

BEIRUT
URBANISTICA EDONISTA
HEDONIST URBANISM

BY CONRAD-BERCAH

'Eccoci arrivati. Qui c'è una boutique italiana. Lì un'altra.'
'Che bello. Quante ce ne sono!
Ma non mi avevi detto che saremmo andati a passeggiare nel nuovo souk...'
'Questo è il nuovo souk!'
'Questo è il souk? Mi stai prendendo in giro? Hai bevuto?'

'Ok. Here we are. There is a nice Italian shop here. Another one there.'
'Nice. There are a lot of those.
But you told me that we were going to see the souk...'
'This is the souk!'
'What do you mean? Are you kidding me? Have you been drinking?'

D

E

G

A

F

G

H

B

A HARIRI MEMORIAL GARDEN
VLADIMIR DJUROVIC LANDSCAPE ARCHITECTURE

B AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT, SULIMAN S. OLAYAN SCHOOL OF BUSINESS
MACHADO AND SILVETTI ASSOCIATES

C EDIFICIO RESIDENZIALE I.B.3 / I.B.3 RESIDENTIAL BUILDING
DW5 / BERNARD KHOURY ARCHITECTS

D EDIFICIO RESIDENZIALE 893 / 893 RESIDENTIAL BUILDING
DW5 / BERNARD KHOURY ARCHITECTS

E EDIFICIO RESIDENZIALE 732 / 732 RESIDENTIAL BUILDING
DW5 / BERNARD KHOURY ARCHITECTS

F SOUKS - RAFAEL MONEO

G BEIRUT EXHIBITION CENTER - L.E.F.T ARCHITECTS
BAMBOO GARDEN - VLADIMIR DJUROVIC LANDSCAPE ARCHITECTURE

H BEIRUT MARINA & TOWN QUAY - STEVEN HOLL ARCHITECTS WITH L.E.F.T



- 1- VISTA AEREA DELLA CITTÀ
CITY AERIAL VIEW
© 2011 GOOGLE - MAP DATA © 2011 TELE ATLAS
- 2- FOTO AEREA / AERIAL VIEW, 1995
EVIDENZIATO IL BEIRUT CENTRAL DISTRICT
BEIRUT CENTRAL DISTRICT HIGHLIGHTED
COURTESY COLLECTION SOLIDERE S.A.L.
- 3- PRIMO MASTERPLAN DEL BEIRUT CENTRAL DISTRICT
FIRST MASTERPLAN FOR BEIRUT CENTRAL DISTRICT
COURTESY COLLECTION SOLIDERE S.A.L.
- 4- VISTA AEREA DEL BEIRUT CENTRAL DISTRICT
BEIRUT CENTRAL DISTRICT AERIAL VIEW
© DW5 / BERNARD KHOURY



1 METAFORE

Crocevia di tre continenti. Porta d'Oriente. Parigi del Medio Oriente. Queste le definizioni coniate, prima della globalizzazione, per definire la conglomerazione urbana conosciuta con il nome di Beirut. Oggi però la capitale del Libano è identificata sempre più con un nuovo slogan: "Las Vegas del Mediterraneo". Tutti sembrano d'accordo: un nuovo edonismo ha trovato spazio sulle spiagge libanesi. È un riflesso della mitica "joie de vivre" di Beirut? O si tratta piuttosto di una conseguenza della nuova crescita urbana della città? Possiamo formulare delle teorie su questo parallelismo? E in caso positivo, quale sarà la metafora finale? I parallelismi sono sempre problematici, ma la scala del fenomeno è tale che qualcosa deve pur significare. Potremmo vedere in Beirut il teatro che mette in scena l'ultimo atto del divario tra parole e significato, in una confusione di linguaggi e riferimenti che genera confusioni semantiche più importanti? Forse non esiste più un significato condiviso delle parole, tanto che a Beirut persone diverse usano parole diverse per identificare la medesima cosa? È questo dovuto ad una mancanza di autenticità? Alla nostalgia per le cose perdute? Ad entrambe? L'identità si confonde. O si denuda. Cosa rimane?

2 PARADOSSO

Il boom edilizio che Beirut sta sperimentando da quarant'anni ha subito nell'ultimo decennio un'accelerazione radicale. È un boom senza precedenti, che conosce pochissime pause, e niente sembra in grado di fermarlo. Attacchi terroristici, virus pandemici, instabilità politica, crisi finanziarie, nubi vulcaniche: tutti gli eventi che, nel corso degli ultimi dieci anni, sono stati ritenuti responsabili delle crisi che hanno (temporaneamente) sconvolto il resto del mondo, non hanno avuto alcun effetto sulle imponenti volumetrie in costruzione a Beirut, rendendo la sua conglomerazione un interessante caso di studio. Neppure la guerra civile ha fermato l'attività edilizia che ha creato, grazie alle molte risorse del popolo libanese, un paradosso mediterraneo: si è costruito più di quanto sia stato demolito durante e dopo la guerra. Per comprendere la complessità di questo fenomeno, è necessario analizzare la storia recente libanese, che ha creato un spazio confuso in cui tutte le contraddizioni della società contemporanea emergono in modo radicale, tanto da permeare quasi tutto: la lingua, i costumi, i comportamenti sociali, le interazioni umane e i due elementi che ingolfano lo spazio fisico e virtuale della globalizzazione: il traffico veicolare e il traffico dati.

3 EFFETTO 11 SETTEMBRE

Ci sono molte ragioni, locali e globali, per l'effervescente attivismo immobiliare di Beirut. Sarà questo il glocal? La prima ragione è dovuta a un drammatico deficit di case a fronte di una grande richiesta

scatenata dalla guerra civile durata quindici anni, che ha contrapposto le comunità Cristiane e Mussulmane nelle due metà orientale e occidentale della città, facendo tabula rasa di intere porzioni urbane. I fatti parlano chiaro: al termine della guerra, due terzi del tessuto urbano si trovava in condizioni non recuperabili, le infrastrutture erano state annientate, le proprietà frammentate, il fronte mare reso inagibile da quindici anni di "incontrollato deposito di detriti (di guerra e di edifici) ma anche di rifiuti solidi e liquidi" come afferma Angus Gavin, capo della Divisione Sviluppo Urbano della Compagnia per la ricostruzione e sviluppo Solidere. La seconda ragione è dovuta al fatto che tre Libanesi su quattro vivono al di fuori del Libano ma vogliono mantenere una residenza a Beirut. La terza ragione è che il paese offre pochissime opportunità di investimento al di fuori dell'immobiliare: non esistono borsa valori né borsa merci. La quarta ragione è internazionale e inaspettata: 11 Settembre. Stranamente, infatti, l'attacco terroristico del 2001 contro gli USA si è rivelato un benefit straordinario per l'economia libanese in conseguenza della nuova ostilità sollevata in Occidente nei confronti della cultura araba. Questa situazione ha convogliato gran parte degli investimenti arabi su Beirut, innescando una febbrile domanda immobiliare stimolata dalle molte sfaccettature che caratterizzano il life-style mediterraneo. Hotel di lusso, boutique, ristoranti, night club e condomini di lusso hanno avuto l'effetto di lavare sia la tabula rasa sia la sua memoria e di organizzare un palcoscenico per lo shopping in una zona sicura 24 ore su 24, connessa alle rete digitale ma con un cuore antico: il BCD (Beirut Central District).

4 PROGRAMMA

Come cuore geografico e storico della conglomerazione, il BCD era stato il principale teatro di guerra e la sua ricostruzione è iniziata non appena i cannoni si sono zittiti (1991). Fu commissionato un master-plan, che prevedeva la completa demolizione del centro storico della città e la sua sostituzione con nuove infrastrutture ed edifici moderni. Ne derivò un acceso dibattito polemico tra i circoli intellettuali, e la diffusa contrarietà popolare all'annullamento del centro storico portò ad adottare una strategia alternativa di conservazione e tutela del patrimonio storico. Da un primo censimento del patrimonio derivò una lista di 1500 strutture. Il nuovo master-plan fu approvato e la sua implementazione (settembre 1994) fu affidata a una compagnia privata quotata in borsa - Solidere - creata dal nulla per dirigere e amministrare l'intero processo di ricostruzione e risanamento. Nessun'altra decisione per altre aree di Beirut risulta agli atti. L'attenzione verso il BCD era dovuta al fatto di essere l'unica area multi religiosa e multi etnica nella città con potenzialità di espansione in aree limitrofe. Stretta tra una profusione di edifici religiosi e seducenti ritrovi e vistosi manufatti del consumismo di massa, l'area intorno al Bourj (il luogo più simbolico del

1 METAPHORS

Crossroads between three continents. Gateway to the East. Paris of the East. The conglomeration that goes by the name of Beirut seems to have a built-in capacity for stimulating the word mint that pre-dates globalization. As of late a new label is becoming increasingly popular for the capital of Lebanon: "Las Vegas of the Med". Everyone seems to agree: a new hedonism has found hospitality on Lebanese shores. Is this hedonism a reflection of Beirut's mythical joie de vivre? Or is it induced by Beirut's new urbanism? Is it possible to theorize such parallelism? And, if so, to what ultimate metaphor does it aspire? Parallels are always problematic yet the scale at which the phenomenon is occurring is so overwhelming that it must mean something. Could Beirut be the final arena of the cultural disconnect between words and what they imply? Confusion between languages, references and constituencies that beget greater semantic confusion? Or rather an agreed-upon meaning of words such that within the same conglomeration, different people use different words to give a name to the same thing? Is this due to a lack of authenticity? Or to nostalgia for things lost? Or both? Identity gets blurred. Or stripped. What is left?

2 PARADOX

The conglomeration that goes by the name of Beirut is experiencing a building boom that has been going on for four decades, with dramatic acceleration in the last. Both size and numbers have gone through the roof. It is a boom that has no precedent and knows little pause. Nothing seems to be able to stop it. Terrorist attacks, pandemic viruses, political instability, financial crisis, volcanic clouds: all events that in the first decade of the XXI century were (normally) held responsible for provoking global crisis in the rest of the world have not as yet affected the Beirut building carnage. This makes Beirut a unique case study. Not even civil war managed to halt this feverish activity, which, to the credit of Lebanese resilience and resourcefulness, created a Med paradox: there was more square footage built than demolished during and after the war. To understand the complexity of this phenomenon, it is necessary to examine the ups and downs of recent Lebanese history, which has given rise to a contested space in which all the polarities and contradictions of global society emerge so radically as to permeate almost everything: language, customs, social behavior, human interactions, and the two most important phenomena engulfing the physical and virtual space of globalization-vehicular and data traffic.

