

**Zeitschrift:** Archi : rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica = Swiss review of architecture, engineering and urban planning

**Herausgeber:** Società Svizzera Ingegneri e Architetti

**Band:** - (2005)

**Heft:** 1

**Artikel:** Polykatoikia

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-133178>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 26.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Polykatoikia

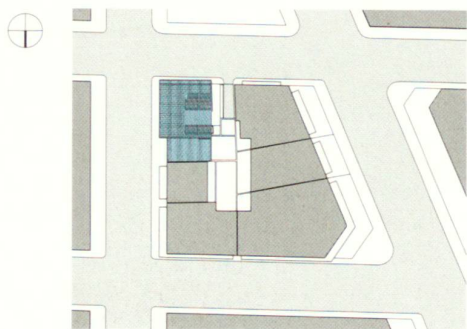
Panos Dragonas\*  
foto Charalambos Louizides

La *polykatoikia* è la versione greca dell'edificio residenziale urbano. Si tratta di una tipologia edilizia moderna, che è nata negli anni Trenta e ha continuato ad essere costruita seguendo criteri pressoché simili fino agli anni Ottanta. Le *polykatoikias* vengono costruite in lotti privati di dimensioni ridotte da piccole imprese edili. Di solito non superano i sei piani d'altezza e hanno una forma e un'ampiezza tipiche. Le norme edilizie in vigore dal 1985 prevedono la costruzione di edifici più alti, liberamente collocati nel sito. La nuova legge ha praticamente annullato il concetto di isolato urbano e ha reso necessaria un'evoluzione della vecchia tipologia in uso ad Atene. Per gli architetti greci questa è stata l'occasione per rinnovare l'architettura della *polykatoikia*. Il quartiere di Pangrati si trova al centro di Atene, tra l'Hotel Hilton e lo stadio Panathinaiko. Il nuovo edificio sorge all'incrocio tra due strade importanti, in prossimità di un'area destinata a diventare un nuovo spazio pubblico. Via Spyrou Merkouri è l'asse principale del quartiere, mentre viale Vasileos Georgiou conduce al Parco nazionale. L'area si è sviluppata negli anni Sessanta e Settanta secondo le leggi edilizie allora in vigore. La maggior parte delle *polykatoikias* della zona non superano i sei piani e sono raggruppate in isolati.

La tipica *polykatoikia* ateniese si caratterizza per la ripetizione degli elementi orizzontali. Quando l'edificio non supera i sei piani, questa formula dà risultati interessanti. In questa sequenza, i balconi orizzontali identificano i diversi appartamenti. L'altezza della nuova *polykatoikia* richiede un ap-

proccio volumetrico diverso. L'edificio viene diviso in quattro parti distinte. La parte inferiore prosegue in un basamento che si estende per tutta la lunghezza del terreno. In corrispondenza delle parti centrali i caratteristici balconi ateniesi, che circondano la struttura di cemento a vista, sono uniti per creare masse distinte. La parte superiore dell'edificio è più alta degli altri palazzi dell'area e fornisce suggestive vedute dell'Acropoli e della collina di Lycabettus. Ogni appartamento è identificabile dalla strada e l'edificio assume una forte identità volumetrica. L'edificio comprende sette appartamenti e un fitness club per donne che occupa i primi due piani, e trae vantaggio dall'ubicazione in una strada molto animata. I magazzini e i parcheggi si trovano nei due livelli sotterranei. La costruzione segue le regole di base della locale industria edile. La struttura portante è di cemento armato, che di solito in Grecia non viene intonacata ma è sempre dipinta. Per i muri esterni sono stati utilizzati laterizi di cemento, mentre le ringhiere sono costituite da pannelli di acciaio perforati.

\* Ha studiato presso il Dipartimento di Architettura della National Technical University di Atene, dove si è diplomato nel 1992. Nel 1993 ha conseguito un Master of Science in Advanced Architectural Design presso la Columbia University, New York. Attualmente è Assistant Professor al Dipartimento di Architettura dell'Università di Patras, Grecia. È stato curatore della seconda Biennale of Young Greek Architects (Atene 1998) e ha partecipato a numerose attività editoriali. Ha iniziato la sua attività professionale nel 1993; dal 2000 è co-titolare, con Varvara Christopoulou, di uno studio di architettura ad Atene. Ha partecipato a numerosi concorsi di architettura nei quali ha ottenuto premi e distinzioni. La sua opera è stata presentata in diverse esposizioni e pubblicata in varie riviste internazionali.



Edificio d'appartamenti  
27 Vasileos Georgiou B' Avenue, Pangrati, Atene

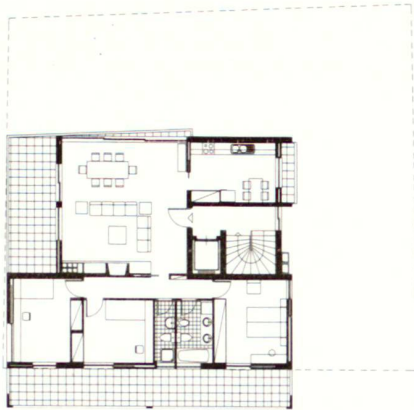
|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Committente         | D. & E. Markakis                    |
| Architetto          | Panos Dragonas                      |
| Ingegnere           | Nikitas Markakis                    |
| Collaboratore arch. | Varvara Christopoulou               |
| Date                | Progetto 1999<br>Realizzazione 2002 |



