

City Center Renewal: Beirut's New Waterfront District

One of the most ambitious city-making ventures of modern times, the renewal of Beirut's 191 ha war-damaged city center incorporates a New Waterfront District, transformed from a wartime landfill extending far out into the sea.

When the environmental reclamation is complete, Beirut will benefit from 73 ha of new land on the downtown seafront, immediately adjacent to the city's restored historic core. No other city on the Mediterranean Basin possesses such an asset. The scale of this opportunity and the government's recent approval of the waterfront's development plan, together with the Middle East's oil price-driven liquidity boom, have all triggered an investment flurry in recent months. Many sites along the waterfront's future cornice drive have already been taken up by investors for delivery in four year's time. Indicative of the rising tempo of development and competition for sites, this interval will allow time for completion of the reclamation, infrastructure and strategic landscaping on the city's new waterfront.

Beirut's central area renewal program is masterminded by Solidere, the private development corporation established in 1994 by government decree. The vision behind this unique regeneration project has always been market-responsive within a framework of high quality urban planning, infrastructure and public space. That vision has also remained true to the underlying and fundamental concept of a mixed-use city center generating substantial employment, residential and visitor populations. In other respects, particularly in relation to the new waterfront, it has adapted to changing circumstances over the past decade.

Regeneration Framework

During the 1975-90 Lebanese war Beirut's downtown bore the brunt of destruction with the entire infrastructure and two thirds

Renovación del centro urbano: nuevo distrito costero de Beirut

Una de las operaciones urbanísticas más ambiciosas de los últimos tiempos, la renovación de 191 hectáreas del centro urbano de Beirut dañadas por la guerra, incorporará un Nuevo Distrito Costero en lo que, durante el conflicto, fue un verdadero vertedero que se adentró una gran distancia en el mar. Cuando se complete la recuperación medioambiental, Beirut podrá usufructuar de 73 nuevas hectáreas de terreno frente al mar en el centro de la ciudad, justo al lado del recientemente restaurado corazón histórico de la ciudad. No hay en la Cuenca Medite-rránea ninguna otra ciudad que cuente con un activo de tal entidad. El alcance sobresaliente de esta oportunidad y la reciente aprobación por parte del gobierno del plan de desarrollo urbanístico de la zona costera, junto con el auge económico del medio Oriente gracias a la liquidez que otorgan los precios actuales del petróleo, han provocado un aluvión de inversiones durante los últimos meses. Ya ha habido inversores que han adquirido una gran cantidad de emplazamientos situados en la cornisa de la futura zona de costa, que se entregarán en un plazo de cuatro años. Como muestra de la aceleración urbanística y de la competencia existente por conseguir terrenos en la zona, con este plazo se tendrá el tiempo necesario para completar la recuperación, estructura y el paisajismo estratégico de la nueva área de la ciudad junto a la línea de la costa. El programa de renovación del área central de Beirut está siendo planificado y organizado por Solidere, una corporación urbanística privada establecida en 1994 por decreto de la administración. La

visión que se persigue con este proyecto de recuperación tan especial siempre ha tenido una gran respuesta del mercado, dentro de un marco en el que se destaca una excelente planificación e infraestructura urbanística y de espacios públicos. Además, dicha visión ha permanecido fiel al principio subyacente y fundamental de conseguir un centro urbano para usos mixtos que genere una cantidad significativa de empleo, así como una población residencial y de visitantes. En otros aspectos, y especialmente en lo que tiene que ver con la nueva zona costera, se ha adaptado a los cambios de circunstancias ocurridos durante la última década.

Marco de la Renovación

Durante la Guerra del Líbano, ocurrida entre 1975-90, el centro de Beirut fue la zona más castigada, quedando la entera infraestructura y dos tercios de los edificios dañados más allá de toda posibilidad de recuperación. Toda la zona fue abandonada durante la guerra, aunque muchas de las ruinas fueron ocupadas por unas 20.000 familias desplazadas de sus hogares. La zona costera del centro de la ciudad estaba completamente estropeada a consecuencia de los 15 años durante los que se arrojaron basuras de forma incontrolada y que, de hecho, causaban continuas llamaradas de metano. Las finanzas estatales no eran suficientes para el programa de reactivación nacional que tenían en marcha, y las instituciones públicas del país, debilitadas por el esfuerzo bélico, no podían hacerse cargo de un proyecto de reestructuración urbanística tan comple-

jo y a gran escala. Además, la fragmentación de las propiedades inmobiliarias privadas que derivaba de las leyes sobre la herencia del Líbano prácticamente imposibilitaba la renovación sobre la base de las propiedades existentes.

