



**Consolato Generale d'Italia
Gerusalemme**

SCHEDA INFORMATIVA "RAWABI"



(Rendering 3D della città di Rawabi, Bayti)

PREMESSA

Il progetto, nato nel 2008 dalla volontà politica di costruire una città secondo i più moderni criteri architettonici e di rispetto ambientale, rappresenta un inequivocabile segnale della determinazione palestinese di completare il processo di formazione istituzionale e di porre le basi per uno sviluppo economico sostenibile nei Territori: la realizzazione di Rawabi poggia infatti sulla formula della public-private partnership (PPP) in cui alla parte pubblica è demandata la responsabilità della fornitura dei servizi di base, mentre la componente privata sarà responsabile dei lavori di costruzione della città.

Le prime fasi di costruzione sono state avviate sostenute anche da due progetti di assistenza tecnica finanziati dalla statunitense "Trade and Development Agency (TDA) Awards Grants". Il primo progetto – per il quale sono stati stanziati US\$413 mila - ha come scopo lo sviluppo di un sistema generale ("master plan") di IT per la città, il secondo – con una dotazione finanziaria pari a US\$274 mila – è destinato a finanziare uno studio di fattibilità per il trattamento delle acque di scarico provenienti dal settore terziario di Rawabi e dai centri popolati minori delle aree limitrofe alla città.

Per la realizzazione di Rawabi è stata istituita anche una fondazione no-profit per la ricerca di ulteriori finanziamenti internazionali al fine di promuovere lo sviluppo economico, sociale, culturale ed ambientale della città. La fondazione opera principalmente attraverso donazioni provenienti dalle maggiori agenzie internazionali per lo sviluppo, quali USAID, SIDA e AMIDEAST ed è impegnata nella ricerca di sponsor e di sostegno tecnico per la realizzazione di iniziative e programmi.

INTRODUZIONE

La società che sta realizzando la città è la "Bayti Real Estate Investment Company", di proprietà congiunta della "Massar International" con sede a Ramallah e della "Qatari Diar Real Estate Investment Company", con sede nel Qatar.

Il numero totale di unità abitative progettate è di 5mila per un numero complessivo di residenti previsto di 40mila abitanti. La città sarà suddivisa in 23 quartieri e prevede la costruzione di 261 palazzi suddivisi in 9 diverse tipologie di abitazioni.

La città è ubicata a circa Km9 a nord di Ramallah, Km25 da Nablus e Km70 da Amman, in un'area sotto il controllo amministrativo e di sicurezza dell'Autorità nazionale palestinese (c.d. area A ai sensi degli accordi di Oslo).

CONCEZIONE

Lo slogan coniato per illustrare il progetto "Live, Work, Grow", sintetizza i 3 pilastri sui cui si fonda la città'.

Il *primo pilastro "Live"* comporta l'adozione dei piu' moderni principi volti ad innalzare la qualita' della vita urbana quali la riduzione dell'inquinamento visivo, trasporti pubblici alimentati da fonti energetiche alternative e la creazione di una zona pedonale per evitare la congestione del centro cittadino. Nella città' saranno presenti centri commerciali, strutture ricettizie di alto livello e palazzi multifunzionali per ospitare studi professionali.

Il *secondo pilastro "Work"* riguarda gli effetti di creazione di posti di lavoro direttamente riconducibili alla nascita del nuovo conglomerato urbano.

Il *terzo ed ultimo pilastro "Grow"*, prevede la realizzazione di un parco, di un anfiteatro, e di un impianto per il riutilizzo delle acque reflue che saranno utilizzate per innaffiare i 15mila alberi gia' piantati e, in seconda battuta, gli ulteriori 10mila alberi previsti dal progetto.

Quattro sono le direttrici cui si ispira la "visione" di Rawabi: sviluppo economico, istruzione, cultura e ambiente.

COSTI e TEMPISTICA

I costi previsti di realizzazione di tutto il complesso edilizio sono pari a US\$800 miliardi e si prevede che la durata complessiva di tutte le fasi di costruzione necessarie per il completamento del progetto sarà di 5 anni.