3 THE 9/11 EFFECT

There are many reasons for Beirut's feverish building activity, both local and global. Is this what glocal is all about? The first reason has to do with a dramatic shortage of housing in the face of the enormous

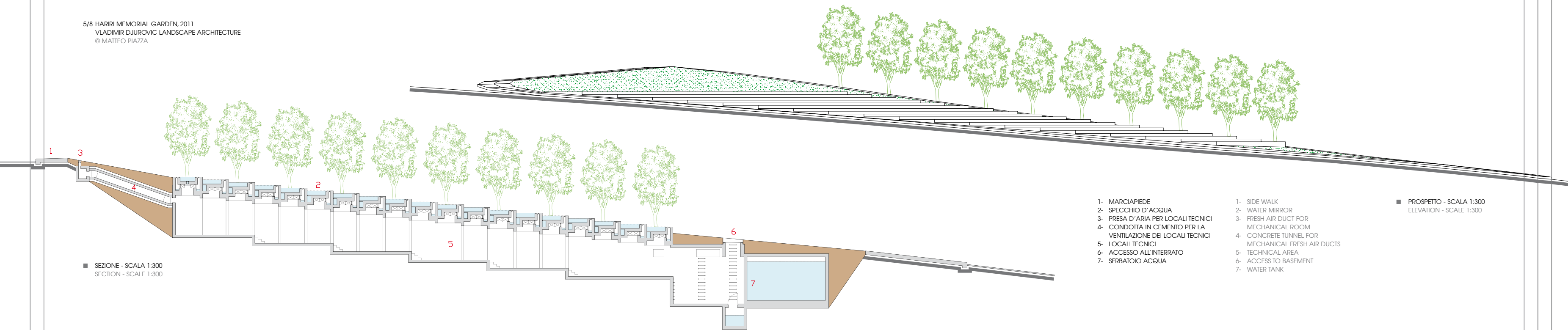
demand unleashed by the fifteen-year-long Lebanese civil war, which pitted Christian against Muslim communities in the eastern and western halves of the city and razed to the ground entire sections of the city. The hard facts: two thirds of the urban fabric beyond salvage; completely dysfunctional infrastructure; extreme fragmentation of existing property ownership; and a polluted shoreline irrevocably altered by 15 years of "uncontrolled dumping of the city's domestic waste, the rubble of destroyed buildings, and the detritus of war", in the words of Angus Gavin, head of the Solidere Urban Development Division. The second reason has to do with the fact the three Lebanese passport holders out of four live outside the country but want a home in Beirut. The third reason is that Lebanon has little other than real estate to invest in: no stock exchange, no commodities. The fourth reason is not local and is unexpected: 9-11. Uncannily enough, the terrorist strike of September 2001 turned out to be a formidable benefit for the Lebanese economy in the wake of the West's newfound hostility toward Arab culture in the aftermath of the attack. This redirected much Arab investment to Beirut, setting off feverish urban demand for the many facets of leisure of the Mediterranean lifestyle. As a result, luxury hotels, boutiques, restaurants, night clubs and high-end dwellings have laundered the tabula rasa and its memory and set the stage for shopping in a safe, clean, 24-hour zone with an ancient heart: the BCD (Beirut Central District).

4 PROGRAM

As the geographical and historical heart of the conglomeration, the BCD was the main war theater and its reconstruction began as soon as the guns fell silent (1991). A master-plan was commissioned, its program calling for the complete demolition of the historical city center and its replacement by modern buildings and infrastructure. The notion of bulldozing the entire cityscape stirred a heated polemic within intellectual circles: Widespread opposition to the master-plan led to the adoption of an alternate strategy aiming at preserving and renovating what could be salvaged of Beirut's heritage. A first survey of the architectural heritage listed over 1,500 structures. The new master-plan was approved and its implementation (in September 1994) was put into the hands of a private share-holding company called Solidere created ex nihilo to manage the entire process of reconstruction and rehabilitation. No decisions for the other areas of the Beirut conglomeration are recorded. The focus on the BCD was because it was the only unaffiliated, multi-religious and multiethnic zone in the city that had the benefit of adjacent land available for expansion. Sandwiched between the profusion of religious edifices, seductive venues and gaudy artifacts of mass consumerism, the area around the Bourj (the most symbolic place in Lebanon) is now the only part of town where a semblance of a vaguely Westernized kind of order is in place.



5/8 HARIRI MEMORIAL GARDEN, 2011
VLADIMIR DJUROVIC LANDSCAPE ARCHITECTURE
© MATTEO PIAZZA



SEZIONE - SCALA 1:300
SECTION - SCALE 1:300

PROSPETTO - SCALA 1:300
ELEVATION - SCALE 1:300

- 1- MARCIAPIEDE
- 2- SPECCHIO D'ACQUA
- 3- PRESA D'ARIA PER LOCALI TECNICI
- 4- CONDOTTA IN CEMENTO PER LA VENTILAZIONE DEI LOCALI TECNICI
- 5- LOCALI TECNICI
- 6- ACCESSO ALL'INTERRATO
- 7- SERBATOIO ACQUA

- 1- SIDE WALK
- 2- WATER MIRROR
- 3- FRESH AIR DUCT FOR MECHANICAL ROOM
- 4- CONCRETE TUNNEL FOR MECHANICAL FRESH AIR DUCTS
- 5- TECHNICAL AREA
- 6- ACCESS TO BASEMENT
- 7- WATER TANK

Libano) è oggi l'unica parte di città in cui sia percepibile una qualche somiglianza a un tipo di ordine vagamente occidentale. Il resto del tessuto urbano è lasciato al suo destino di dispute autoreferenziali tra le sette belligeranti in cui è divisa la popolazione. Queste dispute hanno creato un'angosciante atomizzazione e frammentazione di una città-regione pregna di contraddizioni e segnata dalle cicatrici di una successione di guerre e da frontiere interne diversificate e inconsistenti. Una stagione di libera caccia immobiliare fu tacitamente dichiarata sul territorio attorno al BCD, l'unica zona in cui ogni governo è interessato ad investire. Nessun ente governativo sembra interessato a offrire alla popolazione qualche tipo di infrastruttura (autostrade, semafori, treni, metropolitana, autobus, reti elettriche, network wi-fi o via cavo). Una pletera competitiva di compagnie energetiche e telefoniche popola un bosco selvaggio di illegalità tacitamente approvata. Non ci sono Robin Hood in vista, né tantomeno nessuna "Foresta di Sherwood". Non esistono spazi pubblici aperti. "Il 50% (39 ettari) degli spazi aperti pianificati (con sporadiche piccole gemme disegnate da Vladimir Djurovic) sono localizzati nel BCD, che occupa il 10% dell'area municipale e meno del 3% dell'intero agglomerato urbano" (Angus Gavin). La maggior parte degli altri landscape disegnati si trova all'interno del campus dell'AUB - American University in Beirut - il cui muro perimetrale è riuscito a fare da argine all'attività edilizia - a parte la scuola di economia recentemente completata da Machado e Silveti, un edificio che si confronta in

modo sofisticato con il tessuto storico di Beirut. Delle oltre 1500 strutture identificate, al di fuori del centro storico, nel primo censimento, solo 271 sono state, ad oggi, salvate. Il gruppo "Save Beirut Heritage", fondato su Facebook, si propone di salvarle. Nel sito si legge: "Non ci sono leggi che proteggono le strutture storiche in modo specifico. Ma non c'è niente di più forte della tenacia e della volontà dei suoi abitanti per garantire la loro sopravvivenza". Senso del dovere, nostalgia e l'idea che tutto debba essere preservato sembrano caratterizzare questa attività virtuale con ricadute pratiche.

5 BRAND IDENTITY

Solidere è l'acronimo di "Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction du Centre Ville de Beyrouth". Come stabilito dal governo, la compagnia detiene poteri speciali con una limitata autorità normativa. Si tratta, di fatto, di una forma unica di partnership tra pubblico e privato. Le sue funzioni principali sono le seguenti: supervisione del piano di ricostruzione approvato dal governo, finanziamento e sviluppo delle infrastrutture, nuova costruzione e recupero di strutture danneggiate dalla guerra, disegno dello spazio pubblico e management dell'area del BCD. La maggior parte dei suoi investitori sono europei, nord americani e arabi. Il primo ministro libanese, Rafik Hariri, possedeva l'8% delle azioni prima di essere assassinato nel 2005 e la famiglia Hariri continua a essere il principale azionista. Solidere è, in realtà, un Giano bifronte. A seconda

The rest of the urban fabric has been left to flounder amidst self-serving disputes among the various warring sects into which the population is divided. The result is the distressing atomization and fragmentation of a city-region pregnant with contradictions, scarred by successive wars and with diversified, inconsistent internal frontiers. Open season has been tacitly declared on the surrounding landscape. For with the exception of the BCD, urban development is of little interest to anyone in power. No evidence of infrastructural development (highways, traffic lights, railways, subways, buses, power grids, wi-fi, or land line networks) appears to be in the offing or even under the present or imminent jurisdiction of any governing body. A competing plethora of energy and phone providers populate a wild wood of (tacitly) accepted illegality. And there's no Robin Hood in sight. Not to mention any concept of the (Sherwood) Forest. There is no open public space. "Fifty percent (39 hectares) of planned landscaped open spaces" (with sporadic small gems designed by Vladimir Djurovic) "are located in the BCD, which occupies ten percent of the municipal area and probably less than three percent of the entire urban conglomeration" as Angus Gavin says. Most of the other landscaped areas are to be found on the AUB (American University in Beirut) campus, which may thank its surrounding wall for preventing further construction (besides Machado and Silveti's recently completed business school, a building that comes to terms with the layering of Beirut in an interesting, subtle way). Of the over 1,500 structures identified

outside the city centre, in the first heritage survey, only 271 have so far been retained. A Save Beirut Heritage group has a FB (Facebook) page in an attempt to prevent the 271 still-standing structures from being torn down. But as they put it: "There are virtually no laws that specifically protect old buildings. But there is nothing that can guarantee the long-term survival of the few remaining traditional homes in Beirut except the tenacity and will of its inhabitants". Sense of duty, nostalgia, and the idea that everything very must be preserved seems to characterize this virtual activity with practical effects.

