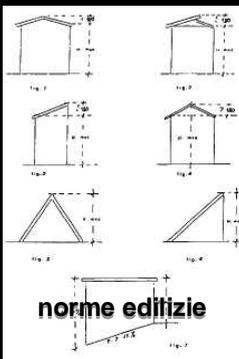


## caratteri dell'opera



norme edilizie

## REGOLAMENTO GENERALE EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA (testo aggiornato e coordinato) Delibera 18/08/1934 n. 5261

### Art. 19. Altezze dei fabbricati - Distacchi fra i fabbricati

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale alla strada, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale al livello del marciapiede e per ordinata cinque parti della larghezza stessa fino ad un massimo di 35 m nella parte periferica della città, e tre mezzi fino ad un massimo di 25 m nella parte centrale.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale allo spazio interposto fra due edifici diversi, o fra due corpi di fabbrica di uno stesso gruppo di edifici, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza del distacco e per ordinata i 5/3 di essa nella parte periferica e i 5/2 nella parte centrale della città. In ogni caso il distacco non dovrà essere inferiore a 8 m nella parte periferica ed a 6 m nella parte centrale.

Qualora il distacco fra due fabbricati sia in diretta comunicazione con ampi cortili o con strade, e abbia una lunghezza non superiore a 20 m è concesso il distacco di 10 m per la parte periferica, e di 8 m per la parte centrale, qualunque sia l'altezza che raggiungono le fronti sul distacco.

A parziale modifica dell'art. 19 del Regolamento generale edilizio e sino a nuova disposizione in merito, l'altezza massima dei fabbricati nella parte periferica delle città, specificata dall'art. 17 del Regolamento suddetto, viene limitata a 28 m (11).

Si potrà eccezionalmente consentire un'altezza superiore ai 28 m in quegli isolati già sistemati con costruzioni alte più di 28 m, quando ciò risulti necessario per evitare che le nuove costruzioni diano luogo ad inconvenienti estetici notevoli.

**REGOLAMENTO GENERALE EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA\***  
(testo aggiornato e coordinato)  
Delibera 18/08/1934 n. 5261

**Art. 29. Ampiezza dei cortili**

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, deve essere della misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione di vuoti, dei muri che li circondano nella parte periferica della città e di 1/8 nella parte centrale.

L'altezza massima dei muri prospicienti sui cortili può essere di una volta o mezza la normale media tra le pareti opposte nella parte periferica, e di due volte nella parte centrale.

La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione deve avere una dimensione libera minima di 8 m

Le altezze vanno riferite al piano del cortile.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze vengono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per le chiostrine medesime.

**Art. 32. Chiostrine**

È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni. Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad 1/18 della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto, dovrà essere di 3 m se la chiostrina non supera 12 m di altezza, di 3,50 m se l'altezza è compresa tra 12 e 18 m, e di 4 m se l'altezza è superiore ai 18 m.

Le chiostrine devono essere ariate dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.

**REGOLAMENTO GENERALE EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA\***  
(testo aggiornato e coordinato)  
Delibera 18/08/1934 n. 5261

**Art. 37. Pavimentazione dei cortili e delle aree interposte fra i fabbricati**

Le aree libere interposte tra i fabbricati e i cortili aventi superficie minore di 100 m<sup>2</sup>, debbono essere pavimentate. Le aree libere di superficie maggiore possono essere sistemate con anole e viali preferibilmente pavimentati e lavabili, ma debbono sempre avere sui lati dei fabbricati una zona pavimentata di larghezza non inferiore a 1 m.

Ogni cortile o locale interno scoperto deve essere sistemato in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a ristagnarvi.

**Art. 39. Piani terreni**

I piani terreni ad uso di bottega, laboratorio e pubblici esercizi debbono avere:

a) altezza minima di 3 m misurata dal pavimento al soffitto o all'infreddoso della volta, a due terzi dalla montata (13);

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro nei locali aventi una lunghezza superiore a 7 m;

d) la disponibilità di una latrina per ogni locale.

I piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno 1 m e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati.

