



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

\*\*\*\*\*

Settore Urbanistica

*Variante agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale relative a prescrizioni localizzative ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 e s.m. e i..*

***Proposta di adozione della variante al Regolamento Urbanistico per la reiterazione del vincolo espropriativo per le aree interessate dai lavori di completamento della viabilità secondaria della S.R.T. 429 di Val d'Elsa, nel Comune di Certaldo tra le località Bassetto e Avanella.***



testo evidenziato

**PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DELLA NORMA**

#### ***Art. 64 - Le infrastrutture e la mobilità del territorio rurale - corridoi infrastrutturali***

---

1. La rete viaria pubblica e privata, i percorsi di trekking, in mountain-bike, a cavallo, sono finalizzati alla valorizzazione delle risorse culturali e delle attività economiche esistenti e in particolare:

- I ritrovamenti archeologici
- Ville, Case Coloniali di particolare interesse storico artistico
- Le strade del vino D.O.C.
- Le Aziende Agricole e agrituristiche
- Le Strutture ricettive

#### ***Prescrizioni per la viabilità***

2. In caso di opere di manutenzione, adeguamento o nuova realizzazione di viabilità pubblica, si devono utilizzare materiali congrui per colori e consistenza, limitare le altezze dei muri a retta e garantire la conservazione delle opere minori e dei manufatti di valore documentale nonché delle alberature, a meno che ciò non pregiudichi l'opera.

3. Il mantenimento e il recupero della viabilità minore e vicinale sono obbligatori in ogni intervento, pubblico o privato.

4. E' consentito il consolidamento della viabilità podereale attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate.

5. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

#### ***Prescrizioni per percorsi ciclabili, pedonali e ippovie***

6. Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali devono essere attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. Per la loro realizzazione è prioritario il riutilizzo di sedimi stradali o tracciati esistenti, attraversamenti marginali di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

7. E' considerato un valore e un parametro per la scelta dei percorsi da adeguare o realizzare la presenza lungo i medesimi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

8. Adeguamento e realizzazione dei percorsi pedonali devono essere attuate con il criterio dell'intervento leggero; tramite il miglioramento del fondo stradale e/o il suo adeguamento con la realizzazione di manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli senza risalto sul terreno.

9. E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione ecc.

10. Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

#### ***Variante alla Strada Regionale n. 429 di Val D'Elsa - corridoio infrastrutturale***

11. Nell'area a nord del capoluogo è prevista la realizzazione della Variante alla Strada Regionale n. 429 di Val D'Elsa, per il collegamento dei centri abitati di Certaldo e Castelfiorentino, secondo quanto individuato nella cartografia del R.U. (sulla cartografia è stata individuata una fascia di ml. 60,00 strumentale ad eventuali oscillazioni del tracciato che potranno verificarsi in sede di progetto definitivo).

12. L'area individuata graficamente comprende la pertinenza stradale, le relative opere accessorie, e le viabilità secondarie, all'interno della sottozona<E1.v>, nella quale è riportata tale perimetrazione, è consentita la realizzazione di casse di espansione e/o aree di compensazione volumetrica delle acque del fiume Elsa, in connessione con la realizzazione del tracciato viario.

13. Sono consentite attività temporanee di estrazione di materiale finalizzate ad interventi pubblici di sistemazione ambientale, comunque funzionalmente connesse alle opere viarie e il cui materiale estratto sia riutilizzato nell'ambito delle opere medesime, atti a ridurre il rischio idraulico e per la realizzazione di aree di laminazione delle acque del fiume Elsa.

14. Le aree sopra citate sono soggette a vincoli preordinati all'esproprio.

15. Nell'area destinata alla realizzazione della Variante alla Strada regionale n. 429 di Val d'Elsa, sono vietate le nuove costruzioni, così come nelle fasce di rispetto di cui al successivo articolo 52.

16. Nell'area a sud del capoluogo è presente il corridoio infrastrutturale relativo alla variante alla SRT 429, tratto Certaldo-Poggibonsi, all'interno di detto ambito è ammesso il completamento delle viabilità secondarie per consentire l'accesso ai fondi agricoli contermini alla nuova viabilità, ivi compresa la creazione dei manufatti necessari all'attraversamento dei corsi d'acqua presenti nell'areale d'intervento.

Le aree sopra citate sono soggette a vincoli preordinati all'esproprio così, come individuate sulla base dei progetti esecutivi.

Nel corridoio infrastrutturale sono vietate le nuove costruzioni, così come nelle fasce di rispetto di cui al successivo articolo 52.