5 BRAND IDENTITY

Solidere stands for Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction du Centre Ville de Beyrouth. By agreement with the government, it enjoys special powers of eminent domain as well as a limited regulatory authority codified in law, making the company a unique form of public-private partnership. Its main functions are the supervision of the government-authorized reconstruction plan, financing and developing the infrastructure, real estate development, involving new construction and rehabilitation of war-torn structures, urban landscaping, and the management of property. Most of Solidere's investors are European and North American investment firms or Arab investors from the Gulf. The prime minister himself, Rafik Hariri, owned an 8% in the company before his assassination in 2005, and the Hariri family



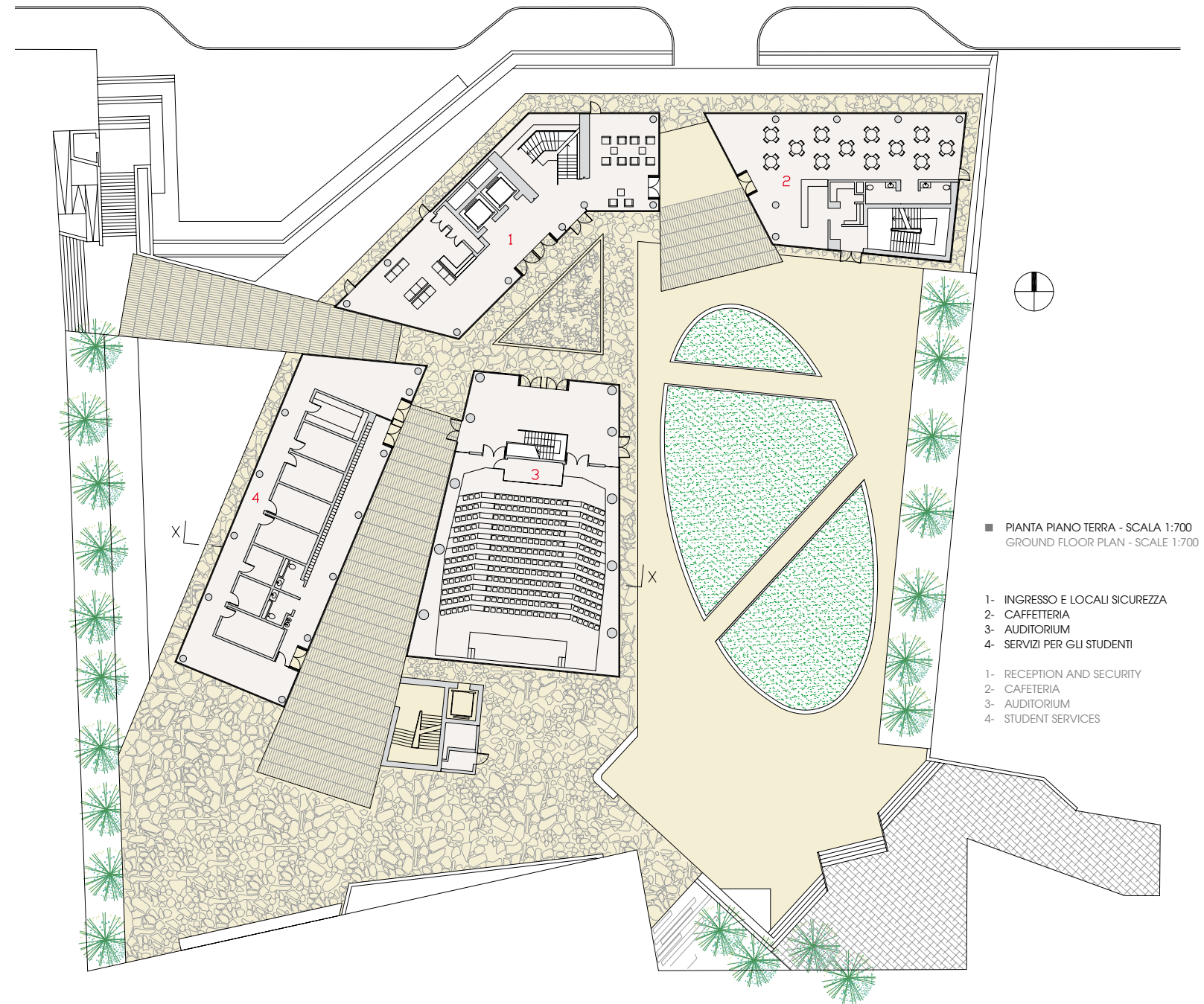
9/11 AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT
SULIMAN S. OLAYAN SCHOOL OF BUSINESS, 2003-2009
MACHADO AND SILVETTI ASSOCIATES
9-11 © FARES JAMMAL
10 © CLEMENT TANNOURI



SEZIONE XX - SCALA 1:500
XX SECTION - SCALE 1:500

dell'interlocutore, la società viene identificata come la principale forza responsabile della resurrezione di Beirut quale animata destinazione del turismo internazionale, oppure è accusata di aver eliminato le tracce della guerra creando una finzione: il ritorno artificiale della Beirut ante-guerra. In altre parole, il master-plan di Solidere è accusato di aver fatto da sponda, con il sostegno del governo, all'amnesia collettiva che ha caratterizzato gli ultimi venti anni della cultura libanese. Forse, le cose si sono chiarite nel 2007, quando Solidere è diventata internazionale e ha scoperto, con stupore, di avere una "brand identity" che non sapeva di avere. Una larga fetta della popolazione (nel Medio Oriente) sembrava aspirare allo stesso obiettivo di Solidere: quartieri ad una scala umana in cui il vecchio si meschia con il nuovo in un centro storico restaurato. Un grande interesse si sollevò nell'area del Golfo Persico. L'identità necessitava di una formula prontamente conosciuta: post-post modernism. Un post moderno al quadrato? Place-making, la creazione di spazi piacevoli da vivere, è la mission di Solidere, senza rimpianti rispetto all'assenza di un processo storico in un determinato luogo. La storia è, semplicemente, desiderata, e Solidere è in grado di "creare una storia del luogo anche in un luogo senza storia". Con questa formula i developer libanesi continuano a mettere in piedi grandi progetti di memoria artificiale in grado di portare un temporaneo equilibrio in un mondo insano: lo fanno agendo come avrebbero fatto i loro antenati prima della rivoluzione industriale. Il Nachleben (sopravvivenza) del vernacolo, meglio del vernacolo. Per loro questo è il contrario di un

continues to be a principal shareholder. Solidere is a Janus with two faces. Depending on the interlocutor, it is either credited as the most important force behind Beirut's reemergence as a bustling urban destination or is accused of having swept away the traces of war by sponsoring building projects that have erased all signs of conflict and attempted to create a fiction, namely to return Beirut to its pre-civil war appearance. In other words, Solidere's master-plan is accused of encouraging the state-sponsored war amnesia that has characterized Lebanese culture since 1990. Things did perhaps become clearer in 2007 when Solidere went international and discovered, to its own bewilderment, that it had developed a brand identity. A lot of people (in the near East) appeared to want what Solidere works with: human scale, a mix of new and old, and restoration of the historical core. A lot of international interest was aroused in the Gulf. The identity needed a formula: post-post modernism. A squared modernism? Place-making, the creation of spaces people like to be in is what Solidere wants to do. Regrets about history's absence are not a problem. Where history is deemed to be desirable, however, Solidere also manages "to create a place-history where history does not exist". What that means is that Lebanese developers think they can build vast projects of artificial memory that restore a temporary sanity to an insane world by doing, in any given undertaking, what city builders would have done before the industrial revolution. The nachleben, or survival, of the vernacular, properly done. For them, this is the reverse of pastiche, captured until recently by the following motto: "Beirut. Ancient city of



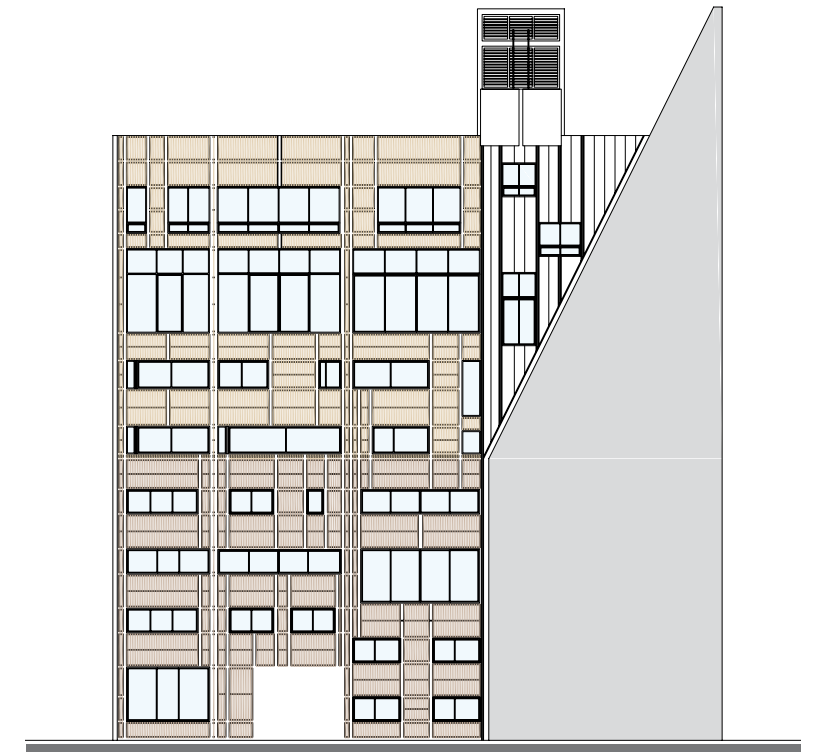
PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:700
GROUND FLOOR PLAN - SCALE 1:700

