

DUBAI: UNO SPUNTO PER UNA NUOVA LETTURA DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO

DUBAI: UNO SPUNTO PER UNA NUOVA LETTURA DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO.

Dubai, segnata dal contrasto tra la cultura araba e le caratteristiche contraddizioni delle metropoli moderne, è ricca di fascino per la sua posizione tra deserto e mare, e ambita meta del turismo internazionale per lo shopping, il lusso e l'albergo più elegante del mondo. Anche se alcuni studiosi sostengono che non ha e non potrà mai avere una propria identità, attualmente Dubai, capitale dell'omonimo emirato, viene considerata una città medio-orientale con una cultura, una religione, una lingua una "mentalità" decisamente diverse da quelle occidentali. Negli ultimi anni Dubai è divenuta famosa nel mondo sia per lo sviluppo di progetti architettonici avveniristici, inconcepibili altrove, sia per la riuscita del processo di diversificazione economica, tanto che la tangibile ricchezza di Dubai non proviene più dal petrolio, ma da una fiorente economia che poggia su quattro settori: lo sviluppo del commercio tradizionale, il ruolo di "rappresentante commerciale", lo sviluppo turistico e gli ingenti investimenti nella tecnologia digitale.

DUBAI: A STARTING-POINT FOR A NEW TERRITORY DEVELOPMENT INTERPRETATION

Dubai, identified by contrast between Arab culture and typical modern metropolis' contradictions, is full of glamour, due to its sea and desert sighting position, besides being an international tourism very sought after destination, for shopping, luxury and the world's most sumptuous hotel. Though some scientists maintain that it has no identity and that never will have one, for the moment being Dubai, capital of the homonymous emirate, is being looked upon as a Middle East city with culture, religion, language and mentality decidedly unlike the occidental ones. In the last years, Dubai has become world wide renowned both for daring architectonic projects, inconceivable elsewhere and for the success of economical diversification process, so much so that Dubai's tangible wealth does not originate in oil, but in a flourishing four sectors based economy: the traditional commerce development, the role as "commercial representative", the tourist development and the terrific digital technology investment.

1. Premessa

Questo lavoro è parte di una ricerca più ampia finalizzata ad evidenziare come l'uomo, grazie alla tecnologia, possa trasformare radicalmente il territorio, mantenendo la propria cultura tradizionale senza chiusure nei confronti delle altre; si tratta di una sintesi per capire le dinamiche che regolano lo sviluppo, rapido e radicale, che caratterizza gli Emirati Arabi Uniti (EAU) ed in particolare Dubai.

Come sostiene J. Wilson, *chief executive* della *Dubai's Nakheel*¹, «Dubai è senza ombra di dubbio il faro e il modello dello sviluppo del turismo internazionale». Tale concetto è confermato anche dal più distratto osservatore che abbia la possibilità di accedere al ristorante panoramico, posto all'ultimo piano del *Burj Al-Arab* (fig.1), l'hotel più lussuoso del mondo, da cui si può avere una visuale ad ampio raggio del paesaggio costiero: qui l'occhio viene attratto dal complesso di *Palm Jumeirah*, un insieme di isole artificiali disposte a forma di palma, e dal progredire dell'avveniristico progetto denominato *The World*, un arcipelago di circa 300 isole artificiali che disegnano un mappamondo (fig.2). Questi e altri progetti testimoniano come

Dubai da tipico territorio desertico, arido e polveroso si sia trasformata in una dinamica città globale, capace di attirare sette milioni di turisti all'anno senza contare lo sviluppo del *business* d'affari.

2. Il contesto socio-economico-politico

Ispettorato britannico fino al 1970 ed indipendente dal 1983, Dubai, insieme ad Abu Dhabi, Sharjah, Ajman, Umm Al Quwain, Fujairah e Ras Al Khaimah, è parte dello Stato federale degli Emirati Arabi Uniti (*Al-Imārat al-'Arabīyah al-Muttahidah*) costituito nel 1971; un tempo piccolo villaggio di pescatori, è oggi il secondo emirato per grandezza, con una superficie di 3.900 kmq e una popolazione di oltre 1.400.000 ab. La lingua ufficiale è l'arabo e molto diffuso è l'inglese, seguito da Hindi, Urdu, Malayalam e Farsi, mentre la religione prevalente è quella musulmana ma sono tollerate anche altre religioni.

In base alla costituzione, ogni

Fig. 1. Ingresso al Burj Al Arab simbolo di Dubai (foto N. Varani).



