

The Historical Evolution and Morphology of the first planned Mediterranean Resort in Egypt 1952-2012

Evolución histórica y morfología del primer centro de vacaciones planificado en Egipto 1952-2012

Nihal Maarouf
Rania Shafik

This paper is based on a main assumption: “The Spatial Built Form in El Maamura resort reflects successfully an image of the State’s political strategies for the last sixty years.”

Maamura Resort

Many cities in Egypt experienced several changes in their built environment which hardly reflects any previous transformations in the Egyptian State Policy. The resort of El Maamura in Alexandria reflects all the stages of the Egyptian state’s policy. This city is chosen as it has a limited geographical boundaries as well as being the first planned resort and thus there was no possibility for urban sprawl on it’s spatial profile.

Historical urban development of Maamura

The historical development of Maamura resort is crucial as it reflects the State’s policies in Egypt in the last three presidential eras: Nasser, Sadat and Mubarak.

During Nasser’s period, the first building was constructed in the North West corner of the resort extending into the sea. East and West of the central market area are the residential buildings which were built in Sadat’s period in the early 1970s. Most of the development of the southern area of Maamura was constructed during Mubarak’s period.

Solid & void analysis

The analysis of the Solids and voids Map shows that the percentage of the voids is a little larger. The scale of the buildings is small and the masses are distributed on a modular grid.

Land use analysis

The land uses of the resort shows that 90% of the resort is residential, around 8% is commercial & religious and the remaining 2% is divided into hotels. The resort lacks public green areas as their percentage is around 5%.



- 1960s Nasser's Period
- Early 1970s Sadat's Period
- 1973 - Early 1980s Sadat's Period
- Early 1990s Early Mubarak's Period
- Late 1990s - 2000s Mubarak's Period



Fig. 2

Este documento se basa en una premisa principal: “La forma espacial de construcción en el complejo El Maamura refleja una imagen de éxito de las estrategias políticas del Estado en los últimos sesenta años.”

Maamura Resort

Muchas ciudades de Egipto experimentaron varios cambios en su entorno construido, que por otra parte, apenas refleja las transformaciones anteriores de la política de Estado egipcia. El complejo de El Maamura en Alejandría refleja las etapas política del Estado egipcio durante el periodo estudiado. Se ha elegido esta ciudad por tener unos límites geográficos limitados así como por ser el primer centro turístico planificado y por lo tanto, sin posibilidad para la expansión urbana en su perfil espacial.

Desarrollo urbano histórico de Maamura

El desarrollo histórico del complejo de Maamura es crucial como reflejo de las políticas estatales egipcias en los últimos tres periodos presidenciales: Nasser, Sadat y Mubarak. Durante el periodo de Nasser, el primer edificio fue construido en la esquina noroeste de la localidad, que se extiende hasta el mar. En el este y el oeste de la zona del mercado central se encuentran los edificios de viviendas que se construyeron en el periodo de Sadat en la década de 1970. La mayor parte del desarrollo de la zona sur de Maamura fue construido durante el periodo de Mubarak.

Análisis sólido y vacío

El análisis de las partes compactas y el mapa de huecos muestran que el porcentaje de estos últimos es un poco más grande. La escala de los edificios es pequeña y las masas se distribuyen en una cuadrícula modular.

Análisis del uso del suelo

El uso del suelo del centro de vacaciones muestra que el 90% del complejo es residencial, cerca del 8% es comercial y religioso y el 2% restante se dedica a hoteles. El complejo carece de áreas verdes públicas, con un porcentaje de alrededor del 5%.

Análisis espacial de Maamura como manifestación de la política del Estado Egipcio

El documento sostiene que cada periodo dejó una impronta espacial distinta de la forma construida de la ciudad, de su perfil espacial y de la playa. La historia de El Maamura está marcada por cambios bruscos en el panorama político: durante el régimen de Nasser este complejo fue la única ciudad de Alejandría destinada a albergar durante el verano a las jerarquías medias de funcionarios estatales. Durante el régimen de Sadat se convirtió en un centro destinado a la clase alta. A continuación se convirtió en un centro turístico menos privilegiado, sobre todo tras el auge de otros centros turísticos modernos en la costa norte durante el régimen de Mubarak.

