

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Con Deliberazione C.C. n. 18 del 23/04/2026 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014. In base a quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale n. 10/2010 sono stati adottati anche il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica. L'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato sulla Parte II del BURT. N. 19 del 13/05/2026 a partire da tale data chiunque può trasmettere osservazioni al Piano entro il termine di **sessanta giorni** in relazioni ai contenuti urbanistici e di **quarantacinque** in relazione al procedimento di VAS.

CENTRO STORICO: OSSERVAZIONE SU AMBITO 13 AULE STUDIO PACINOTTI

Se privato cittadino

Il/La Sottoscritto/a.....nato/a.....

Il/...../..... residente invia/Piazza.....
.....n.

Contatto e-mail/PEC.....

Contatto telefonico.....

In qualità di:

- ☐ proprietario-comproprietario
- ☐ usufruttuario
- ☐ titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù)
- ☐ affittuario
- ☐ altro (specificare)

PRESENTA

ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014 (procedimento urbanistico ai sensi del comma 2 dell'art. 19 della medesima Legge)

la seguente osservazione, articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

L'OSSERVAZIONE RIGUARDA:

Il Quadro Propositivo

- ☐ Gli elaborati documentali (es: Disciplina di Piano, Schede norma, vincoli espropriativi)
- ☐ Gli elaborati cartografici (es: Tavole contenenti le previsioni, paesaggio)

Specificare

TAVOLA QP

L'OSSERVAZIONE INTERESSA

La seguente area identificata come segue:

Indirizzo via Filippo Buonarroti civico 4 e 4/C, Foglio 122 particelle 330 e 461

Oggetto e contenuto dell'Osservazione

Trattasi dell'area indicata all'Art.33 della Disciplina di Piano del POC come "AMBITO 13: Sale studio Pacinotti - Via Filippo Buonarroti", ma che nella [TAV.OP.3.2](#) racchiude tutta l'area compresa tra l'edificio Pacinotti propriamente detto, le mura e gli edifici universitari dell'adiacente area ex Marzotto contrassegnati con la tipologia F0 nel POC.

Per quest'area, sono consentite tutte le tipologie di intervento, fino alla sostituzione edilizia, mentre la destinazione d'uso ammessa è per funzioni di servizio e di supporto all'attività didattica. Nella Disciplina di Piano si specifica però anche che "è ammesso il recupero di porzioni degli spazi pertinenziali finalizzato alla dotazione di posti auto condizionato comunque alla predisposizione di un progetto complessivo di riqualificazione degli spazi aperti che preveda: la realizzazione di un parcheggio quanto più possibile in aderenza all'edificio garantendone l'accessibilità anche attraverso la realizzazione di collegamenti da via Buonarroti; il mantenimento di una fascia a verde di rispetto delle mura urbane con relativo percorso di collegamento con l'adiacente area ex Marzotto."

La previsione contenuta della Disciplina di Piano tiene conto solamente dell'uso attuale di servizio dell'edificio Pacinotti, trascurando invece l'importante area verde che lo circonda e la fascia verde che collega il Pacinotti agli edifici ex Marzotto. Entrambe queste aree possono dirsi un vero e proprio parco urbano di cui la popolazione studentesca è la principale fruitrice, ma che costituisce anche un insostituibile spazio di incontro e di socialità insostituibile. Essa fa parte di quella serie di luoghi cittadini che permettono a chi viene a studiare nella città di Pisa di radicarsi nei luoghi della città e di sentirli propri.

L'aula studio Pacinotti, infatti, non è solo un luogo attraversato in maniera neutra, ma è un luogo vissuto in cui si intrecciano relazioni e conoscenze, dal valore sociale molto alto. Qui la comunità studentesca può riconoscersi come tale e può condividere collettivamente il proprio tempo.

Inoltre, l'aula studio è spesso vissuta e attraversata anche da cittadine e cittadini non iscritte all'Università. Questo dimostra il bisogno e l'utilità di spazi di incontro e di studio, dove, anche chi non frequenta gli atenei pisani, può venire a leggere, studiare, svolgere i propri compiti, il proprio lavoro o semplicemente trascorrere il proprio tempo libero e di svago nel verde.