1 Società di proprietà della famiglia reale Al Maktoum impegnata nei faraonici progetti di sviluppo immobiliare e non.

Tab. I - EAU: Quadro geografico di sintesi e divisione amministrativa.

| EAU : IN SINTESI | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Denominazione | Emirati Arabi Uniti, Al-Imārāt al-‘Arabiyyah al-Muttahidah | Speranza vita – alla nascita (anni) | 78,7 |
| Forma di Governo | Federazione di 7 Emirati con Monarchia Costituzionale | Densità (ab/kmq) | 49,5 |
| Presidente | Lo sceicco di Abu Dhabi è anche presidente dell’unione. | Popolazione urbana | 76,7% |
| Indipendenza | 1871 | Religione | Musulmana:80,1% sunnita; 15,9% sciita |
| Lingua | Arabo, inglese (molto diffuso) | PIL (\$ milioni) | 185,949 (stima 2007); 29.218,182 PIL procapite |
| Capitale | Abu Dhabi 1.850.230 ab. (2006) | Crescita annua PIL | 8,2 % (stima 2007) |
| Superficie | 82.880 kmq | Moneta | Dirham degli EAU |
| Popolazione | 3.769.080 ab 4.104.695 ab nel complesso | Indice di Sviluppo Umano (ISU) | 0,868 (39°) (2006) 0,839 (49°) (2005) |
| Crescita annuale (2005-2010) | 2,8% | | |
| EAU: DIVISIONE AMMINISTRATIVA | | | |
| EMIRATO | Superficie (kmq) | Popolazione (cens 2005) | Densità (ab/Kmq) |
| Abu Dhabi | 73.060 | 1.292.119 | 17.7 |
| Ajman | 260 | 189.849 | 730.2 |
| Dubai | 3.900 | 1.200.309 | 307.8 |
| Fujayrah | 1.300 | 118.617 | 91.2 |
| Ras al Khaimah | 1.700 | 197.571 | 116.2 |
| Sharjah | 2.600 | 724.859 | 278.8 |
| Umn al Qaiwain | 780 | 45.756 | 58.7 |
| Emirati (EAU) | 82.880 | 4.104.695 ab | 49.5 |

Fonte: elaborazione dell’A. su dati statistici dell’UNDP 2008, Calendario De Agostani, 2008, State of the World 2008.

emirato mantiene una forte autonomia politica, giuridica ed economica; il Consiglio Federale Nazionale è un organo esclusivamente consultivo, avendo il governo di ogni emirato potere legislativo sulla maggior parte delle questioni (tab.1).

Il sistema economico, negli ultimi trent’anni, ha prodotto uno sviluppo costante e spettacolare con *performance* finanziarie di primario livello, nonostante le diverse crisi e i conflitti che hanno interessato l’area medio-

orientale. Importanti fattori sono stati e sono: il continuo rientro di capitali e di popolazione araba dal mondo occidentale (soprattutto dopo l’11 Settembre 2001), il ruolo che il settore pubblico ha saputo assumere facendosi promotore in modo illuminato di colossali investimenti, che il settore privato non avrebbe mai intrapreso. Questo modello sta ispirando gli altri Paesi del Golfo, che, seppure in ritardo, hanno compreso l’importanza di agevolare gli investimenti e il trasferimento di capitali, come mezzo per favorire una stabilità interna politico-economica e sociale a lungo termine. Il Ministero dell’Economia, ha recentemente introdotto importanti innovazioni, per migliorare ulteriormente il mercato, tra cui la nuova legge di disciplina delle imprese che consentirà alle società straniere di detenere, almeno in alcuni settori, la quota di maggioranza (superando quindi l’attuale schema del 49/51%), al fine di incentivare la crescita degli investimenti dall’estero. Un’altra novità è la possibilità per gli espatriati di acquistare il diritto di superficie (non la terra) in alcune aree; tale diritto reale ha una durata di 99 oppure di 50 anni rinnovabili con il consenso delle parti; il diritto di possedere completamente la proprietà rimane invece solo ai cittadini degli EAU e degli altri Paesi del Golfo.

Il forte sviluppo dell’economia locale è stato attestato da vari elementi, tra cui: il rialzo del prezzo internazionale del greggio; lo sviluppo del settore *non oil*, che nel 2007 ha contribuito per il 63% alla formazione del PIL; il forte sviluppo delle infrastrutture in settori strategici quali gas naturale, trasporti, costruzioni; il positivo andamento della bilancia com-

orientale. Importanti fattori sono stati e sono: il continuo rientro di capitali e di popolazione araba dal mondo occidentale (soprattutto dopo l’11 Settembre 2001), il ruolo che il settore pubblico ha saputo assumere facendosi promotore in modo illuminato di colossali investimenti, che il settore privato non avrebbe mai intrapreso. Questo modello sta ispirando gli altri Paesi del Golfo, che, seppure in ritardo, hanno compreso l’importanza di agevolare gli investimenti e il trasferimento di capitali, come mezzo per favorire una stabilità interna politico-economica e sociale a lungo termine. Il Ministero dell’Economia, ha recentemente introdotto importanti innovazioni, per migliorare ulteriormente il mercato, tra cui la nuova legge di disciplina delle imprese che consentirà alle società straniere di detenere, almeno in alcuni settori, la quota di maggioranza (superando quindi l’attuale schema del 49/51%), al fine di incentivare la crescita degli investimenti dall’estero. Un’altra novità è la possibilità per gli espatriati di acquistare il diritto di superficie (non la terra) in alcune aree; tale diritto reale ha una durata di 99 oppure di 50 anni rinnovabili con il consenso delle parti; il diritto di possedere completamente la proprietà rimane invece solo ai cittadini degli EAU e degli altri Paesi del Golfo.

