

Descripció del projecte

Situació i anàlisi de la masia

La masia de Casadejús és situada al mig de la finca rústica, coneguda per el mateix nom, en la part alta de les antigues feixes de conreu i a una altitud a l'entorn dels 1000 metres. La seva ubicació és enlairada en vessant de soler i amb vistes llunyanes com de Peguera. És envoltada pel bosc de la pròpia finca, en la part nord per la muntanya més alta i per la part sud, costat de la carretera d'accés, arriba fins l'altre costat de la carretera de Borredà a Sant Jaume de Frontanyà. El bosc predominant és de pi roig amb algun que altre roure, blada, faig, etc. A uns 50 metres de la casa, objecte del projecte, existeix l'alzina centenària més gran de tot el municipi i possiblement comarca.

Aquesta masia no és ocupada com habitatge des de fa més de trenta anys degut a que el mitjà rural de la comarca resta obsolet. Així mateix es troben la resta de masies de Borredà a Sant Jaume de Frontanyà: Marcians, Cabanes, Les Vinyes, Les Platetes i altres totalment desaparegudes. El terme, o entorn corresponent a la finca, és emprat com a pastures durant part de l'any.

Casadejús era una de les deu masies més importants del municipi de Borredà i disposava d'una gran superfície edificada distribuïda en un nucli principal, altre en la part alta al pla de l'era i dos més, galliners o pallisses, en la part nord-est.

El nucli central, que és objecte d'aquest projecte, consta de tres plantes: planta baixa o semisoterrani, planta primera a nivell del camí o carretera del costat nord i planta de sota coberta. La superfície d'ocupació és de 286 metres quadrats. Consta de dos cossos juxtaposats que originalment constituïen dos habitatges a nivell de plantes primera i sota coberta. La planta baixa o semisoterrani, amb accés independent des de l'interior de cadascun dels habitatges, era destinada al bestiar. L'habitatge dels amos ocupa tot el costat sud amb accés pel nord-est, curiosament contrari al camí d'accés i orientat pel cantó de Sant Jaume de Frontanyà.

L'ús que es projecta, a fi de possibilitar la conservació d'aquesta masia, és d'apartaments turístics, prèvia compartimentació en sis unitats independents i serveis comunals per a famílies, amics, grups, convencions, etc. Mitjançant una reforma integral de tot l'edifici, s'emprarà tota la planta baixa o semisoterrani per sales, serveis comunitaris i l'accés principal. El cos del costat nord es distribueix, tot aprofitant la volumetria existent, en dos apartaments del tipus dúplex. El cos del costat sud constarà de dos apartaments a planta primera i altres dos a planta de sota coberta. Es preveu l'instal·lació d'ascensor i un apartament de planta primera serà adaptat per a persones d'accessibilitat reduïda.

Estat actual

La masia resta en estat precari de conservació degut al seu ús obsolet i la manca de conservació. L'arc més proper a la cantonada sud és tapiat a fi de preservar l'enfonsament, l'accés a la porta de la casa dels amos pel costat nord no existeix, el sostre de sota coberta resta parcialment enderrocat i també part de la teulada del vessant nord corresponent a la casa dels masovers, entre altres desfetes.

És una masia de situació privilegiada que, per el coneixement de la zona, podríem datar en uns cinc cents anys d'existència i que es preveu fer l'esforç de poder preservar amb l'ús que legalment es possibilita.

Programa funcional

El programa funcional desenvolupat pel present projecte consisteix en la reforma necessària per l'adequació del espai interior de l'edifici tot conservant la seva concepció estructural i d'imatge.

En primer lloc es projecte rehabilitar la planta baixa (semisoterrani) com espai de serveis comuns dels allotjaments. L'accés principal de l'edifici es produirà per aquesta planta que és al costat sud-oest d'arribada a la masia. Cal recordar que aquesta planta sols era per ús de quadres i que l'accés a l'habitatge dels amos es produïa per la planta primera i pel costat nord-est.

Es conserva el sistema estructural de l'edifici dividit bàsicament en dos parts mitjançant mur longitudinal que separa la casa dels amos en ubicació preferent i la dels masovers al costat nord. En aquesta part nord es divideix l'espai en dos parts tot formant dos allotjaments independents del tipus dúplex amb accés directe a l'exterior per cadascun d'ells i també connectats interiorment a l'escala general de l'edifici.

L'escala general de l'edifici es projecte al mateix espai on és ara l'escala dels amos tot agafant un dimensionat superior doncs forma part d'una sala de l'habitatge. En la planta primera es situen dos apartaments i en la planta de sota coberta altres dos tot aprofitant la part alta del carener per un altell integrat en cadascun d'ells. Un apartament de planta primera és adaptat per a persones de mobilitat reduïda.

Es conserva el format de les portes interiors de l'edifici i s'aïlla tot el tancament de murs exteriors on també es conserva el format de les obertures de façana. Els apartaments son distribuïts racionalment tot preservant les galeries existents.

Justificació de la solució adoptada

Al tractar-se de reforma d'una masia existent es conserva la seva volumetria i superfícies tot mantenint la seva estructura compositiva actual.