Specialmente in questa stagione molto calda, avere zone alberate fa un'estrema differenza rispetto ad aree del tutto cementificate. Queste si presentano, infatti, come più fresche e accoglienti. Ma sappiamo come una città, che vuole dirsi ecologica, debba tutelare il proprio verde pubblico non solo per far fronte al caldo, ma anche ai fenomeni climatici estremi, come le forti piogge. Una città fatta solo di cemento e asfalto è più propensa ad allagarsi, replicando scenari già tragicamente visti nella vicina piana fiorentina o in Emilia Romagna o, più di recente, nelle regioni meridionali.

Stravolgere quest'area verde, limitandola a una fascia di rispetto delle mura, tramutandola in parcheggio e sottraendola soprattutto al protagonismo studentesco rischia di impoverire irrimediabilmente l'offerta di spazi sociali e di incontro cittadini, senza contare, dunque, il danno ambientale che comporterebbe l'ulteriore riduzione di verde in una zona fortemente antropizzata e in cui il verde, soprattutto vicino alle mura, ha un ruolo paesaggistico fondamentale.

Si osserva infine un ultimo aspetto. Il parcheggio previsto nell'area in oggetto cadrebbe in una delle zone di Pisa con più storia sepolta, a ridosso delle mura e a due passi da San Zeno, una delle chiese più antiche della città, e dall'area in cui le fonti collocano l'anfiteatro romano. Di seguito alcune specifiche generali e particolari sugli aspetti archeologici dell'area.

Conoscenza archeologica del settore Nord-Est interno alle mura.

Tutti gli interventi qui richiamati sono documentati nella piattaforma MAGOH del Laboratorio MAPPA dell'Università di Pisa (magoh.cfs.unipi.it), che per ciascuna scheda riporta localizzazione, datazione, descrizione, bibliografia e, ove disponibile, i livelli informativi (tipologia del contesto, funzione e natura del rinvenimento).

Frequentazione preistorica e protostorica. Interventi in via Buonarroti e via Valdarno, immediatamente adiacenti all'area in oggetto, hanno restituito materiali ceramici riferibili a un arco cronologico molto ampio, dall'Eneolitico alla prima età del Ferro, con successive fasi etrusco-ellenistiche e romane sovrapposte

(MAGOH ID 319 e ID 73; Radi, Zanini 1997; Redi 1991). Questo indica una frequentazione del sito che precede di secoli la città romana e che prosegue, senza soluzione di continuità apparente, fino all'età moderna. Presenza etrusca. Poco più a nord, nell'area dell'ex pensionato universitario Toniolo (via San Zeno), un recupero del 1991 ha restituito ceramica etrusca arcaica ed ellenistica, verosimilmente pertinente a un'area sepolcrale (MAGOH ID 323; Bruni 1993).

Età romana: l'edificio per spettacoli e il tessuto abitativo. Il dato più rilevante per l'area riguarda un edificio pubblico a pianta curvilinea, individuato già nel 1908 presso l'allora Istituto di Fisiologia e attribuito a un teatro o anfiteatro romano (MAGOH ID 278; Banti 1943): la medesima struttura è stata nuovamente intercettata negli anni Ottanta durante lavori alla scuola materna di via San Zeno (MAGOH ID 30562; Bruni, in "Prima dei Miracoli"), a conferma delle fonti che collocano in questo settore l'anfiteatro cittadino. Nella stessa zona, presso l'Istituto di Biomedicina, uno scavo preventivo del 1992 ha documentato una sequenza articolata: strutture di età tardo repubblicana, una domus di I secolo d.C., un muro riferibile alla tarda età augustea, un abbandono databile alla fine del II secolo e successive spoliazioni tardomedievali (MAGOH ID 145; Pasquinucci 1995). Presso la chiesa di San Zeno sono inoltre segnalati, tra Otto e Novecento, un'ara marmorea di età claudia (MAGOH ID 405; Neppi Modona 1956) e alcune epigrafi sepolcrali (MAGOH ID 285; Banti 1943), mentre un lungo sbancamento realizzato nel 1978 lungo la fascia orientale della città medievale ha intercettato, per quasi un chilometro, numerosi frammenti di sigillata italica (MAGOH ID 98; Redi 1972): un dato che conferma la continuità e la densità della stratificazione in tutta la fascia compresa fra San Zeno e le mura.

Riuso medievale. La stessa chiesa di San Zeno, uno degli edifici religiosi più antichi della città, reimpiega nella propria fabbrica materiali di spoglio di età romana: un dato coerente con le spoliazioni tardomedievali documentate a poca distanza (MAGOH ID 145) e con la pratica, ben nota per quest'area, di riutilizzo dei resti antichi nelle costruzioni successive.

