

# INVESTIRE A LIVORNO

## Opportunità di investimento

## PORTA A MARE

### Caratteristiche identificative dell'area

L'opera di riqualificazione del porto antico di Livorno è destinata a cambiare il volto dell'intera città: si tratta di un'area di oltre mq 100.000 che ospiterà un polo multifunzionale destinato ad ospitare spazi commerciali, uffici, residenze, servizi ricettivi, spazi per l'intrattenimento ed il tempo libero, parcheggi sotterranei. L'intero progetto si compone di 5 ambiti, ovvero Piazza Mazzini, le Officine Storiche, il Molo Mediceo, l'Arsenale e l'area LIPS, ciascuno con una propria identità e specificità ma senza soluzioni di continuità. Collocato in un interessante contesto pedonale, il nuovo water front si propone come uno spazio vitale in cui città e mare dialogano e si intrecciano. Porta a Mare sarà il biglietto da visita che Livorno presenterà a coloro che arrivano dal mare, ed il punto di riferimento per coloro che, dalla città e dall'entroterra, guardano al mare come luogo di svago, divertimento, opportunità lavorativa o di investimento.

### Offerta localizzativa

Attualmente sono completati gli interventi previsti per la prima fase del progetto Porta a Mare, che hanno interessato Palazzo Orlando e Piazza Mazzini. Nel 2013 sono iniziati anche i lavori nelle Officine Storiche.

L'offerta localizzativa prevede spazi di forma e metratura variabile, destinati ad attività commerciali di vario tipo, attività di vendita retail e servizi ristorativi. Il progetto prevede anche la realizzazione di una palestra.

Gli spazi disponibili sono così distribuiti:

- **Palazzo Orlando:** centro direzionale, 17 locali per una metratura complessiva di mq 5.276;
- **Piazza Mazzini:** 38 punti vendita (superficie totale di mq 4.707) e 2 medie superfici (sup. tot. mq 2.485);
- **Officine storiche (in via di realizzazione):** 20 punti vendita (sup. tot. mq 2.691), 5 medie superfici (sup. tot. mq 6.909) e 1 lotto destinato al terziario (mq 1.466).



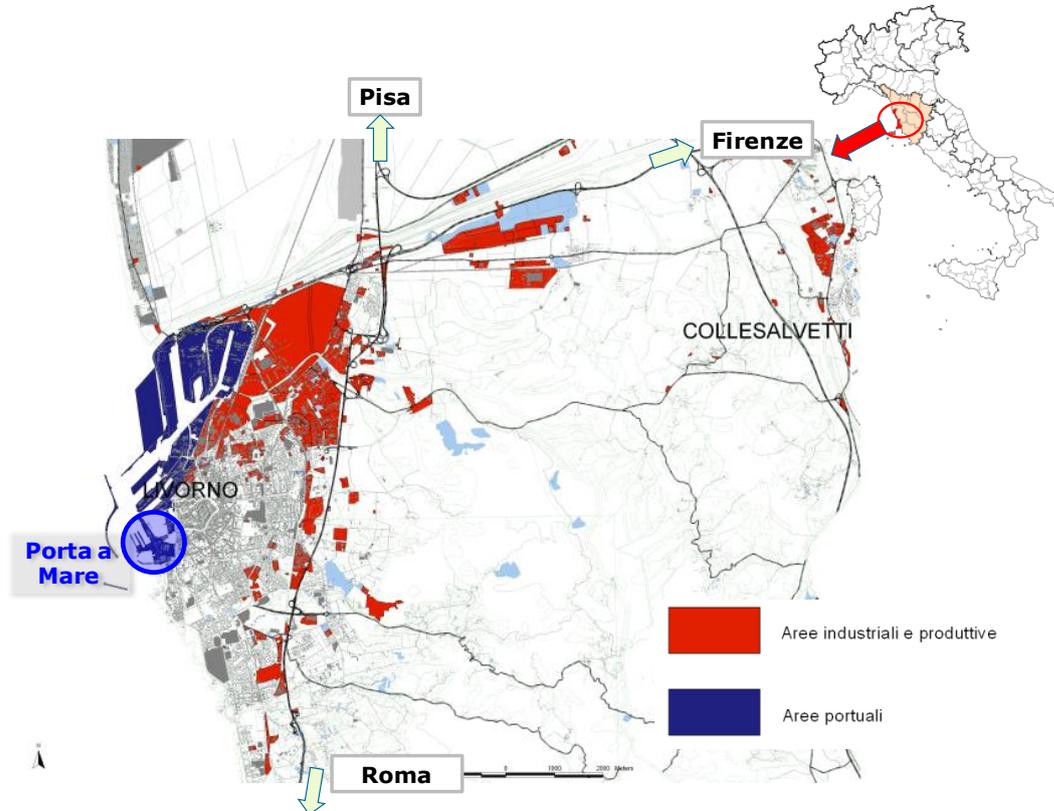
### Tipologia di investimento e di insediamento

