reparaciones y renovaciones, etc.) que siguiendo un calendario preciso consiga alargar la vida útil del edificio hasta que sea necesaria una nueva rehabilitación.

Este plan de mantenimiento debe ser, no solo de carácter correctivo, es decir, para reparar elementos dañados, sino primordialmente preventivo, de forma que evitemos que los elementos constructivos se deterioren.

En este calendario se deben definir las distintas operaciones de mantenimiento, su periodicidad, los elementos a inspeccionar y las personas o técnicos que deben realizarlas. Asimismo, se deberán anotar todas y cada una de las actuaciones o revisiones realizadas, indicando las incidencias, reformas y reparaciones que se hayan llevado a cabo. Estas fichas de mantenimiento ayudarán a la hora de realizar la próxima rehabilitación.

Así, se establecerán las revisiones a realizar en relación con la seguridad estructural, detectando por personal cualificado, posibles fisuras o grietas que anuncien un fallo de la cimentación, de los muros portantes

y pilares, o de los forjados y vigas. Se deberán inspeccionar las cubiertas, fachadas y carpinterías exteriores en busca de filtraciones que indiquen una falta de estanqueidad. La empresa de mantenimiento deberá revisar y mantener las distintas instalaciones comunitarias, evitando fugas en las redes de abastecimiento de agua, de evacuación y saneamiento, revisando el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones e iluminación.

Por último, son los usuarios del edificio los primeros interesados en que éste perdure, para evitar los gastos asociados a una rehabilitación integral. Por ello, éstos deben aprender a utilizarlo de forma que el deterioro del edificio sea lo más lento posible. Junto con el plan de mantenimiento, se deben dar unas instrucciones de (buen) uso, haciendo recomendaciones tales como cerrar las llaves de paso del agua en ausencias prolongadas, no manipular circuitos o cuadros eléctricos, no conectar a los enchufes aparatos superior a la prevista, etc. [11]

Si bien el mantenimiento corresponde a sus propietarios, es responsabilidad de todos procurar que edificios con las singulares características de la "Casa de los Cristales", perduren en el tiempo, enriqueciendo el patrimonio colectivo, desde la administración pública, fomentando la rehabilitación y procurando las ayudas necesarias, hasta el ciudadano de a pie exigiendo a los poderes públicos la recuperación del patrimonio de todos. □



(Figura 10) Caja de escalera con el colorido anterior a la intervención.



(Figura 11) Vista del edificio después de la intervención.