



Bernard Khoury / DW5  
**RESIDENZA N.B.K. (2) /  
N.B.K. RESIDENCE (2)**

Agli ultimi piani di una torre, costruita in un'area di Beirut molto particolare, l'autore realizza la propria abitazione come punto di vista privilegiato, utilizzando la straordinaria sapienza costruttiva di alcuni artigiani locali

On the top levels of a skyscraper he built in a very specific spot in Beirut, Khoury has made his own home as a privileged lookout over the city, with help from the extraordinary construction skills of several local artisans

Testo/Text Bernard Khoury  
Foto/Photos Ieva Saudargaite

Nei luoghi da cui provengo, gli ultimi quarant'anni hanno visto le nostre abitazioni farsi sempre più inaccessibili. Sono state condotte a ritirarsi in se stesse, a farsi impermeabili alla città, come se fosse diventata un ambiente ostile. I grandi costruttori hanno stretto alleanze con architetti pronti a obbedire. Ci hanno imposto di realizzare edifici in forma di enormi scatole, con interni scarsamente illuminati e poco aerati, appena abbelliti da polverosi balconi. A questi appartamenti lugubri e impenetrabili si accede solitamente tramite spazi di circolazione ciechi, che l'apatia porta a collocare spesso al centro della pianta. Fa strano osservare come, invece, fino all'inizio del XX secolo, l'habitat mediterraneo tradizionale fosse intrinsecamente collegato con il suo ambiente. Le scale avevano proporzioni generose, erano mostrate senza alcuna reticenza ed esposte agli elementi naturali, collegate con terrazze che erano parte integrante del tessuto del quartiere. Rappresentavano anche il prolungamento naturale degli interni.

I nostri predecessori non mostravano alcuna attitudine per i corridoi ciechi, la separazione degli ambienti, la sottrazione degli spazi abitati alla vista del visitatore. Usavano la ventilazione naturale con maestria, senza alcun bisogno degli insegnamenti impartiti dagli esperti ambientali del mondo anglosassone, né dei loro codici di condotta. Non mettevano mano alla complicata artiglieria di riscaldamento forzato, sistemi di condizionamento e ventilazione. La mia non è una nostalgia ingenua, alimentata dalla scomparsa del vecchio tessuto urbano mediterraneo. Non è la desolazione romantica – dovuta al fatto di sentirmi testimone della scomparsa dei resti di questa architettura levantina dal paesaggio delle nostre città – ad avermi spinto a rivalutare gli standard dell'edilizia residenziale e le tendenze prevalenti che dominano il mercato immobiliare nella mia regione. È piuttosto la volontà di ristabilire un rapporto stretto tra l'appartamento urbano e il suo ambiente sociale.

Mi spingerei a dire che questa battaglia appartiene all'ambito della politica. Si tratta di una lotta che mi è costata innumerevoli sconfitte, progetti abortiti a causa della mia resistenza agli irrefutabili standard che il mercato e il settore immobiliare locale mi avevano imposto. In un'attività dominata dall'iniziativa privata, dove le regole sono radicalmente diverse da quelle delle commissioni pubbliche, la

fattibilità finanziaria rappresenta il criterio ultimo di un'impresa di successo. Sono sopravvissuto alle difficili realtà del settore costruendo alleanze quasi impensabili con imprenditori disposti a ridiscutere i meccanismi della loro attività. Una figura ricorrente in questo contesto è un nostro cliente, col quale abbiamo realizzato sei progetti nell'area urbana di Beirut, in uno dei quali ho deciso di stabilirmi, a causa della sua posizione geografica. Non è né a Beirut est né a Beirut ovest, ma sulla linea di demarcazione che separava i due settori della città, in una zona che, durante i quindici anni del conflitto, era deserta. Le aree negli immediati dintorni ospitano cimiteri, chiese, edifici istituzionali, testimonianze del Mandato francese e dei primi, gloriosi anni della nostra giovane nazione. La densità relativamente bassa della zona consente di godere di una vista straordinaria sulla città in ogni direzione, in particolare verso sud, dove, in contrasto con la fascia in primo piano, lo sfondo esalta Beirut in tutto il suo splendore, la sua atroce densità e il suo caos urbano, conseguenze di uno sviluppo estremamente rapido e sregolato. Beirut è una città cresciuta senza un piano regolatore, nell'assenza di qualsiasi regolamento urbanistico coerente. Un quadro che conferma la bancarotta delle istituzioni pubbliche, il collasso dello Stato e il totale fallimento del progetto nazionale. Nelle fasi iniziali del processo di progettazione ho scelto di staccare i tre piani più alti dell'edificio, collocati sulla parte frontale del terreno per lasciare spazio a un corpo strutturalmente autonomo appollaiato sulla città, dove avrei in seguito abitato voltando la