**REGOLAMENTO GENERALE EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA\***  
(testo aggiornato e coordinato)  
Delibera 18/08/1934 n. 5261

**Art. 40. Abitazioni (14)**

Nei piani destinati ad uso di abitazione debbono essere rispettati i seguenti requisiti:

a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m<sup>2</sup> per i primi 4 abitanti ed a 10 m<sup>2</sup> per ciascuno dei successivi;

b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9 m<sup>2</sup>; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a 14 m<sup>2</sup>;

c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m<sup>2</sup>; il riposto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui focoli;

d) l'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m<sup>2</sup> se per una persona e non inferiore a 38 m<sup>2</sup> se per due persone;

e) tutti i locali degli alloggi, eccettati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;

f) per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

g) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m;

h) le stanze da letto e quelle di soggiorno debbono essere dotate di finestra apribile all'aria aperta.

Nel caso di altezze interpane inferiori a 3,20 m dovrà essere apporata una proporzionale riduzione anche alla volumetria edificabile nelle varie zone di P.R.G. quando queste siano state stabilite tenendo conto di tale valore.

**Art. 41. Cucine, bagni e gabinetti (14)**

a) Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a 15 m<sup>3</sup> ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di 1,50 m<sup>2</sup>;

b) l'altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e gabinetti è fissata in 2,40 m. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;

c) per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

**Art. 42. Corridoi, disimpegni e ripostigli (14)**

a) l'altezza minima interna di corridoi, disimpegni in genere e ripostigli è fissata in 2,40 m;

b) non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 m<sup>2</sup>.

**REGOLAMENTO GENERALE EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA\***  
(testo aggiornato e coordinato)  
Delibera 18/08/1934 n. 5261

**Art. 50. Oggetti o sporgenze dei fabbricati**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e d'uso pubblico, sono vietati:

a) oggetti e sporgenze superiori a 15 cm dall'allineamento stradale, sino all'altezza di 2,20 m dal piano del marciapiede;

b) porte e gelsie o persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a 2,20 m dal piano stradale se la strada è con marciapiede e di 4,50 m se la strada è senza marciapiede;

c) ripari o spalliere sul muro di parapetto nelle terrazze che non siano decorose.

**Art. 51. Balconi**

I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di 3,20 m, sopra il piano del marciapiede e non debbono oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Ove non esista il marciapiede, l'altezza non potrà essere minore di 4,50 m dal piano stradale (18).

I balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows), semplici o multipli, possono essere permessi quando non si oppongano ragioni di estetica o di igiene.

Per i balconi coperti debbono osservarsi le stesse altezze prescritte per i balconi, con l'avvertenza che l'altezza di 4,50 m va misurata in corrispondenza del punto più basso del loro profilo.

Tanto i balconi quanto i bow-windows non debbono sporgere dal filo di fabbricazione più del decimo della larghezza della via e, di regola, non oltrepassare la sporgenza di 1,40 m.

Nella zona di distacco minimo, l'estensione dei balconi non potrà superare il 75% della lunghezza della facciata (19).

1. Costruzioni in oggetto sul fronte stradale. Sono ammesse solamente sulle strade, sia pubbliche che private, aventi una larghezza non inferiore a 16 m.

• • • •

**caratteri dell'opera**



norme igieniche

**Regolamento di igiene - Comune di Roma**

**DELIBERAZIONE N. 7.395 DEL 12 NOVEMBRE 1932 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI**

CAPO II  
Igiene dell'abitato, delle industrie e degli esercizi

**Art. 29**

Le costruzioni di qualsiasi genere nel territorio del Comune debbono corrispondere alle particolari norme stabilite dal Regolamento edilizio per ciò che riguarda l'aerazione, l'illuminazione, la protezione dalla umidità e dalle intemperie, ed a quelle fissate dal presente Regolamento per tutto quanto riguarda le altre condizioni di salubrità.

**Art. 30**

Non si possono occupare per abitazione, privata o collettiva, per uffici, laboratori, scuole, istituti, o per qualsiasi altra prolungata umana dimora, edifici di nuova costruzione, o parzialmente rifatti, prima che i proprietari abbiano ottenuta dal Comune la prescritta licenza di abitabilità.