La fascia sociale cui è rivolta l'offerta di abitazioni è quella medio-bassa, difatti, si stima che il costo medio delle abitazioni a Rawabi sarà inferiore di circa il 20-25% al costo medio degli immobili situati a Ramallah. Le unità abitative sono quindi state concepite per soddisfare le necessità abitative della classe media palestinese, composta tipicamente da un nucleo familiare di 3-5 persone con un reddito in grado di sostenere un mutuo al 90% di circa US\$300-500 mensili. Gli studi di fattibilità effettuati hanno indicato che circa il 35% della popolazione della Cisgiordania corrisponde a tali parametri e che il 10% dei potenziali acquirenti provverrà dalla diaspora, mentre un ulteriore 10% sarà composto da pensionati e circa l'8% da giovani imprenditori. Si prevede inoltre che la prima fase del progetto sarà terminata in due anni consentendo a circa 6mila abitanti di acquistare le prime 1200 unità abitative realizzate.

I promotori dell'iniziativa hanno a questo scopo costituito un fondo di finanziamento per i mutui con una dotazione finanziaria di US\$5 milioni. Inoltre, sono già stati individuati circa 7mila potenziali acquirenti.

STATO DI AVANZAMENTO DEL PROGETTO

Dopo un periodo di attesa di 4 anni, nel gennaio 2012 le Autorita' israeliane hanno autorizzato la pavimentazione della strada in terra battuta lunga Km 2.8 la quale snodandosi lungo un tratto di territorio ubicato in Area "C" (sottoposta pertanto al controllo militare ed amministrativo israeliano) porta dalla Strada 465 - l'arteria viaria piu' vicina - al cantiere edile. La maggiore celerita' con la quale le materie prime possono ora essere trasportate al cantiere ha consentito una maggiore efficienza dei lavori e si prevede che i primi residenti della citta' possano prendere possesso delle abitazioni entro l'estate del 2013. Nel sito edile e' stato realizzato anche un parco industriale per fare fronte almeno parzialmente al fabbisogno di materie prime: sono stati realizzati un impianto per il cemento, una linea di produzione (con macchinari italiani della Piersanti), uno spazio per lo stoccaggio e una pompa di benzina.

IMPATTO ECONOMICO

Si calcola che verranno creati circa 8-10mila posti di lavoro solo nella fase di costruzione della citta'. E' stato inoltre stimato che i posti di lavoro permanenti che verranno creati dalla nuova citta' si dovrebbero aggirare attorno ai 3mila - 5mila posti di lavoro distribuiti tra il settore del high tech, servizi e altro indotto, creando opportunita' di impiego anche per i circa 53mila palestinesi che vivono nei 16 villaggi nelle immediate vicinanze della citta'.

Al fine di incentivare l'industria locale a partecipare alla costruzione della citta' e' stato creato un fondo equity (finanziato con US\$80 milioni). Tale fondo concorrera' a finanziare le imprese e l'industria locale soprattutto nella prospettiva della creazione di economie di scala. I quantitativi di materiale edile necessario per la citta' sono enormi, a solo titolo esemplificativo occorreranno 1,2 milioni di tonnellate di cemento, 55mila finestre , 75 chilometri di tubature e 61mila tonnellate di acciaio.

FUTURO

La citta' di Rawabi rappresenta solo la prima di altre citta' che dovrebbero sorgere seguendo le stesse concezioni che hanno ispirato la nascita di questo progetto. Difatti, e' gia' allo studio il progetto di una "Rawabi 2" che dovrebbe essere situata nella Striscia di Gaza. I tempi di realizzazione di queste ulteriori fasi di un progetto complessivo il quale, una volta completato, modifichera' la fisionomia urbana e le infrastrutture viarie e i prevalenti modelli di vita dei Territori palestinesi non sono ancora stati individuati.

LINK

www.rawabi.ps. Per una presentazione della citta' vedi anche: <http://prezi.com/Ole2d-dsqxxv/2603-rawabi-2012/>.