- 1- INGRESSO E LOCALI SICUREZZA
- 2- CAFFETERIA
- 3- AUDITORIUM
- 4- SERVIZI PER GLI STUDENTI

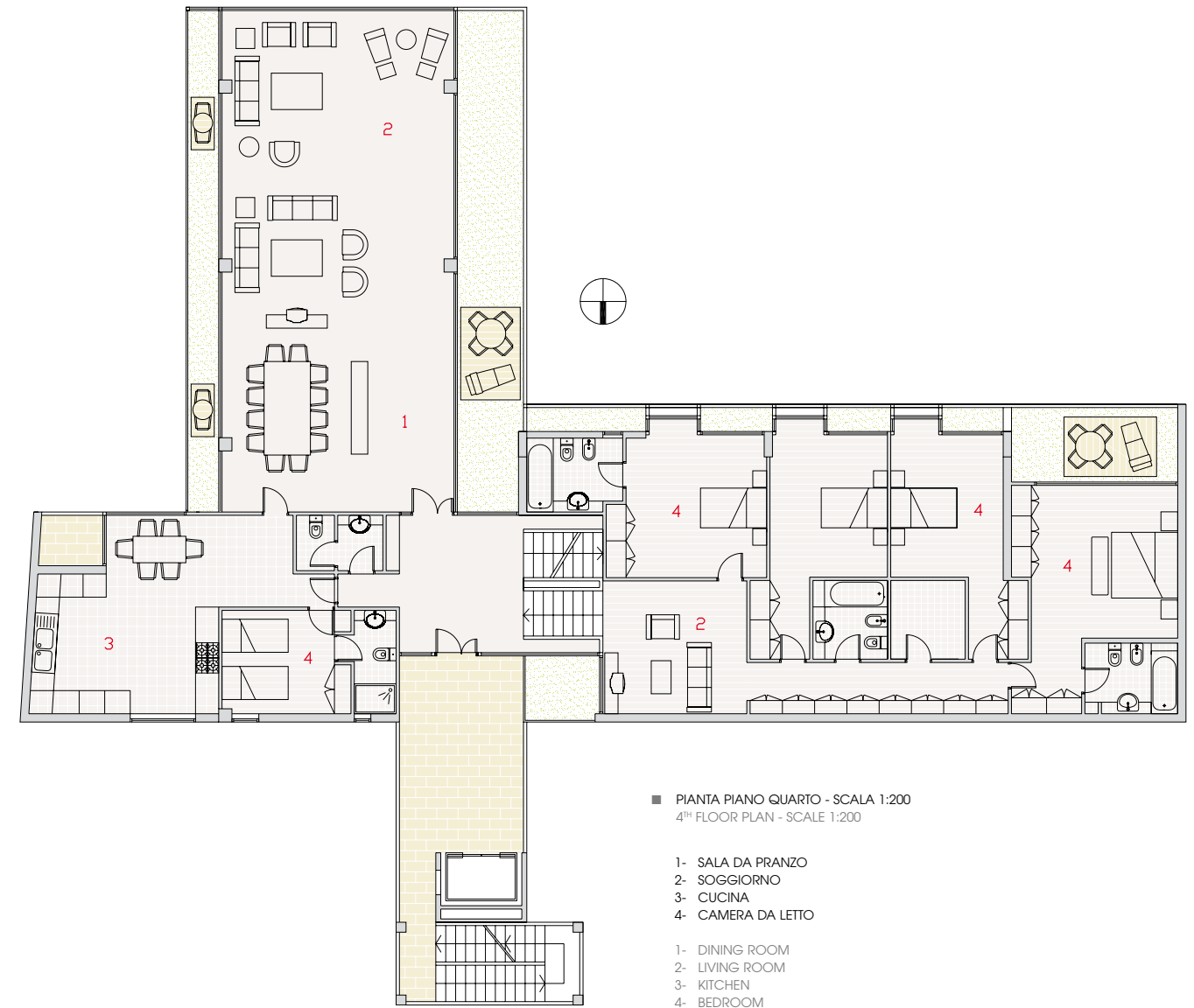
- 1- RECEPTION AND SECURITY
- 2- CAFETERIA
- 3- AUDITORIUM
- 4- STUDENT SERVICES



12 EDIFICIO RESIDENZIALE I.B.3
 I.B.3 RESIDENTIAL BUILDING, 2006
 DW5 / BERNARD KHOURY ARCHITECTS
 © DW5 / BERNARD KHOURY



■ PROSPETTO SUD - SCALA 1:400
 SOUTH ELEVATION - SCALE 1:400



■ PIANTA PIANO QUARTO - SCALA 1:200
 4th FLOOR PLAN - SCALE 1:200

- 1- SALA DA PRANZO
 - 2- SOGGIORNO
 - 3- CUCINA
 - 4- CAMERA DA LETTO
- 1- DINING ROOM
 - 2- LIVING ROOM
 - 3- KITCHEN
 - 4- BEDROOM



13



14



15

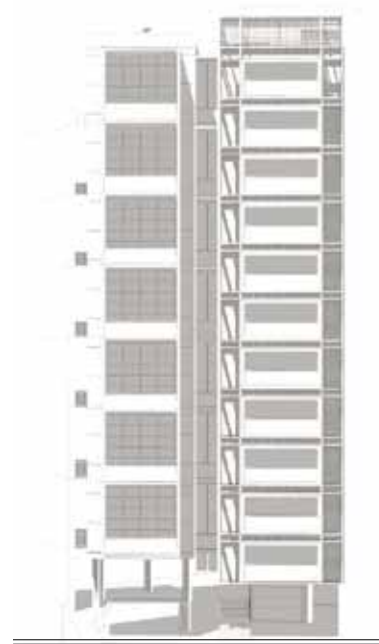


16

urban



■ PROSPETTO EST - SCALA 1:500
EAST ELEVATION - SCALE 1:500



■ PROSPETTO NORD - SCALA 1:500
NORTH ELEVATION - SCALE 1:500

pastiche, sintetizzato fino a poco tempo fa nel motto: "Beirut: antica città del futuro." Il motto è basato su un modello concettuale che percepisce il fatto urbano come un oggetto da storicizzare per essere trasformato in un continuum temporale senza fine.

6 ARCHITETTURA

La diade antico/futuro ha disturbato molti, e in modo particolarmente forte Bernard Khouri, architetto con base a Beirut dotato di coscienza critica. Khouri usa il motto per chiarire la sua posizione, descrivendosi come un arabo che vive nel presente, e cioè come l'unico elemento non considerato nella diade antico/futuro. Egli è interessato al presente e al passato prossimo del suo paese e non sorprende, pertanto, che emerga oggi come l'unico architetto capace di esibire una resistenza poetica e culturale alla logica della globalizzazione acriticamente messa in opera nel BCD. Khouri considera il motto emblematico di un atteggiamento più generale: l'incapacità di vedere le cose per quelle che sono, l'incapacità di venire a capo della propria identità, l'incapacità di interagire con il proprio passato, l'incapacità di formulare domande sconvenienti e di tentare di darsi risposte altrettanto scomode. Khouri vuole stabilire, tramite l'architettura, un rapporto con lo spazio, il tempo, le questioni culturali aperte del paese. Nonostante il riconoscimento ottenuto altrove per il suo lavoro nell'area di Beirut, la sua posizione e la sua nazionalità gli hanno impedito di far parte di un gioco privato

the Future". The motto is based on a conceptual model that perceives urbanism as an object to be historicized and therein transformed in an endless temporal continuum.

6 ARCHITECTURE

The ancient-future dyad has disturbed many. It has virulently disturbed one Beirut-based architect with a critical conscience: Bernard Khouri, who uses the motto to clarify where he stands. Khouri describes himself as an Arab living in the present, namely, the one element left out of the ancient-future formula. He is interested in Lebanon's present and its recent history. It is therefore not surprising that he stands out today as the only Beirut-based architect showing a poetic and cultural resistance to the global development logic a-critically implemented in the BCD. Khouri finds the motto emblematic of a more general attitude: the inability to see things for what they are, the inability to make head or tail of one's own identity, the inability to deal with the country's past, the inability to ask uncomfortable questions and, even worse, provide answers that might be equally uncomfortable. What Khouri wants to do (via architecture) is connect his country to space, time and cultural issues. Despite the recognition gathered elsewhere for his work in the Beirut area, this stand and the fact that he is Lebanese has prevented him from entering a private game reserved for the "pop stars of architecture". Only a shortlist of selected foreign star-architects is allowed to be part



012



17

18

13/16 EDIFICIO RESIDENZIALE 893
893 RESIDENTIAL BUILDING, 2010
DWS / BERNARD KHOURY ARCHITECTS
© DWS / BERNARD KHOURY

17/19 EDIFICIO RESIDENZIALE 732
732 RESIDENTIAL BUILDING, 2008
DWS / BERNARD KHOURY ARCHITECTS
© DWS / BERNARD KHOURY



19

013



riservato alle "pop star" dell'architettura. All'interno del BCD, infatti, solo una lista di selezionate archistar straniere è abilitata a intervenire nella rapida espansione che si sta velocemente trasformando in una collezione a cielo aperto di edifici iconici, famosi ancor prima di essere realizzati, preceduti dalla fama e dall'aura dei loro autori. Una lista di dieci studi professionali sono invitati per ogni lotto specifico. Gli stessi nomi si ripetono. Un edificio di Zaha è in programma per North Souk, uno di Nouvel e uno di Foster sono in corso di realizzazione, mentre (sic) uno di Libeskind minaccia di arrivare.