Rischi archeologici.

Il quadro che viene fuori dalle singole schede di scavo trova conferma anche nella cartografia di sintesi elaborata dal progetto MAPPA dell'Università di Pisa, che ha messo insieme oltre duemila interventi archeologici censiti in città. Nel capitolo Analisi spaziali e ricostruzioni storiche del secondo volume di MAPPA. Metodologie Applicate alla Predittività del Potenziale Archeologico (Fabiani, Gattiglia, Ghizzani Marcia, Grassini, Gualandi, Parodi 2013) sono presentate le carte di densità dei rinvenimenti pisani: l'area dell'Aula Studio Pacinotti ricade in uno dei principali addensamenti del settore nord-orientale della città murata, un nucleo paragonabile per estensione a quelli intorno a piazza dei Cavalieri e al Duomo.

Il capitolo successivo dello stesso volume presenta invece la vera e propria Carta di potenziale archeologico di Pisa (cap. 7; Anichini, Dubbini, Fabiani, Gattiglia, Ghizzani Marcia, Gualandi 2013), costruita con un algoritmo che assegna a ogni zona della città un grado di potenziale da 1 (minimo) a 5 (massimo). Nella carta del potenziale totale, qui riprodotta, l'area di San Zeno/via Buonarroti, dove sorge l'Aula Studio Pacinotti, ricade nella fascia intermedia fra il grado 2 e il grado 3, ben al di sopra delle zone periferiche a potenziale nullo o minimo.

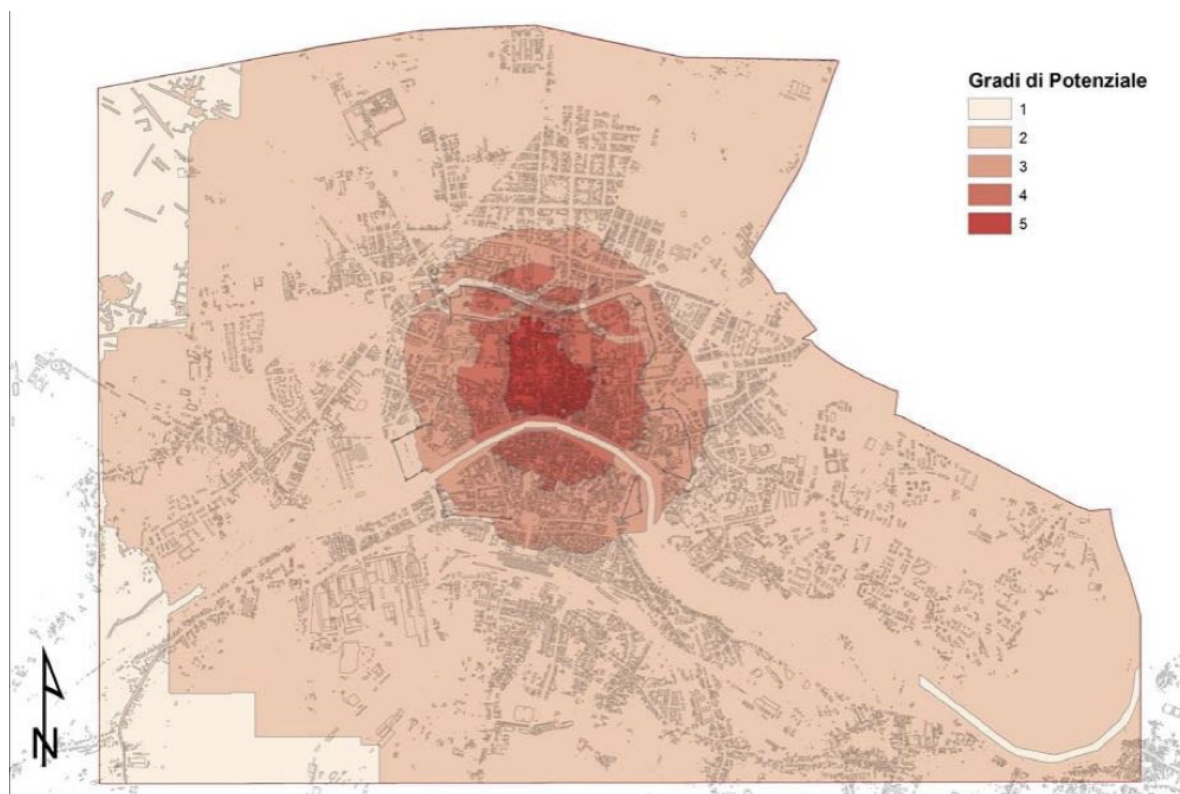


Fig. 7.3 – Carta del potenziale archeologico totale di Pisa, per gradi da 1 a 5 (Anichini, Dubbini, Fabiani, Gattiglia, Ghizzani Marcia, Gualandi 2013, MAPPA vol. 2, p. 118). L'area di San Zeno/via Buonarroti, dove sorge l'Aula Pacinotti, ricade nella fascia di grado 2-3.