Periodo de Nasser: finales de los 50 y 60

Durante la época de Nasser en 1954 se trató de crear una mayor base de clase media, que sería punta de

Fig. 1. Historical urban development of Maamura. Source: *Researchers* (March, 2011)
Desarrollo urbano histórico de Maamura.
Fuente: *Researchers* (Marzo, 2011)

Fig. 2. Solid & void analysis.
Source: *Researchers* (March, 2011)
Análisis sólido y vacío.
Fuente: *Researchers* (Marzo, 2011)

Maamura spatial analysis as a manifestation of Egyptian State’s policy

The paper argues that each period left a distinct spatial imprint on the city’s built form, spatial profile and beach. The history of El Maamura is marked by abrupt shifts in political status: during Nasser’s Regime, the resort was the only city in Alexandria to be housed only in summer by middle class state officers, to a center of larger and prosperous high class resort during Sadat’s Regime, then to a less privileged resort after the booming of other modern resorts on the Northern Coast during Mubarak’s Regime.

Nasser period during the late 1950’s & 1960’s

During Nasser’s era in 1954, he sought to build a larger middle class that would spearhead his development plans and serve as a social base for his regime. The number of civil servants jumped from 250,000 to 1.2 million between 1952 and the early 1970s (Al-Masry Al-Youm Newspaper, English edition, 12 March 2011). According to renowned economist Galal Amin, educated, middle-class citizens constituted at this time between 40 % and 50 % of Egypt’s population. El Maamura’s built form during this period reflects Egyptian state’s Policies and lifestyle of a middle class that was once the backbone of Nasser’s society. El Maamura was first planned as a middle-class resort. In the first stage, the Maamura 500-feddan area was cleaned up and leveled and several apartment blocks were built, including hundreds of chalets overlooking Maamura beach. Along the seafront, the mass of buildings were free standing blocks responding to the free outline of the sea shore. The building density is low and the ratio of open space to solids is large.

Sadat period in the 1970’s

In the 1970’s, Egypt embarked on economic liberalization and a free market economy. This change required the government to gradually abandon from supporting the middle class. The private sector was given a greater share in the country’s economy (Feiler, G.,1992).

During this period, the residential buildings built were mainly located East and West of the central market area. They consisted of three storey height mass. The building cluster has higher building density. The forms are rectangular in shape and modular and the scale of mass is not very big.

Fig. 3. Land use analysis.
Source: *Researchers* (March, 2011)
Análisis del uso del suelo.
Fuente: *Researchers* (March, 2011)

Fig. 4. Shape of cabins overlooking Youssef El Sebayi Street an example of the building shapes of residential cluster in late 50’s (September, 2010)
Forma de cabañas con vista a la calle Youssef El Sebayi, un ejemplo de las formas de construcción de conjunto residencial de finales de los 50 (Septiembre de 2010)



- Residential
- Commercial
- Open Spaces
- Hotels
- Mosques
- Workshops

lanza de sus planes de desarrollo y serviría como base social para su régimen. El número de funcionarios aumentó de 250.000 a 1,2 millones entre 1952 y principios de 1970 (Al-Masry Al-Youm, edición en inglés, 12 de marzo de 2011). Según el reconocido economista Galal Amin, educados ciudadanos de clase media que constituían en este momento entre el 40 y el 50 por ciento de la población de Egipto. El estilo constructivo de El Maamura durante este período refleja las políticas de Estado del país egipcio y el estilo de vida de una clase media que en su día fue la columna vertebral de la sociedad de Nasser. El Maamura fue planeado por primera vez como un centro turístico de clase media. En la primera etapa, el área del Maamura 500-feddan se limpió y niveló, y varios bloques de apartamentos fueron construidos, incluyendo cientos de chalets con vistas a Maamura playa. A lo largo del paseo marítimo, los edificios estaban libres de cualquier tipo de construcción, respondiendo a la idea de perfil libre de línea de costa. La densidad de construcción es baja y la proporción de espacio abierto frente a lo compacto es grande.

Each year a number of buildings, owned by the State were rented by civil state employees for two weeks in summer. Families used to spend the summer holidays in a rented cabin overlooking the beach. The whole family would take public transport. Maamura became a fashionable summer place to show off if you were a top state official, a cultural symbol, a public figure – and they all owned – seafront properties. It was the venue to exhibit the latest trends in fashion, bathing suits, haircuts and cars.

The main service area is a market place which is a pedestrian street located south of the beach in the center; it is characterized by a big mosque acting as the main landmark. All services are located within the market precincts, are easily reachable to pedestrians and bike riders. There were no car parking plots because most of the summer visitors did not own a private car and usually buses used to transport families from gathering points to the resort. Families used to go walking to the beaches as well as the central market.

The normal walking distance was around 200 m to reach the market. The maximum walk from the further buildings in the resort to either the market or the beach was between 300 and 400 m. Everything was accessible by walking even the beach where they rent chairs and umbrellas everyday from the beach itself. The resort was family friendly and safe for children.