## caratteri dell'opera



## NORMATIVA

Decreto 19 agosto 1996

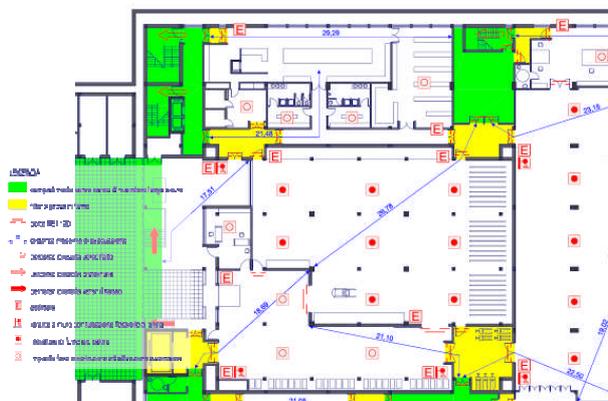
- **REGOLA TECNICA DI PREVENZIONE INCENDI PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DEI LOCALI DI INTRATTENIMENTO E DI PUBBLICO SPETTACOLO**

### 2.1.3 ACCESSO ALL'AREA

- Per consentire l'intervento dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco, gli **accessi all'area** devono avere i seguenti requisiti minimi:
  - larghezza: 3,5 m;
  - altezza libera: 4 m;
  - raggio di volta: 13 m;
  - pendenza non superiore al 10%;
- Per i locali siti ad altezza antincendio superiore a 12 m, deve essere assicurata la possibilità di accostamento all'edificio delle autoscale dei Vigili del Fuoco, almeno ad **una qualsiasi finestra o balcone che consenta l'accesso ad ogni piano**
- *Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui al presente punto, devono essere adottate misure atte a consentire l'operatività dei soccorsi.*

### 2.2.4 ESERCIZI AMMESSI ENTRO I LOCALI

- All'interno del locale sono ammessi esercizi di bar, che qualora **non siano destinati esclusivamente** al servizio del locale:
  - devono essere dotati di **uscite dirette** su pubblica via o piazza, da non computarsi tra le uscite destinate allo sfollamento degli spettatori.
- Sono consentiti all'interno del locale spazi allestiti per l'esposizione o vendita, **destinati esclusivamente** al pubblico ammesso nel locale, alle seguenti condizioni:
  - a) siano ubicati **nell'area di pertinenza dell'atrio di ingresso**, e disposti in modo tale da non costituire ostacolo al deflusso del pubblico;
  - b) abbiano superficie complessiva **non superiore a 200 m<sup>2</sup>**;
  - c) qualora abbiano superficie complessiva superiore a 10 m<sup>2</sup>, l'area di pertinenza dovrà essere protetta con impianto di spegnimento a pioggia (impianto sprinkler).



### 5.3 SCENA INTEGRATA NELLA SALA

- L'affollamento, sulla base del quale vanno dimensionate le vie di uscita, deve tenere conto, oltre che del pubblico, **anche degli artisti e del personale di servizio alla scena**, qualora l'area riservata alla scena non disponga di vie di uscita ad uso esclusivo.
- La lunghezza massima delle vie di uscita deve essere **ridotta del 20%** rispetto a quanto previsto al punto 4.3.
- Il numero di uscite dalla sala e quelle che immettono sull'esterno **non possono essere in ogni caso inferiori a tre**, di larghezza non inferiore a 1,2 m ciascuna.
- **Lo spazio riservato al pubblico deve distare almeno 2 m dalla scena.**

## caratteri dell'opera



accessi e parcheggi



## Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge urbanistica

- **art. 41-sexies (art. 18)**

- 1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

- (comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1988)

## caratteri dell'opera



accessibilità

<http://www.progettarepertutti.org>

Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503

Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Per **barriere architettoniche** si intendono:

- a) gli **ostacoli fisici** che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma **permanente o temporanea**;
- b) gli **ostacoli** che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la **manca di accorgimenti e segnalazioni** che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