El primer gobierno del Líbano instaurado tras la guerra tomó la decisión de recuperar el corazón de la capital mediante una forma única de asociación pública-privada. Para ello se creó una zona especial, el Distrito Central de Beirut (DCB), y el gobierno encargó su planificación urbanística.

A continuación, formó Solidere, en la que los 40.000 propietarios e inquilinos anteriores del DCB tuvieron que unirse a cambio de recibir la mayoría de las acciones y aceptar la presencia de nuevos accionistas, que serían quienes pusieran el capital circulante de la compañía. De este modo, la empresa nació siendo la propietaria virtual de toda la propiedad privada del centro de la ciudad, si bien es cierto que ésta se encontraba en un estado de abandono y ruina absoluto. En virtud de los términos de su decreto fundacional, Solidere debía compensar a las familias desplazadas por su

traslado y realojo, realizar el pertinente despeje de escombros, financiar y construir toda la infraestructura y zonas públicas del centro urbano, lo que incluiría la recuperación medioambiental y los diques de defensa del mar necesarios para poder crear la nueva zona costera. Así pues, todo el proyecto de regeneración de la zona dañada por la guerra en el centro de Beirut se ha llevado a cabo sin que el gobierno haya tenido que incurrir en gasto alguno. Como compensación por esta ingente inversión privada, el gobierno otorgó a la sociedad la propiedad sobre el área urbanizable correspondiente a la nueva zona recuperada del mar.

Las principales funciones de Solidere abarcan la creación de infraestructuras y la urbanización del terreno, el desarrollo inmobiliario, la venta o arrendamiento de terrenos y edificios, y la gestión de la propiedad. La compañía también está autorizada a explotar los puertos deportivos y a instalar y llevar a cabo operaciones relacionadas con servicios de telecomunicación de banda ancha y de televisión por cable dentro de los límites del centro urbano.

La creación de una nueva zona costera para la ciudad

Durante los años de la guerra, la zona costera del centro de la ciudad se convirtió en un vertedero donde se arrojaban todos los desechos de la guerra, los escombros de edificios derruidos y la basura doméstica de la zona oeste de Beirut, que había quedado aislada de los servicios municipales de recolección de residuos, ubicados en la zona este de la ciudad. Cuando terminó la guerra, este vertedero penetraba un total de 25 hectáreas dentro del mar, lo que ocasionaba importantes riesgos medioambientales en el Mediterráneo oriental. Pero se ha sacado el máximo partido de la situación y, a partir de una situación tan desastrosa, se ha creado una oportunidad de mejora al reciclar dicho vertedero e incorporarlo al Nuevo Distrito Costero de Beirut. Estas labores fueron encomendadas en 1999 a la empresa estadounidense Radian International, y uno de los principales objetivos de la recuperación ha sido realizar la excavación del vertedero hasta el nivel del lecho marino, la degradación de toda la materia vegetal de la zona con el fin de elimi-

Beirut Marina perspective showing Hotel District towers and surrounding context

Perspectiva de la Marina de Beirut que muestra las torres del Hotel del Distrito y su entorno



Sketch perspective: east Marina quayside
 Caisson wall in place
 Croquis: embarcadero este de la Marina
 Muro de la compuerta flotante in situ



of the buildings left beyond salvage. Abandoned during the war, many derelict structures were occupied by some 20,000 displaced families. The city center foreshore lay disfigured by 15 years of uncontrolled dumping that generated permanent methane flares. The government's finances were stretched to the limit on a nationwide recovery program and the country's public institutions, weakened by war, were not capable of taking on such a large-scale and complex project of urban restructuring. In addition, the fragmentation of private property ownership resulting from Lebanese inheritance laws, made renewal through existing ownerships a practical impossibility.