Mubarak period in the 1980's & 1990's

During the Late 1990's and Early 2000, the private sector was given a greater share in the country's economy which was the first step along the road toward

Fig. 5. View showing the form of buildings overlooking Youssef El Sebayi street as an example of building shapes of residential clusters in the 70's (September, 2010)

Vista que muestra la forma de los edificios que dan a la calle Youssef El Sebayi como ejemplo de formas de edificios de bloques residenciales en los años 70 (Septiembre, 2010)

Fig. 6. Service and Accessibility map. Source: Researchers (March, 2011)

Mapa de servicios y accesibilidad. Fuente: Researchers (Marzo, 2011)

Periodo de Sadat en la década de 1970

Durante los 70 Egipto se embarcó en un proceso de liberalización económica y de libre mercado. Este cambio exigió al gobierno abandonar poco a poco el apoyo a la clase media. El sector privado aumentó su presencia en la economía del país (Feiler, G., 1992).

Durante este período, los edificios de viviendas construidas fueron localizados principalmente al este y al oeste de la zona del mercado central. Consistían en bloques de tres alturas de alta densidad constructiva. Eran de formas rectangulares y modulares y no demasiado masivos.

Cada año, un número de edificios de propiedad del Estado eran alquilados por funcionarios de la administración durante dos semanas en verano. Las familias solían pasar sus vacaciones en una cabaña alquilada con vistas a la playa. Toda la familia se trasladaría en transporte público. Maamura se convirtió en un lugar de veraneo de moda, un icono de clase para altos funcionarios del Estado, un símbolo cultural, una figura pública – y todos ellos poseían propiedades frente al mar. Era el lugar para exponer las últimas tendencias en

Fig. 4



Fig. 5



□ Service
 → Accessibility & Distance



□ Service
→ Accessibility & Distance

Fig. 7

moda, trajes de baño, cortes de pelo y coches. El área de servicio principal es un mercado que hace de calle peatonal situada al sur de la playa, en el centro. Se caracteriza por una gran mezquita que actúa de hito constructivo. Todos los servicios se encuentran dentro del recinto del mercado; son fácilmente accesibles a los peatones y conductores de bicicletas. No hubo parcelas de aparcamiento porque la mayoría de los visitantes de verano no poseían vehículos particulares y por lo general eran autobuses los que recogían a las familias en puntos concretos y las transportaban a la estación. Las familias solían ir caminando a las playas, así como a la zona del mercado central.

La distancia media del camino para llegar al mercado fue de alrededor 200 metros. El recorrido máximo de los nuevos edificios en el complejo vacacional hasta el mercado o la playa era de entre 300 y 400 m. Todo era accesible a pie, incluso el puesto de alquiler de sillas y sombrillas de la misma playa. El complejo era familiar y seguro para los niños.

Período de Mubarak en la década de 1980 y 1990

Durante los años finales de 1990 y principios de 2000 al sector privado se le concedió una mayor participación en la economía del país. Éste fue el primer paso en el camino hacia la liberalización económica y política. Las características de la clase media habían, por lo tanto, cambiado:

se frustraron sus aspiraciones y su nivel había empeorado...

En la década de 1990 un grupo de conjuntos residenciales de ocho a diez alturas fueron construidos al sureste del complejo. Más recientemente, la construcción de bloques se localizó en la esquina suroeste de la localidad-eran bloques de quince y veinte alturas cuyos bajos se reservaron a locales comerciales.

Después de tres décadas gloriosas, en 1990 Maamoura cayó en desgracia; mientras los complejos habitacionales de la Costa Norte eclipsaban Maamura. La competencia de los lugares de vacaciones de moda han proliferado por toda la costa norte, robando la chispa de este lugar único – algunos locales venden sus propiedades para comprar lujosos chalets nuevos fuera de la ciudad. No se aportaron nuevos valores a los servicios que ya existían en El Maamura desde 1950, circunstancia que hizo que la ciudad se hiciera más inaccesible. Hoy en día, El Maamura es una comunidad cerrada. Los residentes tienen pases gratuitos, pero los visitantes de un día, que son principalmente familias de clase media baja tienen que pagar un billete para poder entrar.

Desde finales de 1980 y 1990, cuando la localidad se expandió hacia el sur, las distancias dentro del área de servicio accesibles tanto en coche como a pie se hicieron más largas. Alcanzaron distancias de entre 800 m e incluso de 1 km. Hoy en día, casi

el 95% de las personas que viajan a la localidad lo hacen con sus vehículos particulares para poder tener accesibilidad a toda el área. El complejo vacacional donde todo era familiar y simple pertenece ya al pasado.