Fig. 2. Pianta relativa alle principali opere realizzate e in via d’esecuzione a Dubai.



merciale con esportazioni in continuo aumento; il PIL procapite in incremento fino a 50,000 USD (FMI, 2008). Le possibilità di crisi o di un rallentamento appaiono, invece, improbabili. Per quanto riguarda il settore *oil*, il *rally* dei prezzi del petrolio sembra essersi fermato, ma è presto per parlare di un'inversione di tendenza e la crescita della domanda internazionale connessa allo sviluppo dei Paesi emergenti è un dato che non può essere dimenticato. Anche a fronte di un forte calo del prezzo del petrolio l'economia *non oil* rimane robusta e il suo contributo al PIL in continua crescita: il tasso di aumento delle esportazioni non petrolifere negli ultimi 4 anni è stato pari al 26%.

Ovviamente, il preminente sviluppo di Dubai deve essere inquadrato nel contesto del più ampio successo economico del Paese incentrato nel promuovere l'economia facendo leva sui vantaggi comparati di ciascun Emirato: Abu Dhabi sull'industria petrolifera e più recentemente sul settore culturale; Dubai su commercio, telecomunicazioni, turismo e servizi finanziari di alto livello; Sharjah sull'industria manifatturiera leggera; gli Emirati del Nord su agricoltura, cave, cemento, trasporto marittimo e investimenti industriali. L'economia degli EAU in generale e quella di Dubai in particolare sono sempre meno dipendenti dal settore petrolifero soprattutto se paragonate agli altri Paesi del Golfo (nel 2005 il settore petrolifero ha rappresentato il 33% del PIL degli EAU mentre nel 1980 era pari al 74%).

Gli EAU hanno registrato un *surplus* commerciale per oltre 25 anni e il consistente volume delle correnti di riesportazione deriva dall'aver assunto una posizione predominante nello smistamento di merci; Dubai ha sviluppato tale funzione negli ultimi 15 anni, facendo fiorire anche tutte le attività collaterali (banche, assicurazioni, trasporti, manifestazioni fieristiche, campagne promozionali e pubblicitarie, ecc.), totalizzando quasi i $\frac{3}{4}$ del totale delle importazioni del Paese.

3. Il diversificato sviluppo economico modello per il mondo arabo

Il processo di diversificazione economica ha trasformato Dubai in un'ambita meta del turismo di lusso e dell'economia internazionale, inventandosi la formula vincente delle tre "S": *Sea, Sun & Shopping*: mare, sole e acquisti. La tangibile ricchezza di Dubai non proviene più dal petrolio, ma da una fiorente economia che poggia su quattro settori: lo sviluppo del commercio tradizionale, il ruolo

di "rappresentante commerciale", lo sviluppo turistico e gli ingenti investimenti nella tecnologia digitale.

Dubai è una delle città che crescono più velocemente al mondo. Il suo successo è costruito: sull'ottima posizione geografica che ne fa un ponte di collegamento tra i mercati di Europa, Africa e Asia, su un'economia liberale e stabile, su una serie di zone franche che offrono vantaggi rari in altri Paesi e sul suo aeroporto, il più frequentato di tutto il Medio Oriente. Tutto ciò, associato ad un governo lungimirante e progressista, che ne ha fatto una destinazione con forte attrattiva per gli investimenti stranieri, tanto che circa il 90% delle compagnie censite nella "TOP 100" della rivista *Fortune* sono già operanti a Dubai. La crescita del PIL² è fenomenale: dal 2000 ha fatto registrare un incremento annuo del 13%, superiore anche a quello delle grandi economie emergenti di India e Cina. Tale crescita va attribuita al successo nel processo di diversificazione dell'economia dal settore petrolifero, che ha portato il settore terziario e dei servizi, in cui è compreso il turismo e tutta la sua filiera produttiva, ad essere il settore portante con un contributo del 74% del PIL.

In questa città tutto è in evoluzione, come in un immenso cantiere dove si costruiscono grattacieli, isole artificiali, alberghi e grandiosi centri commerciali (*Mall*) che straripano di ogni genere di merce e beni di lusso. Migliaia di lussuosi appartamenti, ville e uffici sono presentati su magnifici plastici all'interno dei *Mall*, dove ne viene proposto l'acquisto a tutti gli stranieri che mostrano un minimo interesse: tutto è concepito per i turisti, a cui, insieme alla dimora, sarà consegnato un certificato di residenza a Dubai illimitato nel tempo.

Dubai è considerata ormai il primo polo tematico del Medio Oriente, con la creazione di una Internet City, una "Silicon Valley del Golfo Persico" dove hanno investito i colossi dell'High Tech mondiale grazie al sistema di tassazione agevolata.

Per comprendere meglio la filosofia che muove tutto questo, è interessante richiamare due note frasi dello sceicco di Dubai, *Mohammed Bin Rashid*, «Tutto ciò che è business fa bene a Dubai» e «Fino ad oggi solo il 10% della mia visione è stato realizzato».

