Toscana – Lucca

Comparto A+B

Marzo 2025

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Informazione pubblica - Public information

Indice

Inquadramento territoriale

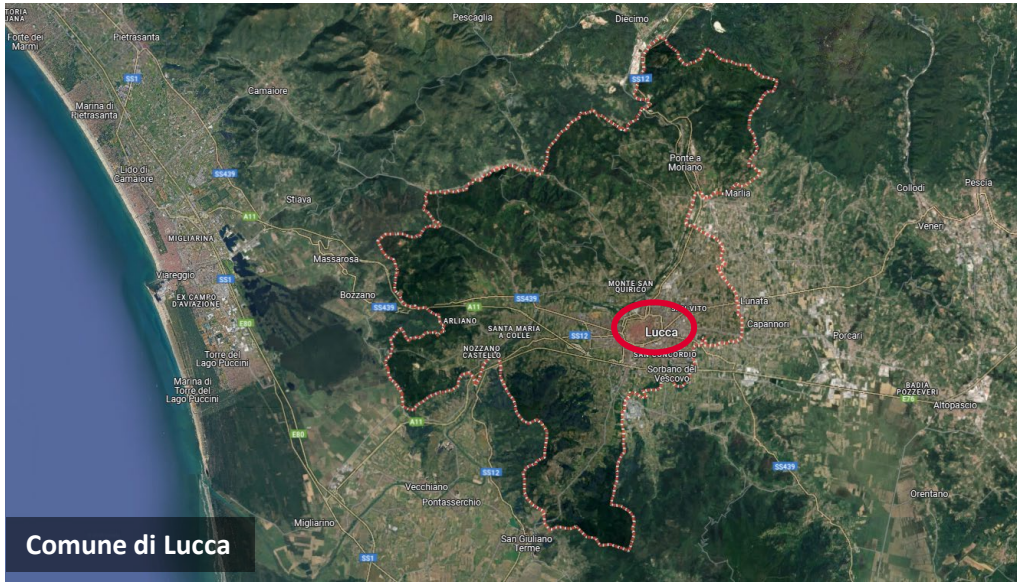
Vincoli/Dati urbanistici/Impegni

Book fotografico stato attuale

Sviluppo e Vendita

Informazione pubblica - Public information

Lucca (Comparto A+B)_Inquadramento territoriale



LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO
Piazza della Stazione, 55100, Lucca (LU)

STATO ATTUALE
Area parzialmente occupata (parcheggio)

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA		
• **Autostrade**	Autostrada A11	2 km
• **Stazione**	Lucca	400 m
• **Aeroporti**	Pisa-San Giusto «Galileo Galilei»	33 km

SISTEMI URBANI

Lucca (Comparto A+B) – Dati Urbanistici/Vincoli/Impegni

Vincoli

INDAGINI AMBIENTALI
Non necessarie
VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004
Ex Magazzino Merci Vincolato – Delibera di Autorizzazione all'alienazione del 16/11/2021
VERIFICA D.P.R. 753/1980
Parzialmente in fascia di rispetto
SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE
Da verificare

Dati urbanistici

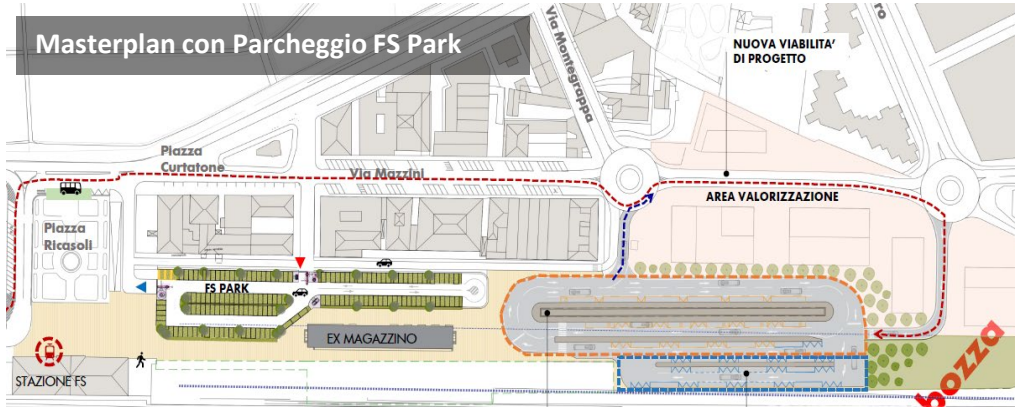
Piano Strutturale intercomunale - Piano Operativo Comunale