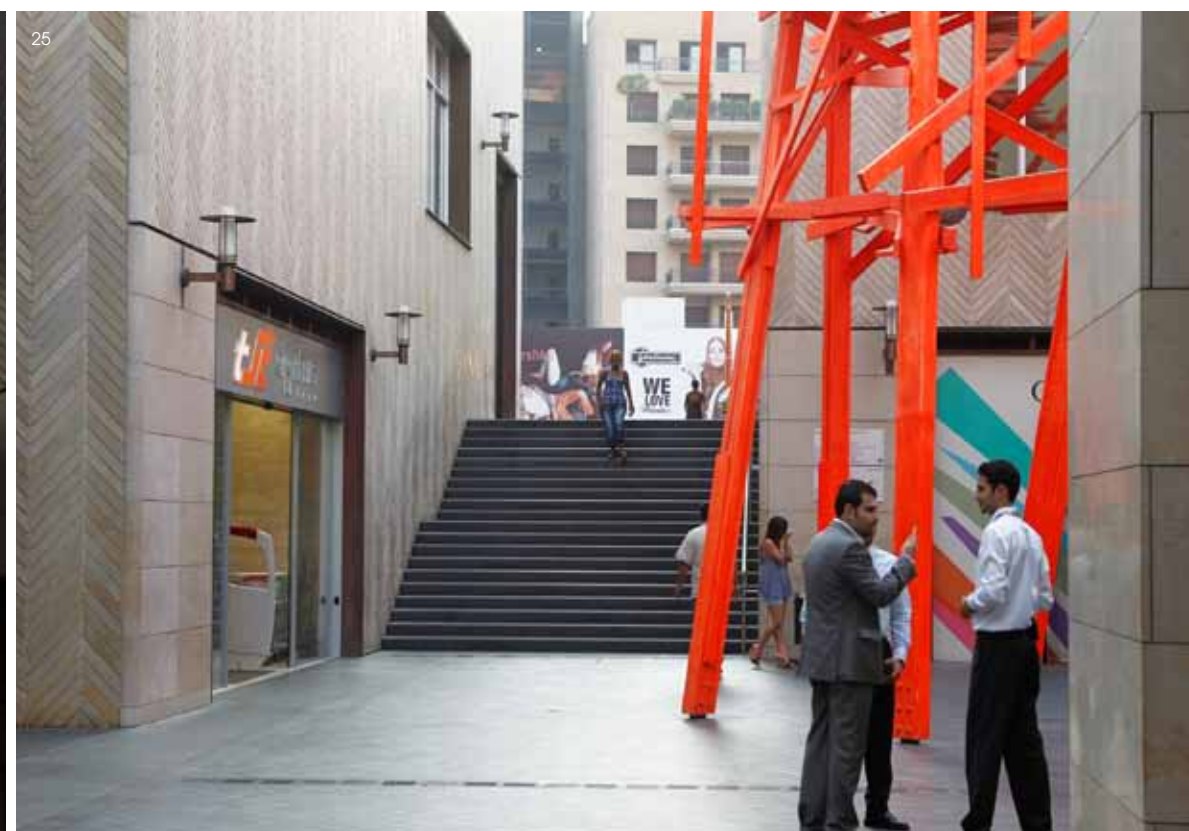
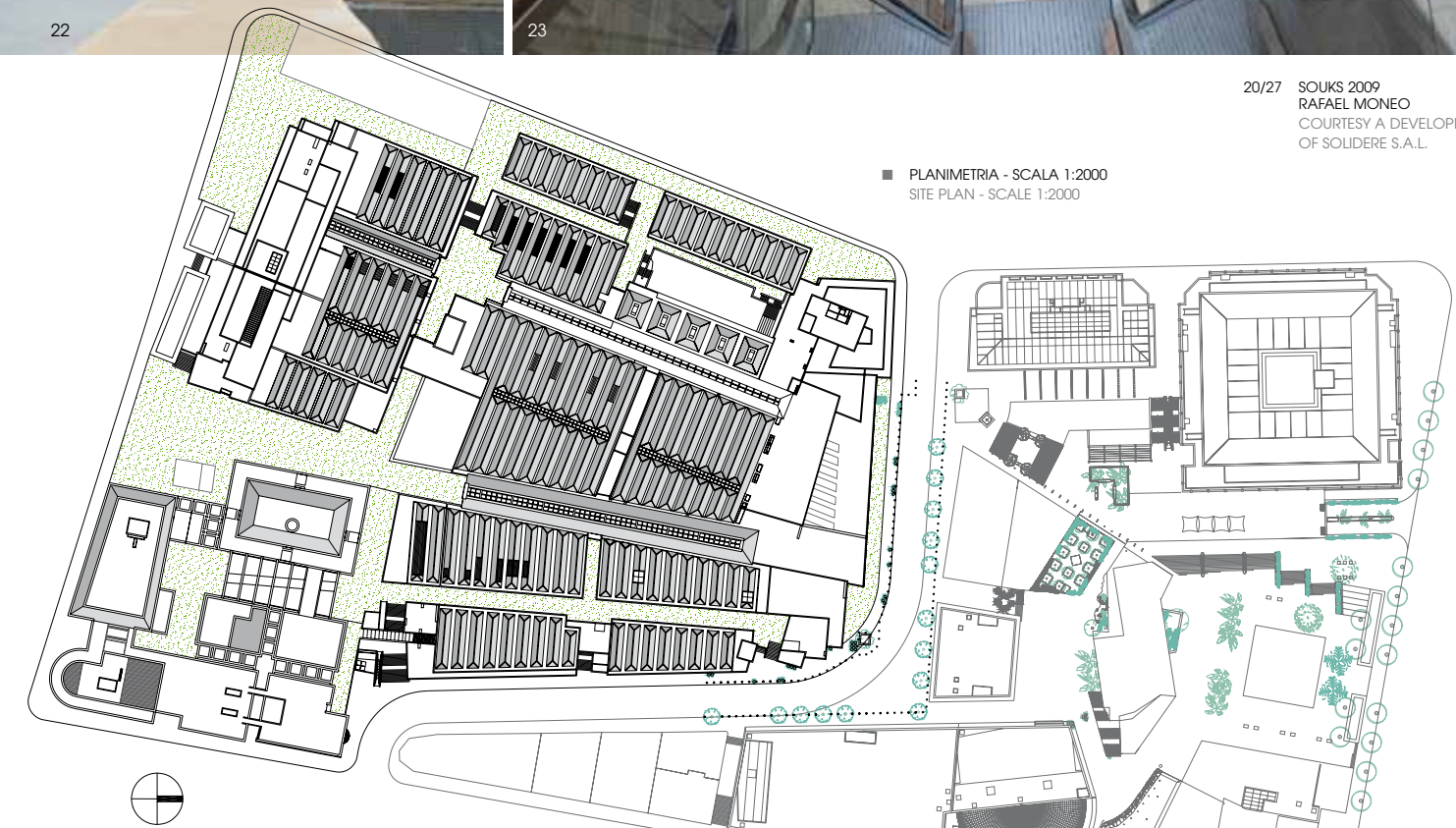
7 SOUKS

Beirut è un'antica città stratificata che racchiude in sé i resti di circa dodici diverse civiltà, dall'età del bronzo in avanti. Solidere ha una marcata sensibilità per una particolare forma di stratificazione: i nomi delle strade, gli allineamenti, i fronti, che sono stati mantenuti quando possibile. La strada è l'elemento dominante del BCD. Si tratta del ritorno di uno dei concetti più osteggiati dal movimento moderno? Il ruolo della strada è stato investito di un'importanza tale da essere esteso nel limitrofo riempimento di terra dominato da alcuni boulevard, Viali del Mare, che definiscono dei corridoi visuali e determinano le linee guida per il posizionamento di edifici alti. In breve, "la strada ha la precedenza sugli interventi nei singoli lotti" (Angus Gavin). Forse l'ensemble dei Souks di Beirut incarna questo aspetto più di altri. Esso mostra come

of the BCD's fast-track expansion that is rapidly becoming an open-air collection of iconic buildings famous before their inception, preceded by the fame and aura of their authors. Ten architectural firms are invited for each specific plot. The same names keep cropping up. A Zaha building is planned for the North Souk, a Nouvel and a Foster are being designed, while (sic) a Libeskind is threatening to arrive.

7 SOUKS

Beirut is an ancient, "layered" city containing the remnants of some twelve distinct civilizations, from the Bronze Age on. Solidere is very sensitive to a particular form of layering: street names, alignments, and frontages, which have been retained to the greatest extent possible. The street predominates in the BCD. Is this the comeback of the idea of one of the most notorious anti-modern concepts? The concept has proved powerful enough to warrant extension on an adjacent landfill of "avenues to the sea", and the defining of view corridors and guidelines for the placement of tall structures. In short, "the street takes precedence over individual plot development" as Angus Gavin says. Perhaps the ensemble of Beirut souks embodies this more than any other recent undertaking. It shows how a seemingly coherent, rational aspiration may fail to recreate the intended sense of authenticity. The souks have always been at the commercial heart of Beirut. They were frequented by Lebanese and Europeans alike since they housed fashionable boutiques

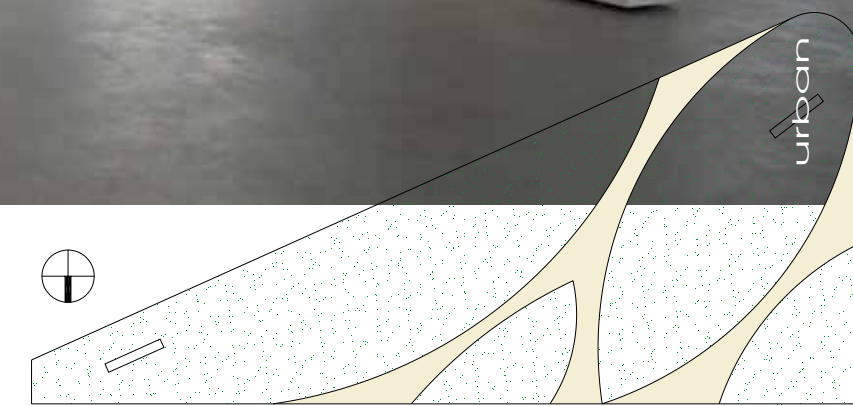




28

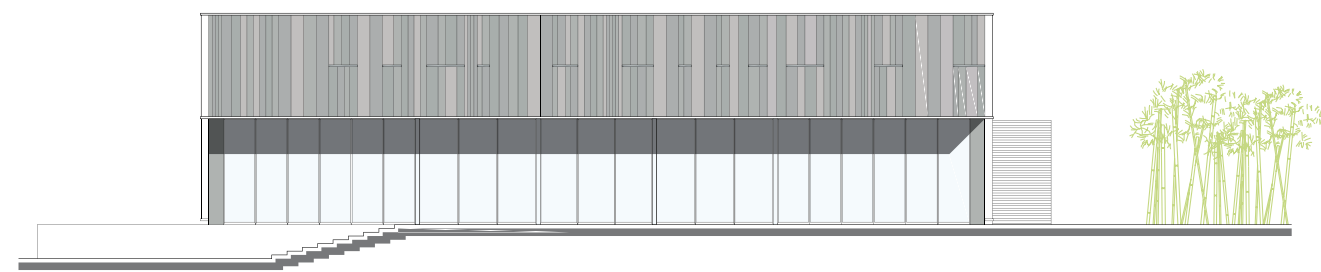
29

30



28/30 BEIRUT EXHIBITION CENTER, 2010
L.E.F.T ARCHITECTS
© SYLVANA AZA

31-32 BEIRUT EXHIBITION CENTER
BAMBOO GARDEN
IN COSTRUZIONE / UNDER CONSTRUCTION
VLADIMIR DJUROVIC LANDSCAPE ARCHITECTURE
© VLADIMIR DJUROVIC LANDSCAPE ARCHITECTURE