Conclusión

El Maamura Resort fue proyectado en sus orígenes como un centro turístico de clase media que satisfacía todas las necesidades de los veraneantes, algo que actualmente ya no se cumple. El complejo carece de áreas verdes públicas y la playa, que representa el espacio abierto de mayor atracción de toda la zona, ya no es libre para público. Sus tarifas, para ser un complejo de clase media, son exageradas.

Las ideas de los planificadores deberían considerar que la satisfacción de los visitantes es el objetivo principal y no centrarse en la venta de apartamentos como el único objetivo. Los planes para futuros complejos vacacionales deberían hacerse de acuerdo con las necesidades y características socioeconómicas de sus visitantes.

Promotores y residentes deben ser conscientes de las circunstancias que se derivan del desarrollo turístico. La participación y concienciación ciudadanas, y sobre todo, la comprensión son fundamentales para el desarrollo turístico, como en todas las fases de la futura ampliación y el proceso de planificación.

economic and political liberalization. The characteristics of the middle class had thus changed, it became more frustrated and its level of education has worsened...

In the early 1990s, a group of residential clusters were built south east of the resort. They are eight to ten storey heights. More recently built blocks – located in the South West corner of the resort – were fifteen to twenty storey height with ground floors being reserved as retails and shops.

After three glorious decades, Maamura fell from grace in the 1990's as North Coast compounds have eclipsed Maamura. Rapid competition from fashionable resorts mushrooming up and down the North Coast stole the thunder of – this unique location – to the extent that some locals sold their properties and bought fancy new villas outside town. There were no added values to services in El Maamura that already existed since the 1950's – the city became more inaccessible. Today, El Maamura is a gated community; residents have free passes, but the one day visitors – who are mainly from the lower middle class families – have to pay tickets to gain entry.

Starting from the late 1980's and 1990's, when the development in the resort expanded to the south, all the service area became accessible by car as the walking distance became longer. It reached 800 m or 1 km. Nowadays, almost 95% of the people travel to the resort using their private cars for their needs around the area. The simple family friendly resort is no longer the case.

Conclusion

El Maamura resort was first planned as a middle-class resort, satisfying all the needs of the summer visitors. Currently this planned resort do not satisfy the needs of middle-class families any more.

The resort lacks public green areas and the beach which represents the main attraction open space in the area is no longer free to the public. As a middle-class resort, the fees for entering the beach are exaggerated.

Planners' ideas should consider that the satisfaction of visitors is a main goal not just "selling" units as the only target. Future resort plans should be made in accordance with the social needs and economic aspects of its visitors.

Developers and residents must be made aware of the circumstances resulting from resort development. Citizen participation, awareness, and most of all, (citizen) understanding are vital in resort development, as in all phases of the future extension and planning process.

Fig. 8



Fig. 7. Service and Accessibility map.
Source: Researchers (March, 2011)
Mapa de servicios y accesibilidad.
Fuente: Researchers (Marzo, 2011)

Fig. 8. View for the Cluster of recently built apartments as an example of residential clusters in the 90's (September, 2010)
Vista de bloques de apartamentos de reciente construcción como un ejemplo de complejos residenciales en los años 90 (Septiembre, 2010)

Bibliografía / Bibliography

Ahmed, B.M.A. (2001). *Sustainable Beach Resort Development: A Decision Framework for Coastal Resort Development in Egypt and the United States*. Doctor of Philosophy in Environmental Design and Planning. Virginia Tech Virginia: Blacksburg.

Brill. (2006). *The Changing Consumer Cultures of Modern Egypt*.

Crouch, C. (2000). *Modernism in Art Design and Architecture*. New York: St. Martins Press.

Feiler, G. (1992). *Middle Eastern Studies: Housing Policy in Egypt*. Taylor & Francis Ltd. 28: 295- 312.

Ginat, R. (1997). *Egypt's Incomplete Revolution: Lutfi al-Khuli and Nasser's Socialism in the 1960s*. The Cummings Center Series. Routledge.

Lawrence, L. D., Low, S. M. (1990). *The Built Environment and Spatial Form*. Annual Review of Anthropology. 19: 453 -505 .

Metz, H. Ch. (1990). *Egypt: A Country Study*. Washington: GPO. The Library of Congress.

R. McClure, W., Bartuska, T. J. (2007). *The Built Environment, a Collaboration Inquiry into Design and Planning*. 2nd ed.