## obiettivi e criteri progettuali

- evitare che gli interventi ai fini dell'accessibilità si configurino come elementi evidentemente rivolti a categorie d'utenza con specifiche difficoltà (evitare spazi dedicati).
- fare in modo che ogni parte sia fruibile da un'utenza ampliata in maniera autonoma, senza cioè l'ausilio dell'accompagnatore, e che vengano tenute in considerazione le residue capacità di ognuno.
- predisporre l'assetto distributivo-territoriale dove il requisito di accessibilità lo richiede (allungamento percorsi per diminuire le pendenze, slarghi per ospitare indispensabili strutture informative e di mobilità, pavimentazioni praticabili)

## soluzioni progettuali

- PUNTI E MEZZI DI ACCESSO.
- garantire la piena accessibilità qualunque sia il mezzo con cui si arriva.
  - a piedi: attraversamenti pedonali con differenti materiali e colori, semafori acustici, rampe di raccordo sul marciapiede, ascensori esterni vetrati che risolvono il dislivello; Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie
  - in auto: parcheggi da 3.2 m. (largh) dislocati in prossimità degli ingressi principali
  - con mezzi pubblici: ubicazione della fermata, dotazione di attrezzature.

## soluzioni progettuali

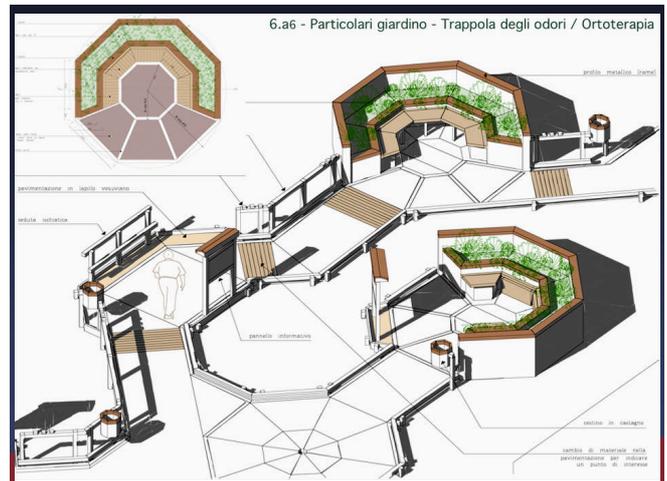
### B. INGRESSI

- abbattimento delle barriere fisiche,
- sistemi orientativi/informativi e inibizione dell'accesso ai motocicli
- contrasti di colore e di materiali lungo i bordi del marciapiede
- "trappola degli odori" con essenze profumate ed aromatiche proprie dell'ambiente mediterraneo (salvia, mirto, rosmarino, ecc.)
- segnalazioni tattili a terra, a sbarramento del percorso, in corrispondenza di: ingressi, fermate bus e attraversamenti pedonali.

## soluzioni progettuali

### • C. MOBILITA' ALL'INTERNO DEL LOTTO

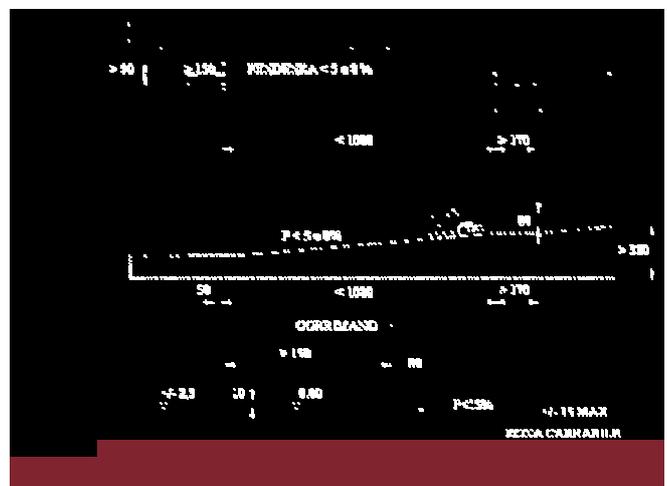
- 1. percorsi agevoli con differenziazioni cromatiche per ipovedenti e guide (cordoli, bordi con materiali ruvidi, staccate in legno) per non vedenti.
- 2. appoggi ischiatici per categorie d'utenza più deboli (anziani, donne incinte, ecc.)
- 3. sedute attrezzate (segnalate a terra per non vedenti) coperte, con precisi standard dimensionali per garantire la massima comodità, in materiali naturali come il legno, un isolante che non risente della temperatura esterna; abbinate talvolta ai dispositivi di orientamento (vedi ingressi).
- 4. illuminazione riflessa per evitare fastidiosi effetti di abbagliamento.