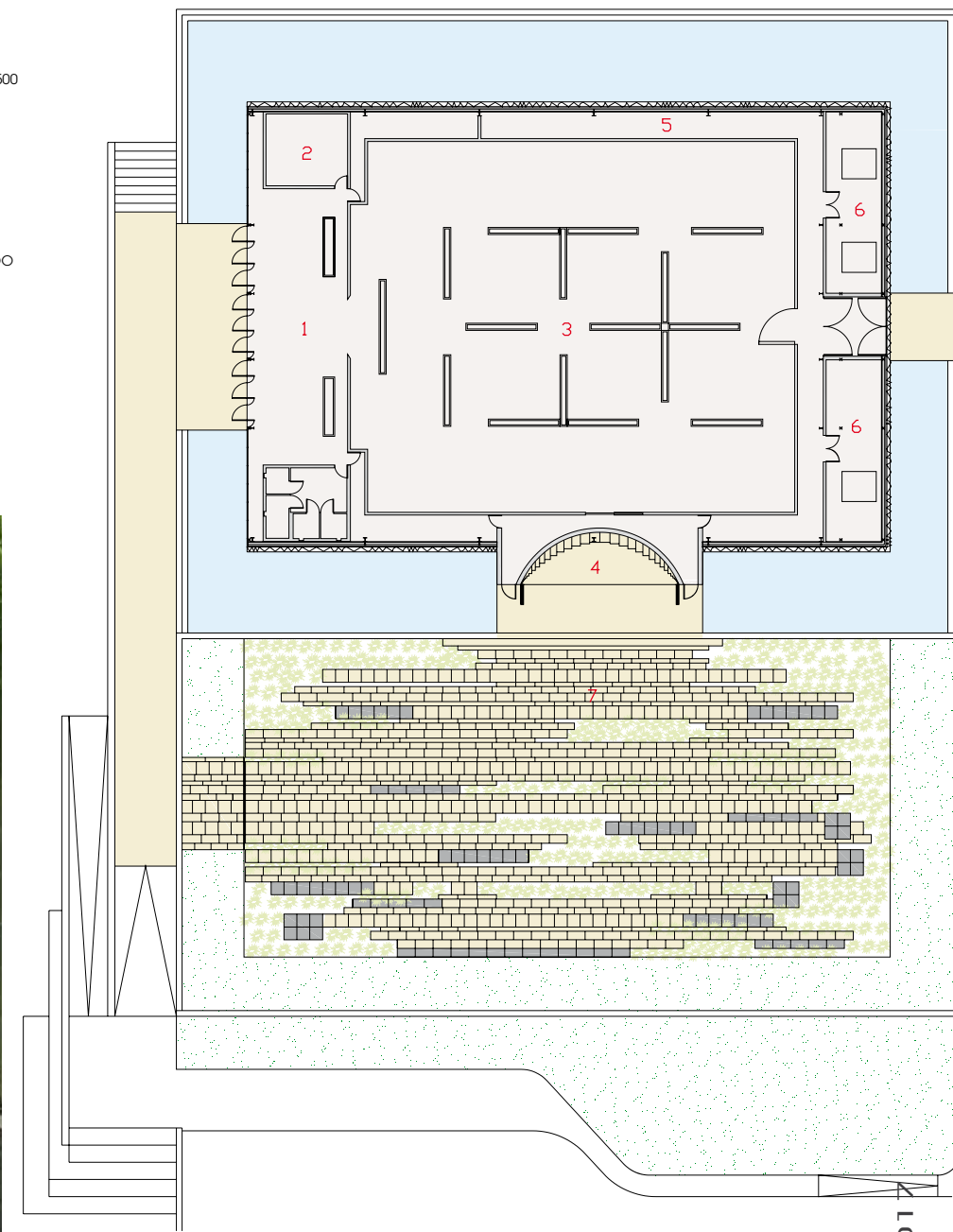


■ PROSPETTO OVEST - SCALA 1:300
WEST ELEVATION - SCALE 1:300

■ PLANIMETRIA - SCALA 1:500
SITE PLAN - SCALE 1:500

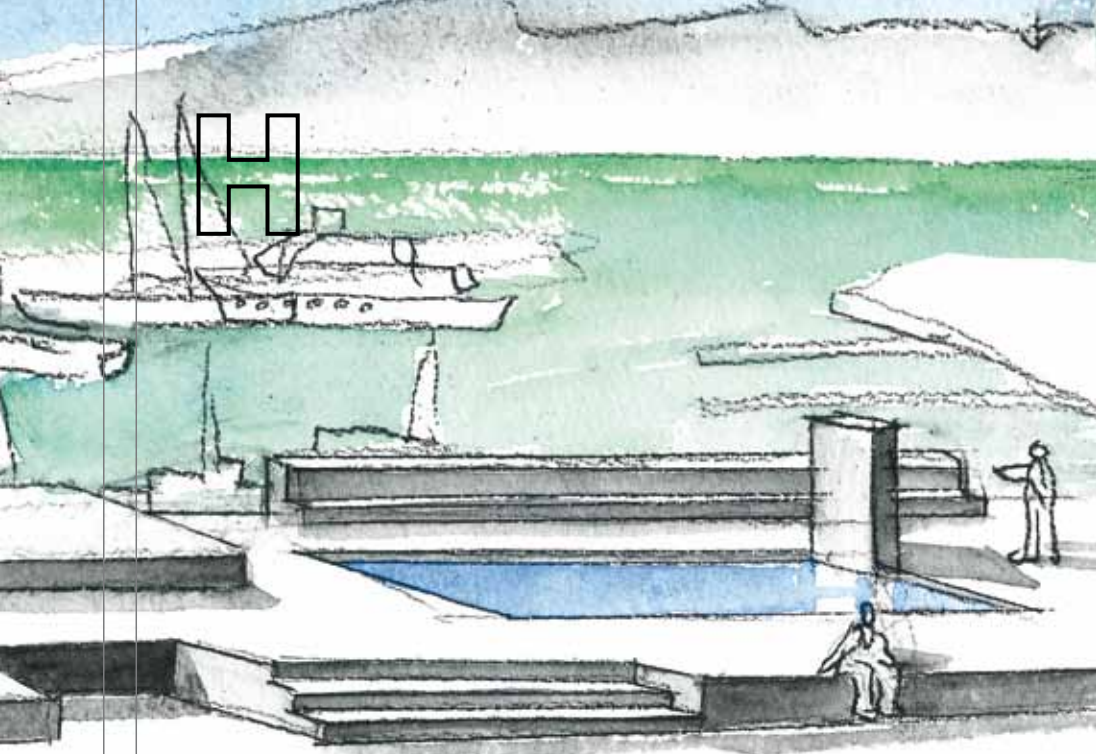
- 1- INGRESSO
- 2- UFFICIO
- 3- SPAZIO ESPOSITIVO
- 4- CAFFÈ
- 5- DEPOSITO
- 6- LOCALE TECNICO
- 7- GIARDINO DI BAMBOO