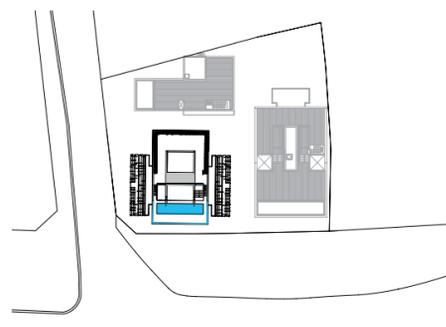
schiena al mare, una scelta poco mediterranea. Con la sua forte determinazione ad aprirsi all'ambiente circostante, la facciata principale è una grande apertura sovradimensionata che incornicia un ritratto di Beirut tutt'altro che idilliaco. Un paesaggio aspro, carico di un'energia inafferrabile, meravigliosamente incoerente, che conferma la volontà di celebrare un rapporto carnale con la violenza dello scenario urbano. Questo progetto mi ha consentito di imbarcarmi in una straordinaria avventura e in un'esperienza incredibilmente gratificante, che ho condiviso con gli artigiani ai quali è stato affidato il lavoro, ultimi superstiti di una specie in via d'estinzione. Un falegname, che ho scoperto essere stato apprendista sotto l'ala di mio nonno, ha esercitato su di me l'autorità di un maestro sull'allievo. Un intonacatore che aveva trascorso mezzo secolo modellando cornici decorative bianche, si è sentito in dovere di dipingere la struttura del soffitto in poliuretano nero opaco che gli avevo commissionato – si tratta di uno scafo modellato con cura dagli ingegneri meccanici per far sì che coprisse i complessi apparecchi per il condizionamento e la ventilazione. Trovo gratificanti anche i molti momenti inattesi che ravvivano gesti quotidiani altrimenti ordinari, come per esempio il fatto che mia figlia ora può fare il bagno sulla sua terrazza, oppure che adesso è possibile 'attraversare' il più alto ponte pedonale con vista su Beirut nel calore del mio soggiorno. Mi sono inoltre concesso la prerogativa di godermi l'ennesima vista decadente sulla città dalla terrazza sul tetto, sospeso su un panorama brutale. @



Photos: Ieva Sauidfarigalle, © DW5 Bernard Khoury

In questa pagina: l'appartamento si trova al nono piano del lotto #2251 e prosegue per due livelli ulteriori, con una struttura indipendente che appoggia sull'edificio. La piscina all'aperto posizionata sul tetto è coronata da due 'antenne' che contengono gli apparecchi d'illuminazione. Orientate a sud, sovrastano l'altezza dell'edificio e sono ben visibili dai quartieri vicini

■ This page: the apartment is on the ninth floor of plot #2251, and goes up two more levels by means of an independent structure resting on the building. The outdoor pool on the roof is crowned by two "antennas" containing illumination units. Facing south, they rise above the building's height, and are easily visible from neighbourhoods in the vicinity



PLANIMETRIA/SITE PLAN

Pagina a fronte: lo spazio completamente aperto del soggiorno offre una spettacolare vista sulla città sottostante, con scorci sul vicino cimitero maronita, sull'ippodromo e altri edifici istituzionali, concludendosi verso il Monte Libano, che delimita i quartieri meridionali di Beirut. A est, lo sguardo abbraccia il confine definito da Damascus Road

■ Opposite page: the spacious living room offers a spectacular panorama of the surrounding city, including views of the nearby Maronite cemetery, the racetrack and institutional buildings, framed by Mount Lebanon, which marks off the southern districts of Beirut. The eastward view extends to the border formed by Damascus Road

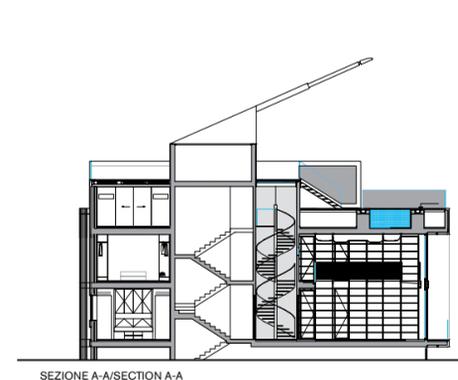
**N.B.K. Residence (2)**  
Plot #2251, Beirut,  
Libano/Lebanon