Els espais interiors es distribuïran per l'ús previst segons normativa inclosa al projecte.

Els principals criteris que han condicionat la redacció d'aquest projecte han estat:

1. La volumetria determinada per l'edifici existent.
2. La composició i recuperació de les seves obertures en façana.
3. La rehabilitació dels espais i imatge interior de l'edifici.
4. Programa funcional del interior i exterior de l'edifici adequat als condicionants existents.
5. Assolir els condicionaments tècnics, d'instal·lacions i confort amb la recuperació de l'antic edifici.
6. La rendibilitat del resultat per aconseguir una reforma viable.

La solució proposada consisteix en la distribució interior dels apartaments tot procurant l'accessibilitat de cada unitat d'allotjament a façanes i als espais d'ús comú de l'edifici.

Els apartaments s'han distribuït amb el màxim espai obert i continu a fi d'aconseguir la generositat ambiental que s'espera en aquest lloc, d'acord amb la volumetria de l'edifici. La conservació de les galeries contribueixen especialment a aquesta prestació d'imatge.

Si bé la masia conserva la seva estructura compositiva, les unitats d'allotjament són separades per parets mestres de l'edifici amb el corresponent aïllament tècnic i sensitiu. Tots els apartaments són concebuts a partir d'un espai obert amb cuina incorporada o no, banys i habitacions tancats.

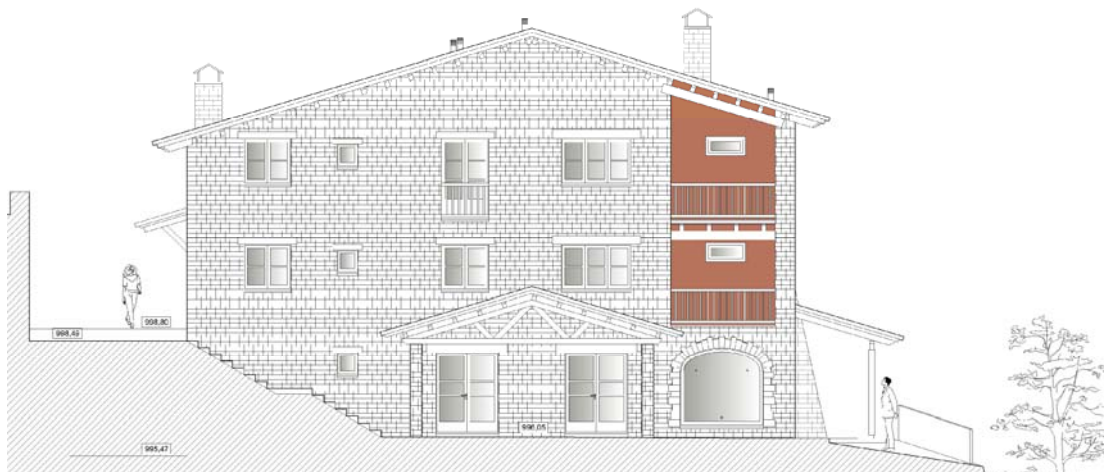
Els apartaments disposen de dos o tres habitacions segons la seva ubicació. Els dos apartaments del tipus dúplex són equivalents i els altres quatre són totalment diferents amb variació específica de prestació i volumetria que enriqueix el conjunt de base rústica de manera harmònica.