The Greek version of urban housing is the -polykatoikia- (apartment building). This is a modern typology that appeared in the '30's and continued to be produced with nearly the same rules until the '80's. The -polykatoikias- are built in privately owned small plots by small building enterprises. They usually do not exceed six floors and obey a typical width and shape. The General Building Regulation in force since 1985 allowed the construction of higher structures and the free location of the building on the site. The new regulation practically devastated the Athenian urban block and required an evolution of the old typology. That was a chance for Greek architects to apply innovative designs in the architecture of the -polykatoikia-. Pangrati is a district in the center of Athens between the Hilton Hotel and the Panathinaico Stadium. This new building is located

at the intersection of two important roads, next to a block that is going to be developed to a new public space. Spyrou Merkouri Street is the district's main axis, while Vasileos Georgiou Avenue leads to the National Garden. The whole area was built in the '60's and the '70's according to the older building regulations. Most of the surrounding polykatoikias do not exceed six floors and they form urban blocks. The typical Athenian polykatoikia is shaped by the repetition of horizontal elements. This is a typology that produces satisfactory results when the building does not exceed six floors. In that scale, the horizontal balconies can identify each apartment. The height of the new polykatoikia required a different volumetric approach: The building is divided in four distinct parts. The lowest part continues in a podium that is extended to the full length of the plot. In the middle

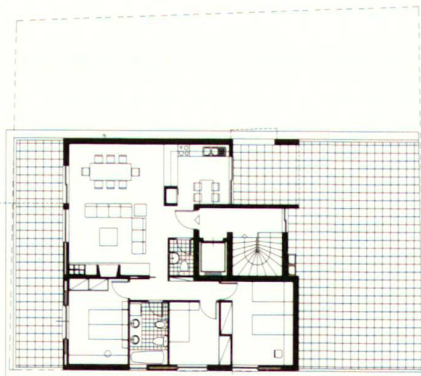
parts, the typical Athenian balconies that surround the visible concrete frame are joined in order to shape distinct masses. The highest part of the building exceeds over the rest of the apartment block and provides spectacular views to Acropolis and Lycabettus hill. In that way, every apartment is identifiable from the street and the building gains a strong volumetric identity. The building comprises seven apartments and a fitness club for women, which occupies the first two floors and takes advantage of the street life. Storage rooms and parking spaces are located in the basement's two floors. The construction follows the basic rules of the local building industry. The structural frame is constructed of reinforced concrete, which in Greece is usually not plastered but is always painted. Cement bricks have been used for the exterior walls and perforated steel panels for the railing.



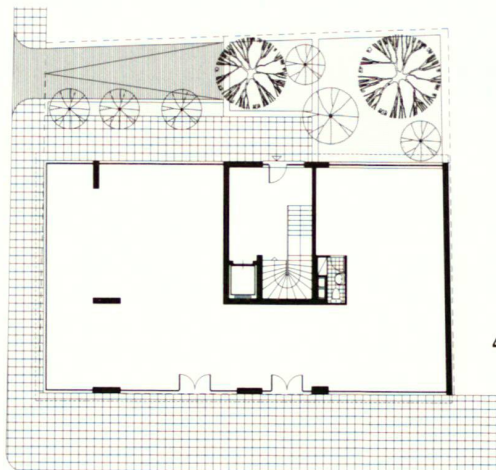
1



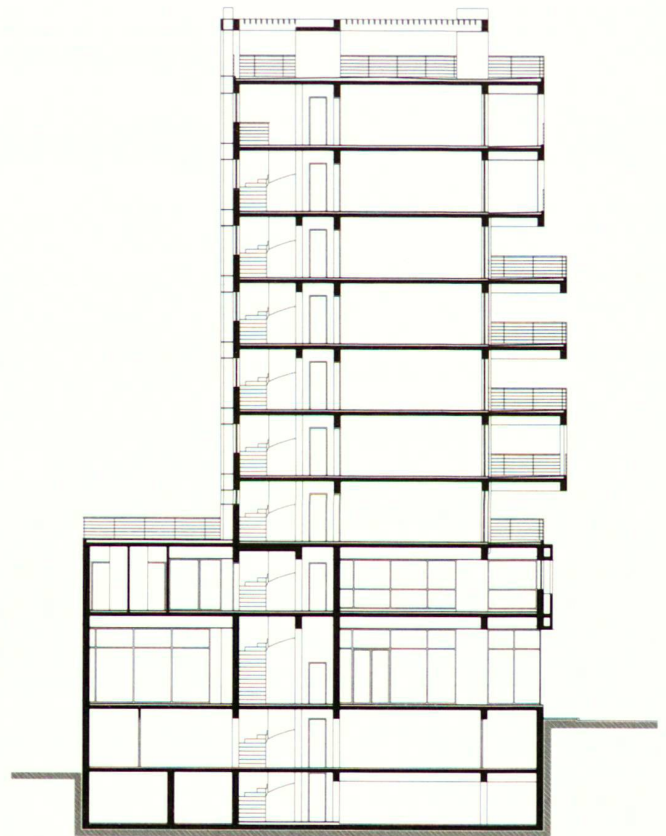
2



3



4



Sezione

- 1 – Pianta settimo piano, app. tipo 3
- 2 – Pianta terzo piano, app. tipo 2
- 3 – Pianta secondo piano, app. tipo 1
- 4 – Pianta piano terra

