

1. Gli edifici esistenti vincolano le superfici in base all'indice di densità edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo edilizio a prescindere dal frazionamento del lotto originario o dall'alienazione di parte dello stesso.

2. Un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa realizzata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio/efficacia dell'ulteriore (nuovo) titolo edilizio, dovendosi considerare non solo la superficie libera e la potenzialità edificatoria ad essa corrispondente, ma anche la superficie complessiva del fabbricato preesistente al fine di verificare se, in relazione all'intera superficie dell'area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente), residui l'ulteriore potenzialità edificatoria di cui si chiede la realizzazione, a nulla rilevando che questa possa insistere su una parte del lotto in seguito catastalmente divisa, dovendosi considerare irrilevanti i frazionamenti delle proprietà private medio tempore intervenuti.

3. Quando un'area edificabile viene successivamente frazionata in più parti tra vari proprietari, la superficie disponibile nell'intera area permane invariata, sicché, qualora siano già state realizzate sul lotto originario una o più costruzioni, i proprietari dei vari terreni, in cui detto lotto sia stato successivamente frazionato, hanno a disposizione solo la potenzialità edificatoria che eventualmente residua tenuto conto di quanto originariamente costruito. In altri termini, qualora un lotto urbanisticamente unitario sia già stato oggetto di uno o più interventi edilizi, la potenzialità edificatoria residua va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata, con irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali, onde evitare che il computo dell'indice venga alterato con l'ipersaturazione di alcune superfici al fine di creare artificiosamente disponibilità nel residuo.

4. Nell'ipotesi in cui il lotto originariamente edificato abbia generato più lotti distinti, poi venduti ad altri, il proprietario del lotto frazionato non potrà scaricare", sul lotto di altra proprietà, in tutto o in parte il vincolo di inedificabilità determinato dalla costruzione originaria, se non attraverso specifico atto registrato e trascritto tra i proprietari interessati.

5. La dimostrazione della potenzialità edificatoria del lotto oggetto di intervento costituisce pre-requisito per la presentazione del titolo edilizio e deve essere documento indispensabile da allegare alla richiesta del titolo edilizio e/ o presentazione di SCIA anche nel caso riguardi immobili di altra proprietà. A tal fine sarà concesso l'accesso agli atti relativi a titoli edilizi di altra proprietà se la motivazione [oltre agli altri casi previsti dalla legge] deriva dalla necessità di determinare la consistenza degli immobili in funzione dell'individuazione della potenzialità edificatoria residua.

6. Fanno eccezione a tali verifiche preliminari i lotti edificabili con superficie edificabile già assegnata [lotti inedificati] e le aree edificabili che ricadono all'interno di ambiti di piani urbanistici attuativi già individuati.