### ***Art. 83 - Disciplina delle Sottozone E***

---

Tutte le sottozone E sono individuate negli elaborati del R.U. in scala 1:10.000 con apposita perimetrazione e sono classificabili come prevalente funzione agricola.

#### **SUBSISTEMA DELL'ELSA (DEL SISTEMA INTEGRATO DI VALLE) EV**

1. E' il sistema territoriale che interessa la parte sud-ovest del Comune e sostanzialmente coincide con la pianura in riva destra del fiume Elsa e si estende lungo i suoi affluenti maggiori nel territorio di Certaldo. E' un ambito caratterizzato da una forte presenza antropica che ha trasformato sia l'ambiente che l'utilizzazione delle risorse. Ciò è in relazione alla presenza e crescita del centro abitato con le naturali aree di frangia e marginali caratterizzate da un'altra frammentazione fondiaria e di colture.
2. Sono consentite le seguenti attività, finalizzate al miglior uso delle risorse agricole:
  - attività agricolo-produttive
  - attività connesse alla produzione agricola
  - attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno
  - all'agricoltura;
  - tutte le attività elencate all'art. 63 fatto salvo quanto diversamente previsto nelle singole sottozone.
3. Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. II.
4. Gli interventi necessari alla realizzazione ed al mantenimento delle funzionalità delle opere così, come individuati sulla base dei progetti esecutivi sono soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Le suddette opere non dovranno altresì subire né modifiche né alterazioni se non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti.
5. Per meglio caratterizzare le funzioni agricole e le tipologie d'intervento in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica del territorio agricolo interessato, il sub sistema è suddiviso in sottozone:
  - Sottozona E1.v Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (Utoe di Parco)
  - Sottozona E2.v Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione (Utoe di Piano)

#### **Sottozona E1.v – Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (Utoe di Parco)**

1. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, nel quale lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello residenziale a presidio ambientale e con le attività connesse al tempo libero e ricreativo.
2. La sottozona è a rischio di eccessiva frammentazione e conseguente degrado paesistico ambientale, lesivo anche per le attività economiche.
3. Al fine di contrastare tali criticità, è prescritto un piano di indirizzo generale e conseguenti piani attuativi per stralci funzionali, in assenza del quale non sono ammesse nuove costruzioni; sono ammessi esclusivamente annessi per l'autoconsumo secondo quanto indicato dall'art.78 delle presenti norme.

4. Su gli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti, sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005 compreso la ristrutturazione edilizia e urbanistica.

5. Su gli edifici non agricoli esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria R5, la sostituzione edilizia R7 e la ristrutturazione urbanistica, nei limiti e modalità stabilite dall'art. 70 delle presenti norme. Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici ad uso non rurale.

6. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni per la tutela del suolo e di tipo idraulico, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:

- per le ristrutturazioni urbanistiche il piano attuativo dovrà contenere lo studio geologico idraulico di fattibilità;
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici nel rispetto delle regole generali dettate dalle presenti Norme;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

7. Sono consentite le realizzazioni di punti attrezzati per la sosta e il ristoro, le apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, la strumentazione scientifica, la sentieristica pedonale e ciclabile, la segnaletica; nonché limitate attività turistico- ricettive extra- alberghiere solo tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, sottoelencate:

- Esercizi di affittacamere
- Case e appartamenti per vacanze

8. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, eccedenti al manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola di edifici rurali, sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo, nel quale viene individuata l'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di pertinenza non inferiore a 1 ettaro, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie a favorire l'infiltrazione e la conseguente ricarica dell'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico; per le aree di pertinenza inferiori a 1 ettaro, in luogo dell'atto d'obbligo, sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

9. Nella sottozona è prevista una cassa di compensazione delle acque del fiume Elsa, individuata in cartografia con la sigla RI, in connessione alla realizzazione del tracciato viario della nuova viabilità.

11. Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. II.

12. Gli interventi necessari alla realizzazione ed al mantenimento delle funzionalità delle opere così, come individuati sulla base dei progetti esecutivi sono soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Le suddette opere non dovranno altresì subire né modifiche né alterazioni se non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti.

13. Sono vietati:

- Impianti che provocano emissioni inquinanti,
- Attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;
- Discariche di ogni tipo e genere e depositi di merci e materiali all'aperto.