Lebanon's first postwar government determined to salvage the heart of the capital through a unique form of public-private partnership. Creating a special zone, the Beirut Central District (BCD), the government commissioned its urban planning and subsequently formed Solidere, in which the BCD's 40,000 former owners and tenants were required to pool their property in exchange for controlling shares, with new shareholders contributing the company's working capital. In this way, the company started life as the owner of virtually all private property, albeit in a damaged and derelict state, in the pre-existing city center. Under the terms of its formation decree Solidere had to compensate the displaced families for their relocation and rehousing, undertake the necessary clearances, finance and construct the city center's entire public domain and infrastructure, including the environmental reclamation and sea defense works necessary to create the new waterfront. The entire regeneration of Beirut's war-damaged central area has, therefore, been carried out with no government expenditure. By way of compensation for this considerable private investment, the government granted the company ownership of development land on the new area reclaimed from the sea. Soli-

nar el metano, extraer todos los materiales reciclables y consolidar en el lugar todos los restos, tras su separación, trituración y tratamiento. Los plásticos han sido paletizados para su colocación bajo la capa superior del suelo del Parque de la Ciudad, situado en la línea de costa. Los retrasos excesivos en la adjudicación de los contratos y la imposibilidad de cumplir con los onerosos requisitos en materia medioambiental tuvieron como consecuencia un proceso de arbitraje que falló en 2004 a favor de Solidere. Las obras quedarán completadas de acuerdo con el nivel exigido para finales de 2007. Una vez que quede terminado, el Nuevo Distrito Costero comprenderá un parque público, paseos marítimos por la línea de costa y por el muelle y unas 29 hectáreas de nuevas urbanizaciones junto al mar, con unas vistas espectaculares hacia la costa y hacia las montañas situadas al noreste, que lucen un hermoso penacho de nieve durante el invierno y la primavera. La histórica Primera Ensenada del puerto quedará también integrada en el proyecto, con su nueva terminal para cruceros, puertos deportivos y actividades portuarias públicas. Los restos del gran Muro Otomano, construido en la década de 1880 para proteger el puerto, atravesará en diagonal todo el Distrito formando una vía peatonal hacia los muelles. Como parte del nuevo plan continuo de zonas verdes que rodea al Nuevo Distrito Costero, este Paseo del Muro Otomano casualmente corre paralelo a la vista clásica y sugerente de Beirut del Monte Sanine, al otro lado de la bahía. En conjunto, se han ganado al mar unas