- 1 ENTRY LOBBY
- 2 OFFICE
- 3 EXHIBITION SPACE
- 4 GARDEN CAFÉ
- 5 STORAGE
- 6 MECHANICAL
- 7 BAMBOO GARDEN



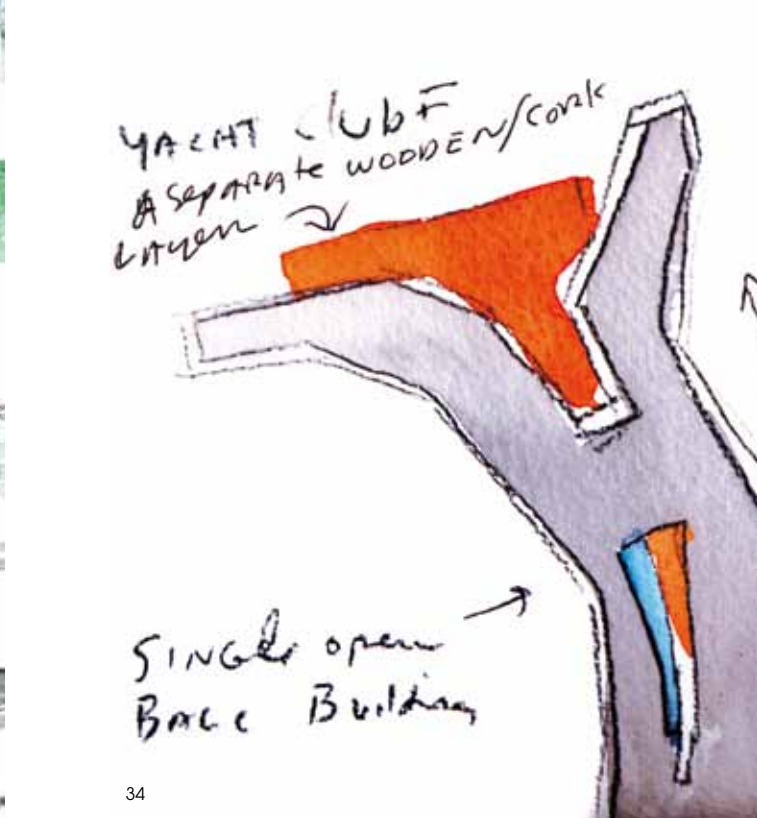
31

32



33

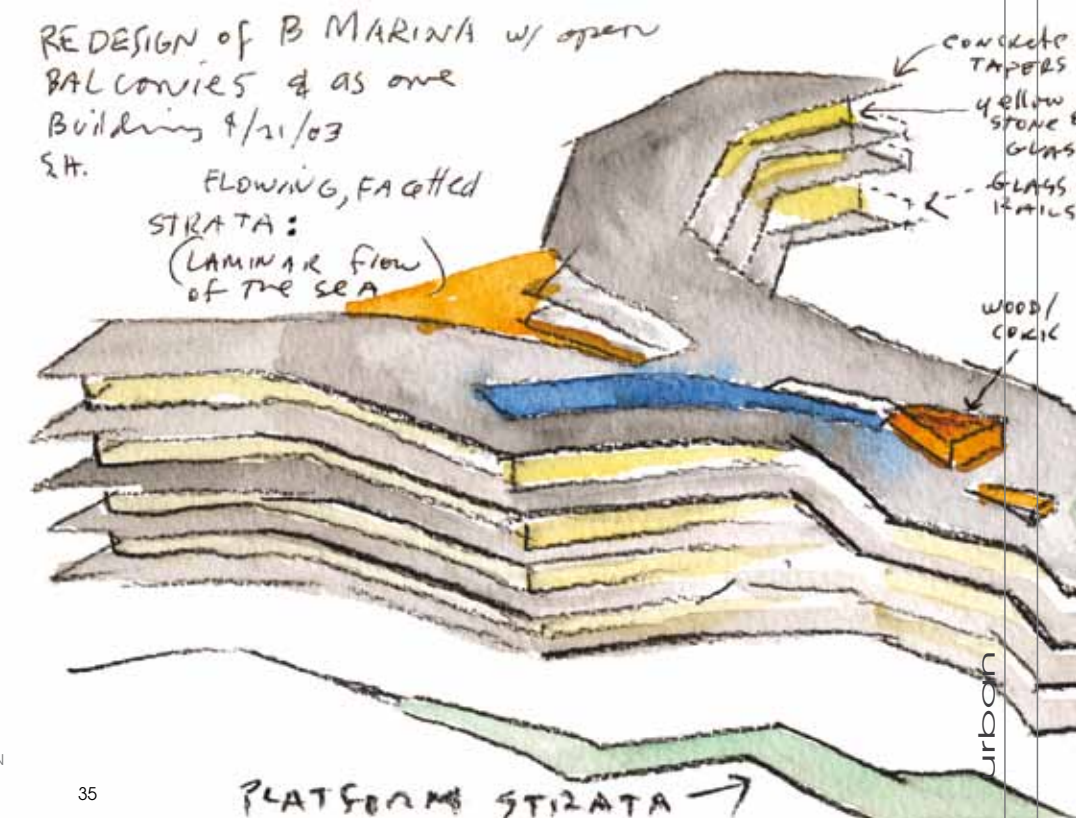
COZNIQUE BEIRUT 11/14/02 S. HOLL



34

EXPRESSED LAYERS OF FLOWING (Flotism) FACETTED STRATA
 BEGINS w/ 2 1/2 TO 3 STORY GRADUALLY RAISING TO 4 1/2 STORY
 YACHT CLUB A SEPARATE WOODEN/CONK LAYERS
 SINGLE OPEN BALL BUILDING
 EXPRESS ENTRANCE

33/38 BEIRUT MARINA & TOWN QUAY IN COSTRUZIONE / UNDER CONSTRUCTION STEVEN HOLL ARCHITECTS, L.E.F.T
 33/35 COURTESY STEVEN HOLL
 36/38 © STEVEN HOLL ARCHITECTS WITH L.E.F.T



35

REDESIGN OF B MARINA w/ OPEN BALCONIES & AS ONE BUILDING 9/21/03 S.H.
 FLOWING, FACETTED STRATA: (LAMINAR flow of the SEA)
 CONCRETE TAPERS yellow stone GLASS GLASS TRAILS
 WOOD/CONK
 PLATFORMS STRATA

una aspirazione apparentemente coerente e razionale possa fallire nel suo tentativo di ricreare il senso di autenticità a cui mirava. I Souks sono sempre stati il centro del commercio di Beirut. Erano frequentati allo stesso tempo dai libanesi e dagli europei, perché lì si trovavano le boutique e le case di alta moda, così come il più grande mercato di frutta, verdura e fiori. I Souks avevano subito troppi danni per essere salvati, e la loro demolizione ha lasciato un grande vuoto nell'identità di Beirut. Solidere ha tentato di farli rivivere ripristinando la griglia stradale di origine ellenistica che li caratterizzava e gli storici landmark dell'area. Si tratta di uno dei progetti chiave dell'intera area del BCD che ha suscitato enormi aspettative. Disegnati per la maggior parte da Rafael Moneo, i nuovi Beirut Souks sono considerati (nel report ufficiale annuale di Solidere) la ciliegina sulla torta dell'intera operazione di rivitalizzazione. Il nome, l'identità, il piano urbanistico, e il carattere architettonico sono stati "derivati" dalla storia (demolita) del sito. Si scelse di non dare troppa enfasi al carattere architettonico con l'intento di delegare alle attività di vendita la varietà del progetto e di consentire l'integrazione dei resti archeologici con il progetto stesso. Dopo molte battaglie, fu deciso che il complesso dovesse rimanere aperto 24 ore su 24 al transito pedonale, confidando nel fatto che il disegno delle strade avesse sufficiente capacità di attrarre popolazione rivitalizzando l'area. Sembra che siano state prese tutte le decisioni giuste, compresa quella riguardante la dimensione degli edifici, il posizionamenti dei (numerosi) posti macchina per oltre duemila autoveicoli, i ristoranti, gli uffici e perfino trentasei unità residenziali. La caratterizzazione architettonica è demandata alla natura del rivestimento e ai numerosi lucernari la cui forma e dimensione è derivata dal sistema strutturale. Il risultato finale è che tutti i più grandi (e potenti) fashion brand internazionali hanno acquisito uno spazio nei Souks, probabilmente perché sono gli unici a poterselo permettere. Di conseguenza, oltre la metà dei visitatori pensa che i Beirut Souks non siano un souk, bensì un fashion outlet.

8 IL CANTO DEL CIGNO DELL'URBAN PLANNING?

L'ideologia non dichiarata di evitare questioni spiacevoli insieme all'imperativo di preservare, restaurare e anche ricostruire qualcosa che non esisteva, rimane una ulteriore conferma della confusione globale sui termini. La conservazione è diventata una questione politica, e il patrimonio culturale un diritto. Il progetto per i Beirut Souks documenta il nostro attuale periodo di acuto caos semantico. L'urbanistica edonista implementata a Beirut rimane in forte contrasto con la generica urbanistica con cui la maggior parte del mondo sta familiarizzando. Mentre la seconda è priva di stratificazione, la prima sembra avere la tendenza a lasciarsi andare a vasti progetti di memoria artificiale che generano una proliferazione di finti strati che ricordano l'artificiale mantenimento delle star hollywoodiane contro la legge di gravità. Ma il loro genio (e il risultato finale) è simile: ipnotizzare la popolazione convincendola che lo shopping corrisponda a un anestetico che li

possa far vivere (leggi acquistare) come se non ci fosse un domani. L'urbanistica edonista di Beirut dimostra che, oggi, urbanistica e architettura possano diventare facile preda delle varie richieste dei committenti privati. Dimostra inoltre l'incapacità della professione di formulare una forma di resistenza nei confronti di una società gravemente inadempiente nella difesa del patrimonio pubblico. Forse Beirut è la località più vicina ad incarnare il punto finale di un più largo processo? Che Beirut sia l'arena finale in cui si mette in scena il canto del cigno dell'urban planning?

9 EDONISMO

Forse la nuova metafora, Las Vegas del Mediterraneo, non è la più appropriata per descrivere l'edonismo di Beirut, che sembra essere un mero specchio (a scala urbana) delle varie questioni aperte della globalizzazione. Come molte altre città del mondo, Beirut continua ad investire sulla sua area centrale, che oltre ad essere il centro politico e commerciale, funziona adesso anche come resort e/o parco giochi incorniciato tra due marine (una disegnata da Steven Holl e L.E.F.T), hotel di lusso, night club, ristoranti. Dopo oltre vent'anni di fabbricazione di memoria, l'impatto legato al rifiuto di affrontare le sfide e le verità scomode del presente è evidente a tutti. L'urbanistica edonista considera lo sviluppo sostenibile come una sorta di anatema, essendo il suo life style associato ad un senso di rinuncia privo di qualsiasi piacere. Lo stile di vita ecologico è percepito come meno divertente. Di qui la resistenza, o il disinteresse. L'urbanistica edonista valorizza il modello del parco giochi. Replica la realtà sposando un'estetica dell'accumulo e del collage che promette di rendere accessibili le molte seduzioni del consumismo legate a una società basata sul reality show. Secondo l'urbanistica edonista, guidare deve essere divertente. Di conseguenza, ogni angolo di strada è ingolfato da un mix esplosivo di telai metallici in lotta per procedere o parcheggiare nei modi più creativi, in un permanente concerto di clacson in cui ogni autista sembra essere spinto dalla consapevolezza che ogni colpo di clacson sarà premiato con punti validi per il programma mille miglia. Questo laissez-faire investe ogni aspetto dei trasporti, basati su un modello di assenza di regole che non disturba nessuno perché promuove abilità individuali nel mercimonio delle tariffe dei taxi e nella guida (assenza di semafori). L'urbanistica edonista non sembra avere problemi con una conglomerazione di oltre due milioni di proprietari di auto e nessun semaforo. Oppure con l'infinita serie di non-luoghi fittizi nei quali ogni interazione umana viene annullata. Questo sembra essere il messaggio riflesso dalla nuova aula espositiva, una struttura preesistente che L.E.F.T ha scelto di avvolgere con pannelli specchianti in alluminio corrugato e anodizzato che diventa una sorta di indice della crescita urbana. Lo specchio accentua la natura a-spaziale del luogo e pone l'enfasi sul circondario. Si tratta di uno spazio di auto-riflessione che costringe Beirut a guardarsi allo specchio...