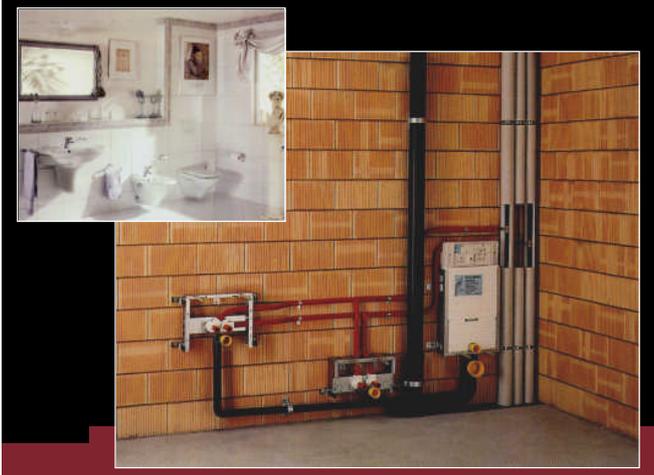
## rampe

NON VIENE CONSIDERATO ACCESSIBILE IL SUPERAMENTO DI UN DISLIVELLO SUPERIORE A 3,20 M. OTTENUTO ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE RAMPE INCLINATE POSTE IN SUCCESIONE.

- larghezza minima di 0,90 m (1,50 m per consentire l'incrocio di due persone)
- ogni 10 m di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 x 1,50 m
- pendenza non superiore all'8%



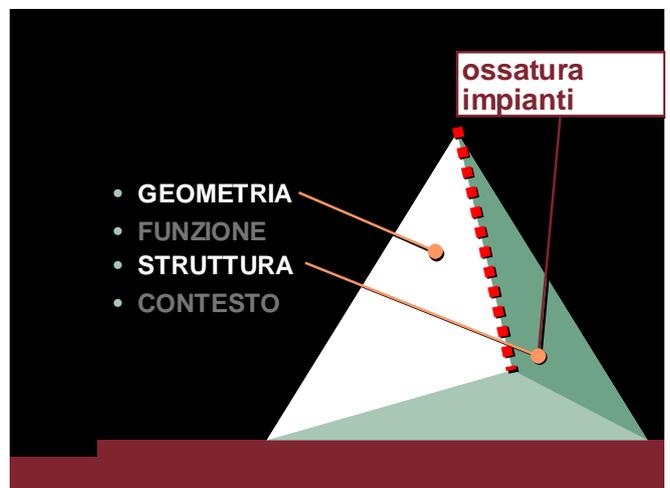
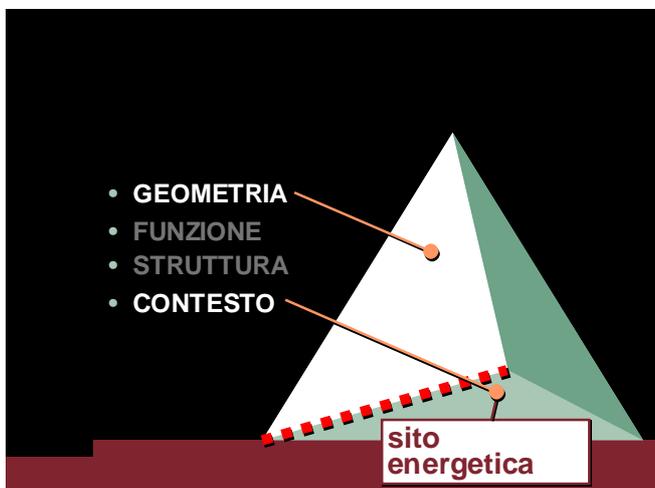
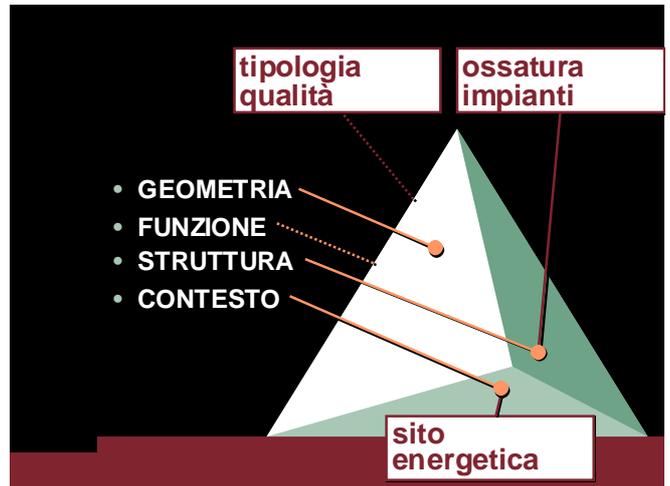
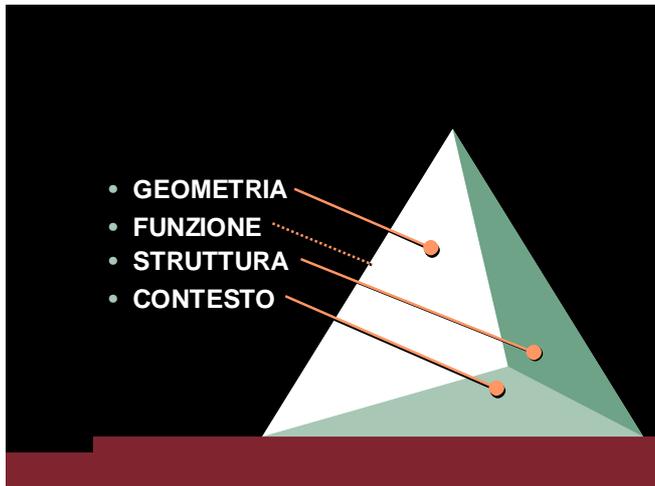