14. Le sottozone <E1v>, contermini ai corridoi infrastrutturali di cui all'articolo 64, potranno essere interessate dalla realizzazione di porzioni di viabilità secondarie alla variante alla SRT 429 e dai manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua presenti nell'ambito d'intervento.

Le aree sopra citate sono soggette a vincoli preordinati all'esproprio così come individuate sulla base dei progetti esecutivi.

#### Sottozona E2.v – Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione (Utoe di Piano)

1. Sono sottozone di territorio rurale che per le loro tipiche forme di antropizzazione caratterizzate da un'elevata frammentazione fondiaria e da una promiscuità di colture e di uso sono da mantenere come risorsa per la collettività da salvaguardare mediante interventi di riordino e riqualificazione.

2. Su gli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti, sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della L.R. 1/2005 compreso la ristrutturazione edilizia e urbanistica.

3. Su gli edifici non agricoli esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria R5, la sostituzione edilizia R7 e la ristrutturazione urbanistica, nei limiti e modalità stabilite dall'art. 70 delle presenti norme. Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici ad uso non rurale.

4. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni per la tutela del suolo e di tipo idraulico, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:

- per le ristrutturazioni urbanistiche il piano attuativo dovrà contenere uno studio geologico idraulico di fattibilità;
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici nel rispetto delle regole generali dettate dalle presenti Norme.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, eccedenti al manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola di edifici rurali, sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo, nel quale viene individuata l'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di pertinenza non inferiore a 1 ettaro, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie a favorire l'infiltrazione e la conseguente ricarica dell'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo

stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico; per le aree di pertinenza inferiori a 1 ettaro, in luogo dell'atto d'obbligo, sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

6. Sono ammessi impianti di produzione energetica da fonte solare nelle aree individuate negli elaborati del RU con apposita perimetrazione.

7. Sono vietati depositi e discariche di ogni tipo e genere.

## **SISTEMA INTEGRATO DELLA COLLINA INTERMEDIA**

### **Sottozona E1.pc - Sistema della Collina Intermedia e Sottosistema delle Pendici Collinari**

1. E' l'ambito maggiore del territorio comunale che si estende dal fondovalle dell'Elsa alle propaggini del crinale che divide la Val d'Elsa dalla Val di Pesa. E' un ambito fortemente caratterizzato dalle trasformazioni antropiche collegate sia alla attività agricola che dalla diffusa presenza di insediamenti in agglomerati o puntuali determinati dalla maglia dei vecchi poderi e dal nuovo assetto fondiario. Sono presenti aree di frangia e marginali ai limiti dei centri abitati minori.

2. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, nel quale lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello residenziale a presidio ambientale e turistico.

3. Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove costruzioni rurali;
- sul patrimonio edilizio esistente, agricolo e non agricolo, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e di ampliamento, la sostituzione può avvenire con o senza traslazione nella pertinenza, nei limiti e modalità stabilite dall'art. 70 delle presenti norme.

4. Sono incentivate le attività sportive, ricreative, per il tempo libero, in particolare collegate alla rete dei percorsi e della sentieristica lungo i quali sono consentiti punti di ristoro.

5. Sono ammessi impianti di produzione energetica da fonte solare nelle aree di minor visibilità individuate negli elaborati del RU con apposita perimetrazione .

6. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologia prevalente e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;
- gli annessi devono preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura inferiore a quella del crinale;
- le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici da allegare al progetto edilizio, deve contenere l'indicazione delle nuove opere compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

7. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, eccedenti al manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso

agricola di edifici rurali, sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo, nel quale viene individuata l'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di pertinenza non inferiore a 1 ettaro, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie a favorire l'infiltrazione e la conseguente ricarica dell'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico; per le aree di pertinenza inferiori a 1 ettaro, in luogo dell'atto d'obbligo, sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

8. Nuove strade private possono essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse devono avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, prevedere interventi di trasformazione morfologica di limitato impatto secondo quanto disposto dalle presenti Norme, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie deve essere permeabile.

9. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.

10. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale deve prevedere preferibilmente indirizzi colturali dell'agricoltura di valore tipica delle colline della Val d'Elsa e mista (indirizzo cerealicolo, olivicolo, vinicolo, orticolo parziale).

11. Lo sviluppo agricolo produttivo, in questa sottozona agricola, può integrarsi con quello turistico, pertanto sono ammesse le attività turistiche e agrituristiche. Per queste ultime il numero dei posti letto consentiti deriva dal calcolo della principalità delle attività agricole e dalle strutture presenti che possono essere utilizzate per l'attività agrituristiche.