and haute-couture houses as well as the biggest fruit, vegetable and flower market. The souks were, however, too damaged to be saved. Razing them to the ground left a gap in Beirut's identity. Solidere sought to bring them back with a new build in keeping with the original Hellenistic street grid that characterized the old souks and the area's historical landmarks. It is one of the key projects of the entire BCD that has raised enormous expectations. Designed mostly by Rafael Moneo, the new Beirut Souk is dubbed (in the official annual report) the "crowning" of the whole undertaking. Name, identity, urban plan, and architectural character are "derived" from the (razed) history of the site. The choice was made to play down architectural expression and allow variety to be created by the retail activity itself, at the same time, integrating the archeological finds into the design. After much struggling, it was decided that the building should remain open to pedestrian circulation at all times, confident that the street pattern would be powerful enough to bring life to the place. All the proper decisions seem to have been made, including the size of the building volumes, the placement of a generous garage (two-thousand parking spaces), restaurants, office space, and even thirty-six dwelling units. The architectural character was left to the nature of the cover and the numerous skylights whose shape is derived from their dimensions and structural systems. The end result is that all the global (and powerful) fashion brands have a shop there, arguably because they are the only ones who can afford the rent. Accordingly, more than half of its visitors think that the Beirut Souks is more a "fashion outlet" than a souk.

8 THE FAREWELL PERFORMANCE OF UP?

The undeclared ideology of avoiding inconvenient matter mixed with the imperative to preserve, restore, and even rebuild what had not been there in the first place stands as further confirmation of the global confusion about terminology. Preservation has become a political issue, and heritage a right. The Beirut Souks project documents our period of acute semantic chaos. The hedonist urbanism being implemented in Beirut stands in sharp contrast to the "generic urbanism" that most of the world is becoming familiar with. While the latter has no layers, the former shows a tendency for indulging in vast projects of artificial memory generating an unforeseen amount of (fictional) layering that looks like an aging Hollywood star artificially sustained against the law of gravity. But their genius (and their end result) is similar: they mesmerize citizens into equating shopping with an amnesia-inducing drug that makes them live as if there's no tomorrow. Beirut's hedonist urbanism powerfully shows how urbanism (and architecture) can today easily fall prey to the various demands of private development. It also shows the inability of the design field to formulate any form of resistance to a society seriously wanting in its defense of what is public. Might Beirut be close to embodying an endpoint of a wider urban process? Is Beirut the final arena signaling the farewell performance of urban planning?

9 HEDONISM

Perhaps the new-found metaphor, the "Las Vegas of the Med", is not the most apt metaphor to describe Beirut hedonistic modernism, which seems more like a mere (urban scale) mirror of the various predicaments brought about by globalization. Like many other cities around the world, Beirut reinforces a model based on a centrality that, besides being the center of political and commercial activity, functions as a resort or playground for leisure activity framed by two marinas (one designed by Steven Holl), and with a cluster of hotels, night clubs, restaurants and the like. After almost twenty years of work in the Beirut area by professional fabricators of memory, the impact of the unwillingness to face the challenges and "inconvenient truths" of the present is self-evident. Hedonist urbanism considers the sustainable development typical of ecological urbanism as a sort of anathema, an alternative, killjoy lifestyle rooted in renunciation. In a word, ecological life is perceived to be less fun; hence the resistance or disinterest. Hedonist urbanism values the theme park model. It replicates reality embracing an aesthetic of accumulation and collage that promises to deliver all the seductive appeals of consumerism that a reality-show nourished society can produce. In hedonist urbanism driving should be fun. Every street intersection should be encumbered by an explosive mixture of metallic car chassis struggling to move forward or park in the most creative fashion, in a permanent and persistent atmosphere of loud honking where each driver appears to be motivated by the notion that the more you honk the more miles you'll accumulate on your mileage program. This laissez-faire attitude is applied to every aspect of transportation, which is based on an appalling "no rule" model that bothers no one, as it promotes individual skills in bargaining (taxi fares) and driving (no traffic lights). Hedonist urbanism has no problem with a conglomeration of over two million car owners with no traffic lights. Nor is it troubled by an endless series of fictional non-places where human interaction is annihilated. This seems to be the reflective message embodied by the Exhibition Hall, an existing structure that L.E.F.T chose to wrap with custom corrugated, anodized, mirror aluminum panels to "become an index of the city's growth". The mirror cladding "refutes shadows to accentuate the placeless nature and put the emphasis on the surroundings". It is a space for self-reflection that forces Beirut to finally see itself in a mirror...

9 HEDONISM IN THE SKY

The mirror reflects the images of a TV channel that has created an entire program for the holy month of Ramadan. Something that looks like a UFO is hovering over the BCD: it is "Dinner in the Sky", Lebanese-style. A rectangular table that can accommodate twenty-two humans or aliens is lifted to a viewing height of up to fifty meters by a crane for corporate or personal events. There are no screens for football matches. Clients can lease the restaurant and select their own caterer, and the sooner they book, the better. At a rate of two sessions per hour, more than 350 people



36

9 EDONISMO NEL CIELO

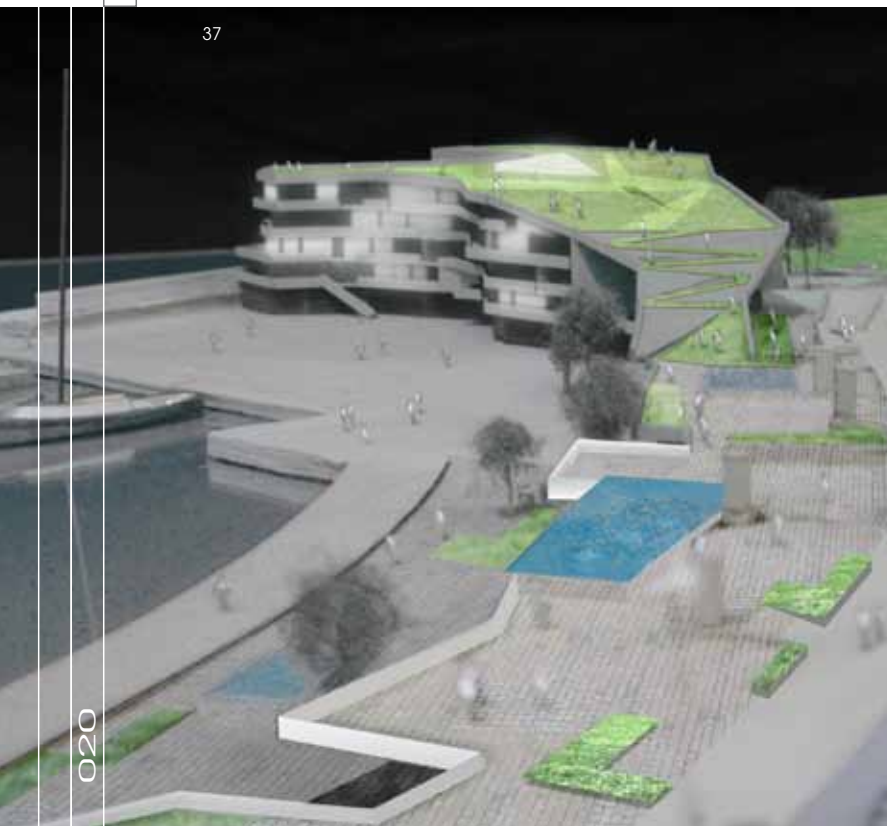
Lo specchio riflette le immagini di un canale satellitare che ha creato un intero programma per il mese sacro del Ramadan. Un oggetto che sembra un UFO si aggira sopra Beirut: è Dinner in the Sky, Lebanese-style. Un tavolo rettangolare per ventidue umani o alieni, per citare la pubblicità, è appeso a cinquanta metri di altezza ad una gru per eventi personali o "corporate". Non ci sono schermi per vedere la partita di calcio. I clienti possono affittare il ristorante e selezionare il loro catering personale. Prima si prenota, meglio è. Al ritmo di due sessioni all'ora, oltre 350 persone al giorno possono avere accesso a questa piattaforma eccezionale. Oppure solo 22, se si vuole un evento "VIP". Immagini di alcuni eventi sono disponibili su alcuni websites. Sky-dining (diving?) guests appaiono terrorizzati. Trascrizioni di alcuni loro pensieri sono disponibili. "La gru reggerà? Il vento mi permetterà di sorseggiare il mio chardonnay? Adesso ho visto la moschea da vicino, quando finirà questa sofferenza? È questo il momento magico che mi porterò sempre dentro, come dice la pubblicità? Dovrei forse divertirmi? Oppure devo solo fingere di divertirmi? È questa la mia ragione di info-tainment? Sento solo dei clacson suonare". Un senso di vuoto. Poi una domanda: "sto diventando un robot?" Poi un altro pensiero: "se solo potessi tornare allo Sky Bar dove non posso neanche muovermi ma posso fare foto ai miei amici per caricarle sul mio profilo Facebook..." Signore e signori, ecco il reality show.

conrad-bercah

can have access to this exceptional platform (or only twenty-two if you want an exclusive VIP event). Pictures of the video are available on a website. Sky-dining (diving?) guests look aghast. Some of their inner thoughts are somehow being recorded. "Will the crane hold? Will wind allow me to sip my chardonnay? Now I have seen the Mosque up close, when will this ordeal end? Is this the "magical moment that will leave a lasting impression on me" as the ad says? Am I supposed to have fun? Or shall I just say that I'm having fun? Is this my share of infotainment? All I hear are all these cars honking. Emptiness ensues. "Am I turning into a robot?" Then a new thought occurs, "Gee... if only I could return to the Sky Bar where I can't move but I can take pictures of my buddies and upload them on my Facebook profile..."

The reality show takes command.

conrad-bercah



37



38