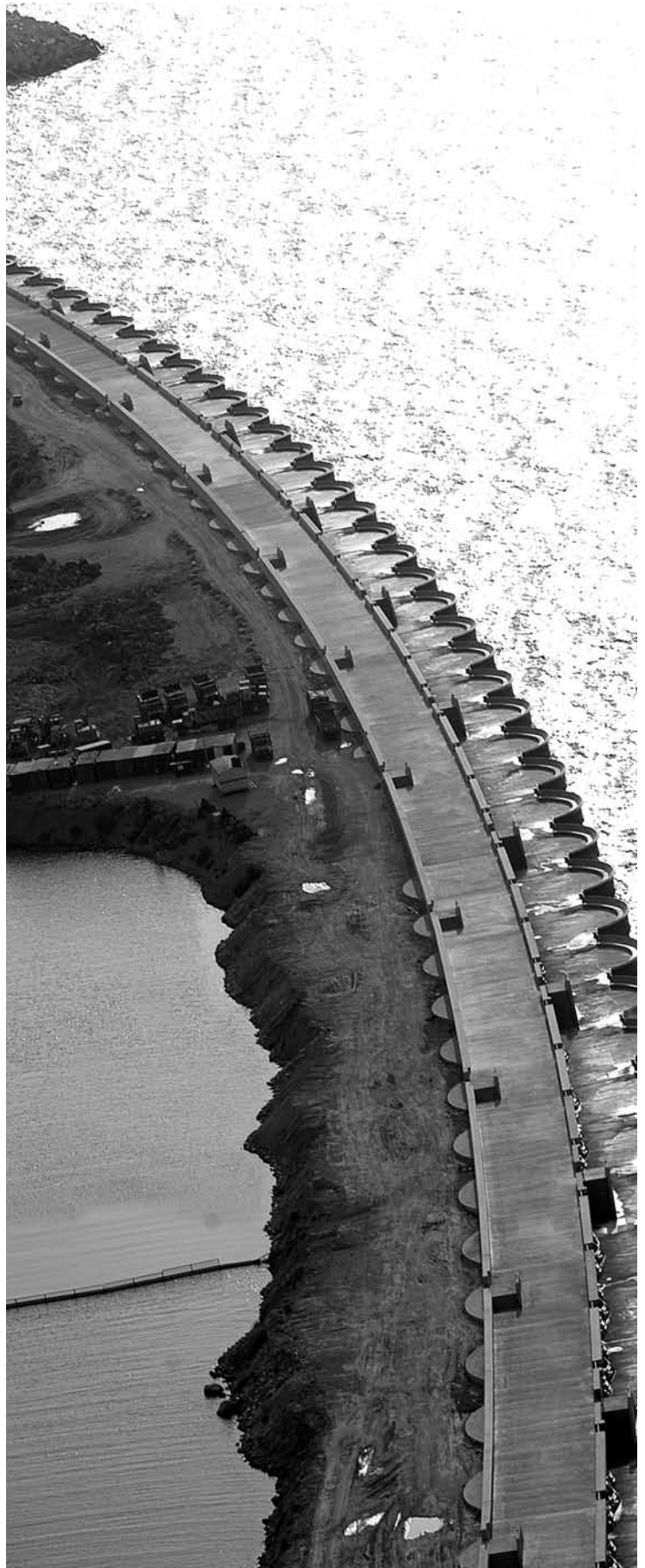
73 hectáreas de tierra, que han quedado inscritas dentro de un sistema de terrazas de defensa del mar, diseñado y construido por la compañía francesa Bouygues para soportar siglos de tormentas. El concepto de un muro de cajón hidráulico artificial de 100 metros de ancho, curvado y con escollos, evolucionó en respuesta a unos criterios urbanísticos muy exigentes puesto que dicha estructura debía permitir el acceso público hasta cerca de la orilla del agua y quedar limitado a una altura de 5,5 metros sobre el nivel del mar para que se pudiera seguir disfrutando de la vista del mar desde el casco histórico de la ciudad. Los citados elementos de defensa contra el mar también suministran protección portuaria para los dos nuevos puertos deportivos, uno de los cuales ya está en pleno funcionamiento y contiene un muelle de uso público en el que ya hay tiendas y restaurantes, además de un club náutico y bloques de viviendas. El proyecto urbanístico específico del Nuevo Distrito Costero lo realizó un consorcio de las principales empresas estadounidenses del sector, entre las que se contaban SOM, Sasaki y Parsons Brinkerhoff, que ganó una mención importante en New Urbanism. La meta es conseguir que la línea de costa del centro urbano se convierta en el destino más popular de toda esta parte de Beirut, dando una especial preponderancia a usos mixtos y de ocio, con una serie de edificios altos y representativos que proporcionen vistas espectaculares del mar y las montañas. La red viaria se ha diseñado para poder albergar un Gran Premio de Fórmula Uno semejante al de

dere's main roles include infrastructure and land development, real estate development, land and building sales or leasing, and property management. The company also possesses rights to exploit marinas and to install and operate Broadband telecom and cable TV services within the boundary of the city center.