Progetto/Architects  
**Bernard Khoury / DW5**  
Strutture/  
Structural engineering  
**O.T.C.E.**  
Ingegneria elettrica/  
Electrical engineering  
**Roger Noujeim**  
Ingegneria meccanica/  
Mechanical engineering  
**Roger Kazopoulo**  
Lavorazione metalli/  
Metalwork  
**ACID**

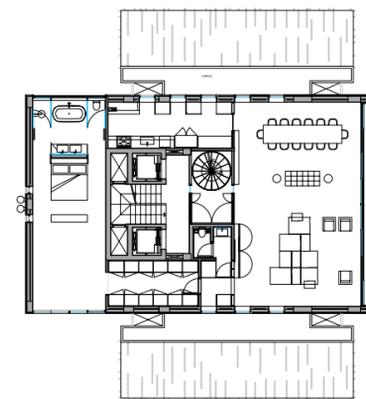
Lavori di falegnameria/  
Woodwork and carpentry  
**Mr. Doumit Tannous**  
(independent)  
Committente/Client  
**Bernard e/and Nathalie Khoury**  
Superficie/Floor area  
**373 m<sup>2</sup>**  
Superficie costruita totale/  
Total floor area  
**600 m<sup>2</sup>**  
Fase di progetto/  
Design phase  
**2006-2011**  
Fase di costruzione/  
Construction phase  
**2007-2012**



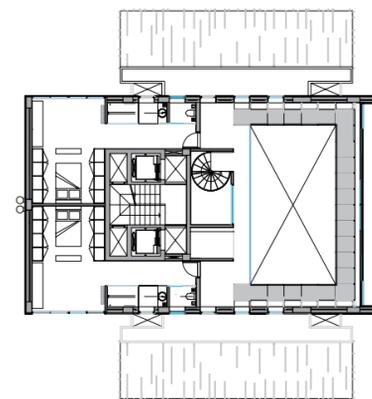
PROSPETTO SUD-EST/SOUTHEAST ELEVATION



SEZIONE A-A/SECTION A-A



PIANTA DEL PRIMO LIVELLO/FIRST LEVEL PLAN



PIANTA A LIVELLO MEZZANINO/MEZZANINE PLAN



PIANTA A LIVELLO DELLA TERRAZZA/ROOFTOP TERRACE PLAN

• In my part of the world, during the last 40 years, our dwellings have become increasingly opaque. They were directed to withdraw into themselves, impermeable to the city as if it had turned into a hostile environment. Real estate developers have been building alliances with passive architects. They imposed on us deep slabs, poorly lit and poorly ventilated interiors garnished with dusty balconies. These gloomy introverted apartments are most commonly accessed through blind circulation cores, often apathetically located in the centre of the plan. It is odd to notice that up until the beginning of the 20<sup>th</sup> century, the traditional Mediterranean habitat was more intrinsically connected to its environment. Staircases were generous; they were proudly exhibited and exposed to the natural elements, joined by terraces that were integral parts of the neighbourhood's fabric. They were also the natural continuation of interior living spaces. Our predecessors were not familiar with blind corridors, with segregation of spaces, with the seclusion of the family quarters from the visitors. They mastered natural ventilation; they had no need to be lectured by Anglo-Saxon environmental specialists with codes of conduct. They did not resort to the complex artillery of mechanical heating, air-conditioning and ventilation systems. They did not brag about being green. I am not naively nostalgic about the disappearance of the old Mediterranean urban fabric. It is not the romantic desolation of witnessing the remnants of this Levantine architecture vanish from the landscape of our cities that drove me to re-evaluate the standards of housing and the prevailing trends that dominate the residential market in my part of the world. It is more the will to re-establish an engaging relationship between the urban apartment and its social environment. I would go as far as saying that this battle is in the order of the political. This combat has cost me innumerable defeats, aborted projects that were caused by my resistance to the undisputed standards that the local market and the industry had imposed on me. In a practice dominated by the private sector, where the rules are radically different from those inherent to public commissions, financial viability is the ultimate criterion of a successful performance. I survived the difficult realities of the private sector by building improbable alliances with entrepreneurs who were willing to question the trends of their industry. A recurrent protagonist is a client of ours with whom we have built to this day six projects within the boundaries of Beirut. One of these projects is where I chose to settle. I decided

