



## MAISON SAINT BENOIT

### Il Progetto

Il progetto “Maison Saint Benoit” è un centro di accoglienza per la popolazione locale, che prevede attività e funzioni specifiche, tra cui le scuole, con i relativi centri di istruzione e di accoglienza per gli studenti, un centro ecumenico, gli edifici collettivi di ospitalità e ristorazione, le coltivazioni agricole con i servizi annessi, nonché le strutture amministrative, commerciali e gestionali. Esso fa parte di un quadro d'interventi già definito dall'amministrazione comunale di Dangbo, in riferimento alla località di Saï-Lagare del distretto di Zonguê.

L'obiettivo primario è quello di dotare l'intera area di un preciso modello di sviluppo, fondato principalmente sulla fattiva cooperazione tra i futuri fruitori e coloro che daranno vita all'opera, rendendola utile e funzionale; il tutto incentrato sul principio generale della necessaria autonomia organizzativa e gestionale.

Tale processo di sviluppo prenderà corpo in un territorio che è, allo stato attuale, caratterizzato dalla completa mancanza di elementi di urbanizzazione, anche se facilmente raggiungibile dal vicino centro di Dangbo grazie alla Strada Nazionale n°4 Porto-Novo – Adjohoun, che lo attraversa in direzione Sud-Nord.

L'area di progetto è collocata in un contesto privo di qualsiasi infrastruttura, che rende difficile i collegamenti con i vicini centri urbani ed impedisce un adeguato sfruttamento ai fini agricoli da parte degli indigeni. La finalità del programma, è quella di assegnare all'area un ruolo strategico e qualificante, per elevarne il livello di decoro urbano e di funzionalità, divenendo un centro di integrazione sociale e di un'adeguata formazione educativa e culturale.

Gli interventi programmati dall'amministrazione comunale nell'ambito di detto piano di lottizzazione sono finalizzati a riconnettere, sia funzionalmente che fisicamente, la zona interessata con il resto della città. Ciò avverrà dotando l'area di nuove strade, atte a definire e ricollegare gli spazi da destinare alle varie tipologie edili.

Entro tale maglia viaria si collocherà anche l'intervento in oggetto, per il quale si prevede una generale opera di riqualificazione, attraverso la realizzazione di viali alberati e di percorsi pedonali, i quali, opportunamente collocati e gerarchizzati, consentiranno ai cittadini di fruire agevolmente di tutta l'area.



Il centro sarà realizzato come un complesso polifunzionale che costituirà un polo attrattore per l'area urbana, basandosi sui principi dell'urbanistica partecipata, dell'autogestione e della eco-sostenibilità.

A lavori ultimati, il quartiere avrà una connotazione di spazio urbano integrato, in cui i cittadini potranno godere di luoghi vitali e vivibili, facilmente accessibili e strutturati in modo da incrementare i processi partecipativi alle varie attività del centro.

Il progetto è stato orientato dai seguenti concepts, principi guida che incarnano le finalità della associazione:

- la costruzione del **tessuto urbano** e la relativa accessibilità. Verranno realizzate l'urbanizzazione primaria, ossia le strade interne con i loro sottoservizi di raccolta e smaltimento delle acque piovane e reflue, di pubblica illuminazione, e le urbanizzazioni secondarie, i campi da gioco, le aree a verde di quartiere e le aree destinate ad uso agricolo comune, le aree scolastiche, le attrezzature collettive e i servizi. Lungo tale maglia prenderanno forma i percorsi di collegamento tra le varie zone dell'intero complesso, i cui tracciati sono concepiti per consentire la migliore distribuzione dei flussi veicolari e pedonali.
- la creazione di **strutture ed attrezzature** collettive integrate e funzionali al programma. Gli edifici scolastici con gli alloggi per gli studenti e le attrezzature sportive sono ubicati sulle aree in prossimità dell'accesso principale; le zone destinate alla produzione e vendita dei prodotti agricoli, invece, sono ubicate sul fronte opposto, attorno agli spazi per il culto, mentre tutte le strutture e gli spazi di uso pubblico e di servizio, le strutture ricettive, ristorative, didattiche e sanitarie, sono in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso.
- l'implementazione del **verde diffuso** per la qualità e la produttività degli spazi aperti. La destinazione d'uso degli spazi aperti costituenti le pertinenze comuni di Maison Saint Benoit è studiata con attenzione rivolta alla ricerca del loro miglior utilizzo ed integrazione all'interno del meccanismo di autogestione eco-sostenibile del complesso. Uno degli obiettivi principali, a cui si mira con questo progetto, è quello di far divenire il complesso, all'interno di un contesto difficile e disagiato, un modello di sviluppo socio-economico. A tal fine si è concepito un meccanismo in cui il fruitore produce all'interno del centro i prodotti utili per



l'autosostentamento, ma che potrà altresì rivendere, sempre all'interno del sistema. Nella proposta progettuale, pertanto, il concetto di ORTO si concretizza tanto nel verde ricreativo che in quello agricolo.

- **l'ecosostenibilità** delle strutture: La sostenibilità del progetto s'innesta nell'uso e nella valorizzazione delle risorse locali, in termini di materiali da costruzione e di mano d'opera, per il più corretto inserimento nel contesto ambientale e sociale, particolarmente ostico in questo paese. Le peculiarità climatiche, infatti, hanno influenzato profondamente forma, struttura e orientamento delle strutture edili. I principali materiali impiegati saranno il legno per la struttura portante e i blocchi di mattoni in terra cruda per le tamponature. L'autosufficienza energetica degli edifici verrà perseguita mediante l'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici per la produzione di acqua calda e di energia elettrica. Le coperture, inoltre, supporteranno il recupero delle acque piovane, raccolte e convogliate in apposite cisterne interrato, che saranno utilizzate, attraverso appositi impianti di riciclo, per il fabbisogno idrico degli edifici ed delle aree verdi di pertinenza.

## Pratiche terreni

L'espletamento della fusione delle particelle precedentemente acquistate, mediante attività di autofinanziamento da parte della nostra OdV, ha richiesto un notevole impegno da parte dei quattro volontari che hanno seguito in loco l'iter amministrativo. Il comune di Dangbo ha infatti da poco approvato (febbraio 2019), mediante apposita deliberazione consiliare, il piano di lottizzazione, ed i nostri terreni sono stati i primi ad essere oggetto di fusione. Ciò ha comportato una lunga serie di ostacoli burocratico-amministrativi per manifesta incompetenza ed inesperienza del personale addetto. La pratica, che di per sé richiedeva ben pochi e semplici atti tecnico-amministrativi, in realtà ha visto impegnati i volontari in una interminabile anti rivieni di incontri con amministratori e tecnici incaricati alle suddette operazioni. Finalmente, dopo circa un mese, si è riusciti ad ottenere la convenzione di fusione e la relativa trascrizione al catasto della stessa. Rimane ancora in sospeso la richiesta dell'occupazione del 38% della superficie del terreno da parte del comune di Dangbo per la



realizzazione delle infrastrutture. Abbiamo formulato richiesta di non applicare detta riduzione sui nostri terreni perché trattasi di un'opera (la nostra) di pubblica utilità e di interesse sociale. In subordine abbiamo chiesto di acquistare, ad una cifra simbolica, la suddetta quota.