Creating the New City Waterfront

Throughout the war years the downtown foreshore had become a dumping ground for the detritus of war, the rubble of destroyed buildings and the domestic waste of West Beirut, isolated from the municipal sanitation services located in the East of the city. By the end of the war this landfill extended 25 ha into the sea, creating an environmental hazard in the eastern Mediterranean. Turning disaster into opportunity this landfill is being recycled and incorporated within Beirut's New Waterfront District. Contracted in 1999 to the US company Radian International, the reclamation has had as its primary objectives excavation of the landfill to seabed level, the degrading of all vegetable matter to eliminate methane, extraction of recyclable materials and the consolidation on site of all that remains, after batching, crushing and treatment. Plastics have been palletized for placement beneath the topsoil of the waterfront City Park. Excessive contract delays and failure to meet the project's onerous environmental specification led to an arbitration case, awarded in 2004 in favor of SOLIDERE. The works will now be completed to approved standard by the end of 2007. When complete, the New Waterfront District will comprise a city park, corniche and quayside promenades and some 29 ha of new waterside development, commanding spectacular views to seaward and to the northeast towards the mountains, snowcapped through winter and spring. The historic First Basin of the port will be integrated within the project, with its new cruiseliner terminal, marinas and public quayside activities. The remains of the great Ottoman Wall, built in the 1880s to enclose the port, will traverse diagonally across the District forming a pedestrian street leading to the quaysides. Part of a continuous greenway system that encircles the New Waterfront District, this Ottoman Wall Walk fortuitously aligns with Beirut's classic and inspiring view of Mount Sannine across the bay.

Altogether some 73 ha of reclaimed land has been enclosed within a terraced sea defense system, designed and constructed by the French company Bouygues to withstand centennial storms. The concept of its 100 m wide artificial, undersea reef and curved, hollow caisson wall evolved in response to stringent urban design criteria. The structure was required to permit public access close to the water's edge and be limited in height to 5.5 m above sea level, so as to protect sea views from deep within the city's historic core. These sea defenses also provide harbor enclosures to two new marinas, one now operational and containing a public town quay designed to house shops and restaurants, alongside a yacht club and residential apartments. The detailed urban planning for the New Waterfront District was carried out by a consortium of leading US firms comprising SOM, Sasaki and Parsons Brinckerhoff, and won a major New Urbanism citation. Its aim is to turn the downtown waterfront into the destination and climax of Beirut's citywide corniche system, emphasizing mixed-use and leisu-





Sea defense caisson under construction on slipway
 Waterfront District: model view from northeast
 Compuerta flotante de la defensa del mar en construcción
 Waterfront del Distrito: vista del modelo desde el noreste

re, with clusters of high-rise landmark buildings framing spectacular views towards the sea and mountains. The road network has been designed to accommodate a Monaco-style Formula One Grand Prix circuit that will run on waterfront city streets.

Emerging Vision of Waterside Development

A decade of concentration on the salvage, restoration and development of Beirut's traditional city core, combined with the lengthy process of land reclamation, has allowed time for maturing visions of waterfront development to emerge, responding to changing political and economic circumstances. Like many maritime trading cities undergoing harbor modernization or change, Beirut needs to evolve new relationships between city and port. With the expansion and containerization of the commercial harbor, the historic First Basin became effectively obsolete. In the 1993 plans for downtown renewal, the First Basin was incorporated within the city center boundary and, much like Baltimore Inner Harbor or Barcelona's Port Vell, was conceived as a prime leisure focus exerting a major impact on the downtown as a whole. In a political tussle at the time, however, the Port Authority won back control of the First Basin, the city center boundary was redrawn along the edge of the quaysides, and no such integration of city and port was possible. Meanwhile, within its seafront leisure fringe, Beirut's planned new waterfront area was perceived as the 'New Financial District'. It was here that politicians over-optimistically imagined Beirut regaining its prewar role as financial and banking center of the Middle East. The SOM team's detailed planning of the waterfront, was completed for Solidere in 1999 in what seemed a more realistic frame of mind. While retaining its status as the 'jewel in the crown' of Beirut's city center renewal, the focus of the reclaimed area was redirected away from an emphasis on

Mónaco que recorra las calles de la zona costera de la ciudad.

Visión emergente del proyecto urbanístico situado junto al mar

Tras una década en la que el proyecto se ha concentrado en la recuperación, restauración y desarrollo del centro tradicional de Beirut, y en el largo proceso de ganarle tierra al mar, se han ido madurando distintas visiones del posible desarrollo urbanístico que se puede dar a la zona costera en respuesta a los cambios de las circunstancias políticas y económicas.