3.1 Lo sviluppo urbanistico

A Dubai le idee architettoniche non hanno limiti. Ogni giorno nella città prendono vita nuovi progetti, inconcepibili altrove tanto che Dubai è famosa per lo sviluppo di

2 I principali contributi al PIL vengono da commercio (20%), manifattura (14,6%), trasporti, depositi e comunicazioni (13,7%), costruzioni (12,2%), immobiliare (10,6%) e finanza (9,5%).

progetti avveniristici quali: *The Palm Islands* (complesso di tre arcipelaghi artificiali a forma di palma), *The World Dubai International City*, i lussuosi quartieri turistico-residenziali *Dubai Marina*, *Jumeirah Islands*, *Madinat Jumeirah*, nonché *Dubailand* (una volta ultimato sarà il più grande parco di divertimenti del mondo) e numerosi centri commerciali, il più grande e famoso dei quali è *The Mall of the Emirates*, che ha al suo interno una vera e propria pista da sci indoor (fig. 3).

Negli ultimi dieci anni sono stati realizzati alcuni degli edifici più straordinari del mondo, dal *Burj Al-Arab*, divenuto ormai l'icona della città con la sua inconfondibile sagoma a vela (fig.1), al *Burj Dubai*, destinato a diventare il grattacielo più alto del mondo, e al *Hydropolis Hotel*, un albergo sottomarino, il primo del genere al mondo, ancora in fase di realizzazione. L'ideazione e la costruzione di strutture uniche al mondo è parte integrante del processo di diversificazione dell'economia, mirato allo sviluppo parallelo dei servizi e del turismo e ha contribuito ad aumentare il valore della proprietà immobiliare. Il settore delle costruzioni tra il 2004 e il 2007 ha vissuto un vero e proprio boom su larga scala (basti pensare che nel 2006/2007 erano presenti a Dubai circa il 23% di tutte le gru da costruzione del mondo) e Dubai è diventata una delle città a maggiore sviluppo urbanistico del mondo, al pari delle metropoli cinesi, interessando praticamente tutti i quartieri che formano la città e che solitamente vengono accorpati in cinque zone: *Deira*, *Bur Dubai*, *Jumerah*, *Sheikh Zayed Rd*, *New Dubai*. I primi due formano il centro storico. *Jumerah*, la più nota al turismo balneare, è quella dove si trovano le strutture alberghiere più esclusive, compreso il *Burj Al-Arab*. *Sheikh Zayed Rd* è invece nota per il famoso viale dei grattacieli, uno degli skyline più spettacolari del mondo (fig.4). *New Dubai*, che va da *Sheikh Zayed Rd* fino al porto turistico di *Dubai Marina*.

Il Governo ha annunciato che entro il 2010/2012 è prevista la costruzione di altri edifici di oltre 100 piani e Dubai potrà vantare il maggior numero di "supergrattacieli" al mondo. Il *Burj Dubai* (fig.5), cre-

sce al ritmo di 4/5 piani al giorno (fine lavori prevista per giugno 2009) ma l'altezza finale non viene resa nota con esattezza per mantenere il primato con altri grattacieli in realizzazione nel mondo³. Esiste poi un altro progetto destinato a superare il record del *Burj Dubai*: si tratta di *Al Burj*, per il quale si parla di un'altezza superiore a 1.000 m e che dovrebbe sorgere al centro di *Madinat Al Arab*, il nuovo centro cittadino e affaristico nell'ambito del mega progetto *Dubai Waterfront*, articolato in 10 aree principali e che, a detta degli esperti, sarà la più grande costruzione architettonica di questo tipo al mondo: occuperà tutte le coste ancora libere con una serie di isole a forma di arco (aumentando le coste di Dubai di 820 km) e includerà residenze, zone commerciali, attrazioni e divertimenti con un'estensione pari a 7 volte la superficie di Manhattan (fig.7). Il progetto comprende anche un grande porto commerciale ed un canale di 75 km (*Arabic Channel*) che, partendo dalla costa, entrerà fin dentro il deserto passando ad oriente del nuovo aeroporto internazionale.

Dubai ospiterà un altro grattacielo architettonicamente all'avanguardia in grado di cambiare continuamente forma e di generare energia: la *Rotating Tower*, progettata dall'architetto fiorentino D. Fisher, ha suscitato grande interesse al punto da essere considerata un generatore di tendenze nell'architettura contemporanea. La torre sarà anche un edificio capace di generare energia elettrica per sé e per altri cinque edifici equivalenti grazie alle 78 celle fotovoltaiche che troveranno posto sui tetti dei singoli appartamenti: mai un edificio era stato concepito per essere in grado di produrre energia elettrica in misura significativamente superiore al proprio fabbisogno. A conclusione dei lavori sarà di 80 piani con un'altezza di oltre 300 m. La forma e il profilo esterni della torre potranno mutare continuamente, dando vita a un nuovo modo di concepire l'architettura: non più fissa e immutabile, ma dinamica.