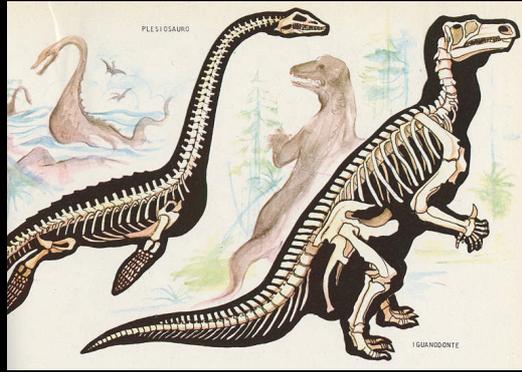


aspetti progettuali

- **centrali** (centralità)  
condizionamenti in copertura o sottosuolo
- **canalizzazioni verticali**  
corrispondenza verticale
- **diramazioni e punti di utilizzazione**  
sistema tecnologico <-> ambientale

illuminazione, igiene e profondità del corpo di fabbrica  
rapporto con l'involucro: economia di gestione ed efficienza energetica



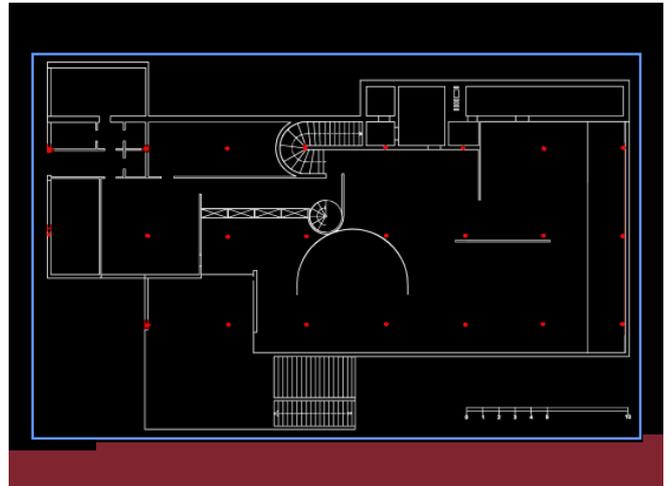