Tal como ocurre en muchas ciudades comerciales marítimas en las que se están modernizando o cambiando los puertos, Beirut necesita que se produzca una evolución en la relación entre la ciudad y el puerto. Con la expansión y adecuación para el uso de contenedores en el puerto comercial, la histórica Primera Ensenada quedó totalmente obsoleta. Durante los planes de 1993 de renovación del centro urbano, esta zona quedó incorporada dentro de los límites del casco urbano y, tal como ocurre en el Inner Harbor de Baltimore o en el Port Vell de Barcelona, quedó concebido como el punto principal para el ocio del centro de la ciudad. No obstante, tras una serie de discusiones políticas que tuvieron lugar en aquel tiempo, la Autoridad Portuaria recuperó el control y los límites de la ciudad regresaron a la línea de los muelles, por lo que no resultó posible conseguir la deseada integración entre la ciudad y el puerto. Mientras tanto, dentro de la franja de ocio de la línea de costa, se pensó que esta nueva

sección de Beirut situada junto al mar pudiera convertirse en el "Nuevo Distrito Financiero", y aquí los políticos demostraron un optimismo desmedido al soñar que Beirut volvería a recuperar su papel como el centro financiero y bancario de Medio Oriente.

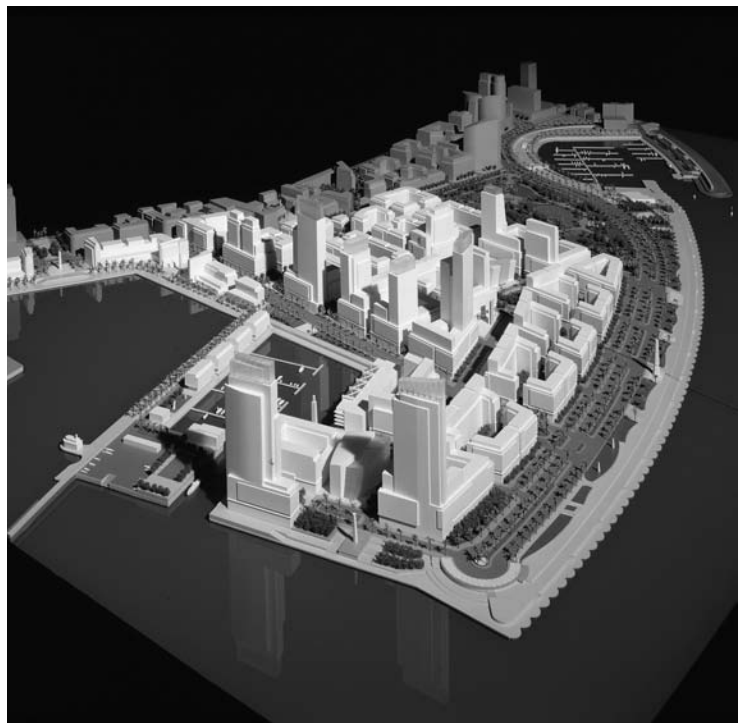
El equipo de SOM completó para Solidere la planificación detallada de la línea de costa en 1999 en lo que pareció una opción mucho más realista. Aunque seguía siendo la "joya de la corona" de la renovación del centro urbano de Beirut, la atención sobre las tierras ganadas al mar abandonaba el énfasis que había querido darse a los servicios financieros y se dirigía más hacia el mercado residencial, de usos mixtos y ocio, lo que se reflejó en el cambio de nombre del sector de "Nuevo Distrito Financiero" a "Nuevo Distrito Costero". A finales de los años 90, Beirut, con su rutilante vida nocturna y sabor mediterráneo había recuperado su reputación como el principal destino de ocio y recreo de Medio Oriente. La incorporación del proyecto de un Circuito de Automovilismo para la celebración de un Gran Premio de F1, semejante al de Mónaco, en la citada zona de costa es una clara muestra de este cambio de enfoque.