Infine, il *Dubai World Central*, enorme progetto organizzato attorno al nuovo aeroporto ed entrato nella storia dell'urbanistica quando nel 2006 è stato presentato il *master plan* che prevede la costruzione di una città di 140 kmq, pari a quasi il doppio di Hong Kong. Questo nuovo insediamento sarà costruito nell'area di *Jebel Ali*, circa 40 Km a sud di *Dubai city*, e sarà comprensivo del nuovo aeroporto *Dubai World Central International Airport (JXB)* destinato a diventare il più grande del mondo. Sarà l'insediamento infrastrutturale strategicamente più importante e mai pia-

3 Alcune fonti danno per certa una altezza complessiva di 808 metri ma altre, e ben accreditate fonti, raccontano di una altezza finale che, compresa l'antenna, dovrebbe raggiungere quasi i 1.000 m

Fig. 3. Veduta della pista da sci dalle vetrate del famoso centro commerciale *The Mall of Emirates*.



nificato, ideato per sostenere adeguatamente lo sviluppo del turismo, del commercio e della logistica fino al 2050. I costi di base sono ingenti (circa 33 miliardi USD) ma i vantaggi a lungo termine saranno fondamentali e collocheranno Dubai in posizione privilegiata nella logistica a sostegno di una ulteriore crescita economica. Emblematico il commento dello Sceicco Mohammed: «Dobbiamo costruire la storia e avvicinarci al futuro con passi decisi, non aspettare che il futuro venga a noi».

Non è questo il contesto appropriato per ragionare di pianificazione e geografia urbana, ma poiché finalità di questo lavoro è quella di descrivere i continui e veloci cambiamenti che hanno re-inventato la città di Dubai, era necessario fare un rapido cenno ai progetti più famosi, a quelli in via di realizzazione e a quelli i cui lavori, appena iniziati, contribuiscono a modificarne l'aspetto e il territorio che fanno di Dubai un "esperimento urbanistico" in continua evoluzione. È la geografia del luogo a rendere possibile questo, con l'enorme disponibilità di spazi in aree desertiche e costiere.

3.2 Lo sviluppo turistico: primo passo di una diversificazione degli investimenti

Poco più di dieci anni fa, a Dubai esistevano solo 44 alberghi, oggi sono oltre 400. Lo sviluppo turistico è strettamente collegato all'avveniristico sviluppo urbanistico che ha interessato l'Emirato. Secondo dati ufficiali forniti, il numero di visitatori è passato da 3,6 milioni nel 2001 a 7,9 milioni nel 2006, con una crescita annuale del 15%; sempre nel 2006 gli hotel e i residence ubicati sulle spiagge hanno fatto registrare il 95% di occupazione, mentre 29 milioni di passeggeri hanno utilizzato l'aeroporto internazionale; l'obiettivo è quello di raggiungere, nel 2010, il *target* di 15 milioni di turisti, anche se alcuni ritardi potrebbero limitare la cifra.

Le prospettive sono veramente solide per quanto riguarda il turismo internazionale, sia quello tradizionale sia quello del *business*, ma anche il turismo regionale è in costante incremento e quindi in grado di controbilanciare eventuali cali che si dovessero registrare negli arrivi esteri.

Elementi di forza dello sviluppo turistico sono: la ricettività, il lusso, il mare, il deserto, lo shopping e gli eventi. Questi ultimi hanno avuto grande importanza tanto che Dubai è la capitale MICE (*Meetings, Incentive, Conference, and Exhibition* - riunioni, incentivi, conferenze e fiere) dell'intera regione: nel



Fig. 4. Sheikh Zayed Rd il viale dei grattacieli (foto N. Varani).

2005 il *Dubai World Trade Centre* ha ospitato oltre 100 eventi, la maggior parte dei quali, eccetto il *Dubai Summer Surprise*, si svolge nei mesi col clima più mite.

Il *Dubai Shopping Festival*, che si svolge solitamente tra dicembre e febbraio, è stato ideato con l'obiettivo di attrarre numerosi visitatori stranieri e dar loro la possibilità di spendere nello shopping *low cost*; prevede numerosi *shopping tour* in cui qualificati assistenti sono a disposizione per aiutare negli acquisti. Questo evento è ormai consolidato e offre ai visitatori la possibilità di vivere anche una grande varietà di esperienze diverse, dalle manifestazioni culturali ai momenti di intrattenimento e spettacolo.

3.3 Polo di attrazione della finanza internazionale

L'Emirato è anche sede del *Dubai International Financial Centre*, zona franca *on shore* per lo sviluppo della finanza internazionale, assieme ad altri progetti come *Dubai International Financial Exchange*, *Dubai Multi Commodities Centre*, *Dubai Maritime City*, *Business Bay*. Le prime zone franche sono state costituite con l'intento di sviluppare il settore industriale e di permettere la crescita del settore *non oil*; si è così assistito ad un incremento della presenza straniera (soltanto nella *Jebel Ali Free Zone* sono presenti più di 5.000 aziende da 120 Paesi diversi) con attività di stoccaggio/distribuzione, assemblaggio e produzione. Sebbene ancora piuttosto cara negli affitti, *Jebel Ali*, oltre ai classici vantaggi di una zona franca (esenzione dal-

Fig. 5. Panoramica del Burj Dubai (in arabo "torre di Dubai") la fine dei lavori è prevista per giugno 2009 e sarà la più alta struttura umana mai creata. Si dice riporterà nel Medio Oriente l'onore di ospitare la più alta struttura del mondo, titolo perso circa nel 1300, quando la cattedrale di Lincoln (Inghilterra) superò la grande piramide di Giza in Egitto (foto N. Varani).