Documentació Gràfica

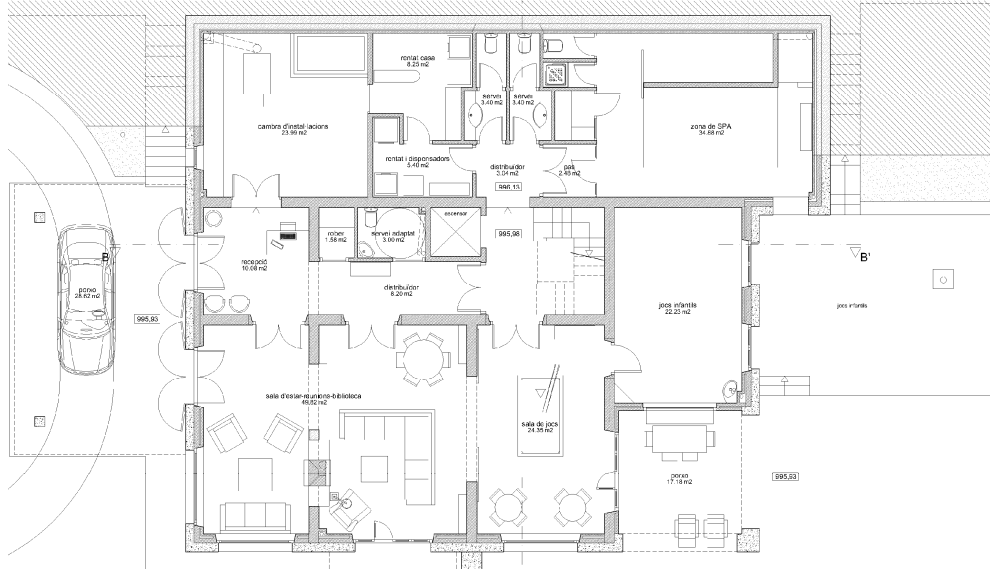
Alçat Sud-Oest



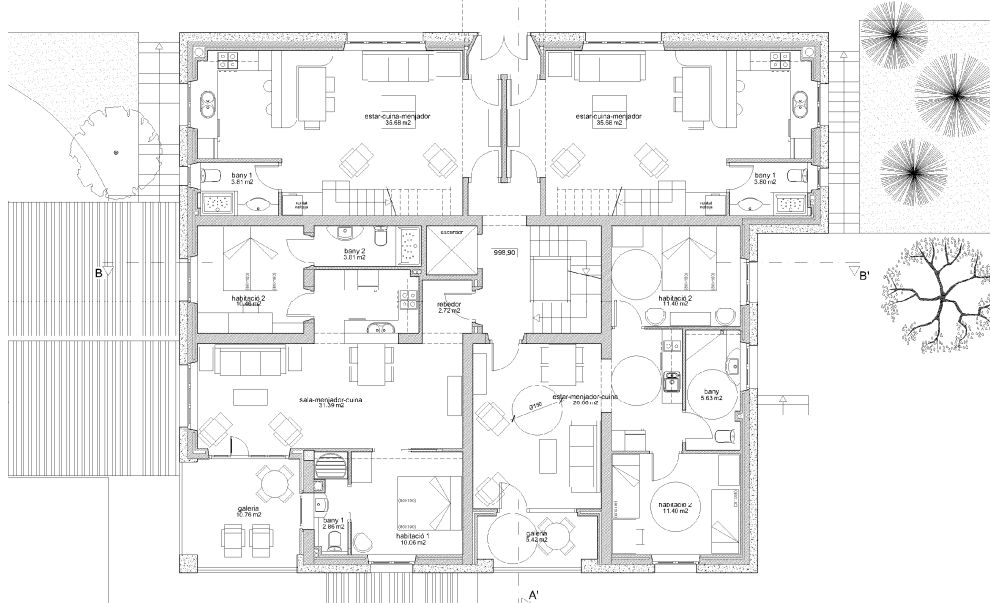
Alçat Sud-Est



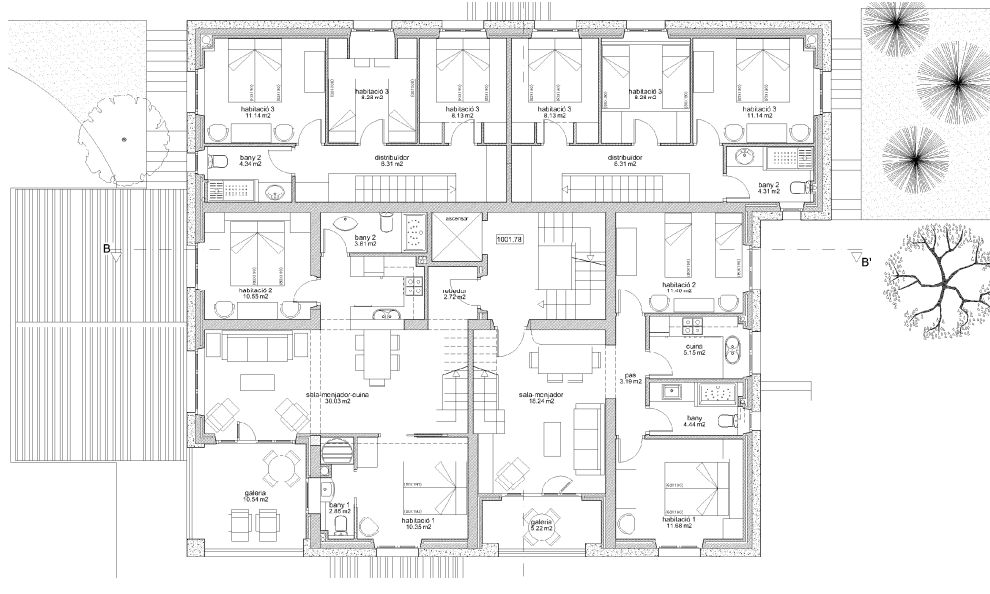
Planta Baixa



Planta 1



Planta 2



Dades sobre el concurs

Nom del concurs / Objecte	MASIA CASADEJÚS
Organisme que convoca el concurs	Roux Residencial, SL
Caràcter del concurs	D'idees D'avantprojectes De mèrits Altres
Tipus de procediment	Obert Restringit (per invitació) Altres
Composició del jurat	Nacional Internacional
Naturalesa del jurat	Extern a l'organisme convocant Intern a l'organisme convocant
Crida	Nacional Internacional
Resultat del concurs	Guanyador / 1er Premi 2n premi / 3er premi Finalista Seleccionada Altres (menció, accèssit, etc.)
Data de resolució del concurs	06/03/2009

Dades sobre el projecte

Nom del projecte presentat / Lema	Rehabilitació i canvi d'us de la Masia Casadejús per a Turisme Rural
Autor/Autors UPC	Janina Puig, Ramon Badia
Altres autors	Ramon Puig