Anche indipendentemente da qualunque indagine preventiva, l'area non è compatibile con un parcheggio. Quello che emerge dagli scavi fatti nel raggio di poche centinaia di metri (paragrafo 2) non è un indizio isolato, ma un'occupazione continua di oltre due millenni, dalla protostoria all'età etrusca e romana fino al medioevo, con al centro un edificio pubblico per spettacoli, probabilmente l'anfiteatro cittadino, che non è mai stato scavato per intero e di cui non conosciamo ancora l'esatta estensione. Costruirci sopra un parcheggio, anche a raso, significherebbe compromettere la potenziale leggibilità archeologica futura dell'area: un danno culturale permanente, non solo un rischio tecnico da gestire con assistenze archeologiche o indagini preventive. L'area è a ridosso della cerchia muraria medievale, in un tratto che comprende anche la chiesa di San Zeno: un contesto monumentale che fa parte a tutti gli effetti dell'immagine storica della città. Inserire un parcheggio proprio in questo punto significa rompere la continuità fisica e visiva fra le mura e il tessuto storico che le affianca, in un'area che invece dovrebbe essere valorizzata insieme a quel patrimonio, non compromessa.

Bibliografia

- Banti L., *Pisae*, in "Memorie della Pontificia Accademia Romana di Archeologia", VI, Città del Vaticano 1943.
- Bruni S., *Prolegomena a Pisa etrusca*, in Bruni S. (a cura di), *Pisa, Piazza Dante: uno spaccato della storia pisana, la campagna di scavo 1991*, Pontedera 1993.
- Bruni S., *Prima dei Miracoli. Aspetti e problemi dell'insediamento antico nell'area della Piazza del Duomo*, in "Quaderni dell'Opera della Primaziale Pisana", 4.
- Neppi Modona A., *Foglio 104 PISA*, Edizione Archeologica della Carta d'Italia al 100.000, Firenze 1956.
- Pasquinucci M., *Colonia Opsequens Iulia Pisana: qualche riflessione sulla città ed il suo territorio*, in "Annali della Scuola Normale Superiore di Pisa", serie III, vol. XXV, Pisa 1995.
- Radi G., Zanini A., *Via Buonarroti*, in Zanini A. (a cura di), *Dal Bronzo al Ferro. Il II millennio a.C. nella Toscana centro-occidentale*, Pisa 1997.
- Redi F., *Contributo della particolare esperienza pisana alla discussione sull'intervento archeologico urbano*, in "Antichità Pisane", 2, Pisa 1972.
- Redi F., *Pisa com'era: archeologia, urbanistica e strutture materiali: secoli V-XIV*, Napoli 1991.
- Anichini F., Dubbini N., Fabiani F., Gattiglia G., Gualandi M.L. (a cura di), *MAPPA. Metodologie Applicate alla Predittività del Potenziale Archeologico*, vol. 2, Roma 2013 (in particolare: Fabiani, Gattiglia, Ghizzani Marcia, Grassini, Gualandi, Parodi, *Analisi spaziali e ricostruzioni storiche*, pp. 45-88; Anichini, Dubbini, Fabiani, Gattiglia, Ghizzani Marcia, Gualandi, *La carta di potenziale archeologico*, pp. 115-119).
- Le schede MAGOH citate sono consultabili su magoh.cfs.unipi.it, ID: 73, 98, 145, 278, 285, 319, 323, 405, 30562.