Fig. 6. L'arcipelago artificiale di Palm Jumeirah progetto ormai concluso (foto aerea N. Varani).

le tasse e dai dazi, libera circolazione di capitali, ecc.), offre il vantaggio, che la proprietà dell'azienda può essere al 100% in mano straniera, al contrario di quanto avviene nel resto del Paese dove il 51% del capitale deve essere locale.

Grazie all'assenza d'imposte sul reddito ed alle zone franche, Dubai è diventata uno dei centri più importanti al mondo per il commercio di transito e la compravendita delle materie prime, nonché uno dei più importanti mercati per l'abbigliamento, per l'elettronica di consumo, per le auto e per molte altre merceologie. Inoltre è un centro finanziario che ospita sedi di multinazionali, con una vasta area franca riservata alle imprese informatiche e a quelle del mondo dei media.

4 Gli aspetti sociali: tradizione e modernità

Gli EAU sono da sempre un punto di connessione tra l'Europa, il sub-continente Indiano, il Sud Est Asiatico e l'Africa, con funzione intermediaria tra queste articolate e differenti culture. Dubai e gli altri Emirati sono una società multietnica, multiculturale e multireligiosa, dove la coesistenza è pacifica. Con la presenza di oltre 150 nazionalità, e quasi altrettante espressioni culturali, Dubai è una delle città più diversificate del Medio Oriente. I cittadini sud-asiatici la chiamano "la città indiana meglio governata", gli arabi la celebrano come proprio modello di realizzazione e per molti occidentali è divenuta una meta perfetta tutto l'anno. La società di Dubai è unica in quanto ad apertura mentale e varietà etnica, non c'è quasi traccia di fondamentalismo anche se la religione praticata al 95% è l'islam. I cri-

stiani, quasi tutti stranieri, costituiscono una presenza discreta del 38% e godono di libertà di culto con divieto di proselitismo. Dubai è l'unico emirato in cui si trovano templi induisti e un *gurdwara sikh*.

Tra le moschee, particolare attenzione merita quella di *Jumeirah*, prezioso esempio di moderna architettura islamica della seconda metà degli anni Settanta: è tra le poche moschee

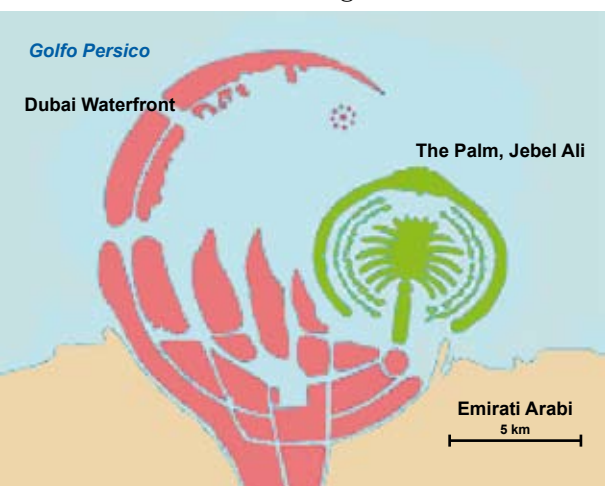
degli EAU che può essere visitata anche dai non fedeli anche se l'accesso è limitato attraverso dei tour, organizzati allo scopo di promuovere il dialogo tra i musulmani e i fedeli di altre religioni.

In quest'ultimo ventennio si è assistito ad un processo di sviluppo radicale, accompagnato da una profonda consapevolezza del fatto che le tradizioni ataviche potrebbero perdersi con l'avvento della modernità: di conseguenza, componente fondamentale della strategia governativa, è la tutela del patrimonio culturale e la trasmissione ai giovani degli usi e costumi dei predecessori, adottando misure atte a tutelare il ricco patrimonio storico. A scuola si studiano letteratura e usanze del passato mentre i reperti esposti nei musei, i villaggi tradizionali e la ricostruzione di monumenti scomparsi contribuiscono a mantenere vivo questo importante retaggio culturale. Così, accanto ai simboli della modernità, convivono aspetti tradizionali tutelati e altri ricostruiti quali, ad esempio, il *Madinat Jumeirah* (fig. 8): antica città araba ricostruita nella zona di *Jumeirah Beach*.

Dubai nella sua modernizzazione è riuscita a fondere le antiche tradizioni con l'estrema modernità, come nel caso dell'uso del caratteristico abbigliamento (gli uomini indossano il *Dishdasha* e le donne l'*Obaya*). La cultura araba è presente nella poesia, nella danza, nella musica, nell'arte in genere ed anche in tipiche attività sportive, come la caccia con i falchi e le corse dei cammelli, che continuano ad essere praticate. Il museo che si trova all'interno del forte *Al-Fahaidi*, l'edificio più antico della città (1778), conserva una collezione di reperti antichi e illustra la storia di Dubai, la vita dei Beduini, i viaggi per mare, la flora e la fauna, le armi, le danze, gli strumenti musicali e l'archeologia locale.

Un aspetto sociale molto importante riguarda la crescita della popolazione. L'area del Golfo presenta il più alto tasso di crescita al mondo, con proiezioni che prevedono di arrivare a 170 milioni di persone nel 2010: si tratta di un mercato allineabile per numeri

Fig. 7. Zonizzazione del grandioso progetto Dubai Waterfront comprensivo della Palm Jebel Ali.



a quello dell'Europa, degli Stati Uniti o del Giappone.