No obstante, ya han pasado los siete años desde que se preparó el plan SOM y según se va acercando la urbanización de la zona se está produciendo un nuevo cambio de miras originado, en parte, por el evidente éxito del Distrito Central, en tanto cuanto proyecto de recuperación urbana de categoría mundial, y por el rápido crecimiento de la inversión extranjera, que está adquiriendo te-

financial services and more towards residential, mixed-use and leisure. This is reflected in the change in name of the sector from “New Financial” to “New Waterfront District”. By the late 1990s Beirut, with its glittering nightlife and Mediterranean leisure scene had already regained its reputation as the Middle East’s main recreation and entertainment destination. The incorporation in the waterfront project of a Monaco-style F1 Grand Prix circuit is characteristic of this new emphasis.

However, the seven years have now elapsed since the SOM plan and as development of the new waterfront approaches, another shift in emphasis is emerging. This is occasioned partly by the undisputed success of Central District as a world-class urban regeneration project and partly by the rapid growth of foreign investment in the form of increasingly large land acquisitions. Emboldened by its success the company has initiated a more proactive strategy of guiding investment into defined land uses that support its urban vision, instead of leaving the mix open to profit-driven developers to influence irreversibly the ultimate development balance of downtown Beirut. Rather than exploiting the relatively easy market of luxury residential for absentee owners, Solidere now wishes to promote international corporate office, tourism and culture. Other new realities are also influencing the emerging vision for the waterfront. The Port Authority is now keen to work jointly with Solidere on a coordinated strategy for the First Basin. Meanwhile, other poles of development that focus on the waterfront are also underway, including the Martyrs’ Square Grand Axis, incorporating major cultural projects on the waterfront.

It seems that, in the matter of inter-city competition, Beirut is holding its trump cards to the last phase, development of its new waterfront. In two or three years’ time the scale of its achievement will become clear. Compared with the booming, ‘themed’ cities of the Gulf, oriented towards Asia, Beirut seems ‘real’, sustainable, rich in cultural depth. It is also a Mediterranean city, regaining its historic role as gateway between Europe and the Arab world at a time when communication between West and East is increasingly valued. With its Mediterranean climate, lifestyle assets and highly trained human resources, Beirut may yet succeed in re-creating itself as a major business center and world city of the region.



renos cada vez más grandes en la zona. Alentada por su éxito, la compañía ha iniciado una estrategia más proactiva con el fin de guiar dichas inversiones hacia unos usos que apoyan su visión urbana en lugar de dejar que sean promotores inmobiliarios exclusivamente con ánimo de lucro quienes influyan en el equilibrio urbanístico definitivo del centro de Beirut. En lugar de explotar el mercado de las residencias de lujo, que no presenta demasiadas dificultades, para los propietarios ausentes, Solidere ahora desea fomentar la construcción de oficinas corporativas internacionales, el turismo y la cultura. También se están produciendo otras situaciones nuevas que están repercutiendo en la visión que se quiere tener de la zona costera de la ciudad: la Autoridad Portuaria está ahora dispuesta a trabajar conjuntamente con Solidere en una estrategia coordinada para la Primera Ensenada. Mientras tanto, se están llevando a cabo otras actuaciones en esta zona, entre las que se cuenta el Gran Eje de la Plaza de los Mártires, que incorpora proyectos culturales de gran entidad para la línea de costa.

Parece que, en lo que respecta a la competencia dentro del centro urbano, Beirut lleva todos los triunfos en la mano en esta última fase, la urbanización de la nueva zona de costa. En dos o tres años quedará perfectamente claro el grado de logro alcanzado. En comparación con las emergentes ciudades “temáticas” del Golfo, orientadas hacia Asia, Beirut parece una ciudad “real”, sostenible, de una gran profundidad cultural. Es, además, una ciudad mediterránea, que

ha recuperado su papel histórico como puente entre Europa y el mundo árabe en un tiempo en el que se está dando un valor cada vez mayor a la comunicación entre el Este y el Oeste. Gracias a su clima mediterráneo, su excelente estilo de vida y unos recursos humanos perfectamente preparados, Beirut puede volver a convertirse en el principal centro comercial y popular de la región.