Richiesta di variazione

Si richiede:

- di consentire interventi solo fino a ristrutturazione edilizia conservativa, escludendo esplicitamente la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e la sostituzione edilizia;
- di riconoscere la destinazione d'uso di servizio dell'intera area, in particolare con la tipologia e.b.1 per l'edificio Pacinotti e e.b.7 per tutto il resto dell'area;
- di riconoscere, nelle cartografie, la tipologia "strutture e complessi per l'istruzione (centro storico)" all'edificio Pacinotti esistente e tutto il resto dell'area inquadrarlo come verde urbano attrezzato esistente, per il quale devono essere quindi rispettate le indicazioni riferite alle "zone verdi all'interno delle mura urbane del Comune di Pisa" di cui all'art. 22 della Disciplina di Piano, escludendo esplicitamente la possibilità di realizzazione di parcheggi;
- di modificare coerentemente a queste indicazioni tutti gli allegati del POC.

ALLEGA

alla presente
osservazione

- ☐ Documentazione catastale
- ☐ Documentazione urbanistica (estratto/i POC adottato)
- ☐ Documentazione fotografica
- ☐ Copia del documento di identità dell'osservante e dell'eventuale delegato
- ☐ Delega del professionista incaricato della presentazione dell'osservazione
- ☐ Altro (specificare).....

Data.....Firma.....

INFORMATIVA TRATTAMENTO DEI DATI PER OSSERVAZIONI AL POC

Informativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), per il trattamento dei dati personali.

Il Regolamento Generale sulla Protezione dei dati Personali (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016) d'ora in avanti GDPR, prevede la protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali come diritto fondamentale.

Con la presente informativa, resa ai sensi dell'art. 13 del GDPR il Comune di Pisa, in qualità di Titolare del trattamento, (in seguito "Titolare"), intende fornirle, in quanto "interessato", le seguenti informazioni:

TITOLARE DEL TRATTAMENTO E RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DATI

Il Titolare del trattamento è il Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffizi n. 1, in persona del Sindaco in carica, email: info@comune.pisa.it; pec: comune.pisa@postacert.toscana.it, tel. 050 910111.

Il Responsabile della protezione dei dati è l'avv.to Veronica Malfatti, Funzionario presso l'Ufficio del Segretario Generale del Comune di Pisa, con sede in Pisa, Via degli Uffizi, 1, tel: 050 910354, e-mail: privacy@comune.pisa.it oppure v.malfatti@comune.pisa.it; pec: comune.pisa@postacert.toscana.it.

FINALITÀ E BASE GIURIDICA DEL TRATTAMENTO (per quale scopo si trattano i dati personali e perché è consentito trattarli)

Il Comune di Pisa, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, adeguatezza, pertinenza e necessità, prescritti dal GDPR e delle disposizioni normative, comunitarie, statali e regionali di settore, procederà al trattamento - ovvero alla raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, estrazione, consultazione, utilizzo, comunicazione, raffronto, interconnessione e cancellazione - dei Suoi dati personali solo per le finalità connesse allo svolgimento dei compiti istituzionali di pubblico interesse di cui è investito il Titolare del trattamento.

In particolare i dati personali saranno raccolti e trattati, con modalità manuale, cartacea e informatizzata, mediante il loro inserimento in archivi cartacei e/o informatici, per il perseguimento delle seguenti finalità:

- Osservazioni al Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 23/04/2026

La liceità del trattamento si fonda sulla necessità di adempiere ad obblighi legali ai quali è soggetto il titolare del trattamento, ex art. 6, lett c) del Reg. UE 679/2016 e sul perseguimento dell'interesse pubblico di cui è investito il Comune di Pisa, ex art. 6, lett. e) del Reg. UE 679/2016.

Le norme di legge che costituiscono la base giuridica del trattamento sono: Lg 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"

D. Lgs 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali"; L.R.Toscana n.65/2014 "Norme per il governo del territorio"; D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio".

CATEGORIE DI DATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 E DELL'ART 10 DEL GDPR

Per le finalità di trattamento sopra riportate il Comune di Pisa potrà trattare dati personali relativi a dati identificativi, situazione patrimoniale e situazione fiscale.

Il trattamento di tali dati è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante riconosciuti espressamente dall'art. 2-octies del D.lgs 196/2003 (come integrato dal D.Lgs 101/2018).