La popolazione dell'emirato di Dubai, che supera i 2 milioni di abitanti, ha avuto un incremento accelerato, negli ultimi dieci anni è addirittura raddoppiata (fig.9) ed è costituita al 20% da locali e per l'80% da stranieri; è inoltre una popolazione molto giovane poiché l'età media è intorno ai 27/28 anni.

I primi immigrati, negli anni Trenta, furono soprattutto sunniti e sciiti conservatori provenienti dall'Iran meridionale, mentre negli anni Ottanta (periodo della rivoluzione islamica) giunsero classi più benestanti; attualmente vivono e lavorano in loco poco più di 400.000 iraniani. Gli arabi espatriati costituiscono circa il 15% della popolazione (molti arrivati agli inizi degli anni Settanta provengono da Egitto, Giordania, Iraq, Libano e Siria). Gli occidentali costituiscono solo il 5% della popolazione: in passato erano soprattutto inglesi, mentre attualmente ci sono molti europei, americani, australiani, canadesi e sudafricani. La maggioranza degli espatriati che risiedono a Dubai (pari a circa il 60% dei suoi abitanti) sono indiani che svolgono sia lavori umili sia professioni manageriali; numerosi sono anche pakistani, filippini, indonesiani, malaysiani, impiegati nel settore dei servizi.

Gli immigrati provenienti da Bangladesh, Afghanistan e Cina lavorano nel settore dell'edilizia e vivono in strutture fornite dai datori di lavoro, spesso in condizioni precarie e di disagio. Il governo ha di recente imposto il rispetto di regole, ma non sempre avviene: i datori di lavoro, infatti, ritirano il passaporto ai dipendenti per evitare che cambino lavoro; è una pratica illegale, ma rimane una consuetudine generalizzata, anche negli organismi statali. Al termine del contratto di lavoro, la maggior parte delle categorie degli immigrati non può ottenere il rinnovo del visto; un prolungamento del soggiorno diventa dunque una violazione che comporta il carcere e l'espulsione. Questa situazione si traduce in un'enorme disparità di salari e stipendi.

La distribuzione delle nazionalità presenti è oggi una delle più anomale al mondo, fatta forse eccezione per il Principato di Monaco: in base a stime ufficiose, solo l'11% della popolazione ha la cittadinanza, il 21% è cittadino di altri Paesi arabi, il 57% dell'Asia meridionale (India, Pakistan, Sri Lanka ecc) mentre il rimanente 11% è composto da occidentali e da cittadini di altri Paesi asiatici.

5. Considerazioni conclusive

Non è facile fare considerazioni su Dubai, segnata dal contrasto tra la cultura araba e le caratteristiche contraddizioni delle metropoli moderne. Dubai è ricca di fascino per la sua posizione tra deserto e mare, e ambita meta internazionale per lo shopping, il lusso e l'albergo più elegante del mondo. Alcuni studiosi sostengono che non ha e non potrà mai avere una propria identità, non essendo altro che un luogo di passaggio dove le persone si incrociano senza conoscersi. Anche se i nativi del luogo continuano ad amministrare la città ad ogni livello, come spiega un diplomatico occidentale, «potrebbero finire per diventare reliquie polverose della propria cultura»: si ripetono le azioni per preservare i particolarismi autoctoni come, ad esempio, limitando i matrimoni misti, ma gli imperativi del *business* rendono vani o prevalgono su questi tentativi. «Qualsiasi cosa facciamo - afferma un accademico anonimo - siamo comunque in trappola. Limitare la manodopera vuol dire bloccare la crescita; proseguire sulla strada intrapresa vuol dire far aumentare i flussi immigratori. I dati sono (...) inquietanti. Il tasso di nascita degli indiani (...) è già tre volte più alto del nostro».

Cosa spinge l'uomo a queste imprese che sembrano folli? Dimostrare la potenza di un Paese? Ostentare la ricchezza? Un inconscio desiderio di sfida? Forse una delle tante frasi dello sceicco *Mohammed bin Rahashid al Maktoum*, già promotore della maggior parte dei progetti più straordinari della città quando ancora regnava il padre (morto nel 2006), potrebbe dare un'indicazione: «Dubai, gli Emirati arabi ed altri Stati del mondo arabo devono diventare leader mondiali in tutto ciò che intraprenderanno».

Dubai sarà anche un attore importante nella futura scena geopolitica del Golfo: è il luogo dove sia le portaerei della flotta americana

Fig. 8. Madinat Jumeirah: antica città ricostruita rispettando i caratteri dell'architettura tradizionale (foto N. Varani).