upon this site because of its geographical situation. It is located neither in East Beirut nor in West Beirut, but on the demarcation line that separated the two sectors of the city, in a zone that was deserted during 15 years of conflict. The immediate entourage of the plot is surrounded by cemeteries, churches, institutional establishments, remnants of the French mandate and the early glorious years of our young nation. The relatively low density of the neighbourhood offers an exceptional view in all directions, particularly towards the south where, in contrast with the foreground, the background glorifies Beirut in all its splendour, its atrocious density, its urban chaos; consequences of an extremely rapid and unregulated development. Beirut is a city that evolved without master planning and in the absence of coherent urban regulation. This tableau confirms the bankruptcy of public institutions, the collapse of the state and the total exhaustion of the national project. In the early stages of the design process, I chose to detach the top three levels of the building located at the forefront of the plot, giving way to a structurally autonomous body that I would later inhabit, perched over the city, turning my back to the sea in a very un-Mediterranean way. With an eager determination to open up to the surroundings, the main facade is a large oversized opening, framing a portrait of Beirut that is far from idyllic. It is sour, radiant with ungraspable energy, marvellously incoherent. The facade symbolises the will to celebrate a carnal relationship with the violence of the urban landscape. This project allowed me to embark on a fabulous adventure and an incredibly rewarding experience, shared with the artisans who executed the works, those last survivors of endangered practices. A carpenter, who happened to be my late grandfather's apprentice, exercised on me the authority of the master over his pupil. A plasterer, who had spent half a century moulding white decorative cornices, saw himself compelled to paint the ceiling device I had commissioned him in mat black polyurethane – a hull, carefully plotted by the mechanical engineers to conceal the complex air conditioning and ventilation machinery. I also find gratification in all the unexpected surprises that animate otherwise banal everyday tasks, such as the fact that my daughter can now bathe on her own balcony, and that I can walk across the highest pedestrian bridge overlooking Beirut within the warmth of my living room. I also offered myself the prerogative of enjoying yet another decadent position over the city: my rooftop terrace, which hovers above the brutal panorama. @



Photos Ieva Soudargaitė. © DMS Bernard Khoury



In questa pagina, l'appartamento è articolato su tre livelli: il primo piano con ingresso, sala da pranzo, camera padronale e cucina; il mezzanino con altre due camere da letto e una biblioteca a tutta altezza, accessibile anche attraverso una passerella a graticcio in metallo che attraversa l'intera stanza; il terzo livello con la terrazza con piscina, una stanza per gli ospiti. A sinistra: l'ingresso dell'appartamento, che copre l'intera altezza, ha un lucernario vetrato sul tetto e la scala a chiocciola (realizzata da ACID) che porta ai livelli superiori

■ This page: the apartment is divided over three levels. The first features the entrance, dining and living room, master bedroom and kitchen. The second is a mezzanine with two bedrooms and a full-height bookcase, accessible by means of a suspended walkway in metal grating that crosses the full length of the living room. The third has a terrace with an outdoor swimming pool and a guest room. Left: ending with a skylight at the rooftop level, the entrance spans the entire height of the residence and houses a spiral staircase (manufactured by ACID)



A sinistra: la struttura del soffitto in poliuretano nero opaco, modellata dal lavoro congiunto di ingegneri meccanici e artigiani locali, ha la forma di uno scafo; serve a coprire i complessi apparecchi per il condizionamento e la ventilazione. La Residenza N.B.K. 2 prosegue le sperimentazioni su interni, arredi e materiali portate avanti nel corso degli anni, tra cui N.B.K. 1, concepito 12 anni prima. I principali temi sviluppati da Khoury sono la reinterpretazione di materiali e la valorizzazione di antiche tecniche artigianali

■ Left: the polyurethane structure on the ceiling, matte black and with the appearance of a hovercraft, was modelled by mechanical engineers and local artisans working together. It covers the complex machinery for air conditioning and ventilation. The N.B.K. Residence 2 represents Khoury's experimentation on interiors, furniture and materials conducted over the years, including the N.B.K. 1, conceived 12 years earlier. The main themes he develops are the reinterpretation of materials and the appreciation of ancient craft techniques