DESTINATARI O CATEGORIE DI DESTINATARI DEI DATI PERSONALI (chi può conoscere i Suoi dati personali)

I dati trattati per le finalità di cui sopra sono accessibili ai dipendenti e collaboratori del Titolare, assegnati ai competenti uffici del Comune, che, nella loro qualità di soggetti espressamente designati al trattamento dei dati e/o amministratori di sistema e/o autorizzati al trattamento sono stati, a tal fine, adeguatamente istruiti dal Titolare. I dati personali possono altresì essere:

1. comunicati (cioè resi conoscibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante le messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) a:
 - altre Pubbliche Amministrazioni, qualora queste debbano trattare i medesimi per eventuali procedimenti di propria competenza istituzionale;
 - a quei soggetti pubblici ai quali la comunicazione è dovuta obbligatoriamente perché previsto da disposizioni comunitarie, norme di legge o regolamento
 - alle società partecipate dal Comune di Pisa per lo svolgimento delle funzioni affidate o per l'erogazione di servizi che saranno debitamente nominati come Responsabile esterni del trattamento a norma dell'art. 28 del GDPR;
 - a soggetti privati, ove ciò sia necessario per l'esecuzione dei contratti di cui il Comune di Pisa è parte;
 - a soggetti privati alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990 (accesso ai documenti);
2. diffusi (cioè resi conoscibili a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante le messa a disposizione o consultazione) ove sia necessario ai fini della:
 - pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR e dalle norme di settore;
 - pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" della rete Civica, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 (accesso civico).

La gestione e la conservazione dei dati personali raccolti dal Comune di Pisa avviene su server ubicati all'interno dell'Ente e/o in cloud e/o su server esterni di fornitori dei servizi online che, ai soli fini della prestazione richiesta, potrebbero venire a conoscenza dei dati personali degli interessati e che saranno debitamente nominati come Responsabili esterni del trattamento a norma dell'art. 28 del GDPR.

I dati raccolti non saranno oggetto di trasferimento in Paesi non appartenenti all'UE.

PERIODO DI CONSERVAZIONE DEI DATI (per quanto tempo vengono trattati i Suoi dati)

Il periodo di conservazione dei dati è pari a quello necessario al perseguimento dei fini per cui essi sono stati raccolti, rispettando il principio di minimizzazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c) del GDPR. In ogni caso i dati saranno conservati per il tempo consentito dalla normativa vigente e dal Piano di conservazione e scarto della Soprintendenza regionale. Oltre tale termine i dati potranno

essere conservati con accesso limitato ai soli fini della difesa in sede civile e penale per eventuali controversie con l'interessato.

OBBLIGO DI CONFERIRE I DATI E CONSEGUENZE DEL MANCATO CONFERIMENTO

Il conferimento dei dati personali è necessario per poter dare avvio ai procedimenti richiesti dall'interessato.

DIRITTI DELL'INTERESSATO E MODALITA' DI ESERCIZIO DEI DIRITTI

L'interessato ha diritto di richiedere al Comune di Pisa, quale Titolare del trattamento, ai sensi degli artt.15, 16, 17, 18, 19 e 21 del GDPR:

- l'accesso ai propri dati personali ed a tutte le informazioni di cui all'art.15 del GDPR;
- la rettifica dei propri dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti;
- la cancellazione dei propri dati, fatta eccezione per quelli contenuti in atti che devono essere obbligatoriamente conservati dall'Amministrazione e salvo che sussista un motivo legittimo prevalente per procedere al trattamento;
- la limitazione del trattamento nelle ipotesi di cui all'art.18 del GDPR.

L'interessato ha altresì il diritto:

- di opporsi al trattamento dei propri dati personali, fermo quanto previsto con riguardo alla necessità ed obbligatorietà del trattamento ai fini dell'instaurazione del rapporto;
- di revocare il consenso eventualmente prestato per i trattamenti non obbligatori dei dati, senza con ciò pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca.

L'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui sopra (anche utilizzando l'apposito modello per l'esercizio dei diritti pubblicato alla pagina <https://www.comune.pisa.it/it/progetto-scheda/25607/Protezione-dati.html>) inviando una e-mail al Responsabile della Protezione dei dati ai seguenti indirizzi e-mail: v.malfatti@comune.pisa.it e privacy@comune.pisa.it pec: comune.pisa@postacert.toscana.it.

MEZZI DI TUTELA

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato le disposizioni del Regolamento, può proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in base all'articolo 77 del GDPR.

Ai sensi dell'art.144 del D. Lgs 196/2003, come modificato dal D. Lgs 101/2018, chiunque può rivolgere all'autorità Garante una mera segnalazione.

Maggiori informazioni sulla protezione dei dati personali sono disponibili sul sito istituzionale all'indirizzo <https://www.comune.pisa.it/it/progetto-scheda/25607/Protezione-dati.html>

Data.....Firma.....