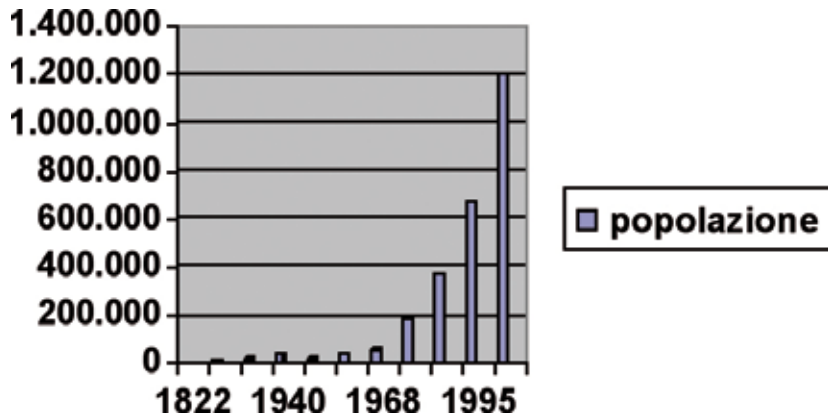


Fig. 9 Incremento della popolazione: più che raddoppiata tra il 1975 e il 1995.

fanno base, sia gli iraniani depositano i propri soldi e vengono a spendere ed a comprare casa, al punto che il Governo dell'emirato ha limitato al 30% la quota degli immobili che possono essere loro venduti. Nell'eventualità di uno scontro tra americani ed iraniani, Dubai, che sembrerebbe essere nell'occhio del ciclone, è in realtà un luogo relativamente sicuro: non si bombarda là dove c'è la propria flotta e nemmeno dove si tengono i propri soldi e la propria casa!

BIBLIOGRAFIA

AA.VV., *Discover Dubai*, monthly tourist guide to Dubai, January, February, 2008.
 AA.VV., *Dubai. Abu Dhabi & the UAE*, London, Time-Out Guide, 2007.
 AA.VV., *Dubai. L'Oriente tra lusso e futuro*, Condé Nast Traveller, aprile, 2006.
 AUTIERI D., *L'Oasi del Web*, in Pagina 64, giugno, 2002.
 CALENDARIO ATLANTE DE AGOSTINI 2008, Novara, Istituto Geografico De Agostini, 2007.

DAVIDSON C., "The hidden costs of Dubai's post-oil diversification strategies", *Bitterlemons International* del 27/12/2007.

DEPARTMENT OF TOURISM & COMMERCE MARKETING, *Annual Statistical Yearbook*, annate varie (2003,2004, 2005, 2006, 2007).

FARKAS A., "In Dubai la torre girevole di 313 metri: lussuosa, ecologica e italiana", *Corriere della sera*, del 21/06/2008.

HIRST D., "Ritratto di Dubai, città globale", *Le Monde Diplomatique*, marzo 2001, pp.21-29.

THE ECONOMIST, *Il Mondo in cifre*, annate 2005, 2006, 2007,2008.

STATISTIC FMI, annate varie.

UAE, *Property Investment Guide UAE*, UAE, Cross Border, 2008.

UNDP, *Human Development Report*, New York, annate varie.

WORLD BANK, *World Development Indicators*, Washington D.C., annate varie.

SITOGRAFIA

<www.burjdubai.com>
 <www.dm.gov.ae>
 <www.dubai.ae>
 <www.dubaitourism.ae>
 <www.the-emirates.com>
 <www.strategiy.com>
 <www.uae.gov.ae>
 <www.uaeinteract.com>

Genova, Dipartimento di Studi Umanistici dell'Università; Sezione Liguria

Il tempo nella descrizione e nella progettazione della città

Milano, 5 dicembre 2008

Al centro del 3° Convegno organizzato dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano, il ruolo della dimensione temporale nella comprensione della città e nell'azione al suo interno: un tema tanto affascinante quanto complesso, affrontato con un fitto calendario di sessioni parallele focalizzate su sei temi-chiave (paradigmi, metodi, scenari, piani, politiche, progetti) ed affiancate dall'espo-

sizione di una serie di ricerche e progetti sul tempo nella città. Molti i contributi esterni al Dipartimento, a testimoniare il successo dell'iniziativa al di là dei confini accademici.

La relazione di apertura del prof. Nuno Portas ha evidenziato come, di fronte alla "nuova urbanità" dominata dalla mobilità e da repentini cambiamenti della struttura economica e sociale, il tempo diventi una dimensione essenziale nella comprensione

della città. Sul versante della descrizione, occorre cercare quegli elementi strutturanti di lunga durata ("margini solidi") che permangono anche se la città è un'entità sempre più fluida; sul versante dell'azione, occorre che i piani urbanistici abbandonino la rigidità del passato, incorporino il tempo e si confrontino con gli imprevisti, rappresentati da grandi eventi o finanziamenti per infrastrutture strategiche, capaci di decidere il destino delle città nello scenario globale. Forte il richiamo del prof. Piercarlo Palermo alla necessità di recuperare la "dimensione

ne della vita", per confrontarsi con le esperienze dell'abitare che si intersecano nella città contemporanea e ne determinano la molteplicità spaziale.

La Geografia può dare un contributo rilevante, soprattutto nei metodi per leggere il tempo nella città, come mostrato tanto dalla relazione del prof. Mario Fumagalli sull'utilità e i limiti dell'analisi diacronica della cartografia, quanto dal Poster di Maria Luisa Faraveli e Maria Antonietta Clerici, sull'importanza dell'osservazione sul campo rispetto a microeventi temporanei come i mercati ambulanti.

Maria Antonietta Clerici, Sezione Lombardia

la "dimensione