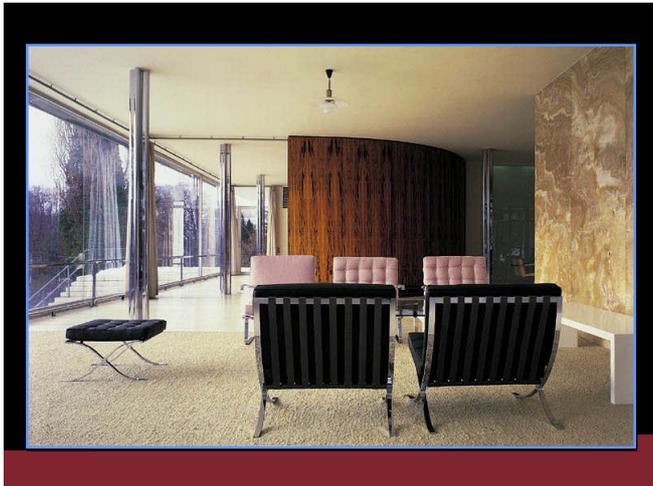
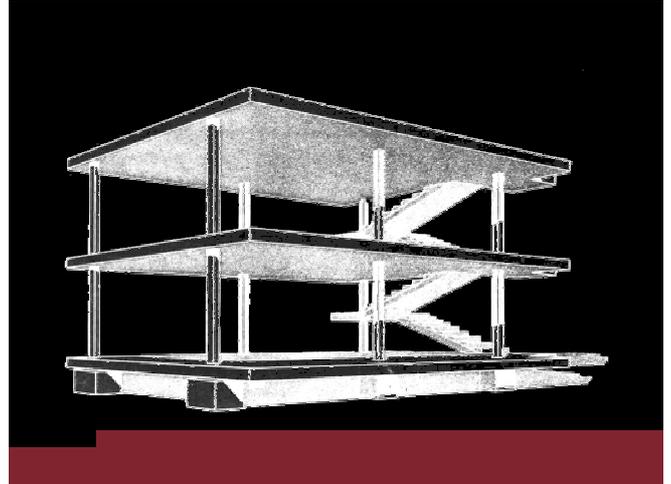


PIANTA OBBLIGATA



■ PIANTA OBBLIGATA

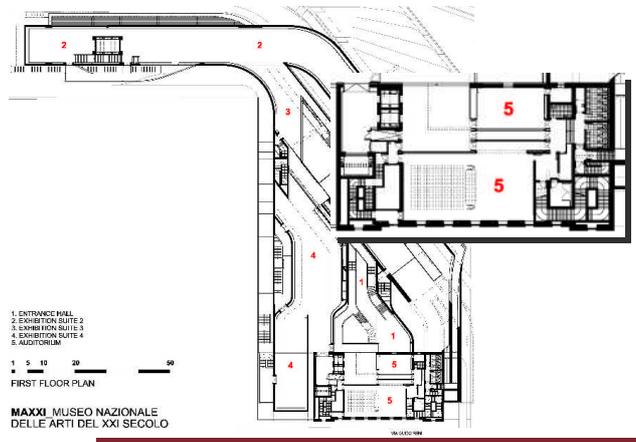
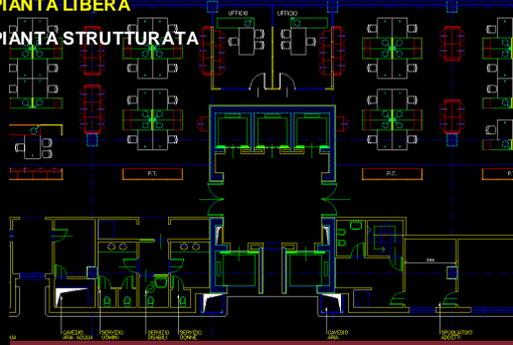
■ PIANTA LIBERA



• PIANTA OBBLIGATA

• PIANTA LIBERA

• PIANTA STRUTTURATA





GROUND FLOOR PLAN

ST. MARKS AVENUE

JEWISH SQUARE

THE CONTEMPORARY JEWISH MUSEUM

STUDIO DANIEL LIBESKIND  
PENN. STUDIO, LLP

SCALE 1/32" = 1'-0"