La vocazione marittima dell'area ne fa un naturale polo del diportismo e delle **attività commerciali specializzate su merci e servizi per turismo nautico e balneare**. La presenza di abitazioni, dell'area pedonale e degli spazi verdi, unita all'apertura di una Coop nel comprensorio di Piazza Mazzini, sono asset per lo sviluppo di **attività commerciali di vario tipo e di servizi del terziario e/o dell'artigianato di servizio**.

Le prospettive di sviluppo del porto turistico e la predisposizione di spazi per l'intrattenimento e il tempo libero sono motivo di attrazione anche per investimenti nell'ambito di **strutture turistico-ricettive**.



### Localizzazione (cartografia area localizzativa)



### Vantaggi chiave

- **Comprensori di nuova costruzione o interamente ristrutturati** e completamente urbanizzati.
- **Posizione strategica**, vicina al centro della Città ma in un'area verde che si affaccia sul mare, Porta a Mare è facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto e costituisce il naturale proseguimento della città di Livorno verso il mare.
- **Polifunzionalità dell'area e variabilità**, per metratura e destinazione, degli spazi disponibili.
- **Potenziale domanda di merci e servizi** specializzati nell'ambito del turismo da diporto.

### Contatti

Gli spazi destinati ad attività commerciali e terziarie sono commercializzate da IGD. Le aree destinate ad Ufficio (Palazzo Orlando) sono commercializzate direttamente dall'Ufficio vendite di Porta Medicea Srl.

**IGD SIQ Spa**, sede amministrativa in  
via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13  
40127, Bologna, Italy  
Tel +39 051 509111  
Fax +39 051 509247  
www.gruppoigd.it  
info@gruppoigd.it

### Localizzazione ed Accessibilità

Il centro Porta a Mare sorge in un **contesto pedonale molto vicino al centro storico della città** e si sviluppa nell'area compresa tra l'ex Cantiere Orlandi e la zona sud del Porto Mediceo. Il porto è **adiacente a Via Grande**, che partendo dal **Monumento dei Quattro Mori** risale verso il centro cittadino e ospita attività di vendita al dettaglio.

L'area di Porta a Mare rimane quindi collegata alla città, di cui rappresenta l'estensione sul mare, e può sfruttare i collegamenti stradali e ferroviari che servono Livorno.

A livello di **micro-accessibilità**, vi sono parcheggi e linee di trasporto urbano.

Senza dimenticare che il progetto di ampliamento e modernizzazione dei posti barca (di cui è responsabile un'altra proprietà) renderà Porta a Mare un moderno e funzionale scalo per il **turismo da diporto**.

**Porta Medicea Srl** Ufficio vendite con sede a: Livorno, c/o  
Palazzo Orlando,  
via G. d'Alesio, 2 (ingresso lato piazza Mazzini),  
50126, Livorno, Italia  
Tel +39 0586 880937  
www.livorno-portamare.it  
ufficiovendite@livorno-portamare.it