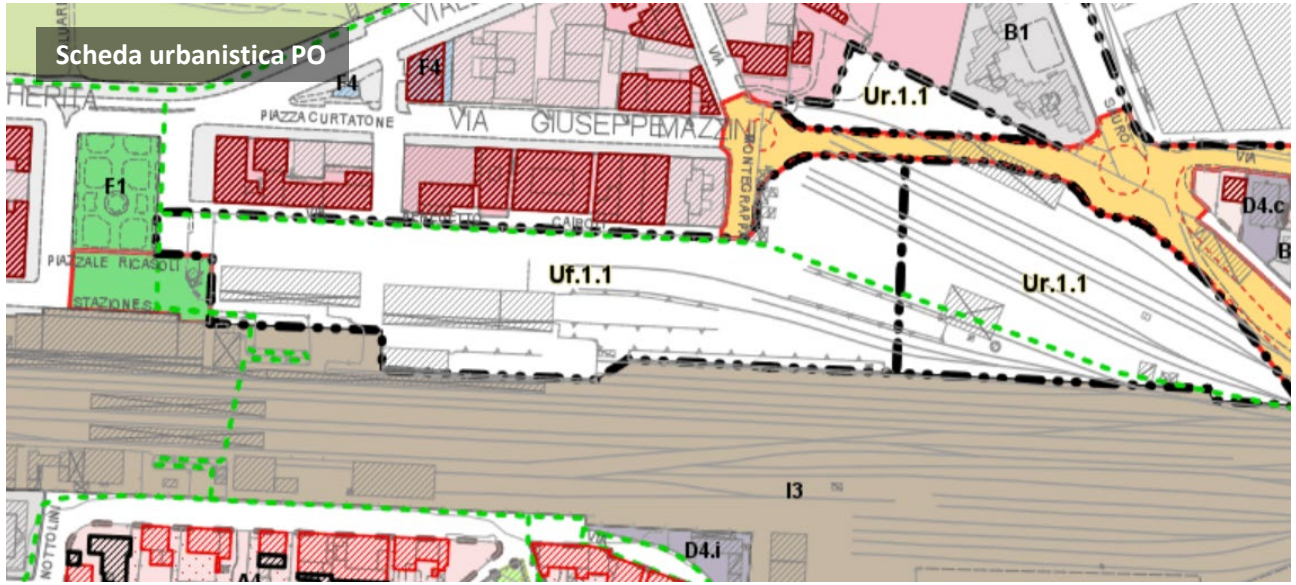
Il Piano Operativo (PO) è stato approvato con Delibera di C.C. n. 109 del 15/10/2024 e prevede una SUL max pari a 9.000 mq insediabili nel Comparto A con funzione residenziale, commerciale e direzionale. Il PO nella zona del Comparto B prevede la realizzazione di un nodo di interscambio modale (terminal bus e parcheggi di sosta).
Il Piano Indirizzo Territoriale Regione Toscana prevede che le aree ferroviarie non più funzionali all'esercizio ferroviario sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante **accordo di pianificazione**. L'intero comparto (A+B) dovrà quindi essere valutato nel suo complesso e seguirà una fase differita di pianificazione per l'analisi dell'intera area da trasformare.
In corso la condivisione del Masterplan con l'AC.

Superficie territoriale
38.500 mq

Diritti Edificatori
9.000 mq

Mix funzionale
Residenziale (3.600 mq), Commerciale (1.800 mq), Direzionale (3.600 mq)





SISTEMI URBANI

Lucca (Comparto A+B) – Book fotografico stato attuale

PUNTI DI FORZA

- ✓ Area adiacente alla stazione ferroviaria di Lucca e localizzata nelle vicinanze del centro storico Lucca
- ✓ Layout del nuovo hub intermodale e la rigenerazione urbana dell'ambito della stazione presentato all'AC
- ✓ Strumento urbanistico approvato, in corso interlocuzioni con l'AC per la variante

SISTEMI URBANI

Informazione pubblica - Public information

Lucca (Comparto A+B) – Sviluppo e Vendita

TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

1. Presentazione layout hub intermodale e valorizzazione al Comune
2. Sottoscrizione Protocollo d'Intesa
3. Variante allo strumento urbanistico e avvio progetto di rigenerazione urbana mediante attuazione diretta o PUA

PROCEDURA DI VENDITA

1. Acquisizione manifestazioni di interesse
2. Procedura di selezione
3. Aggiudicazione e vendita

SISTEMI URBANI

Informazione pubblica - Public information