12. Le attività turistico- ricettive alberghiere ed extra- alberghiere sono ammesse solo tramite recupero del patrimonio edilizio, ad eccezione delle nuove strutture previste con la sigla Gn. disciplinate all'art. 72, nelle seguenti forme:

-Alberghi e RTA

-Esercizi di affittacamere

-Case e appartamenti per vacanze

13. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni sulla pertinenza e gli ampliamenti.

14. Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. II.

15. Gli interventi necessari alla realizzazione ed al mantenimento delle funzionalità delle opere così, come individuati sulla base dei progetti esecutivi sono soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Le suddette opere non dovranno altresì subire né modifiche né alterazioni se non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti.

16. Sono vietati:



- Impianti che provocano emissioni aeree inquinanti;
- Attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;
- Discariche di ogni genere e tipo e depositi di merci e materiali all'aperto.

17. Nella sottozona E1.pc è individuato il perimetro del Parco Archeologico di Semifonte F2.se.PR , ove, in relazione alle caratteristiche di paesaggio e storico archeologiche, sono consentite le attività agricole ed integrative di quelle agricole. Sono vietate opere di lavorazione profonda dei suoli, alterazioni morfologiche, introduzione di essenze naturalizzate, precari stagionali, manufatti per attività ortive di autoconsumo. Tutti gli interventi ammessi sono soggetti a preventivo parere della competente Soprintendenza.

## **SISTEMA INTEGRATO DELLA COLLINA SUPERIORE**

### **Sottozona E1.cs - Sistema della Collina Superiore**

1. E' il sistema territoriale di maggior valore che si estende sulle fasce intorno ai crinali e alle propaggini più alte della Val d'Elsa.
2. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di culture agrarie, di paesaggio costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, ove lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico rurale e con il presidio svolto dalle attività residenziali.
3. E' consentito l'adeguamento e l'incremento delle reti dei sentieri e dei percorsi pedonali, con collegate attività per il tempo libero e la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche, e di supporto alle attività ricettive.
4. Sono ammessi:
  - interventi di nuova costruzione a fini agricoli;
  - interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e ampliamento sul patrimonio edilizio esistente agricolo e non, tranne la sostituzione con traslazione sulle pertinenze, nei limiti e modalità stabilite dall'art. 70 delle presenti norme.
5. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le seguenti condizioni:
  - le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologie prevalenti e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;
  - gli annessi devono preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti, realizzati almeno parzialmente interrati, sfruttando i pendii, i terrazzamenti, i dislivelli, le scarpate, ecc.;
  - la sagoma della costruzione non deve modificare la linea dei crinali, ovvero la quota massima della copertura non deve essere superiore a quella del crinale e deve mantenersi nello sky-line ambientale esistente;
  - le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, deve contenere l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone.
6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, eccedenti al manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola di edifici rurali, sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo, nel quale viene individuata

l'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di pertinenza non inferiore a 1 ettaro, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico; per le aree di pertinenza inferiori a 1 ettaro, in luogo dell'atto d'obbligo, sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

7. Nuove strade private possono essere realizzate solo per dimostrare esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse devono avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile.
8. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.
9. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale deve prevedere preferibilmente indirizzi colturali dell'agricoltura di valore tipica delle colline della Val d'Elsa.
10. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico, pertanto sono ammesse le attività turistiche e agrituristiche. Per queste ultime il numero dei posti letto consentiti deriva dal calcolo della principalità delle attività agricole e dalle strutture presenti che possono essere utilizzate per l'attività agrituristiche.
11. Le attività turistico- ricettive alberghiere ed extra - alberghiere, tramite il recupero del patrimonio edilizio sono ammesse come:
  - Alberghi e RTA
  - Esercizi di affittacamere
  - Case e appartamenti per vacanze

Sono ammesse inoltre nuove strutture ricettive identificate negli elaborati grafici con la sigla Gn., per le quali vale quanto disciplinato all'art. 72 delle presenti norme.

12. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni volumetriche compensative.
13. Non sono consentite le installazioni di strutture precarie a carattere temporaneo per le attività ortive per autoconsumo; i manufatti precari stagionali, le essenze naturalizzate, l'attività di agricampeggio (ospitalità in spazi aperti) e l'agrisosta per camper.
14. Sono altresì vietati:
  - Impianti che provocano emissioni aeree inquinanti,
  - Attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;
  - Discariche di ogni genere e tipo e depositi di merci e materiali all'aperto.